

Registro: 2025.0000303592

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1004313-56.2020.8.26.0108/50001, da Comarca de Cajamar, em que é agravante TREVISÓ CAJAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são agravados ANTONIO DE SOUSA ADRIANO e MARIA DA CRUZ RODREIGUES ARAUJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial de Presidentes do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE) E TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 28 de março de 2025.

HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO)

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

VOTO Nº: 67561

Agravo Interno Cível Nº: 1004313-56.2020.8.26.0108/50001

COMARCA: Cajamar

Agravante: Treviso Cajamar Empreendimentos Imobiliários LTDA

Agravados: Antonio de sousa Adriano e Maria da Cruz Rodreigues Araujo

Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM O TEMA 577 DO E. STJ. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo Interno contra decisão que negou seguimento a Recurso Especial, que versa sobre as condições relativas à devolução de valores pagos pelo consumidor em caso de resolução de compromisso de compra e venda de imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Aplicação do regime de recursos repetitivos ao caso concreto.

III. RAZÃO DE DECIDIR

3. Ao julgar o tema 577, o E. STJ assim decidiu: “*Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento*”.

4. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o regime dos recursos repetitivos, ao decidir a matéria sobre a forma de restituição dos valores despendidos, ante as peculiaridades do caso concreto.

5. Agravo que não trouxe elementos aptos à reforma da decisão.

IV. DISPOSITIVO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

6. Agravo Interno a que se nega provimento.

Trata-se de **Agravo Interno Cível** interposto por Treviso Cajamar Empreendimentos Imobiliários LTDA contra decisão que, em demanda de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantias pagas, **NEGOU SEGUIMENTO a Recurso Especial**, pois o V. Acórdão recorrido observou a orientação estabelecida no E. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.300.418/SC, julgado sob o regime dos recursos repetitivos. Alega ausência de similitude fática e jurídica entre o V. Acórdão e o teor do que fora decidido no âmbito do Recurso Especial repetitivo nº 1.300.418/SC – tema 577. Aduz a necessidade de observância aos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, pois, diante do ajuizamento da presente demanda pelos promitentes compradores, visando a resolução do contrato de compra e venda firmado com cláusula de alienação fiduciária, restou configurada a quebra antecipada do contrato (anticipatory breach). Insiste que a quebra antecipada do contrato configura a própria mora, à luz da maciça jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça. Pugna pela reconsideração da decisão que denegou seguimento ao reclamo, com a admissão para julgamento pelo E. Superior Tribunal de Justiça.

É O RELATÓRIO.

Anote-se, inicialmente, que o Agravo Interno está sujeito à competência da Câmara Especial de Presidentes, nos termos do art. 33-A do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, incluído pelo Assento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

Regimental nº 565/2017.

O recurso apenas comportará provimento se o recorrente demonstrar que, por ausência de similitude fática, a tese firmada no E. Superior Tribunal de Justiça sob o regime dos recursos repetitivos não se aplica ao caso concreto (*distinguishing*). Neste sentido, o REsp nº 1.885.384/RJ, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, DJe de 24.5.2021, e o AgInt no RE no AgRg nos EREsp nº 1.039.364/ES, Rel. Min. **Laurita Vaz**, Corte Especial, DJe de 6.2.2018.

E este não é o caso dos autos.

A identidade fática e jurídica entre o V. Acórdão objeto do inconformismo especial e o paradigma apontado na decisão recorrida é evidente.

Com efeito, julgado o Recurso Especial nº 1.300.418/SC (tema 577), sob o regime dos recursos repetitivos, o E. Superior Tribunal de Justiça decidiu que, nos contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

comprador quem deu causa ao desfazimento. Confira-se a fls. 288/290.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 215/222) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir pela retenção de 20% dos valores pagos, para compensar as despesas operacionais da vendedora.

Destaca-se trecho do V. Acórdão: *“Importante ressaltar que o contrato foi celebrado entre as partes em 2017, não se aplicando ao caso concreto os ditames da Lei Federal 13.786/2018, mostrando-se suficiente a retenção no montante de 20% sobre o total pago, tal como bem observado no julgado guerreado.”* (fls. 221).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos repetitivos.

De resto, as razões do recurso envolvendo a aplicação do procedimento previsto na lei nº 9.514/1997, afastada pelo V. Acórdão em razão de descumprimento de requisito mínimo por ela exigido, buscam a prevalência de tese já rejeitada no julgamento do paradigma repetitivo supramencionado. Nesse sentido: *“Quanto à fundamentação relativa à negativa de prestação jurisdicional, do agravo igualmente não se pode conhecer, por ficar prejudicado. Isso porque a referida inadmissão é relativa ao exame de elementos sobre a correta aplicação do precedente firmado, notadamente sobre a compatibilidade de rito, cuja pretensão recursal de reforma não pode ser apreciada.”* (AREsp 2043258/MG, Rel. Min. **Raul Araújo**, DJe de 31.3.2022,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

g.n.). No mesmo sentido: AgInt no AREsp 1929387/SP, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, DJe de 17.8.2022; AgInt no AREsp 2036404/SP, Rel. Min. **Raul Araújo**, Quarta Turma, DJe de 8.6.2022; AgInt no AREsp nº 1932969/PR, Rel. Min. 1.932.969/PR, Quarta Turma, DJe de 26.5.2022; AgInt no AREsp 2008628/ES, Rel. Min. **Marco Buzzi**, Quarta Turma, DJe de 13.5.2022; AgInt nos EDcl no AREsp 1926303/DF, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, Terceira Turma, DJe de 9.12.2021; e AgInt no AREsp 1717595/BA, Rel. Min. **Ricardo Villas Boas Cueva**, Terceira Turma, DJe de 18.12.2020.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo.

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado