

**Registro: 2025.0000329261**

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1025103-38.2023.8.26.0405/50001, da Comarca de Osasco, em que é agravante RESERVA BY ZATZ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são agravados LUCAS FOGAÇA SIMEÃO RAMOS (JUSTIÇA GRATUITA) e MELISSA FOGAÇA GONÇALVES RAMOS (JUSTIÇA GRATUITA).

**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 agravo, na parte conhecida. 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, 2 de abril 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: 67588**

**Agravo Interno Cível Nº: 1025103-38.2023.8.26.0405/50001**

**COMARCA: Osasco**

**Agravante: Reserva By Zatz Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda**

**Agravados: Lucas Fogaça Simeão Ramos e Melissa Fogaça Gonçalves Ramos**

***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. INCIDÊNCIA DA LEI Nº Lei nº 4.591/64. AUSÊNCIA DE QUESTIONAMENTO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. DESPROVIMENTO, NA PARTE CONHECIDA.

**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



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Câmara Especial de Presidentes

forma de restituição dos valores despendidos, ante as peculiaridades do caso concreto.

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

6. De resto, ausente análise no Acórdão sobre a incidência da Lei nº 4.591/64.

**IV. DISPOSITIVO**

7. Agravo Interno a que se nega provimento, na parte conhecida.

Trata-se de **Agravo Interno Cível** interposto por Reserva By Zatz Spe 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 a inaplicabilidade do precedente repetitivo e indica que a decisão combatida incorre em erro ao desconsiderar que o empreendimento foi erigido com recursos advindos do programa de carta de crédito associativa, da Caixa Econômica Federal e está submetido ao regime do patrimônio de afetação, devendo ser observado o disposto na Lei nº 4.591/64 - Lei de Incorporação Imobiliária, alterada pela Lei nº 13.786/18, que regulamentou a devolução de valores decorrentes do desfazimento de compromissos de compra e venda, com a inclusão do art. 67-A.

**É O RELATÓRIO.**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Câmara Especial de Presidentes

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 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



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Câmara Especial de Presidentes

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. Confira-se a fls. 662/666.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 585/595) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir pela devolução integral dos valores pagos, em razão da culpa da vendedora pelo desfazimento do negócio.

Destaca-se trecho do V. Acórdão: *“Na hipótese, a rescisão ocorreu por culpa da requerida, de forma que a restituição deve ocorrer de forma integral, o que prudentemente foi observado na respeitável sentença recorrida.(...) Desse modo, de rigor mesmo a condenação da requerida a devolver aos autores a integralidade, e não apenas parte, dos valores por eles pagos pelo imóvel.”* (fls. 589 e 592).

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

De resto, a análise da aplicação do disposto na Lei nº



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Câmara Especial de Presidentes**

4.591/64, alterada pela Lei nº 13.786/18, não foi objeto do V. Acórdão  
hostilizado e desborda dos limites desta via.

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

***HERALDO DE OLIVEIRA SILVA***  
**Presidente da Seção de Direito Privado**