

Registro: 2025.0000343332

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1001579-49.2022.8.26.0695/50001, da Comarca de Nazaré Paulista, em que é agravante ENPLAN 59 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, são agravados ELIANA PASSOS DO NASCIMENTO e DRIVE PLANEJAMENTO E CONSULTORIA IMOBILIARIA.

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, 7 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: 67595

Agravo Interno Cível Nº: 1001579-49.2022.8.26.0695/50001

COMARCA: Nazaré Paulista

Agravante: Enplan 59 Empreendimento Imobiliário Spe Ltda

Agravados: Eliana Passos do Nascimento e Drive Planejamento e Consultoria Imobiliaria

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 13.786/2018. 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*”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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.

6. De resto, ausente análise no Acórdão sobre a incidência da Lei nº 13.786/2018.

IV. DISPOSITIVO

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

Trata-se de **Agravo Interno Cível** interposto por Enplan 59 Empreendimento Imobiliário Spe Ltda contra decisão que, em demanda de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição 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 que o recurso visa o cumprimento da legislação federal vigente, especialmente o art. 67-A, §5º da Lei 13.786/2018, que estabelece regra específica para a devolução de valores em casos de empreendimento em regime de afetação. Aduz que o tema 577/STJ é anterior à vigência da Lei nº 13.786/2018, gerando controvérsia sobre sua aplicação. Assinala que, em 2019, o STJ decidiu expressamente pela não aplicação do Tema 577 a contratos firmados após a entrada em vigor da referida lei, como é o caso em comento. Aponta que a decisão monocrática combatida é omissa e, ao denegar seguimento ao recurso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

especial, teria ingressado na análise do mérito recursal, de competência exclusiva do 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 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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 comprador quem deu causa ao desfazimento. Confira-se a fls. 456/458.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 360/372) 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: “*Nesse diapasão, correta a rescisão do contrato por culpa da promitente vendedora Enplan 59 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., ante a abusividade contida no contrato celebrado, aplicando-se à hipótese o teor da Súmula 543 do C. STJ, in verbis: 'Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento' (GN). Assim, a importância paga pela autora em favor da corré Enplan 59 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. deve ser integralmente restituída à autora.” (fls. 369).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos repetitivos, sem qualquer usurpação de competência do E. Superior Tribunal de Justiça.

De resto, a análise da aplicação da 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