

**Registro: 2025.0000422402**

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1008413-79.2020.8.26.0132/50000, da Comarca de Catanduva, em que é agravante OLHOS D'ÁGUA Q6 L2 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, é agravado KEZIA CRISTINA LUCENA FIGUEIREDO.

**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, 30 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: 69481**

**Agravo Interno Cível Nº: 1008413-79.2020.8.26.0132/50000**

**COMARCA: Catanduva**

**Agravante: Olhos D'Água Q6 L2 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda**

**Agravado: Kezia Cristina Lucena Figueiredo**

***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. RAZÕES RECURSAIS, NO MAIS, IMPERTINENTES A ESTA VIA RECURSAL. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.042 DO CPC. 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. Razões recursais, no mais, que desafiavam a interposição de Agravo em Recurso Especial.

**IV. DISPOSITIVO**

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

Trata-se de **Agravo Interno Cível** interposto por Olhos D'Água Q6 L2 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE 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 tema repetitivo, pois busca o reconhecimento da culpa da compradora/agravada pela rescisão contratual e, conseqüentemente, a possibilidade de retenção de parte dos valores pagos, em consonância com o contrato entabulado. Pugna, ainda, pelo reconhecimento da incidência do disposto na Lei nº 13.786/18. Assinala que, diante da culpa da agravada pelo desfazimento do negócio, deve ser aplicado o Tema 1002, que estabelece o trânsito em julgado como termo inicial da incidência dos juros moratórios.

**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. 758/761.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 726/733) 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: “*Tais elementos, portanto, comprovam que a ré descumpriu a oferta apresentada aos autores. (...) Os autores, portanto, tem o direito a rescindir o contrato, com direito à restituição de todos os valores pagos devidamente corrigidos, nos termos do art. 35, inciso III do CDC. Na hipótese, portanto, de rescisão por culpa exclusiva da ré não há que se falar em qualquer percentual de retenção de valores.*” (fls. 730/731).

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



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

As razões do recurso envolvendo a culpa pela rescisão contratual e a aplicação da Lei do Distrato 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 nº 2043258/MG, Rel. Min. **Raul Araújo**, DJe de 31.3.2022, g.n.). No mesmo sentido: AgInt no AREsp nº 1929387/SP, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, DJe de 17.8.2022; AgInt no AREsp nº 2036404/SP, Rel. Min. **Raul Araújo**, Quarta Turma, DJe de 8.6.2022; AgInt no AREsp nº 1932969/PR, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, DJe de 26.5.2022; AgInt no AREsp nº 2008628/ES, Rel. Min. **Marco Buzzi**, Quarta Turma, DJe de 13.5.2022; AgInt nos EDcl no AREsp nº 1926303/DF, Rel. Min. **Nancy Andrichi**, Terceira Turma, DJe de 9.12.2021; e AgInt no AREsp nº 1717595/BA, Rel. Min. **Ricardo Villas Boas Cueva**, Terceira Turma, DJe de 18.12.2020.

De resto, o inconformismo atinente ao termo inicial dos juros moratórios desafiava a interposição de Agravo contra Decisão Denegatória de Recurso Especial na forma do art. 1.042 do Código de Processo Civil, desbordando, destarte, dos estreitos limites desta via recursal. No mais,



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

**Câmara Especial de Presidentes**

inaplicável o tema 1002, julgado sob o regime dos recursos repetitivos, uma vez que a D. Turma Julgadora consignou a culpa da vendedora pela rescisão contratual.

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

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