

Registro: 2024.0000026245

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1002505-69.2021.8.26.0564/50001, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante --, é agravado --.

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 FRANCISCO BRUNO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL - Convocado), WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO – Convocado), RICARDO MAIR ANAFE (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA – Convocado) E GUILHERME GONÇALVES STRENGER (VICE PRESIDENTE - Convocado).

São Paulo, 19 de janeiro de 2024.

BERETTA DA SILVEIRA
(PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO – Convocado)

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 121074

Agravo Interno Cível Nº: 1002505-69.2021.8.26.0564/50001

COMARCA: São Bernardo do Campo

Agravante: --

Agravado: --

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL.
RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE
COMPRA E VENDA. Contrato submetido ao Código de Defesa do Consumidor. Abusividade da cláusula que prevê a restituição de valores somente ao término da obra ou de forma parcelada. Restituição imediata e parcial, caso tenha sido o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes
comprador quem deu causa ao desfazimento do negócio (tema 577). Ausência de demonstração do desacerto da aplicação do entendimento firmado no E. STJ em julgamento repetitivo. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de **Agravo Interno Cível** interposto por --
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 577 porque não discute a forma e momento de devolução dos valores pagos. Aduz que deve ser observado o procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 na rescisão do negócio, diante da existência de cláusula contratual de alienação fiduciária, afastando-se o disposto no Código de Defesa do Consumidor. Assinala que no julgamento do tema 1095

2/6

restou afastada a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, em rescisão de contrato de compra e venda com alienação fiduciária em garantia, devidamente registrada na matrícula do imóvel. Consigna ter havido o cumprimento dos requisitos exigidos pela Lei nº 9.514/97, sobretudo o registro, inadimplemento e a constituição em mora da agravada por meio de notificação extrajudicial.

Não houve oposição ao julgamento virtual, nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

termos do artigo 1º da Resolução nº 549/2011 desta Corte, com a redação dada pela Resolução nº 772/2017.

É O RELATÓRIO.

Anote-se, inicialmente, que o Agravo Interno está sujeito à competência da Câmara Especial de Presidentes, nos termos do art. 33A 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 AgInt no RE no AgRg nos EREsp nº 1.039.364/ES, Rel. Min. **Laurita Vaz**, Corte Especial, DJe de 6.2.2018, e o AgInt no RE no AgInt nos EDcl no RMS nº 48.747/DF, Rel. Min. **Humberto Martins**, Corte Especial, DJe de 19.6.2018.

3/6

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, 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. 1487/1489.

Neste contexto, os Vv. Acórdãos recorridos (fls. 1153/1157 e 1173/1175) estão em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluírem pela possibilidade de rescisão contratual com a retenção de 10% dos valores pagos, para compensar as despesas operacionais da vendedora.

Destaca-se trecho do V. Acórdão: “*No presente caso, as partes firmaram Escritura de venda e compra a prestação com Pacto de Alienação Fiduciária, tendo a autora pleiteado a rescisão do contrato e a*

4/6

restituição de 90% dos valores pagos, sob alegação de estar com dificuldades financeiras. (...) Ademais, sequer houve notificação extrajudicial, conforme preconiza a Lei nº 9.514/97, uma vez que ser faz necessária a notificação para constituir o comprador em mora, com a posterior averbação de que houve a consolidação da propriedade em nome da vendedora. Portanto, no presente caso,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

não há que se falar em impossibilidade de rescisão do contrato em razão da existência de cláusula de alienação fiduciária, considerando a não consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária. (...) Posto isto, nega-se provimento ao recurso e majoram-se os honorários advocatícios em favor do patrono da autora para 10,5%.” (fls. 1155/1157).

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 do 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 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**

5/6

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. **1.932.969/PR**, Quarta Turma, DJe de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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 Andrighi**, 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.

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

BERETTA DA SILVEIRA
Presidente da Seção de Direito Privado - Convocado