



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000006944

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1120373-34.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, é apelada ADRIANA PRISCILA PEREIRA DO AMARAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado 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 CLAUDIO GODOY (Presidente) E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Central - Capital

Apelação n. 1120373-34.2023.8.26.0100

Apelante: BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL

Apelada: ADRIANA PRISCILA PEREIRA DO AMARAL

Voto n. 11127

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que declarou a rescisão de contrato habitacional e condenou a ré à devolução de 75% dos valores pagos pela autora, excluindo o seguro, com correção monetária e juros de mora. A ré alega inaplicabilidade do CDC, ausência de abusividade contratual e cumprimento do prazo de entrega. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao contrato habitacional celebrado entre as partes e a adequação da sentença quanto à devolução dos valores pagos. III. Razões de Decidir. 3. A relação contratual é tipicamente consumerista, aplicando-se o CDC conforme a Súmula 602 do STJ, que prevê sua aplicabilidade a empreendimentos habitacionais de cooperativas. 4. A ré não demonstrou cumprimento do dever de informação quanto ao prazo de entrega do imóvel, configurando prática abusiva nos termos do art. 39, XII, do CDC. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Aplicação do CDC a contratos habitacionais de cooperativas. 2. Devolução de valores pagos em caso de rescisão contratual por culpa do fornecedor. Legislação Citada: CDC, arts. 2º, 3º, 6º, III, 39, XII, 51, IV, X e XIII, 52; CC, art. 405; CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1007157-61.2023.8.26.0564, Rel. Claudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 11/06/2024. TJSP, Apelação Cível 1014216-40.2023.8.26.0002, Rel. Alexandre Marcondes, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 14/05/2024.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 365/369, cujo relatório adoto, que julgou procedente em parte o pedido inicial, para declarar rescindido o contrato entabulado pelas partes e condenar a ré na devolução de 75% dos valores despendidos pela autora por força do contrato, com exceção do valor pago a título de seguro, a serem calculados em fase de liquidação, acrescidos de correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde o trânsito em julgado da sentença.

Segundo a apelante-ré, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que, no regime de cooperativa, é inaplicável o

CDC, que não houve abusividade contratual, e que o prazo para entrega da unidade habitacional não foi desrespeitado, cabendo a imposição de retenção de valores, devendo ser excluídos juros e correção monetária do valor a ser restituído (fls. 378/389).

Recurso tempestivo, preparado, (sem preparo em face da gratuidade processual), e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 395/401).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Fl. 406: Desnecessária a designação de audiência, nesta fase, podendo a interessada apresentar proposta de conciliação diretamente à apelada.

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

No caso concreto, narra a autora ter celebrado, em junho/2015, contrato com a requerida decorrente de um programa habitacional para a aquisição de imóvel. Alega que, decorridos mais de oito anos, efetuou o pagamento de R\$ 23.872,51, não sabendo se ou quando receberá as chaves do imóvel. Relata que buscou a ré na tentativa de rescisão contratual, sendo informada que seria restituída somente a parcela denominada "Fundo Habitacional", perdendo-se o restante.

Diversamente do alegado pela apelante, a relação presente nestes autos é tipicamente consumerista, com consumidor (art. 2º, caput, do CDC), fornecedor (art. 3º, caput, do CDC) e produto (art. 3º, § 1º, do CDC) bem delineados, de modo que se faz nítido ao caso a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e de todos os princípios a ele inerentes.

Até porque, a Súmula 602 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça é cristalina ao prever que o “Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas”.

Nesse sentido a jurisprudência desta Câmara em caso análogo desta mesma Cooperativa:

“Cooperativa habitacional. Aquisição de imóvel. Entidade que não revela natureza cooperativa típica. Real comercialização pública de imóveis, incidindo, por isso, o Código de Defesa do Consumidor. Ausência, neste sentido, de previsão de prazo para a conclusão da obra e de mecanismos de informação sobre o seu desenvolvimento. Falha no dever de informação, ausente não só demonstração de cronograma de execução como mesmo suficiente discriminação inclusive da própria localização do empreendimento contratado. Resolução imputável à vendedora. Devolução total dos valores pagos pelo comprador, inclusive seguro prestamista. Juros de mora cujo termo inicial é a citação, tratando-se de resolução atribuída ao inadimplemento da promitente

vendedora. Sentença mantida. Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1007157-61.2023.8.26.0564; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/06/2024; Data de Registro: 11/06/2024. Grifos nossos); e

“Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. Relação entre as partes sujeita ao Código de Defesa do Consumidor (Súmula nº 602 do STJ). Ofensa aos arts. 6º, III, 39, XII, 51, IV, X e XIII e 52, todos do CDC. Culpa da ré pelo insucesso do negócio. Restituição que, na verdade, deveria abranger tudo o que foi pago pela adquirente (Súmula nº 543 do STJ). Percentual de retenção fixado em favor da ré mantido (10% do total pago), vedada a reformatio in pejus. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1014216-40.2023.8.26.0002; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/05/2024; Data de Registro: 15/05/2024).

Sob este prisma, a rescisão contratual pretendida pela apelante torna-se possível, observando-se a Súmula 543 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

“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 caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.

Veja que, não havendo certeza quanto à data da entrega do imóvel, poder-se-ia impor a rescisão contratual por culpa da própria apelante, o que permitiria a devolução integral dos valores pagos. Contudo, havendo recurso apenas por parte da ré, a respeito do percentual a restituir, não se pode deixar de reconhecer que, houve abuso por parte da cooperativa, dado o que dispõe o art. 39, inciso XII, do CDC:

“Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério.”

In casu, a ré não demonstrou que informou a apelada, de forma clara e adequada, sobre a entrega do imóvel em data incerta. Pelo contrário, a requerida se limitou a sustentar a sujeição da autora às regras específicas das Cooperativas e sua ciência acerca das normas estatutárias e regimentais, sendo que estas não informam ao consumidor com a devida clareza o prazo de entrega da unidade.

Como se observa, o negócio é frontalmente contrário aos artigos 6º, III, 39, XII, 51, IV, X e XIII e 52, todos do Código de Defesa do Consumidor.

Deste modo, a aplicação de percentual de retenção razoável nem deve ser modificado, e poderá fazer frente às alegadas despesas administrativas da apelante.

Em relação aos juros de mora, estes já foram fixados a partir do trânsito em julgado, em posição vantajosa para a apelante, pelo que não cabe modificação, apesar do que dispõe o art. 405 do CC.

Já a atualização monetária deverá incidir a partir de cada desembolso realizado pela apelada, considerando que a correção monetária não é pena e tem por finalidade preservar o poder de compra da moeda, aviltado pela inflação. E ainda, os índices de correção são aqueles indicados na Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que é adequada para recomposição da perda do valor da moeda

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho contra a apelante honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além de manter a responsabilidade rateada pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora