



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000287681

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007027-37.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, é apelada APARECIDA FÁTIMA DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1007027-37.2024.8.26.0564

Apelante: Baalbek Cooperativa Habitacional

Apelado: Aparecida Fátima de Oliveira

MM. Juiz de Direito: Fernando de Oliveira Domingues Ladeira

Comarca de São Bernardo do Campo - Foro de São Bernardo do Campo - 7ª

Vara Cível

Voto nº 4985

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C.C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.

I – CASO EM EXAME.

1. Apelação interposta contra sentença que julgou procedente a ação para rescindir o contrato por culpa da Ré, bem como para condená-la a restituir a Autora pelos valores pagos e ao pagamento de indenização por dano moral.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão posta em discussão diz respeito: (i) à natureza da relação jurídica entre as partes (Cooperativa Habitacional e Cooperado x Aplicação das regras do CDC ao caso concreto); (ii) Se é cabível restituição de valores, conforme Regimento Interno da Cooperativa, bem como a aplicação de juros de mora e correção monetária em tais quantias; (iii) Se é cabível descontar o seguro prestamista dos valores a serem devolvidos; e (iv) se é cabível a condenação por dano moral.

III RAZÕES DE DECIDIR

3. O CDC é aplicável à relação entre as partes, uma vez que a Cooperativa habitacional não possui natureza, nem características próprias de uma cooperativa, mas de incorporadora imobiliária, conforme entendimento consolidado pelo C. STJ na Súmula nº 602 do C. STJ. 4. A ausência de prazo para entrega do imóvel afronta os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, ensejando a nulidade da cláusula contratual com prazo indeterminado para entrega. 5. Devolução integral dos valores pagos, considerando o inadimplemento da Cooperativa apelante, nos termos da Súmula nº 543 do E. STJ e Súmulas nº 2 e nº 3, deste E. Tribunal de Justiça, incluído o seguro prestamista. 6. Culpa da Vendedora caracterizada. 7. A pretensão da Apelante de reter 25% dos valores pagos ou de excluir os valores destinados a seguro prestamista é incabível, em conformidade com a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, que rechaça



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

retenções não pactuadas previamente em situações análogas. 8. Dano moral configurado considerando o tempo prolongado do atraso na entrega do imóvel. 9. Indenização no valor de R\$ 5.000,00 que é proporcional e razoável ao caso concreto.

IV DISPOSITIVO E TESE.

10 SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento: “Aplica-se o CDC às cooperativas habitacionais que atuem como fornecedoras de imóveis ao consumidor final, sendo abusiva a cláusula que permite prazo indeterminado para a entrega do imóvel, o que enseja a restituição integral dos valores pagos pelo consumidor em caso de rescisão.”. Legislação Citada: CDC, art. 3º, art. 35, inciso III. CPC, art. 85, § 2º, art. 240. CC, art. 405.

Jurisprudência Citada:

STJ, Súmula nº 602. STJ, Súmula nº 543. TJSP, Apelação Cível 1058015-33.2023.8.26.0100, Rel. Donegá Morandini, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 05/12/2023. TJSP, Apelação Cível 1033810-37.2023.8.26.0100, Rel. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 12/09/2023.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 513/516 que julgou procedente a ação de rescisão de contrato cumulada devolução de parcelas pagas ajuizada por Aparecida Fátima de Oliveira, ora Apelada, contra Baalbek Cooperativa Habitacional, ora Apelante, para: *“1) rescindir o contrato entre as partes; 2) determinar a devolução de 100% dos valores pagos, corrigidos pelos índices contratuais, e com juros moratórios da citação em parcela única; 3) condenar a ré em danos morais arbitrados em R\$ 5.000,00 corrigido desta data e com juros da citação”*.

Pela sucumbência, a Ré foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Em suas razões de apelação (e-fls. 530/554), insurge-se a Ré, sustentando a aplicabilidade relativa do CDC, já que é

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

uma cooperativa habitacional sem fins lucrativos. Aduz que a Apelada tinha conhecimento de que estava ingressando em Cooperativa Habitacional com objetivo de se beneficiar das vantagens para a obtenção da unidade. Afirma que o prazo para a entrega do imóvel está contido no Regime Interno da cooperativa, sendo quatro as possibilidades que dependem de cláusula condicional.

Argumenta que, considerando a previsão regimental, não houve qualquer abusivo por parte da Cooperativa. Alega que já foram distribuídas diversas unidades habitacionais, o que demonstra que a Cooperativa vem cumprindo com suas finalidades. Aduz a impossibilidade de restituição do valor total pago pela Apelada, já que parte dele se destina à manutenção, ao fundo de reserva e ao seguro prestamista. Ressalta que, por se tratar de uma Cooperativa Habitacional, onde não há a incidência e aplicação de juros sobre as contribuições pagas pelos cooperados. Sustenta a inexistência de dano moral.

Requer o provimento do recurso para julgar improcedente a ação e, subsidiariamente, para a devolução de 75% da ação, excluídos os valores pagos a título de seguro prestamista, bem como de juros.

Contrarrazões de apelação (e-fls. 560/588)
pelo não provimento ao recurso.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decidido.

O recurso não comporta provimento.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cuida-se de ação em que a Autora alega, em resumo, ter firmado um compromisso de compra e venda com a Ré para a obtenção de unidade habitacional e que vem realizando os pagamentos devidos. Acontece que já se passaram cinco anos desde a assinatura e o contrato não estipulou um prazo para a entrega do imóvel, apesar da promessa de entrega em dois anos. Por esse motivo, busca a rescisão contratual com a restituição dos valores pagos, além do pagamento de indenização pelo dano moral suportado.

Sobreveio a r. sentença contra a qual a parte ré se insurgiu.

Pois bem, compulsados os elementos constantes dos autos, razão não assiste à Apelante.

Extraí-se dos autos que a relação jurídica entre as partes, é realmente de consumo, como bem observado pelo Juízo oficiante, independentemente da natureza jurídica da Cooperativa, vez que resta caracterizada relação dessa natureza, tendo em vista a aquisição de imóvel por consumidor final, ora Apelada, mediante o pagamento de valor, exercendo a Apelante, de fato, atividade de incorporação imobiliária, sendo nítida sua qualificação como fornecedora, nos termos do art. 3º do CDC, assumindo o contrato avençado entre as partes, natureza jurídica de verdadeiro compromisso de compra e venda de imóvel, o que justifica a aplicação do Código do Consumidor.

Há de se considerar, ainda, que o C. Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento a respeito da temática na Súmula nº 602: *“O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas”*.

Nesse cenário, conforme dispõe o art. 35,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

inciso III, do CDC, o consumidor pode, à sua livre escolha, optar pela rescisão do contrato quando o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, com direito à restituição total de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos.

Na hipótese concreta, ficou bem comprovado que os termos regidos pela avença que versam sobre a ausência de prazo definido para a entrega das chaves do imóvel, violam os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, já que a entrega das chaves constitui sua primordial finalidade, restando nula referida cláusula contratual que estabeleceu prazo indeterminado para a entrega das chaves, como acertadamente reconhecido pela r. sentença guerreada.

Com efeito, no âmbito deste E. Tribunal de Justiça, admite-se a validade da cláusula de tolerância não superior a 180 dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível, questão que se encontra pacificada (Súmula 164/TJSP e IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, Turma Especial Privado 1, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 31.08.2017, DJe 02.10.2017, Tema 01). Contudo, mesmo reconhecendo-se a validade da cláusula de tolerância, a qual inexistente no caso, fato é que não se tem notícias acerca da entrega da unidade imobiliária até o ajuizamento da ação, de forma que ocorreu o inadimplemento contratual por parte da Apelante.

Dessa forma, em razão do inadimplemento contratual motivado pela Apelante, deixando de efetuar a entrega das chaves do imóvel em prazo razoável, deve restituir integralmente o valor total das parcelas contratuais pagas, nos termos da Súmula nº 543 do E. Superior Tribunal de Justiça, que prediz: “**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” (grifo nosso), rechaçando-se a pretensão da Apelante de ser permitida a devolução de 75% dos valores pagos, nos termos do regimento interno da Cooperativa, incluindo-se no valor a ser restituído o seguro prestamista.

Na mesma esteira, a Súmula nº 2, desse E. Tribunal de Justiça que assim estabelece: “*A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.*”

Ainda, prescreve a Súmula nº 3, dessa Corte de Justiça: “*Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção*”.

No mais, no que concerne aos juros de mora, estes são devidos a partir da citação, nos termos do art. 240 do CPC e art. 405 do CC, como devidamente fixados pela r. sentença apelada, assim como a correção monetária, nos termos bem determinados, com aplicação da Tabela Prática desse E. Tribunal de Justiça, por se tratar de mera recomposição do valor da moeda, não sendo viável o acolhimento da pretensão deduzida pela Apelante em relação à matéria.

Respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento deste E. TJSP por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto:

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES. Insurgência contra r. sentença de procedência. Descabimento. Cooperativa habitacional. Submissão do vínculo contratual ao CDC (Súmula 602, STJ), com a sujeição da matéria ao conteúdo regular aplicado aos compromissos de venda e compra. Devolução integral dos valores solvidos, nos termos do enunciado pela Súmula 543 do STJ. Retenção descabida. Inexistente prazo para a conclusão e entrega do imóvel, a despeito da avença ter sido pactuada em 2012. Irrelevante quitação de parte das despesas em favor de terceiros. Disposição que exige a devolução integral do montante quitado pelo adquirente. Precedentes. Juros de mora aplicados desde a citação. Medida acertada, com sujeição ao trânsito em julgado apenas para os litígios envolvendo a cláusula penal. Correção monetária pela tabela prática do TJSP, apartando-se o uso do INCC. Precedente. Honorários de sucumbência majorados nos termos do artigo 85, §11, CPC. SENTENÇA PRESERVADA. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1058015-33.2023.8.26.0100; Relator (a): Donegá Morandini; 3ª Câmara de Direito Privado; em 05/12/2023).

“Rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas. Termo de inscrição e compromisso de participação. Cooperativa habitacional. Não aplicação da Lei 5.764/71, uma vez que a Ré atua verdadeiramente como incorporadora imobiliária. Aplicação na espécie do Código de Defesa do Consumidor. Inteligência da Súmula 602 do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

STJ. No caso, deve ser admitida a culpa da Ré pela rescisão do contrato, uma vez que não estabeleceu prazo de entrega do imóvel, situação que ainda remanesce. Devolução dos valores adimplidos pelo Autor que se impõe. Restituição corretamente determinada. Sentença mantida. Honorários sucumbenciais majorados para 20% do valor da condenação (art. 85, § 11, do CPC). Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1033810-37.2023.8.26.0100; Relator (a): João Pazine Neto; 3ª Câmara de Direito Privado; em 12/09/2023).

Melhor sorte não assiste à Apelante no que se refere a condenação por dano moral.

Em regra, o descumprimento contratual não gera, por si só, dano moral indenizável. Embora a conduta seja reprovável, se não acompanhada de outros fatos que configurem a dor moral, não é suficiente para configurar o dano moral indenizável. Em se tratando de relação de consumo, o imotivado descumprimento do contrato por parte do fornecedor em prejuízo do consumidor de forma corroborada reverbera na esfera extrapatrimonial.

Nesse contexto, o E. Superior Tribunal de Justiça, no julgado do AgInt no AREsp 1.695.843/SP, a Ministra Relatora Maria Isabel Gallotti, componente da Terceira Turma, em 02/06/2022, assentou o entendimento de que: “a) *nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o atraso expressivo na entrega de imóvel pode configurar danos morais indenizáveis; b) cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel.*”

Como visto, o atraso superior a dois anos pode ser considerado expressivo para, *in re ipsa*, configurar danos morais

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

indenizáveis, vez que a espécie dispensa prova de maiores reflexos, patrimoniais ou morais. Isto é, o dever de indenizar decorre simplesmente da falha do serviço prestado e da quebra da justa expectativa do polo consumidor, exposto às práticas comerciais adotadas pelo Réu (mais de dois anos de atraso).

No presente caso, o atraso na entrega ultrapassou o prazo estabelecido pela jurisprudência, de modo que era mesmo de rigor a condenação da Ré ao pagamento de indenização pelo dano moral suportado pela Autora. Neste contexto, reconheço que a quantia de R\$ 5.000,00 é razoável, justa e suficiente para reparação moral da Apelada, observando-se os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Assim, a r. sentença apelada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que a Ré arcará integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos da Autora, ora majorados ao percentual de 12% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §§ 2º, e 11, do CPC.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora