



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309618

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009535-06.2024.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que é apelante COOPERATIVA HABITACIONAL ALPHA,, é apelada PATRICIA DE MORAES ALENCAR.

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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível n. 1009535-06.2024.8.26.0127

Apelante: Cooperativa Habitacional Alpha

Apelada: Patricia de Moraes Alencar

3ª Vara Cível de Carapicuíba

Juíza de 1º grau: Leila França Carvalho Mussa

Voto n. 345

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO IMPROVIDO. I. Caso em Exame: Ação de rescisão contratual em que a autora firmou compromisso de participação em programa habitacional para aquisição de imóvel, sem que as obras fossem iniciadas. A autora busca a rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos. A ré, cooperativa habitacional, alega não ter cometido ilícito e defende a retenção de parte dos valores pagos em caso de desistência do cooperado. II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a relação entre a cooperativa e a cooperada é de consumo, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor, e se a rescisão contratual com devolução integral dos valores pagos é devida. III. Razões de Decidir

3. A relação entre a cooperativa e a cooperada é de consumo, conforme a súmula n. 602 do STJ, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor. Em consequência, ficam rejeitadas as preliminares de incompetência do Juízo e de ausência de interesse processual, pois inaplicável, ao caso concreto, a súmula n. 76 do STJ, dirigida ao vendedor.

4. A ré não demonstrou o início das obras ou a obtenção de alvarás necessários, o que caracteriza inadimplemento contratual e justifica a rescisão do contrato, bem como a devolução dos valores pagos, com o retorno das partes ao estado anterior. A retenção de valores implicaria o enriquecimento sem causa da apelante, devendo ser observado, outrossim, o princípio da reparação integral. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso improvido.

Tese de julgamento: A relação entre cooperativa habitacional e cooperado é de consumo, aplicando-se o CDC. Em caso de inadimplemento contratual por parte da cooperativa, é devida a rescisão do contrato e a devolução integral dos valores pagos.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 5º, XXXV;

Código de Defesa do Consumidor, art. 53, art. 101, inc. I;

Código Civil, art. 422.

Jurisprudência Citada:

STJ, Súmula nº 602;

TJSP, Apelação Cível 1005993-71.2023.8.26.0011, Rel. Ademir Modesto de Souza, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 30.10.2024.

Trata-se de recurso de apelação interposto por COOPERATIVA HABITACIONAL ALPHA contra a r. sentença de fls. 214/217, integrada a fls. 230/32, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação contra ela movida por PATRÍCIA MORAES ALENCAR, para: “declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, por culpa exclusiva da ré; condenar a ré a restituir os valores pagos pela autora, conforme relação discriminada pela ré (fl. 191), corrigidos monetariamente desde os respectivos desembolsos e acréscidos de juros de mora a partir da citação, com atualização nos termos da fundamentação; declarar nulas as cláusulas contratuais que preveem retenção de valores pagos e exclusão de devolução de seguros; determinar a suspensão das parcelas vincendas e a abstenção de inclusão do nome da autora em cadastros de inadimplentes em razão do contrato ora rescindido”.

Aduz a apelante, em preliminares: (a) a incompetência do Juízo, uma vez que o contrato tinha cláusula de eleição de Foro para a comarca de Cotia/SP; (b) que carece a autora de interesse processual, pois não constituída a apelante em mora, conforme exige a súmula n. 76, do STJ. No mérito sustenta que não há pretensão resistida, mas que não incorreu em culpa, pois não houve qualquer atraso na obra; que inaplicável o CDC, uma vez que se trata de relação entre cooperativa e cooperado; que a súmula n. 602 do STJ carece de amparo legal e constitucional; que diante da retirada do cooperado, cabível a retenção de 20% dos valores pagos, além das prestações de seguro prestamista e despesas relativas ao imóvel. Pede, assim, o provimento do apelo.

Em contrarrazões (fls. 272/285) a autora-apelada postulou a manutenção da sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

A apelante concordou com o julgamento virtual (fls. 330) e a apelada manifestou desinteresse na designação de sessão de conciliação.

É o relatório.

VOTO.

As questões preliminares não comportam acolhimento.

De fato, a relação jurídica travada pelas partes é, conforme súmula n. 602 do STJ, de consumo, de forma que aplicável o disposto no art. 101, do Código de Defesa do Consumidor, não devendo prevalecer o foro de eleição, evidentemente prejudicial à parte hipossuficiente.

Também não há de se falar em ausência de interesse processual por inexistência de notificação premonitória.

Com efeito, o direito constitucional de ação - princípio da inafastabilidade da jurisdição - não se condiciona à prévia tentativa de acordo ou de solução extrajudicial do conflito, conforme dispõe o inciso XXXV art. 5º da CF: "a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito".

Anote-se que o caso dos autos não encontra subsunção ao decidido no RE 631.240 (prévio requerimento administrativo perante o INSS); no RE 839.314 (prévio requerimento administrativo de indenização do seguro DPVAT); e no REsp 1.349.453 (prévio pedido à instituição financeira, não atendido em prazo razoável, para o ajuizamento de ação cautelar de exibição de documentos bancários).

Quanto à súmula n. 76 do STJ, evidente que se dirige ao *vendedor* que pretende constituir o comprador em mora, não sendo aplicável, pois, ao comprador que busca a rescisão contratual em razão de sequer terem sido iniciadas as obras. Com esta orientação, em relação a ambas as preliminares e mesma apelante:

Apelação cível. Compra e venda de imóvel. Cooperativa habitacional. Sentença de parcial procedência. Insurgência da parte requerida. Natureza consumerista da relação contratual bem estabelecida, a ensejar a aplicação da súmula nº 602 do STJ. Preliminar de incompetência afastada, prevalecendo o foro de domicílio dos consumidores sobre a cláusula de eleição (art. 101, inc. I, CDC). Carência de interesse processual não verificada, não se exigindo da parte autora que pleiteie administrativamente a rescisão contratual e ressarcimento dos valores, constituindo a apelante em mora, para que então possa ingressar em juízo. Imóvel não entregue após cinco anos da celebração do contrato. Inexistência de prazo razoável para a entrega no instrumento contratual, que somente prevê os prazos para entrega das fases do empreendimento,

que a apelante admite não serem certos, e as formas de contemplação com as unidades, mas não seus requisitos. Violação à boa-fé objetiva, por falta de prestação de informação essencial inerente à natureza do negócio, que implica inadimplemento contratual, justificando sua resolução a pedido da parte adquirente, com consequente restituição integral das quantias pagas. Multa pelo inadimplemento contratual que se aplica à hipótese, ainda que somente prevista contratualmente para a mora do cooperados, consoante tese firmada no julgamento do Tema nº 971 do STJ. Inaplicabilidade da forma de restituição prevista em contrato diante da mora reconhecida. Requerentes que decaíram em parte mínima do pedido, mantida a distribuição dos ônus de sucumbência (art. 86, parágrafo único, CPC). Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1005993-71.2023.8.26.0011; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2024; Data de Registro: 30/10/2024)

Rejeito, pois, as preliminares.

Superadas estas questões, trata-se de ação de rescisão contratual na qual a autora sustenta que, em julho de 2021, firmou com a ré compromisso de participação em programa habitacional para aquisição de imóvel. Ocorre que, mesmo após longo período, a apelante não iniciou as obras e sequer obteve autorização para tanto. Logo, diante do descumprimento contratual, postula a rescisão do negócio e restituição integral dos valores pagos.

A ré apelante, por sua vez, argumenta que não incorreu em qualquer ilícito e que, em hipótese de desistência do cooperado, cabível a retenção de parte dos valores pagos.

Este, em síntese, o cerne da controvérsia.

De início cabe observar que a ré, cooperativa constituída em 2017, dedica-se ao ramo da construção civil como incorporadora, de forma que a sua relação com os cooperados equipara-se a verdadeira relação de consumo. Com orientação semelhante:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Cooperativa - Incorporação imobiliária - Rescisão por desistência - Devolução integral das parcelas pagas - Inadmissibilidade - Desconto de 20% como ressarcimento dos custos administrativos previsto no contrato e admitido na lei - Aplicação do artigo 413 do Código Civil (antigo artigo 924 do Código Civil de 1916) - Condição para devolução - Inadmissibilidade - Excessiva onerosidade - Sentença mantida - Apelos improvidos. (Apelação Cível n. 140.560-4/1 - São Paulo - 6ª Câmara de Direito Privado - Relator: Percival Nogueira - 29.05.03 - V.U.)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Imóvel - Rescisão c.c. restituição de quantias pagas - Cooperativa - Empresa que se dedica a ramo imobiliário como verdadeira incorporadora - Sujeição à Lei n. 4.591/64 e ao Código de defesa do consumidor - Devolução das parcelas determinada - Apelo provido. (Apelação com Revisão n. 123.380-4 - São Paulo - 8ª Câmara de Direito Privado - Relator: Ribeiro dos Santos - 29.04.02 - V.U.)

CONTRATO - Cláusula que condiciona devolução de parcelas pagas por cooperado à disponibilidade de caixa da Cooperativa - Ausência de comprovação do fato oposto como impeditivo do direito invocado na petição inicial - Recurso não provido. A condição subordinada à disponibilidade de caixa não confere ao contestante promitente vendedor o arbítrio de pagar quando melhor lhe aprouver, limitando-se apenas em mencioná-la em juízo, despreocupado com a indispensável comprovação, inclusive do eventual comprometimento dos objetivos da Cooperativa. (Apelação Cível n. 47.901-4 - São Paulo - 2ª Câmara de Direito Privado - Relator: Vasconcellos Pereira - 20.10.98 - V.U.)

A questão, aliás, já está pacificada pelo STJ, conforme súmula n. 602: "O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas".

Referida súmula, à evidência, não padece de qualquer inconstitucionalidade ou ilegalidade, pois se limita a sintetizar a jurisprudência do Tribunal Superior a respeito da interpretação de lei federal.

Logo, não há fundamento algum para a pretensão da apelante de não aplicação do CDC à relação jurídica entre as partes.

Logo, considerando que o art. 53, do Código de Defesa do Consumidor, prevê o direito de devolução dos valores pagos em hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda, o *exercício de tal direito* confere à autora, como já ressaltado, o *interesse processual* para o ajuizamento da ação e, em consequência, a possibilidade jurídica do pedido – questão de mérito.

A jurisprudência, aliás, tem se orientado no sentido contrário ao sustentado na resposta e na apelação, tratando-se, inclusive, de matéria já sumulada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

1. O promissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.
2. 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.
3. Reconhecido que o promissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.

Inequívoca, no caso em questão, a culpa da apelante para o desfazimento do contrato, pois, como bem observado pela DD. Juíza prolatora da sentença: “a ré não

Apelação Cível nº 1009535-06.2024.8.26.0127 -Voto nº 345

demonstrou o início das obras ou a obtenção de alvarás necessários, limitando-se a alegar inadimplência de cooperados e dificuldades econômicas. Esses fatores, embora relevantes, não afastam sua responsabilidade contratual, especialmente em uma relação regida pela boa-fé objetiva, conforme o art. 422 do Código Civil. O atraso no cumprimento das obrigações contratuais, sem justificativa plausível, configura inadimplemento da ré, autorizando a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos pela autora”.

De se observar que, no apelo, não houve impugnação específica às conclusões da sentença, uma vez que a apelante, de fato, *não deu início* às obras e, realmente, sequer obteve autorização para a construção, não se podendo exigir da consumidora que aguarde, indefinidamente, sob o exclusivo alvedrio da apelante, a eventual entrega de seu imóvel, o que caracterizaria cláusula evidentemente potestativa, vedada por nosso Direito.

Portanto, tendo a apelante dado causa à rescisão do negócio, deverão as partes retornar ao *status quo ante*, isto é, de rigor a devolução integral *de todos os valores pagos*, pois, repita-se, culpada pelo evento, a retenção de quantias pela apelante implicaria o seu enriquecimento sem causa, devendo ser observado, outrossim, o princípio da reparação integral.

A r. sentença, pois, não merece qualquer reparo, devendo ser mantida por seus próprios e bem lançados fundamentos.

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios para 12% do valor atualizado da condenação.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
RELATOR