



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313516

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017213-93.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL EMBUCOOP, é apelada THAYS QUARESMA RAMALHO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SCHMITT CORRÊA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº 1017213-93.2023.8.26.0002

Apelante: Associação Habitacional Embucoop

Apelado: Thays Quaresma Ramalho

Comarca: São Paulo

Voto nº 10.347

RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL. Ação julgada procedente. Inconformismo da Associação Habitacional Embucoop. Preliminar de cerceamento de defesa. Não verificado. Pleito de reforma. Não acolhimento. Incidência do CDC (Súmula/STJ 602). Consumidor que se associou para adquirir imóvel sem prazo previsto para entrega do lote. Abusividade. Extrema desvantagem ao consumidor (CDC, art. 51). Ofensa à boa-fé objetiva (CC, art. 422). Falta de informação clara e precisa (CDC, art. 6º, III). Rescisão contratual que, na verdade, ocorreu por culpa da apelante, o que a obriga a devolver integralmente as quantias desembolsadas pelo consumidor, de uma única vez, corrigidas desde cada desembolso e com juros de mora a partir da citação. Sentença mantida. Precedente. **Recurso não provido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 88/92, cujo relatório adoto, proferida nos autos da ação de rescisão de contrato de compra e venda com restituição das quantias pagas, ajuizada por Thays Quaresma Ramalho em face de Associação Habitacional Embucoop, que julgou procedente a ação para: “i) declarar a rescisão do contrato celebrado entre as parte; ii) determinar a devolução pela ré da totalidade da quantia desembolsada pela parte autora, em parcela única, com correção monetária a contar do desembolso e juros de mora incidentes a contar da citação. (...) Diante da sucumbência, condeno a parte ré a arcar com custas e honorários, que fixo em 10% do valor da condenação”.

Irresignada, recorre a ré (fls. 97/102), aduzindo, preliminarmente, que houve cerceamento de defesa, tendo em vista que após a especificação das provas o juízo *a quo* se absteve de sanear o processo e delimitar as questões que seriam objeto de prova. No mérito, aduz que a apelada adquiriu uma quota associativa e, portanto, tornou-se responsável pelas benfeitorias do loteamento, assumindo a posição jurídica de filiação e pertencimento, o que afasta a relação de consumo e a inversão ao ônus da prova. Pugna pelo acolhimento da preliminar arguida para anular a r. sentença e determinar o retorno à origem para devida instrução processual, ou subsidiariamente, seja julgada improcedente a ação.

O recurso é tempestivo e preparado (fls. 103/104 e 119/120).

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 108/112).

É o relatório.

De início, rejeito, a preliminar de cerceamento de defesa, haja vista que, ao juiz, destinatário da prova, incumbe o poder-dever de velar pela rápida solução do litígio, indeferindo as diligências inúteis, nos termos do art. 370, parágrafo único, do CPC. Portanto, se a matéria, os documentos constantes dos autos permitiram ao MM Juízo *a quo* o julgamento da lide, por considerá-los suficientes aos elementos de convicção, nos termos do art. 355, I, do CPC, reputa-se que o devido processo legal foi observado na íntegra.

Ademais, a prova requerida pela apelante (fl. 82), consiste exclusivamente no depoimento pessoal da apelada, o que efetivamente não alteraria todo o processado e demais provas juntadas aos autos, permitindo o julgamento antecipado da lide.

Superada a questão preliminar, passo à análise do mérito.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, ainda que seja a requerida uma associação habitacional, a relação jurídica entre as partes possui natureza consumerista, uma vez que a parte autora é destinatária final dos serviços prestados pela requerida, que o faz

de forma contínua e habitual no desenvolvimento de sua atividade, enquadrando-se ambas nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos no Código Consumerista.

Corroborando o alegado, a Súmula nº 602 do STJ, segundo a qual: “*O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos por sociedades cooperativas.*”

Ademais, a inscrição da autora como associada incontestavelmente se deu com vistas à aquisição de um imóvel, de modo que o negócio firmado entre as partes deve ser interpretado como compromisso de compra e venda, não prevalecendo, portanto, o regime associativo, já que o contrato foi firmado com a finalidade de remunerar a associação com objetivo de obtenção de lote de terreno para construção de unidade habitacional.

Com base nessas premissas, impõe-se consignar que, na pendência da relação contratual, é lícito a qualquer dos contratantes buscar a rescisão do pacto.

Nesse sentido, é entendimento pacificado pela Súmula nº 01 deste E. Tribunal: “*O Compromissário 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 compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem*”.

E eventuais cláusulas que disponham acerca da impossibilidade de desfazimento do negócio são abusivas e devem ser afastadas, em atenção ao disposto no art. 51, IV, do CDC.

Incontroverso, portanto, o direito do consumidor ao desfazimento do pacto.

No caso em análise, verifica-se da leitura do “Contrato de Compra e Venda. Aquisição de quota associativa” (fls. 32/36), que não há cláusula com estipulação de prazo de entrega ou de conclusão do objetivo da associação habitacional para cada “Associado”.

Tal situação configura vantagem exagerada da requerida em relação à autora, pois fere a boa-fé contratual e tipifica desequilíbrio na relação estabelecida, gerando, assim, a nulidade preconizada no art. 51, inciso IV, do CDC.

Neste contexto, considerando a data da assinatura do compromisso

(dezembro de 2020), a autora deveria possuir informações concretas a respeito da data em que sua unidade lhe seria disponibilizada, o que não se verificou.

Logo, como acertadamente constou na r. sentença recorrida, houve culpa exclusiva da ré na resolução do contrato o que acarreta: a) a rescisão do contrato, com a devolução integral dos valores pagos, nos termos do disposto na Súmula nº 543 do STJ, a ser feita de uma só vez, não se sujeitando a forma de parcelamento, conforme entendimento sedimentado na Súmula nº 02 deste E. Tribunal: ***“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”***; b) incidência de correção monetária desde o pagamento e juros de mora a contar da citação.

Nesse sentido, tese firmada pelo STJ, no julgamento do Resp 1740911/DF (Tema nº 1002), sob o rito dos recursos repetitivos: *“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”*

Cite-se, nesse sentido, o julgado desta C. 3ª Câmara de Direito Privado:

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. RESCISÃO CONTRATUAL. Ação declaratória de rescisão c.c. indenização por danos materiais. Sentença de procedência parcial. Inconformismo das corré 'Os Independentes' e 'Independente Barretos Construções e Incorporações'. LEGITIMIDADE PASSIVA. Configurada a legitimidade da corré associação 'Os Independentes' para figurar no polo passivo da ação, uma vez que participou ativamente da cadeia de fornecimento do imóvel. Precedente. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. Atraso na conclusão das obras que ficou caracterizado nos autos. Configurada a rescisão contratual em razão de inadimplemento por parte das vendedoras, é devida a devolução integral dos valores pagos. Aplicação da Súmula nº 543 do STJ. CLÁUSULA PENAL. Possibilidade, em tese, de inversão da multa contratual prevista exclusivamente para a hipótese de descumprimento

contratual pelo adquirente. Descabimento, contudo, de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes já arbitrados em sentença e não impugnados nos autos. Teses fixadas pelo Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de recursos especiais repetitivos (Temas nº 970 e 971). Recurso provido neste ponto para afastar a responsabilidade das rés do pagamento de multa de 10% sobre o valor do imóvel. INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE OS VALORES A SEREM DEVOLVIDOS. Correção monetária que deve ser computada a partir de cada desembolso, e não a partir da citação, sob pena de enriquecimento sem causa da vendedora. Aplicação do Enunciado nº 38.12 desta Câmara. Entendimento do STJ no mesmo sentido. Juros de mora que são computados a partir da citação, uma vez que a rescisão contratual se deu por culpa das vendedoras. Precedentes do STJ e deste Tribunal. SUCUMBÊNCIA. Rés que decaíram em grau maior de sua pretensão, com acolhimento apenas parcial do pedido formulado no presente recurso. Sucumbência arbitrada pela sentença em 15% sobre o valor da condenação, a ser dividido à razão de 80% aos representantes dos autores e 20% aos representantes das rés. Manutenção. Decisão parcialmente reformada. RECURSO DA CORRÉ 'INDEPENDENTE BARRETOS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES' PARCIALMENTE PROVIDO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DA CORRÉ 'OS INDEPENDENTES' (Apelação nº 0059125-79.2013.8.26.0506 - Relator: Viviani Nicolau - Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado - Ribeirão Preto - Data do Julgamento e Publicação: 06/05/2020 – grifos nossos)

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento:

Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida.* (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006).

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso**. Majoro os honorários advocatícios de sucumbência para 12% sobre o valor da condenação, em desfavor da apelante, nos termos do art. 85, §§1º e 11, do CPC

SCHMITT CORRÊA
Relator