



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344329

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1081058-65.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, é apelado MARIA BEZERRA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1081058-65.2024.8.26.0002.

Apelante: **Baalbek Cooperativa Habitacional.**

Apelada: **Maria Bezerra dos Santos.**

Comarca: São Paulo - 16ª Vara Cível - Foro Regional de Santo Amaro.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Cláudia Longobardi Campana.**

V O T O Nº. 13512

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. SENTENÇA MANTIDA.

1. A questão em discussão consiste em (i) a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao contrato firmado entre as partes, e (ii) a possibilidade de devolução integral dos valores pagos, em razão do inadimplemento contratual da cooperativa.

2. A relação de consumo foi reconhecida, aplicando-se o CDC, conforme Súmula 602 do STJ, devido à ausência de prazo de entrega do imóvel, configurando violação do dever de informação e boa-fé objetiva, conforme art. 422 do CC. Civil.

3. Recurso improvido.

1. Trata-se de apelação interposta por **BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL** contra a r. sentença de fls. 330/333, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas e indenização por danos morais que lhe promove **MARIA BEZERRA DOS SANTOS**, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, constando do seu capítulo dispositivo:

Posto isso, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e condenar a ré a devolver à autora todos os valores pagos em razão do Termo de Adesão corrigidos monitoriamente com incidência de juros de mora e correção monetária desde o desembolso (i) até 29/08/2024, a incidência de correção monetária observará a Tabela Prática do TJSP, e os juros de mora serão de 1% ao mês; (ii) a partir de 30/08/2024, por força da entrada em vigor da Lei n. 14.905/24, na ausência de convenção entre as partes ou de lei específica, a correção monetária observará o IPCA(art. 389, parágrafo

único do CC) e os juros de mora, caso não haja estipulação pelas partes (art. 1º da Lei citada), observarão a taxa legal (taxa SELIC, deduzido o IPCA- art. 406, do CC). Anoto que, no cálculo dos juros moratórios, caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a zero, nos termos do disposto no artigo 406, parágrafo terceiro, do Código Civil. A sucumbência é recíproca. Cada parte arcará com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios de sós patronos das partes adversas que fiquem em 10% do valor da condenação para cada parte.

Alega a apelante que o CDC não pode ser aplicado ao caso em tela, por se tratar de cooperativa submetida à legislação própria. Sustenta a inexistência de má-fé de sua parte, nem de abusividade, afirmando que o prazo de entrega do imóvel é definido pelo regimento interno, estabelecido por condição resolutiva, inexistindo razão para se permitir a rescisão do contrato de forma diversa daquela nele prevista. Sustenta que, por se cuidar de cooperativa e por inexistir culpa de sua parte, deve ser permitida a devolução de 75% dos valores pagos, em 9 parcelas mensais, excluídos os valores pagos a título de seguro prestamista, com correção monetária a partir da data da sentença, excluindo-se os juros ou, alternativamente, que estes sejam fixados a partir do trânsito em julgado (fls. 336/351).

Apelação tempestiva, preparada (fls. 352) e com contrarrazões (fls. 356/370).

É o relatório.

2. Consta da peça exordial que a autora em outubro de 2018, firmou contrato para aquisição de um imóvel no “Projeto Francisco Morato – Casas Sobrados”, pelo valor de R\$ 270.000,00, tendo pago R\$ 37.881,79 até o ajuizamento da ação.

De início, impende ressaltar que, em se tratando de

aquisição de imóvel disponibilizado ao público em geral, pouco importa que essa aquisição tenha sido formalizada mediante a adesão a uma cooperativa, pois, havendo claro fornecimento de bem no mercado a consumidor final, existe entre as partes relação de consumo.

Nesse sentido, dispõe a Súmula 602 do STJ: *"o Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas"*.

Independentemente de o contrato que vincula as partes estar regido pelo CDC, o art. 422 do CC expressamente indica que as obrigações das partes contratantes se estendem por todas as fases do contrato, *verbis*:

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé (g.n.).

No campo das obrigações preexistentes à celebração de um contrato de compra e venda de imóvel, notadamente porque inserido numa relação de consumo, avulta em importância o dever de informação, um dos elementos da boa-fé objetiva, pois, sem conhecer plenamente todas as condições do negócio, não tem o consumidor condições de emitir adequadamente sua vontade.

Nesse sentido, leciona NELSON ROSENVALD:

O art. 422 expõe a função integrativa da boa-fé. O princípio direciona a interpretação do negócio jurídico, assim como é uma fonte geradora de deveres jurídicos para as partes (MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé no direito privado. Critérios para sua aplicação. São Paulo. Saraiva, 2018. Devem elas guardar, tanto nas negociações que antecedem o contrato como durante e após a execução deste, o princípio da boa-fé. Nesse ponto, observam-se os deveres de proteção, cooperação e informação – deveres anexos ou laterais -, propiciando a realização positiva do fim

contratual na tutela aos bens e à pessoa da outra partes.¹

No mesmo sentido é a lição de RENATA C. STEINER, que, respeitante aos deveres anexos ou colaterais do contrato, assevera:

Comumente denominados de 'deveres laterais de conduta' ou 'de comportamento', estão ligados ao entendimento da relação obrigacional como complexidade, em via dupla: ao mesmo tempo em que fazem parte da compreensão da obrigação como processo, fundamentam-se justamente nesta visão. Seus estudos, portanto, são entrecruzados e indissociáveis. Pode-se fazer menção exemplificativamente a três grupos de tais deveres laterais, a saber: deveres de informação e esclarecimento; deveres de cuidado e proteção; e deveres de lealdade e cooperação.²

No caso vertente, ao não indicar no contrato o prazo de conclusão das obras, a ré faltou com o dever de informação adequada ao consumidor, já que este ficou privado de adotar qualquer providência se a execução das obras de construção se alongasse demasiadamente, frustrando sua expectativa de ingressar no imóvel que adquiriu em prazo razoável.

À evidência, quem adquire um imóvel antes de sua construção espera que ele fique pronto em prazo razoável, pois, dependendo da extensão desse prazo, poderá não lhe ser interessante a aquisição, daí a necessidade, por força do dever de informação inerente a boa-fé objetiva, de o contrato prever o prazo em que as obras serão concluídas, permitindo ao adquirente não só avaliar se o tempo que deverá aguardar para ingressar em sua posse lhe convém, como também exigir a purgação da mora ou reclamar a resolução do contrato, acaso o prazo indicado no instrumento

¹ Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência; Lei n. 10.406, de 10.01.2002/coordenador CEZAR PELUSO - 15ª ed. rev. e atual. - Barueri, SP: Manole, 2015, p. 454.

² DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. Boa-fé Objetiva e Violação Positiva do Contrato. São Paulo: Quartier Latin, 2014, p. 26.

contratual não for cumprido.

Sem que tenha sido devidamente informada, a cooperada pagou as prestações por cerca de 6 anos e sequer tornou-se elegível a qualquer uma das formas de contemplação com a unidade habitacional. Descumprido pela ré um dos deveres anexos do contrato, com a consequente violação da boa-fé objetiva, é forçoso reconhecer seu inadimplemento contratual, a possibilitar à autora a resolução do negócio, com a consequente restituição integral das quantias pagas, pois, consoante entendimento estampado no Enunciado nº 24 da I Jornada de Direito, *"em virtude do princípio da boa-fé, positivado no art. 422 do novo Código Civil, a violação dos deveres anexos constitui espécie de inadimplemento, independentemente de culpa"*.

Nesse sentido são os seguintes julgados:

RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS Compra e venda de imóvel Atraso na entrega Parcial procedência Insurgência da autora Alegação de que a restituição deve ser integral e que os juros de mora incidem desde a citação Cabimento Atraso de oito anos Ausência de previsão de entrega Violação do art. 39, II, do CDC Dever de informação não observado Rescisão por culpa da ré Devida a restituição integral dos valores pagos Juros de mora Relação contratual Incidência a partir da citação Inteligência do art. 405 do Código Civil RECURSO PROVIDO.³

Promessa de compra e venda de imóvel - Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores Sentença de procedência Recurso da requerida Parcial reforma - Relação de consumo Existência - Contrato firmado sem previsão de data de entrega do imóvel Decurso de mais de 05 anos Abusividade Reconhecimento Cumprimento da obrigação que não pode permanecer ao arbítrio exclusivo da ré Inteligência ao art. 39, XII, do CDC Inadimplemento contratual - Hipótese que comportaria a

³ TJSP; Apelação Cível 1041651-54.2021.8.26.0100; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2022; Data de Registro: 30/06/2022.

restituição integral dos montantes pagos em decorrência da culpa da ré, não fosse o pedido da exordial visando à restituição de apenas 80% do montante Julgamento "extra petita" Ocorrência Limitação Cabimento - Juros de mora que devem fluir desde a citação Art. 405 do CC - Súmulas nº 01 a 03 do TJSP e 543 e 602 do STJ Observância. Recurso da requerida parcialmente provido. ⁴

APELAÇÃO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - COOPERATIVA HABITACIONAL - RESOLUÇÃO COM RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS CONTRIBUIÇÕES PAGAS - PROCEDÊNCIA - INCONFORMISMO DA RÉ - REJEIÇÃO. Cooperativa que promove a venda de unidades imobiliárias aos consumidores em geral. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, que afasta a tese de sujeição às regras específicas do regime cooperativo. Súmula 602 do STJ e precedentes desta Corte. Inexistência de informações claras acerca do prazo de entrega da unidade imobiliária, que não foi disponibilizada em tempo razoável. Resolução contratual por culpa da Cooperativa impõe a restituição integral, sem qualquer retenção, inclusive fundo administrativo e seguro prestamista, a fim de se efetivar a restitutio in integrum - Juros de mora e correção monetária. Incidência a partir da citação, diante da rescisão por culpa da construtora. Art. 405 do CC. Correção monetária desde os desembolsos para se atingir a real recomposição da moeda - Dano moral. Inocorrência Caso que não supera o simples inadimplemento contratual - Sentença mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.⁵

APELAÇÃO COMPRA E VENDA RESCISÃO C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - Atraso na entrega do imóvel Cooperativa habitacional - Requerida que atua nitidamente como incorporadora de imóveis - Observância do Código de Defesa do Consumidor (Arts. 39, XII e 51, IV) - Ausência da prestação do dever de informação, ao não estipular prazo para cumprimento da obrigação e fixar o termo inicial a seu critério exclusivo - Abusividade configurada - Rescisão devida - Inadimplemento do contrato pela vendedora - Compradora que teria direito a restituição integral dos valor pagos, porém, pleiteou a restituição de apenas 80% - Seguro prestamista - Restituição indevida - Comprovação da contratação e

⁴ TJSP; Apelação Cível 1017246-51.2021.8.26.0100; Relator (a): Christiano Jorge; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/04/2022; Data de Registro: 18/04/2022.

⁵ TJSP; Apelação Cível 1002250-94.2021.8.26.0020; Relator (a): Alexandr e Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/07/2023; Data de Registro: 17/07/2023.

destinação dos valores pagos à seguradora -Juros moratórios que fluem a partir da citação (art. 405, do CC) - Ré que deu causa a demanda e, portanto, deve arcar com as verbas de sucumbência - Recurso parcialmente provido.⁶

CIVIL. CONSUMIDOR. CONTRATO FIRMADO COM COOPERATIVA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE PRAZO PARA ENTREGA. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. VERDADEIRO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA COOPERATIVA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SENTENÇA REFORMADA. 1. A parte autora está aguardando há mais de 05 anos pela entrega de seu imóvel, enquanto a fornecedora não lhe prestou nenhuma informação nem prevê qualquer prazo para que a entrega seja efetivada. 2. A ré não trouxe em momento algum justificativa para a demora na entrega, limitando-se a afirmar que é uma cooperativa, e que contempla seus consumidores com imóveis, sem estabelecer prazo certo para a entrega destes. 3. Resta configurado verdadeiro contrato de compromisso de compra e venda, e é certo que a formalização deste contrato sem a especificação de prazo para entrega do bem é conduta abusiva da fornecedora, que coloca o consumidor em posição excessivamente desvantajosa e vulnerável, conforme previsto no art. 39, XII do CDC e precedentes do Superior Tribunal de Justiça. 4. Recurso provido.⁷

Quanto à incidência de correção monetária e juros moratórios legais, também está correta na r. sentença, reconhecida a necessidade da restituição integral dos valores pagos pela apelada, visto que reconhecida a mora da apelante.

Resta destacar que o desprovimento do recurso impõe a necessidade de majoração da verba honorária sucumbencial em mais 2% (dois por cento) (art. 85, § 11, CPC).

⁶ TJSP; Apelação Cível 1034760-80.2022.8.26.0100; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Dir eito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2023; Data de Registro: 22/03/2023.

⁷ TJSP; Apelação Cível 1101628-45.2019.8.26.0100; Relator (a): Artur Marques; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/07/2020; Data de Registro: 06/07/2020.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator