



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000360073

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1133807-90.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada SIRLEI FERREIRA FOGAÇA, é apelado/apelante BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL.

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso da autora e negaram provimento ao recurso da ré. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 9 de abril de 2025

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1133807-90.2023.8.26.0100.

Apelante/Apelada: **Sirlei Ferreira Fogaça.**

Apelada/Apelante: **Baalbek Cooperativa Habitacional.**

Comarca: São Paulo - 14ª Vara Cível - Foro Central.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Christopher Alexander Roisin.**

V O T O Nº. 13390

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COOPERATIVA HABITACIONAL.

1. Apelações da cooperada e da cooperativa contra sentença que julgou parcialmente procedente pedido de rescisão contratual, determinando a restituição dos valores pagos pelo cooperado, com retenção de 25%, excluído o seguro prestamista e incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado.
2. Há três questões em discussão: (i) a culpa pela rescisão; (ii) a legalidade da retenção de 25% e do seguro prestamista; e (iii) a incidência de juros moratórios.
3. Aplicabilidade do CDC às cooperativas habitacionais, nos termos da Súmula nº 602/STJ.
4. A ausência de prazo de entrega e o transcurso de lapso de tempo relevante autoriza a denúncia motivada, com a restituição integral das parcelas e do seguro prestamista.
5. Incidência de juros de mora apenas a partir do trânsito em julgado que é consectário legal e não é afastável, bastando o cumprimento da sentença a tempo e modo para evitar a aplicação moratória.
6. Sentença reformada, com ajuste sucumbencial.
7. Recurso da autora provido. Apelo da ré desprovido.

1. Trata-se de apelações interpostas por **SIRLEI FERREIRA FOGAÇA** (fls. 336/345) e **BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL** (fls. 357/368) contra a r. sentença de fls. 317/331, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com indenização que aquele promove em face desta, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, com dispositivo assim redigido:

Diante do exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para CONDENAR a ré a devolução dos valores pagos pelo autor em relação à unidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autônoma em condomínio de uma só vez, admitida a retenção de 25% do valor pago e descontado o seguro prestamista, incidindo sobre elas correção monetária pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde o desembolso até o efetivo pagamento, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês (art. 406, CC c/c art. 161, §1º, CTN), a partir do trânsito em julgado (Tema nº 1002 dos Recursos Repetitivos do STJ). Havendo sucumbência recíproca, o autor pagará honorários ao advogado do réu à razão de 10% do resultado da subtração do valor da condenação do valor da causa, ambos atualizados para a data de distribuição da ação, e o réu pagará honorários advocatícios ao autor no importe de 10% do valor da condenação sendo vedada a compensação (art. 85, §14, CPC). Havendo sucumbência recíproca (art. 86, CPC), as custas e despesas processuais serão divididas em 70% para o autor e 30% para a ré. Para eventual apresentação de recurso, o valor do preparo é de R\$ 1.481,40 (um mil, quatrocentos e oitenta e um reais e quarenta centavos), com fundamento no inciso II e §2º do artigo 4º da Lei Estadual de nº 11.608 de 29 de dezembro de 2003.

Alega a cooperativa que **(i)** após mais de 06 anos de inscrição perante a cooperativa – 21/01/2018 – e efetuado um pagamento total de R\$ 27.729,65, não havia qualquer previsão de entrega da unidade imobiliária contratada, tampouco de início das obras, pelo que foi perdida a confiança no negócio e tentou, amigavelmente, rescindir a contratação, o que não foi possível, fazendo-se necessário ajuizar a ação; **(ii)** faz jus, além da rescisão contratual, à devolução integral dos valores pagos, não sendo caso de retenção de 25%, nem do seguro prestamista; **(iii)** a cooperativa descumpriu seu objeto social, no intuito de fraudar aquilo que foi pactuado pelas partes, descumprindo a legislação consumerista; e **(iv)** são aplicáveis ao caso os Enunciados Sumulares nº 1, 2 e 3 do TJ-SP e 543 do STJ.

Sustenta a cooperativa que **(i)** a aplicação do CDC é relativa, cabendo a regência pela legislação especial das cooperativas (Lei nº 5.763/71), estatuto social e regimento interno da entidade, que não exerce atividade empresarial, nem auferir ou objetiva lucro; **(ii)** não há abusividade na retenção de valores, nem inadimplemento pela não entrega do empreendimento, que dependem de observância às formas de contemplação,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

entre as quais ordem cronológica, sorteio, lista de maior pontuação e quitação do custo estimado, não alcançadas integralmente pela cooperada; **(iii)** a culpa pelo inadimplemento é exclusivamente da cooperada; e **(iv)** por uma questão de isonomia, não deve incidir juros, mas apenas correção monetária aos valores envolvidos, porquanto a cooperativa não cobra juros das contribuições de seus cooperados, entre os quais a cooperada.

Apelações tempestivas, preparadas (fls. 331, 369/370, 397 e 415/416) e com contrarrazões (fls. 374/384 e 388/393).

Houve oposição ao julgamento virtual e manifestação de interesse em audiência de conciliação pela cooperativa (fls. 400). Não houve oposição, nem interesse pela cooperada (fls. 402).

É o relatório.

2. O recurso da cooperada comporta **providimento** e, o da cooperativa, é **desprovido**.

Inicialmente, consigna-se que a relação jurídica das partes foi iniciada antes da Lei do Distrato (nº 13.786, de 27/12/2018) e que, de acordo com o Enunciado nº 602 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça:

O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas. (SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/02/2018, DJe 26/02/2018).

De fato, 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Superada essa primeira premissa, colhe-se dos autos que a resistência da cooperativa se funda em questões atreladas à sua natureza de autofinanciamento do imóvel e ausência de justa causa para o pedido de desligamento fundado em culpa.

Todavia, no que diz respeito ao prazo de entrega, o termo de adesão nada discorre, pois regimento interno estabelece tão somente os critérios de sorteio, de modo a se assegurar a entrega apenas a aqueles que lograrem a quitação do custo estimado.

A cooperativa, a respeito, defende que a entrega está condicionada à adimplência das contribuições dos cooperados, que são variáveis por motivos alheios à vontade da Ré. Vale dizer, admite-se, expressamente, que não há prazo de entrega previsto contratualmente, tampouco de estimativas.

Por conseguinte, além da violação ao art. 39, inciso XII do Código de Defesa do Consumidor, houve também o descumprimento do dever de informação insculpido no art. 6º, III, do referido Estatuto Protetivo, pois, o instrumento contratual não esclarece de forma suficiente a forma como se dará a entrega das unidades, deixando de estabelecer metas claras relacionadas a quantidade de unidades submetidas a sorteio.

Em suma, ao não indicar no contrato o prazo de conclusão das obras, a cooperativa faltou com o dever de informação adequada à cooperada, já que esta ficou privada 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.

Nesse sentido, é cediço que, 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 contratual não for cumprido.

Conforme lição de Adriano Andrade, “*o direito à informação visa a assegurar ao consumidor uma escolha consciente, permitindo que suas expectativas em relação ao produto ou serviço sejam de fato atendidas, manifestando o que vem sendo denominado de consentimento informado ou vontade qualificada*”.¹ Sérgio Cavalieri Filho acrescenta que, “*para que seja considerada qualificada a manifestação de vontade, não é suficiente que tenham sido prestadas informações de maneira adequada, clara, precisa, honesta e verdadeira, especialmente porque, de modo geral, estarão em lado opostos da relação jurídica de consumo um profissional (o fornecedor) e um leigo (o consumidor). Foi-se além. Decorre do princípio da boa-fé a exigência de um comportamento proativo do fornecedor*”.²

A expectativa da cooperada era ser contemplada em um prazo razoável, pois, com o transcurso de cinco anos - quando do ajuizamento - sem qualquer perspectiva, está demonstrado o inadimplemento da cooperativa, daí o legítimo pedido de rescisão culposa, mediante restituição integral das parcelas vertidas.

Trata-se, pois, do entendimento deste e. Tribunal de Justiça em casos semelhantes envolvendo a mesma cooperativa:

¹ ANDRADE, Adriano. MASSON, Cleber. ANDRADE, Landolfo. Interesses difusos e coletivos esquematizado. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016. p. 449

² FILHO, Sérgio Cavalieri. Programa de direito do consumidor. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 104.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO. CONTRATO DE ADESÃO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. COOPERATIVA. Rescisão contratual c/c restituição de parcelas pagas. Insurgência da requerida, aduzindo o direito de retenção dos valores em 20%, conforme previsão estatutária, inaplicabilidade do CDC à espécie, assim como a declaração de inconstitucionalidade e ilegalidade da Súmula 602, do C. STJ, por afronta direta à Constituição Federal e à Lei 5.764/71. Descabimento. Incidência das normas do CDC. Súmula 604 do C. STJ que vem sendo, inclusive, reiterada em recentes julgados da Corte Superior, não havendo que se falar em declaração de ilegalidade/inconstitucionalidade. Parte que se reveste da condição de fornecedora (construtora/incorporadora) quando da comercialização de imóveis aos seus cooperados mediante parcelamento. Falta de prazo concreto para entrega da obra (art. 39, XII, do CDC). Cláusula abusiva. Distrato por iniciativa da parte adquirente. Culpa exclusiva da vendedora. Restituição integral dos valores pagos (Súmula 543 do STJ). Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.³

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DA VENDEDORA. ATRASO NA ENTREGA. Sentença de parcial procedência. Irresignação de ambas as partes. O autor pleiteia o afastamento da cláusula penal de 10% em relação aos valores a serem devolvidos pela requerida, considerada sua culpa pela rescisão contratual, bem como a aplicação desta multa contratual de forma invertida, nos termos do tema 971 do C. STJ. A requerida apela requerendo, preliminarmente, o reconhecimento da incompetência do juízo de origem para julgamento do feito, tendo em vista a cláusula de eleição de foro prevista no contrato. Apresenta impugnação à gratuidade da justiça concedida ao autor, que não formulou pedido neste sentido e sequer apresentou declaração de hipossuficiência. Pugna pelo reconhecimento de carência de ação pela parte autora, considerada a ausência de notificação prévia da requerida. No mérito traça comentários acerca de sua natureza jurídica enquanto cooperativa, bem como da relação dela com os cooperados, que não estaria amparada pelo Código de Defesa do Consumidor, aduzindo que a súmula 602 do C. STJ é inconstitucional. Requer que a devolução dos valores devidos ao autor seja na forma de seu estatuto e do contrato celebrado entre as partes. JULGAMENTO. Acolhimento da impugnação à concessão da gratuidade da justiça ao autor, que recolheu o preparo recursal. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (Súmula 602 do STJ). Cláusula

³ TJSP; Apelação Cível nº 1012011-73.2023.8.26.0152; Relator: Jair de Souza; Órgão Julgador: 10ª Câmara a de Direito Privado; Comarca de Cotia; Data do Julgamento: 02/10/2024; Data de Registro: 02/10/2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de eleição de foro que restringe o direito de defesa do consumidor. Necessidade de propositura da ação pelo fornecedor no foro de domicílio do consumidor. Art. 6º, VIII, e 101, I, do CDC. Súmula 77 desta E. Corte. Tese de carência de ação por falta de notificação prévia. Citação que equivale à notificação. No mérito, atraso caracterizado. Rescisão contratual por culpa exclusiva da vendedora que acarreta a restituição integral dos valores pagos (Súmula 543 do STJ). Incidência da multa contratual invertida, nos termos do tema 971 do C. STJ. Sentença reformada. Recurso do autor provido e da requerida, desprovido.⁴

A propósito, independentemente do 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.

Sobre isso, 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

⁴ TJSP; Apelação Cível nº 1007307-75.2023.8.26.0068; Relator: Pastorelo Kfourir; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Barueri; Data do Julgamento: 30/04/2024; Data de Registro: 30/04/2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fim contratual na tutela aos bens e à pessoa da outra partes.⁵

Na mesma diretriz 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.⁶

Então, sem que tenha sido tenha sido devidamente informada, a cooperada pagou as prestações por cerca de 5 anos e sequer tornou-se elegível a qualquer uma das formas de contemplação com a unidade habitacional.

Portanto, ratifica-se que, descumprido, pela cooperativa, um dos deveres anexos do contrato, com a consequente violação da boa-fé objetiva, é forçoso reconhecer seu inadimplemento contratual, a possibilitar à cooperada a resolução do negócio, 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*".

Nessa mesma toada estão os seguintes julgados:

⁵ 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.

⁶ DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. Boa-fé Objetiva e Violação Positiva do Contrato. São Paulo: Quartier Latin, 2014, p. 26.

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.⁷

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 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.⁸

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

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

⁸ TJSP; Apelação Cível 1017246-51.2021.8.26.0100; Relator (a): Christiano Jorge; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Dir eito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/04/2022; Data de Registro: 18/04/2022.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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.⁹

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 valores pagos, porém, pleiteou a restituição de apenas 80% - Seguro prestamista - Restituição indevida - Comprovação da contratação e 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.¹⁰

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

⁹ 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.

¹⁰ TJSP; Apelação Cível 1034760-80.2022.8.26.0100; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2023; Data de Registro: 22/03/2023.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

desvantajosa e vulnerável, conforme previsto no art. 39, XII do CDC e precedentes do Superior Tribunal de Justiça.
4. Recurso provido.¹¹

No que tange à forma de restituição, fosse o caso de resolução contratual pela simples desistência da cooperada, seria o caso de aplicação da teoria do diálogo das fontes, possibilitando a ponderação entre a garantia dos direitos da parte consumidora e a preservação dos direitos dos sócios cooperados, o que se admite diante da pluralidade legislativa aplicável ao caso.¹²

Outrossim, cumpre trazer à tona a lição de Gustavo Saad Diniz, segundo o qual a cooperativa é uma sociedade *“personificada e não empresária, com função de organizar atividade mutualística entre os sócios, que são proprietários e usufruem de serviços prestados pela sociedade”*, aduzindo que *“sobressai o mutualismo da ausência de fim lucrativo e da prestação de serviços aos associados (parte final do art. 3º e 'caput' art. 4º da LCoop) como características e moldura de um 'status socii' peculiar, com pauta de atuação que foram descritos pela legislação nos incisos do art. 4 da LCoop e art. 1.094 do CC”*.¹³

Entretanto, reconhecida a mora da cooperativa, porquanto

¹¹ 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.

¹² Nesse sentido é a lição de Antonio Herman Benjamin: “O direito contemporâneo se orienta no sentido da busca pela efetividade. Para isso, não basta interpretar as normas de forma isolada, senão identificando sua finalidade e relacionando seu sentido e alcance com outras normas do sistema jurídico. Nesse sentido, não bastam leis bem elaboradas e que resultem das melhores intenções do legislador. É preciso interpretá-las e aplicá-las concretamente, o que exige não apenas a prudência, mas a visão do conjunto de outras normas, possíveis contradições que possam existir entre elas, e o sentido constitucionalmente adequado à aplicação ao caso concreto, a reconstrução da coerência que os valores constitucionais impõem. O diálogo das fontes é um método de interpretação, de integração e de aplicação das normas que contempla os principais desafios de assegurar a coerência e efetividade do direito a partir do projeto constitucional e do sistema de valores que impõe.” BENJAMIN, Antonio Herman V. Manual de direito do consumidor. 5 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. p. 134.

¹³ DINIZ, Gustavo Saad. Curso de direito comercial. 2 ed. Barueri: Atlas, 2022. p. 177-178.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

violado o dever de informação e inexistente a previsão contratual de prazo razoável de entrega, deve ser afastada a regra contratual referida, *condenando-se-lhe à restituição da integralidade das quantias adimplidas, em parcela única, consoante a súmula nº 02 desta e. Corte Paulista, assim como do seguro prestamista, por não ter havido efetiva proteção ou prestação da cobertura contratual à míngua de imóvel entregue, não podendo, então, a cooperada responder pelo prêmio respectivo, que só beneficiou a cooperativa, que não entregou a unidade imobiliária e contou com a proteção.*

Com relação à incidência dos juros, também não assiste razão à cooperativa, pois foram fixados a partir do trânsito em julgado, e não da citação, tratando-se de consectário legal e de circunstância a partir da qual a restituição de valores se fará exigível à cooperada e, então, se não for paga, a tempo e modo, caracterizará a mora da cooperativa, incidindo-se os juros moratórios, nos termos do art. 406 do Código Civil.

Desprovido o recurso da cooperativa, é caso de majoração sucumbencial e, provido o apelo da cooperada, torna-se medida de rigor a redistribuição da sucumbência, de tal sorte que as custas, despesas processuais e honorários advocatícios ficarão apenas a cargo da ré e a alíquota da verba honorária é elevada de 10% para 11% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

3. Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso da autora e nega-se provimento ao recurso da ré.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator