



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376632

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1035629-72.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes DANIELE CATARINE VAZ DE OLIVEIRA PEREIRA e JÉSSICA CAROLINE VAZ DE OLIVEIRA, é apelado BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

CLAUDIO GODOY
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1035629-72.2024.8.26.0100

Comarca: Capital

Apelantes: DANIELE CATARINE VAZ DE OLIVEIRA PEREIRA E
JÉSSICA CAROLINE VAZ DE OLIVEIRA

Apelada: BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL

Juíza: Dra. Daniela Dejuste de Paula

Voto n. 32.389

Seguro prestamista. Compromisso de compra e venda. Cooperativa habitacional. Morte do adquirente. Pretensão das beneficiárias de recebimento do saldo remanescente da indenização securitária, após a quitação do contrato. Previsão contratual de pagamento aos beneficiários do remanescente do capital segurado, assim o que ultrapassar o quanto necessário à quitação da dívida. Indenização securitária depositada pela seguradora integralmente à disposição da estipulante. Cooperativa que afirma a insuficiência da quantia para quitação do débito e inexistência de saldo remanescente do valor indenizatório, mas sem demonstrar de maneira satisfatória os cálculos do débito e amortização da dívida. Aplicabilidade do CDC. Pleito de declaração de quitação do preço considerado o “custo estimado” informado no momento adesão. Falha da ré quanto à prestação da informação adequada acerca dos cálculos utilizados na obtenção do “custo real” da unidade. Documentação apresentada a indicar a possível quitação do contrato e existência de saldo remanescente em favor das beneficiárias. Sentença de improcedência revista. Cálculo a ser elaborado em fase de liquidação de sentença. Recurso provido em parte.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 292/297 e 344) que julgou improcedente ação em que formulada pretensão de repasse, às beneficiárias, da indenização de seguro habitacional, atribuindo às autoras o pagamento



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Sustentam as vencidas, em sua irresignação, que a finalidade do seguro prestamista é quitar o saldo devedor deixado pelo *de cujus* para aquisição de imóvel em projeto habitacional, sendo que, no caso, o valor indenizatório depositado pela seguradora, somado à quantia paga pelo cooperado em vida, é suficiente para quitação do contrato, remanescendo saldo indenizatório a ser repassado às beneficiárias do seguro. Argumentam que, analisado o valor pago pelo *de cujus*, somado à indenização securitária, constata-se que a recorrida recebeu a quantia de R\$ 301.489,27, enquanto o valor do apartamento adquirido é de R\$ 225.750,00, restando um saldo em favor das beneficiárias na quantia de R\$ 75.739,27. Aduzem que o valor a ser considerado para quitação deverá ser aquele correspondente ao “custo estimado” no momento da contratação, e não o “custo real” apresentado pela recorrida. Asseveram que o “custo real” indicado não possui embasamento legal e que não apresentada a metodologia de cálculo, em violação ao dever de informação ao consumidor. Afirmam desnecessária a abertura de inventário para recebimento do saldo remanescente, posto que a indenização de seguro não é considerada herança, conforme art. 794 do CC. Requerem a revisão da sentença para que seja considerado quitado o contrato, observado o valor indicado na época da contratação, de R\$ 225.750,00, e que o saldo remanescente da indenização securitária seja repassado às recorrentes, beneficiárias indicadas na contratação junto a cooperativa, segundo a ordem prevista no art. 792 do CC. Subsidiariamente, em caso de manutenção da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

improcedência, pleiteiam a suspensão da exigibilidade das verbas de sucumbência, em razão da gratuidade a elas concedida.

Recurso regularmente processado e respondido (fls. 364/367).

É o relatório.

Ao que consta dos autos, o genitor das apelantes, Eduardo Vaz de Oliveira, aderiu à cooperativa voltada a viabilizar a aquisição de imóvel em projeto habitacional, pelo custo estimado de R\$ 125.711,00, em agosto de 2013 (fls. 18 e 43/48). Posteriormente, em 10/01/2017, solicitou a alteração contratual para imóvel diverso, em outro projeto da ré, desta vez destinado à construção de apartamentos (fls. 32), com custo estimado mais elevado, de R\$ 225.750,00 (fls. 33).

Falecido o cooperado em 21/03/2021 (fls. 12/13), as autoras, ora recorrentes, ajuizaram a presente ação sob o argumento de que, indicadas como beneficiárias no seguro habitacional contratado junto à seguradora Bradesco Vida e Previdência S/A, fazem jus ao recebimento integral da indenização securitária devida em função do óbito de seu pai. Afirmam, nesta toada, que, embora a primeira beneficiária seja a cooperativa estipulante, nada impede se lhes repasse a indenização, ao invés de se lhes atribuir a propriedade do imóvel contratado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Requereram, assim, a condenação da ré na obrigação de repassar integralmente o valor recebido da seguradora, referente à apólice nº 900.426. E assim o fizeram sob o fundamento de que a própria ré informou, na via administrativa, o encerramento da participação em nome do cooperado, em razão de sua morte, e que seria providenciada a devolução dos valores pagos aos beneficiários, mas com retenção de até 20%, correspondente à taxa de contribuição destinada ao fundo habitacional, nos termos do art. 8º, §2º, do Regimento Interno, que regulamenta os casos de sócios excluídos.

Pois, em princípio, contratado o seguro habitacional e ocorrido o sinistro, a indenização securitária é mesmo devida à cooperativa estipulante, responsável pela consecução do projeto habitacional.

Consoante disposto nas condições gerais do seguro prestamista, “[O] objetivo do Seguro é garantir o pagamento ao Estipulante do valor necessário para amortizar compromisso ou dívida contraída pelo Segurado, na ocorrência de um dos eventos cobertos pelo Plano de Seguro ora proposto” (cláusula primeira, fls. 256). Trata-se de indenização securitária direcionada a uma finalidade específica, contratualmente estipulada.

E, como descrito no endosso da apólice de seguro, especialmente quanto ao projeto habitacional ao qual aderiu o cooperado, “BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL – APARTAMENTO MONGAGUÁ”, o “*Capital Segurado corresponde ao valor do bem, limitado ao mínimo de R\$ 258.863,91 (duzentos e*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cinquenta e oito mil, oitocentos e sessenta e três reais e noventa e um centavos) e ao máximo de R\$ 776.591,73 (setecentos e setenta e seis mil, quinhentos e noventa e um reais e setenta e três centavos)” (fls. 254, destaque acrescido).

Assim sendo, há expressa indicação, na primeira parte da cláusula nona das condições gerais do seguro, de que “[O] primeiro beneficiário será o Estipulante, até o valor do saldo da dívida ou do compromisso”.

Mas, mesmo, na segunda parte da referida cláusula, também há previsão de pagamento, aos beneficiários, do saldo remanescente do capital segurado que ultrapassar o quanto necessário à quitação da dívida. Veja-se:

“Nos casos em que o Capital Segurado ultrapassar o saldo anteriormente referido, a diferença será paga ao(s) segundo(s) beneficiário(s), que é (são) a(s) pessoa(s) designada(s) pelo Segurado para receber a Indenização no caso de sua Morte” (cláusula nona, segunda parte, fls. 258).

Desse modo, indicadas as apelantes, filhas do cooperado, como beneficiárias do seguro prestamista (fls. 45), cabe a elas, senão o valor integral da indenização, mas ao menos a diferença entre o saldo devido para quitação do contrato de aquisição imobiliária e o valor da indenização depositado pela seguradora.

Frise-se que não se debate na presente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

demanda a rescisão do contrato pactuado pelo cooperado, com a correspondente devolução dos valores pagos – ainda que parcial –, alternativa que, teoricamente, permanece à disposição das recorrentes, como bem destacado em sentença:

“[C]abe ressaltar que, as requerentes, como herdeiras do cooperado, fazem jus, na verdade, por meio das medidas administrativas ou judiciais cabíveis, ou a continuar ou a rescindir o contrato celebrado por seu pai. Em caso de rescisão, poderá haver o recebimento das quantias pagas, em nome do espólio ou em nome das próprias autoras, após a realização de inventário ou formal de partilha” (fls. 294).

E isto de acordo com as normas do Regimento Interno da cooperativa, observando-se o pontuado pela recorrida no sentido de que *“a Ré segue aguardando a apresentação da documentação necessária, assim como a decisão de como se procederá, de acordo com os termos do Regimento Interno”* (fls. 159). Ou seja, caberá ainda às apelantes a opção pelo prosseguimento do contrato ou a sua rescisão, conforme normas da cooperativa ou, se o entenderem, pela via judicial.

Mas, nesta ação, e independentemente da opção que se venha a realizar a respeito do contrato de aquisição do imóvel, a discussão cinge-se à indenização securitária, certo que, embora inicialmente pleiteado pelas autoras o recebimento integral, limitaram o seu pedido, em razões de apelação, apenas ao saldo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

remanescente após a quitação do imóvel. E o que nada se confunde com eventual restituição de valores adimplidos pertinentes a aquisição imobiliária.

Tudo isto assentado, cumpre ressaltar que, nos termos da cláusula nona das condições gerais do contrato de seguro, já antes mencionada, incumbia à cooperativa demonstrar a evolução do débito e a forma de amortização mediante utilização do valor da indenização securitária, a fim de que se verificasse eventual saldo remanescente do capital segurado.

Sobressai com ainda mais força o dever de comprovação dos cálculos elaborados na hipótese dos autos, em que alegada a insuficiência da indenização securitária para quitação do saldo devedor atinente à aquisição do imóvel. Tal o que não foi realizado, contudo.

Vê-se que, segundo declaração da própria recorrida, o cooperado contribuiu com o importe de R\$ 42.625,36, apurado até 02/03/2021 (fls. 36/37 e 38/41). E, em decorrência do sinistro (morte), a seguradora Bradesco efetuou pagamento de indenização securitária no valor de R\$ 258.863,91, em 01/09/2022 (fls. 17), quantia indenizatória mínima prevista para a modalidade contratada (fls. 254).

Não obstante, afirma a ré que a indenização recebida pelo seguro prestamista não foi suficiente para



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quitação da unidade habitacional pretendida, reitere-se, sem comprovação satisfatória de sua alegação. Pois, se a morte do segurado pressupõe o pagamento de 100% da indenização securitária, cujo capital segurado corresponde justamente ao valor da dívida, informado à seguradora pela própria estipulante, é mesmo questionável a tese da apelada de insuficiência da indenização para quitação do débito.

Observa-se, mais, que a ficha financeira do cooperado (fls. 251/253) não esclarece a origem dos valores cobrados e a forma de cálculo elaborada para obter o valor atualizado da dívida. É evidente, pois, a falta de clareza quanto ao saldo devedor e abatimento da indenização.

A respeito, assente-se aplicável à hipótese a previsão protetiva do CDC. A ré não é propriamente uma cooperativa, forma jurídica que adota, mas de modo a exercitar atividade de real incorporação e construção imobiliária, sob a adesão, não de quem almeje condição mutualística para aquisição, e sim antes por quem é atraído pela publicidade da unidade oferecida ao mercado. Ou seja, o regime jurídico das cooperativas tradicionais foge por completo das características das cooperativas, como no caso, formadas para a construção e venda de imóveis em construção.

Nesta esteira, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: *“com efeito, é firme o entendimento desta Corte no sentido de que as normas do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*promovidos por sociedades cooperativas (...)" (AgInt no AREsp 838.330/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 16/08/2016). Veja-se ainda: AgRg no AREsp 101.462/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 20/05/2014; AgRg no AREsp 208.082/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 03/10/2013. Tudo o que acabou por se consolidar na **Súmula 602** da Corte Superior: “O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas”.*

É também o que tem entendido este Tribunal em casos semelhantes, envolvendo a mesma ré:

“De início, irrelevante o nome dado à pessoa jurídica (associação, cooperativa, etc.) e a forma de ingresso dos interessados, pois estamos diante de relação material de natureza tipicamente imobiliária venda e compra - firmada entre as partes com o fim de aquisição de imóvel, o que, consoante pacífica jurisprudência, atrai a incidência do Código de Defesa do Consumidor.” (Apelação Cível 1044147-61.2018.8.26.0100; Rel. J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; j. 01/10/2019)

“A alegação de que o regime de cooperativa afasta a aplicação do Código do Consumidor não procede. Presentes os requisitos, a relação de consumo, o consumidor e o fornecedor, incidentes as normas consumeristas. As cooperativas habitacionais, pelo modo como estruturadas, são verdadeiros



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

consórcios de imóveis. Neste sentido o voto do Desembargador Olavo Silveira, na Apelação Cível 166.154, desta Corte. Isto é, 'tais cooperativas muito mais se assemelham a consórcios, onde não há ou não predomina o espírito cooperativo e a adesão se dá apenas com a finalidade de aquisição da casa própria, dela se desligando após consumada a construção'. (...) Certo que o contrato original é um regime de incorporação e construção travestido de regime cooperativo. (...) Não existe affectio de cooperativismo no negócio celebrado pela autora, mas mera vontade de adquirir um imóvel, pois é incontroverso que os 'cooperados', ao firmarem o termo de inscrição, não procuraram se associar a nenhuma cooperativa, mas simplesmente queriam adquirir uma unidade habitacional, atuando esta como verdadeira fornecedora de serviços. (...) Assim, aplica-se ao caso o CDC, ante a relação de consumo que se afigura.” (Apelação Cível 1116042-53.2016.8.26.0100; Rel. Silvério da Silva; 8ª Câmara de Direito Privado; j. 25/09/2019)

“De início, cumpre que se ressalve que, ainda que sob a forma jurídica de cooperativa, evidente é, no caso presente, a adesão. Na realidade, espelha o contrato verdadeiro compromisso de compra e venda de imóvel, de jeito que inegável sua submissão às regras do Código de Defesa do Consumidor. Aliás, e como se tem decidido, sob o manto dessa forma jurídica, escondem-se, na realidade, verdadeiras incorporações, de tal sorte que afastar a incidência da legislação consumerista seria inadequado. Muitas vezes, por sinal, são agregadas pessoas de baixa renda, motivadas pelo sonho da casa própria, que terminam, no mais das vezes, sumamente



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prejudicadas. A alegada ausência do fim do lucro em tais empreendimentos é meramente formal. Quem administra os recursos e as obras acaba por auferir intenso proveito próprio, constituindo a roupagem jurídica ostensiva mera forma de descumprimento das normas protetivas do consumidor.” (Apelação Cível 1041327-35.2019.8.26.0100; Rel. Vito Guglielmi; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 23/09/2019)

Também não se pode falar em presunção relativa da vulnerabilidade das autoras para se afastar o regime consumerista e privilegiar a incidência das regras da Lei 5.764/71. Na lição de Bruno Miragem, “[A] vulnerabilidade do consumidor constitui presunção legal absoluta, que informa se as normas do direito do consumidor devem ser aplicadas e como devem ser aplicadas. Há na sociedade atual o desequilíbrio entre dois agentes econômicos, consumidor e fornecedor, nas relações jurídicas que estabelecem entre si. O reconhecimento desta situação pelo direito é que fundamenta a existência de regras especiais, uma lei *ratione personae* de proteção do sujeito mais fraco da relação de consumo.” (Curso de Direito do Consumidor, 6ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 128).

Assentada a incidência do regime consumerista, cumpre destacar que é sabida a exigência de que cláusulas restritivas ao consumidor sejam redigidas de modo claro, corolário do dever de transparência que ao fornecedor se impõe de modo muito especial, porquanto afinal em relação intrinsecamente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desequilibrada.

Malgrado assevere a apelada, em contestação, que *“pela natureza de um seguro prestamista e a rigor do que expressamente dispõe a apólice, não é possível se falar em quitação apenas pelo pagamento do seguro, tendo em vista a clara diferença existente entre todos os procedimentos da Ré e os custos envolvidos em seus projetos”* (fls. 156), não é possível verificar com clareza, a partir das disposições contratuais, os alegados custos a serem repassados ao cooperado.

Especificamente quanto ao plano de custos previsto no Regimento Interno da cooperativa (art. 3º, fls. 220), constata-se a indicação do “custo estimado” como aquele que representa *“uma estimativa de custos dos recursos necessários para executar a consecução das unidades habitacionais Tipo, antes de receber o direito de Posse Provisória, com base no plano de contas Baalbek”*. Por sua vez, há previsão de “custo real” como sendo *“as despesas com os insumos que de fato foram utilizados na consecução da unidade habitacional, e servirá de valor para cálculo da contribuição do Sócio Cooperado a partir da concessão da sua Posse Provisória”*.

Nestes termos, depreende-se que o cooperado não foi informado previamente, no momento da contratação, sobre o valor do “custo real”, tampouco a respeito dos critérios utilizados para o cálculo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse contexto, só se pode concluir que não foi cumprido de maneira adequada o dever de informação ao consumidor acerca de prestação essencial ao atingimento da finalidade do contrato.

De outra parte, também abusiva cláusula de cuja incidência resulte excessiva onerosidade ao adquirente (art. 51, IV, do CDC), assim em que se contenha previsão de cobrança de saldo remanescente que, sem detida informação, por si já atinge valor superior ao custo estimado já quitado, e isto em razão de fatos supervenientes à contratação (art. 6º, V, do CDC).

Desta Câmara, afastando a cobrança de saldo residual inespecífico, confira-se:

“No entanto, ainda que conste expressamente do recibo quitação de cotas dado pela cooperativa a possibilidade de serem apurados valores residuais, tem-se como abusiva a aludida cobrança porquanto se trata de valores unilateralmente fixados, o que coloca o consumidor em desvantagem exagerada.” (TJSP, Ap. civ. n. 0027615-72.2012, rel. Des. Christine Santini, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 05.04.2016)

“Ainda que o contrato firmado entre as partes contemple a possibilidade de cobrança de eventual saldo residual, isso não significa que as requeridas possam fazê-lo a contagotas, ou a qualquer tempo, ou sem prévia demonstração objetiva da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

composição do crédito. Não bastasse, cumpre reconhecer que a conduta das rés, no caso em exame, fere o princípio da boa-fé objetiva, na medida em que cria uma situação de insegurança para os compradores, surpreendendo-os com uma nova cobrança, sem apresentar justificativa plausível. Parece óbvio que, decorrido prazo razoável após a entrega das chaves e o pagamento da última parcela, os cooperados passam a ter a justa expectativa de que inexistem outros saldos remanescentes. (...) Em outras palavras, inexistem maiores esclarecimentos sobre a composição do suposto débito, a forma de cálculo, e os documentos que o amparam. Com efeito, não há prova do descompasso entre o custo das obras e os valores pagos pelos adquirentes que justifique a cobrança de expressivo resíduo. 7. Na realidade, o que parece ocorrer é que, em razão de administração ruinosa, as rés pretendem diluir os prejuízos de sua atividade comercial entre todos os adquirentes. Evidente que o regime cooperativo pressupõe o rateio integral dos custos entre os associados. Tal rateio, porém, não diz respeito a todo e qualquer empreendimento lançado pela cooperativa, mas está circunscrito àquelas unidades, de determinado conjunto habitacional. Ao admitir-se tal cobrança, os cooperados permaneceriam indefinidamente obrigados perante a cooperativa, jamais quitando seu saldo devedor e pagando preço superior aos verdadeiros custos de seu conjunto habitacional.” (TJSP, Ap. civ. n. 0025009-71.2012.8.26.0477, rel. Des. Francisco Loureiro, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 24.10.2017)

Assim, a ré deixou de prestar as informações de modo claro quanto ao saldo devedor a ser quitado,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

utilizando o valor integral da indenização securitária para amortização do débito, porém concluindo ainda pela existência de saldo devedor remanescente.

Tudo isto só vem a corroborar a possível ocorrência da quitação, eis que apontado na ficha financeira do cooperado o custo estimado de R\$ 285.094,05 e valor total pago no montante de R\$ 304.908,07. No entanto, indicou-se também o valor a contribuir de R\$ 364.203,84, não justificado pela ré por meio de cálculos (fls. 251/253).

Confira-se precedente deste Tribunal em hipótese semelhante, envolvendo a mesma cooperativa:

"APELAÇÃO CÍVEL. Seguro prestamista. Pretensão de recebimento integral dos valores pagos pela seguradora à estipulante BAALBEK. Sentença de parcial procedência, para condenar a corré BAALBEK a ressarcir a indenização do valor do seguro ao beneficiário, deduzindo-se o valor necessário para a quitação do imóvel, a ser apurado em fase de liquidação de sentença. Insurgência. RECURSO DO CORRÉU NELSON. Pedido de deferimento dos benefícios da Justiça Gratuita. Acolhimento. Ausência de elemento hábil a infirmar a presunção de veracidade da hipossuficiência do corréu, corroborada pelos documentos juntados e não impugnada pela parte contrária. Mérito. Alegação de que possui direito à indenização do valor do seguro após a dedução pela cooperativa da quantia necessária à quitação do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não acolhimento. Termos da apólice que devem ser observados (cláusulas quinta e nona). Apelante que não foi indicado pelo Segurado, tendo sido indicado como único beneficiário, após a estipulante BAALBEK, o autor FELIPPE. RECURSO DA CORRÊ BAALBEK. Alegação no sentido de que o falecido não possuía unidade habitacional, não podendo ser declarada a quitação e calculado o custo real, que configura inovação recursal. Pretensão, ademais, de que seja considerado o custo estimado da unidade no momento do óbito que não prospera. Valor da unidade que deve ser o custo estimado no ato da contratação. Adoção de valor diverso, sem apresentação de parâmetros, que inclusive viola a boa-fé contratual. Juros de mora a partir da citação que também não comportam reparo (art. 405, CC). Distribuição do ônus sucumbencial. Insurgência que prospera neste capítulo. Autor que também decaiu de parte substancial de seu pedido inicial. Sucumbência que deve ser recíproca. Sentença parcialmente reformada. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS."(v.37928). (Apelação Cível 1020175-91.2020.8.26.0100; Rel. Des. Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado, j. em 25/11/2021, destaques acrescidos).

Diante desse cenário, impõe-se a revisão da sentença para condenar a ré na restituição às beneficiárias do saldo excedente da indenização, após a amortização da dívida do segurado, mediante cálculo a ser elaborado em fase de liquidação de sentença.

Inviável, todavia, a decretação da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quitação do contrato de aquisição imobiliária na presente ação, em que o debate está circunscrito ao repasse, às beneficiárias, do saldo remanescente da indenização securitária.

Em razão do deslinde, é o caso de rever a distribuição da sucumbência, cabendo o reconhecimento da sucumbência recíproca, divididas as custas e despesas processuais de modo proporcional entre as partes e arbitrados honorários em favor do patrono das autoras no mesmo percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade concedida às apelantes.

Ante o exposto, **DÁ-SE**
PROVIMENTO EM PARTE ao recurso.

CLAUDIO GODOY
relator