



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000379418

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1042323-10.2023.8.26.0224/50001, da Comarca de Guarulhos, em que é embargante BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, é embargado ANDRÉ DA SILVA TRINDADE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E COSTA NETTO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 004455

Embargos de Declaração Cível 1042323-10.2023.8.26.0224/50001

COMARCA: Guarulhos

Embargante: Baalbek Cooperativa Habitacional

Embargado: André da Silva Trindade

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRATOS. EMBARGOS REJEITADOS. I. Caso em Exame. Embargos de declaração opostos por Baalbek Cooperativa Habitacional contra acórdão que negou provimento à apelação, mantendo sentença que desfez negócio jurídico, excluiu o autor do quadro de cooperados e condenou a ré ao pagamento de R\$ 29.731,02 referentes à restituição de valores pagos e multa. II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão foi contraditório ou omissivo ao aplicar o Código de Defesa do Consumidor à cooperativa habitacional. III. Razões de Decidir. O acórdão esclareceu que a relação jurídica entre as partes é de consumo, pois o negócio pretendido era a aquisição de imóvel mediante pagamento, configurando a requerida como fornecedora nos termos do art. 3º do CDC. A Súmula 602 do STJ confirma a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos empreendimentos habitacionais promovidos por cooperativas. IV. Dispositivo e Tese. **Embargos de declaração rejeitados.** Tese de julgamento: 1. A relação jurídica entre cooperativa habitacional e consumidor é regida pelo Código de Defesa do Consumidor. 2. Embargos de declaração não são cabíveis para reexame de matéria já decidida.

Trata-se de embargos de declaração opostos por BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, em face do v. Acórdão proferido as fls. 516/523, que julgou a apelação interposta pela requerida, cujo relatório se adota, negando provimento ao recurso, para manter a r. sentença que desfez o negócio jurídico, com exclusão do autor do quadro de cooperados, condenando a ré ao pagamento de R\$ 29.731,02, relativos à restituição dos valores pagos e multa.

Sustenta a embargante ter sido contraditório e omissivo o

Embargos de Declaração Cível nº 1042323-10.2023.8.26.0224/50001	Voto nº	004455	2
--	---------	--------	---

v. acórdão, uma vez que deixou de considerar fundamentos relevantes para o julgamento do respectivo recurso. Afirma que houve aplicação do Código de Defesa do Consumidor, mesmo tendo a autora natureza jurídica de cooperativa. Pleiteia o acolhimento dos embargos de declaração para que sejam sanadas as omissões apontadas.

É o relatório.

O art. 1.022 do Código de Processo Civil estabelece as hipóteses de cabimento dos embargos de declaração. São elas a existência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material na decisão embargada. Nenhuma dessas hipóteses está presente.

A despeito dos argumentos da embargante, restou claro e expresso o v. acórdão ao dispor que:

É inevitável o reconhecimento de que a relação jurídica entre as partes, é realmente de consumo, pois independente da natureza jurídica da apelante, o negócio pretendido era o de aquisição de imóvel mediante a contraprestação do pagamento de valor financeiro, sendo o autor da ação o consumidor final e a requerida exercendo atividade de incorporação imobiliária, configura-se como fornecedora, nos termos do art. 3º do CDC. O contrato deve ser visto como verdadeiro compromisso de compra e venda de imóvel.

Ainda, nos termos da Súmula 602 do C. Superior Tribunal de Justiça: “O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas”.

O recurso, na verdade, revela o inconformismo da embargante que, não concordando com a decisão deste Colegiado, busca novo julgamento, o que não é possível pela via dos embargos de declaração.

Ante o exposto, pelo meu voto, **rejeito** os embargos de declaração, nos termos da fundamentação acima.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 1042323-10.2023.8.26.0224/50001	Voto nº	004455	3
--	---------	--------	---