



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382494

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1003471-02.2024.8.26.0152**, da Comarca de Cotia, em que é apelante Cooperativa Habitacional Alpha e apeladas Gabriela Pereira Costa e Idenilde Pereira da Silva Costa.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003471-02.2024.8.26.0152

Apelante: Cooperativa Habitacional Alpha,

Apelados: Gabriela Pereira Costa e Idenilde Pereira da Silva Costa

Comarca: Cotia

Assunto: Espécies de Contratos

Voto nº 16.045

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES – Aquisição de imóvel por meio de Cooperativa Habitacional – Sentença de procedência parcial – Recurso da requerida – Aplicação do Código de Defesa do Consumidor – Súmula nº 602 do C. STJ – Imóvel não entregue após 5 anos de aquisição – Ausência de especificação exata do prazo de entrega – Abusividade contratual – Devolução integral do valor pago – Admissibilidade – Súmula 543 do STJ – Incidência de correção monetária desde o desembolso, pela Tabela Prática do TJSP – Honorários de advogado – Condenação da ré a pagar por inteiro as verbas de sucumbência – Sentença mantida – RECURSO NÃO PROVIDO.

Apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação para declarar rescindido o contrato, reconhecendo-se a culpa exclusiva da requerida, e condená-la ao pagamento de todos os valores pagos, em parcela única, acrescidos de correção monetária pela tabela prática do Tribunal de Justiça, a partir dos respectivos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, por se tratar de ilícito contratual.

A sentença ainda condenou a requerida no pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Recorre a requerida aduzindo, em preliminar, a carência da ação, ante a ausência de interpelação para constituição em mora, de forma que inadmissível a demanda e aponta a sumula 76 do STJ.

Quanto ao mais, postula a reforma da sentença quanto à determinação de devolução integral dos valores, que deverão ser corrigidos segundo índice INCC, por previsão contratual, em caso de manutenção da sentença; postula a retenção de 20% dos valores pagos conforme clausula penal; aponta a inexistência de pretensão resistida e invoca a Lei 5.764/71 (art 32) e seus estatuto social (Clausula 15) que tratam da demissão do associado, eis que se trata de cooperativa.

Alega ainda que inexistem as supostas ilegalidade informadas pela apelada; que já foram entregues 34 unidades do empreendimento em dezembro de 2022 e outras em junho de 2023, e as demais seguem conforme cronograma; que o contrato firmado entre as partes é claro ao estabelecer a previsão de entrega das unidades; que por ser cooperativa trabalha com o dinheiro dos cooperados e não possui verbas advindas de banco ou estímulo financeiro governamental; que inexistem atrasos ante a mera estimativa/previsão de entrega; que as regras de contemplação são claras e objetivas não podendo a parte apelada alegar desconhecimento, e que as obras estão em andamento.

Discorre sobre a distinção entre o cooperativismo e a relação de consumo, bem como sustenta a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Invoca a inconstitucionalidade e ilegalidade da sumula 602 do

STJ

Por fim, insurge-se ao argumento de que julgado improcedente o pedido de incidência de multa contratual de 10% sobre o valor do contrato, de forma que o proveito econômico corresponde a 20%, de forma que há sucumbência mútua, o que implica na necessária distribuição proporcional das despesas processuais conforme art 86 do CPC

O recurso foi processado e respondido, sendo encaminhado à segunda instância, onde foi admitido em seus regulares efeitos.

É o relatório.

Ajuizada ação visando as autoras a rescisão do contrato então firmado entre as partes conforme documento de fls. 80/87, no valor estimado de R\$ 299.900,00 afirmando ter quitado a quantia de R\$ 131.036,24, e seguro prestamista de fls. 74/79. Afirmam as autoras ter realizado os pagamentos que se iniciaram em 10.12.2018 até 08/11/2023, último boleto pago, conforme fl. 73.

Afasta-se a preliminar aduzida de ausência de constituição em mora arguida com fundamento na sumula 76 do STJ:

“A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a interpelação para constituir em mora o devedor”.

Referida súmula foi editada para proteger o comprador, que precisa ser previamente constituído em mora para que o vendedor possa tomar as medidas legais, se o caso.

Inicialmente, o fato de a requerida se tratar de cooperativa habitacional não afasta a aplicação das regras previstas no Código de

Defesa do Consumidor, de acordo com o entendimento expresso na Súmula 602 do STJ:

“O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.”

E não há que se falar em inconstitucionalidade ou ilegalidade de referida súmula, como pretende fazer crer a apelante.

Ademais, embora conste no instrumento que as autoras aderiam ao plano habitacional criado pela ré, não há como entender a existência de relação entre cooperados, pois o objetivo do aderente era de adquirir um imóvel por intermédio dela e não constituir uma cooperativa.

Segundo a narrativa da petição inicial, as partes firmaram o contrato de compra de venda de imóvel descrito na inicial, em dezembro de 2018. Verificou-se o atraso na entrega da primeira etapa previsto para junho de 2021, ao que consta entregue em dezembro de 2022, culminando com o atraso de todas as fases subsequentes, como bem pontuado pela sentença.

Não há controvérsia que a unidade adquirida não foi entregue pela ré após cinco anos da celebração do contrato. A requerida limita-se a alegar não se negou a desvinculação do autor, e que eventual restituição pleiteada na inicial não tem cabimento, requerendo a retenção de 20% dos valores pagos.

A ausência de previsão para entrega de imóveis adquiridos sob o sistema de cooperativas é abusiva e diverge do disposto pelo artigo 39, XII, do CDC:

É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

(...) XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério.

Consta do contrato de adesão que o empreendimento seria entregue em seis fases, sendo a primeira em junho de 2021, e a cláusula nona (fl. 84/85) estabelece a forma de contemplação, sem prazo estabelecido para a efetiva aquisição, discutindo ainda a apelante que 'previsão' é mera estimativa, violando o direito de informação do artigo 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor.

Quanto à restituição de valores, não há que se falar em observância ao Estatuto Social da Cooperativa, pois o empreendimento não foi concluído, incidindo o Código de Defesa do Consumidor.

Logo, verificada a culpa exclusiva da ré pela rescisão do contrato, a devolução será integral, de acordo com o entendimento sedimentado na Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”

Sendo assim, não prospera o pedido de retenção de valores conforme previsão no estatuto, do percentual de 20%.

A correção monetária incide desde o desembolso, como constou da sentença, pois não é pena, nem acréscimo, visa tão somente evitar a perda do valor da moeda no tempo, bem como os juros de mora que servem como forma de impedir prejuízo ao vencedor da ação e, considerando que a rescisão se operou por culpa da vendedora, a partir da citação, nos termos do

art. 405 do Código Civil.

Quanto ao índice de correção monetária, a Tabela Prática do Tribunal de Justiça é adotada em casos de condenações judiciais, não existindo razão para a aplicação do INCC, índice setorial ligado à evolução do preço na construção civil.

Assim já decidiu este Tribunal de Justiça em casos semelhantes envolvendo a mesma apelante:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO IMPROVIDO. I. Caso em Exame: Ação de rescisão contratual em que a autora firmou compromisso de participação em programa habitacional para aquisição de imóvel, sem que as obras fossem iniciadas. A autora busca a rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos. A ré, cooperativa habitacional, alega não ter cometido ilícito e defende a retenção de parte dos valores pagos em caso de desistência do cooperado. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a relação entre a cooperativa e a cooperada é de consumo, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor, e se a rescisão contratual com devolução integral dos valores pagos é devida. III. Razões de Decidir 3. A relação entre a cooperativa e a cooperada é de consumo, conforme a súmula n. 602 do STJ, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor. Em consequência, ficam rejeitadas as preliminares de incompetência do Juízo e de ausência de interesse processual, pois inaplicável, ao caso concreto, a súmula n. 76 do STJ, dirigida ao vendedor. 4. A ré não demonstrou o início das obras ou a obtenção de alvarás necessários, o que caracteriza inadimplemento contratual e justifica a rescisão do contrato, bem como a devolução dos valores pagos, com o retorno das partes ao estado anterior. A retenção de valores implicaria o enriquecimento sem causa da apelante, devendo ser observado, outrossim, o princípio da reparação integral. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso improvido. Tese de julgamento: A relação entre cooperativa habitacional e cooperado é de consumo, aplicando-se o CDC. Em caso de inadimplemento contratual por parte da cooperativa, é devida a rescisão do contrato e a devolução integral dos valores pagos. Legislação Citada: CF/1988, art. 5º, XXXV; Código de Defesa do Consumidor, art. 53, art. 101, inc. I; Código Civil, art. 422. Jurisprudência

Citada: STJ, Súmula nº 602; TJSP, Apelação Cível 1005993-71.2023.8.26.0011, Rel. Ademir Modesto de Souza, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 30.10.2024. (TJSP; Apelação Cível 1009535-06.2024.8.26.0127; Relator (a): Antonio Carlos Santoro Filho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL - RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS - O esgotamento das vias administrativas não é requisito à pretensão judicial- Artigo 5º, XXXV da CF – Preliminar de carência da ação afastada - Cooperativa que não tem a natureza jurídica das tradicionais, objetivando a comercialização de imóveis em construção, incidindo, por isso, o Código de Defesa do Consumidor – Aplicabilidade da Súmula 602, do STJ - Demora na contemplação e ausência de prazo para entrega do imóvel – Abusividade caracterizada – Rescisão contratual, por culpa da ré - Manutenção da restituição de 90% dos valores pagos - Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1004135-67.2023.8.26.0152; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025)

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual c.c devolução de valores. Sentença de procedência. Inconformismo da ré que, apesar de se apresentar como cooperativa, na prática, a admissão de cooperados é mera aparência jurídica para a venda de apartamentos em construção, colocados à disposição do mercado. Inconstitucionalidade da Súmula 602 do C. STJ, por afronta direta à Constituição Federal e à Lei 5.764/71. Descabimento. Incidência das normas do CDC. Inadimplido o contrato, por culpa exclusiva da vendedora, cabível a rescisão do contrato e a devolução integral dos valores pagos. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento. (TJSP; Apelação Cível 1008497-15.2023.8.26.0152; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/12/2024; Data de Registro: 06/12/2024)

Por fim, em relação a sucumbência, fica mantida como estabelecida pela sentença uma vez que as autoras tiveram êxito na maior parte do pedido com a declaração de rescisão do contrato além da restituição

integral dos valores pagos. Afastada apenas a pretensa multa, que como se vê, não comprometeu o resultado final, saindo-se as autoras vencedoras quase que na totalidade dos pedidos.

Nestas condições, fica mantida a sentença, por seus próprios fundamentos, além daqueles aqui acrescidos.

E, por força do disposto no §11º do artigo 85 do Código de Processo Civil, majoro a verba honoraria para o percentual de 15%.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator