



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385813

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012946-16.2023.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante COOPERATIVA HABITACIONAL ALPHA,, são apelados JOYCE OLIVEIRA DE MELO e ERALDO OLIVEIRA DE MELO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9325

Apelação nº 1012946-16.2023.8.26.0152

Comarca: Cotia

Apelante: Cooperativa Habitacional Alpha

Apelados: Joyce Oliveira de Melo e Eraldo Oliveira de Melo

Juiz(a): Dr(a). Andressa Martins Bejarano

Apelação. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantia paga. Pretensão de rescisão contratual e reparação de danos em razão do atraso na conclusão das obras. Sentença de procedência. Cooperativa ré que deve ser considerada como incorporadora imobiliária em razão da natureza das suas atividades e condições contratuais. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Incidência da tese firmada no Tema nº 602 do C. STJ. Ausência de prazo certo para a entrega do empreendimento imobiliário. Culpa da ré pelo desfazimento do negócio caracterizado. Restituição da totalidade das quantias pagas. Incidência da Súmula nº 543 do STJ. Manutenção da condenação exclusiva da requerida em arcar exclusivamente com as verbas de sucumbência, uma vez que restou comprovado que ela decaiu em parte maior do pedido, considerando o deferimento integral do pedido de declaração de rescisão contratual e integral do pleito restituição das prestações pagas. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela empresa ré contra r. sentença de fls. 294/297, complementada pela decisão aclaratória de fls. 315/316, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação para o fim de declarar rescindido o contrato, reconhecendo-se culpa exclusiva da cooperativa requerida, e condenar a requerida ao pagamento de todos os valores pagos, em parcela única, acrescidos de correção monetária pela tabela prática do e. TJSP a partir dos respectivos desembolsos e de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação, por se

tratar de ilícito contratual.

Em razão da sucumbência, a ré foi condenada pagamento das custas e despesas processuais, além das custas e despesas processuais, fixadas em 10% do valor da causa.

Inconformada, apela a requerida, pleiteando a reforma do julgado, alegando, em linhas gerais, a inexistência de atraso nas obras do empreendimento imobiliário “sub judice”. Aduz que é imperioso o reconhecimento da relação de cooperativismo, não havendo se falar na incidência do Código de Defesa do Consumidor. Afirma, também, que a rescisão deve observar os termos do contrato entabulado entre as partes. Por fim, requer o reconhecimento da sucumbência recíproca.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões às fls. 356/374.

É o relatório.

Narra a inicial que as partes, em 14.05.2019, celebraram negócio para aquisição de unidade imobiliária a ser edificada pelo valor de R\$299.900,00; e, de acordo com o pacto, com previsão de entrega do empreendimento em várias fases, os quais não foram cumpridos. Por isso, requerem a condenação da ré na restituição integral dos valores pagos, além do pagamento de multa contratual.

Pois bem.

É de se ressaltar, inicialmente, que se aplica à hipótese o Código de Defesa do Consumidor, em conformidade com a Súmula 602, do Superior Tribunal de Justiça, que assim dispõe: “*O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos sociedades cooperativas*”

Isso porque, os adquirentes associam-se à cooperativa com a finalidade de adquirir o imóvel, de tal sorte que, diante da natureza das suas atividades e condições contratuais, a cooperativa deve ser considerada como incorporadora imobiliária, sendo inaplicáveis, no caso, as normas que regem as cooperativas, configurando-se a relação jurídica de consumo, submetendo-se às normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

Passo ao exame da matéria de fundo.

Restou incontroverso nos autos o atraso na entrega do imóvel.

No caso dos autos, o fato de o contrato não estipular prazo certo para a entrega da unidade é circunstância que deixa o adquirente à mercê da cooperativa ré, situação que não pode ser admitida, sob pena de colocar o consumidor em desvantagem exagerada, em total desrespeito à regra prevista no art. 51, inc. IV, e § 1º, inc. II, do Código de Defesa do Consumidor.

Com efeito, o risco da atividade não pode ser oposto em desfavor do consumidor, cabendo à ré planejar o cronograma de execução de obras de forma a cumprir o entabulado entre as partes.

Tal fato denota que o atraso ocorreu por culpa da ré, devendo arcar com a responsabilidade pelo ocorrido

No mais, incide ao presente caso a Súmula 161 desta Corte, do seguinte teor:

Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento, ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente.

Sobre o tema, confira-se julgado desta 5ª Câmara de Direito Privado envolvendo a mesma cooperativa ré:

“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)

Desse modo, estabelecida a culpa da ré no atraso da entrega do imóvel, passo à análise dos prejuízos suportados pelo autor.

A restituição do preço pago no contrato, como determinou o magistrado monocrático, está correta, tendo em vista o princípio da reparação integral vigente.

A respeito da matéria, preleciona PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO: *“O princípio da reparação integral busca estabelecer uma relação de equivalência entre a extensão dos danos sofridos pela vítima (elemento do ato ilícito e pressuposto da responsabilidade civil) e a indenização correspondente (prestação da obrigação de indenizar).”* (Princípio da Reparação Integral - p. 32 Ed. Saraiva, 2010, São Paulo).

Aplica-se, portanto, a Súmula nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça: *“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda e 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”*.

Imperioso lembrar o teor da Súmula 2 desse Tribunal de Justiça, que estabelece: *“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”*.

A sentença recorrida também deve ser mantida quanto à condenação exclusiva da requerida em arcar exclusivamente com as verbas de sucumbência, uma vez que restou comprovado que ela decaiu em parte maior do pedido, considerando o deferimento integral do pedido de declaração de rescisão contratual e integral do pleito restituição das prestações pagas.

Oportuno registrar que na distribuição dos encargos decorrentes da sucumbência recíproca, nem sempre o critério exclusivamente aritmético é de ser aplicado, mormente quando a sucumbência é mais qualitativa que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quantitativa, hipótese “sub judice”, a autorizar, portanto, a aplicação do parágrafo único do artigo 86 do Código de Processo Civil.

Por fim, é necessário majorar os honorários de sucumbência fixados na sentença, por força do artigo 85, §11, do CPC, para o montante equivalente a 12% do valor atualizado da causa.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Relator