



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000387835

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1099205-73.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado WLADEMIR ARBECHE, é apelado/apelante BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: Foro Central – Capital

Apelação n. 1099205-73.2023.8.26.0100

Apelantes: WLADEMIR ARBECHE e BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL

Apelados: reciprocamente

Voto n. 11730

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DO AUTOR PROVIDO E DA RÉ DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que declarou rescindido contrato entre as partes, condenando a ré a restituir 75% dos valores pagos, exceto seguro prestamista. O autor busca devolução integral, alegando aplicação do CDC e abusividade contratual. A ré contesta a aplicação do CDC e defende restituição conforme regimento interno da cooperativa. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a porcentagem a ser restituída pela ré ao autor, considerando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e a alegada abusividade contratual. III. Razões de Decidir 3. A relação é tipicamente consumerista, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor, conforme Súmula 602 do STJ. 4. A culpa pela rescisão é da ré, que não estipulou prazo para entrega do imóvel, configurando prática abusiva segundo o art. 39, XII, do CDC. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso da ré desprovido e do autor provido. Ré condenada a restituir 100% dos valores pagos, incluindo seguro prestamista, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora desde a citação. Tese de julgamento: 1. Aplicação do CDC em contratos de cooperativas habitacionais. 2. Restituição integral dos valores pagos em caso de culpa exclusiva do vendedor. Legislação Citada: CDC, arts. 2º, 3º, 6º, III, 39, XII, 51, IV, X e XIII, 52. CPC, art. 85, §11. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1007157-61.2023.8.26.0564, Rel. Claudio Godoy, j. 11/06/2024. TJSP, Apelação Cível 1014216-40.2023.8.26.0002, Rel. Alexandre Marcondes, j. 14/05/2024. TJSP, Apelação Cível 1070305-17.2022.8.26.0100, Rel. Claudio Godoy, j. 14/05/2024. TJSP, Apelação Cível 1085249-24.2022.8.26.0100, Rel. Enéas Costa Garcia, j. 13/08/2024. TJSP, Apelação Cível 1058700-79.2019.8.26.0100, Rel. Francisco Loureiro, j. 01/03/2021.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos para impugnar a sentença de fls. 323/334, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e condenar a ré a restituir à parte autora, em parcela única, o correspondente a 75% dos valores pagos, exceto o *quantum* destinado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ao seguro prestamista, devendo as prestações pagas serem corrigidas a partir de cada desembolso pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir do trânsito em julgado.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que a devolução deve ser integral, inclusive com o seguro prestamista. Além disso, aduz que a apelada utiliza da roupagem de cooperativa para se desvencilhar do seu verdadeiro objeto social, de incorporadora e construtora de imóveis. Por fim, sustenta que as Súmulas 01, 02 e 03 deste Tribunal de Justiça devem ser aplicadas ao caso, além das Súmulas 543 e 602 do STJ. Assim, uma vez que o CDC deve ser aplicado ao caso, requer o autor a aplicação do artigo 39, XII do referido código, visto que não foi estipulado prazo para o cumprimento da obrigação (fls. 358/367).

A ré também interpôs recurso de apelação às fls. 384/395, aduzindo o afastamento da aplicação do CDC ou, ainda, que seja reconhecida a aplicação concomitante das legislações, a fim de declarar a inexistência de qualquer abusividade ou inadimplemento de sua parte, com a devolução de valores nos termos do Regimento Interno da cooperativa, com correção monetária a partir da data da sentença, excluindo-se os juros, como demonstrado.

Recursos tempestivos, preparados e com apresentação de contrarrazões por ambas as partes (fls. 401/411 e fls. 412/422).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 428/429 – Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso da ré não merece provimento, e o do autor comporta provimento.

Cuida-se de ação de restituição de valores em razão de rescisão contratual com pedido de tutela antecipada. Narra o autor que, no dia 13/05/2015, celebrou junto a requerida “Termo de Inscrição e Compromisso de Participação”, tendo como objeto a aquisição de imóvel por meio de financiamento que a ré ofereceu para seus associados. Assevera que se passaram cerca de 8 anos da inscrição, período em que o autor pagou o montante de R\$ 54.282,70, a título de entrada e parcelas contratuais, sem que houvesse previsão ou efetiva entrega do imóvel. Sustenta que entrou em contato com a requerida para a rescisão contratual e restituição dos valores pagos, todavia, estas restaram infrutíferas. Afirma que a ré é a única culpada pelo desfazimento do negócio, vez que não cumpriu com a sua parte da obrigação, assim como defende que qualquer retenção configurará nítido confisco de valores e não encontra qualquer amparo legal. Discorre sobre a aplicação do CDC ao presente caso, assim como a sua consequente inversão do ônus da prova. Aduz que o contrato é abusivo e ilegal, assim como padece de boa-fé objetiva, haja vista que não traz qualquer previsão de entrega da obra, deixando o autor, ora consumidor, em desvantagem exacerbada. Ao final, pede a total



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

procedência da ação para que a ré seja condenada a restituir a importância de R\$ 54.282,70, devidamente corrigidos desde cada desembolso e acrescidos de juros legais desde a citação, em razão da ausência de previsão de entrega da obra.

Em defesa, a ré alega que o autor compareceu na cooperativa em maio de 2015, visando associar-se à cooperativa habitacional e atingir o objetivo comum de moradia, tendo sido gerado, como efeito, ficha de matrícula n. 9002 e o respectivo Protocolo de Inscrição. Assevera que o autor possuía plena ciência da natureza cooperativista entre as partes, bem como havia recebido cópia do Estatuto e do Regimento Interno da ré no ato, não havendo do que se falar em desconhecimento de seus termos. Destaca que o autor deveria ter requerido a rescisão do contrato na forma do Regimento Interno, assim como discorre sobre a impossibilidade de restituição da integralidade dos valores pagos, tendo em vista que se dá em detrimento de toda a coletividade de cooperados. Explica sobre como funciona as cooperativas e o sistema de autofinanciamento. Ressalta que a desassociação da cooperativa não é um ponto controvertido, uma vez que o estatuto social prevê a restituição de 75% do montante contribuído, excluídos apenas os valores pagos a título de seguro prestamista. Defende a não aplicação do CDC ao caso, assim como aponta que a Súmula 602 do STJ não é vinculante. Alega que a restituição não deve ser feita em parcela única e total, vez que coloca em risco a própria subsistência da cooperativa, bem como informa que o valor pago pela parte autora em cada parcela apresenta destinos diferentes, sendo composto pelo fundo habitacional, administrativo e de reserva. Explica que a contribuição para o seguro prestamista foi incluída e aprovada em Assembleia Geral em agosto de 2015, assim como ressalta que o valor foi incluído nas prestações mensais do autor, sendo pago a tal título o montante de R\$ 4.190,75, que deverá ser excluído do *quantum* de restituição. Afirma que a restituição deverá ocorrer apenas no percentual de 75% do total pago, excluído o seguro prestamista. Quanto ao prazo de entrega, aduz que os esforços para conclusão do projeto sempre existiram e que inúmeras unidades habitacionais foram entregues, assim como reforça que a entrega está condicionada à adimplência das contribuições dos cooperados, modo pelo qual não há do que se falar em abusividade. Requer, diante o exposto, a total improcedência da ação e, em caso de entendimento contrário, que o percentual de restituição do montante pago seja fixado em 75%, à exceção dos valores pagos a título de seguro prestamista, com correção pelo índice INCC a partir da sentença e aplicação de juros a partir do trânsito em julgado.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e condenar a ré a restituir à parte autora, em parcela única, o correspondente a 75% dos valores pagos, exceto o quantum destinado ao seguro prestamista, devendo as prestações pagas serem corrigidas a partir de cada desembolso pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir do trânsito em julgado.

Inconformadas, ambas as partes interpuseram recurso de apelação às fls. 358/367 e fls. 384/395.

A controvérsia cinge-se na porcentagem a ser



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

restituída pela ré, verificando os valores desembolsos pelo autor desde a associação.

Pois bem.

Diversamente do alegado pela apelante-ré, a relação presente nestes autos é tipicamente consumerista, com consumidor (art. 2º, caput, do CDC), fornecedor (art. 3º, caput, do CDC) e produto (art. 3º, § 1º, do CDC) bem delineados, de modo que se faz nítida ao caso a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e de todos os princípios a ele inerentes.

Até porque a Súmula 602 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça é cristalina ao prever que o “*Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas*”.

Nesse sentido há jurisprudência desta Câmara, em caso análogo desta mesma Cooperativa:

“Cooperativa habitacional. Aquisição de imóvel. Entidade que não revela natureza cooperativa típica. Real comercialização pública de imóveis, incidindo, por isso, o Código de Defesa do Consumidor. Ausência, neste sentido, de previsão de prazo para a conclusão da obra e de mecanismos de informação sobre o seu desenvolvimento. Falha no dever de informação, ausente não só demonstração de cronograma de execução como mesmo suficiente discriminação inclusive da própria localização do empreendimento contratado. Resolução imputável à vendedora. Devolução total dos valores pagos pelo comprador, inclusive seguro prestamista. Juros de mora cujo termo inicial é a citação, tratando-se de resolução atribuída ao inadimplemento da promitente vendedora. Sentença mantida. Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1007157-61.2023.8.26.0564; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/06/2024; Data de Registro: 11/06/2024. Grifos nossos); e

“Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. Relação entre as partes sujeita ao Código de Defesa do Consumidor (Súmula nº 602 do STJ). Ofensa aos arts. 6º, III, 39, XII, 51, IV, X e XIII e 52, todos do CDC. Culpa da ré pelo insucesso do negócio. Restituição que, na verdade, deveria abranger tudo o que foi pago pela adquirente (Súmula nº 543 do STJ). Percentual de retenção fixado em favor da ré mantido (10% do total pago), vedada a reformatio in pejus. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1014216-40.2023.8.26.0002; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/05/2024; Data de Registro: 15/05/2024).

Sob este prisma, a rescisão contratual pretendida pelo apelante-autor torna-se possível, observando-se inclusive o que prediz a Súmula 543 do Egrégio 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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”.

A respeito do percentual a restituir, conquanto não se negue que o pedido de desfazimento do contrato partiu do adquirente, não se pode deixar de reconhecer que houve abuso por parte da cooperativa, dado o que dispõe o art. 39, inciso XII, do CDC:

“Art. 39. 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.”

In casu, a ré não demonstrou que informou ao apelado, de forma clara e adequada, sobre a entrega do imóvel. Pelo contrário, a requerida se limitou a sustentar a sujeição do autor às regras específicas das Cooperativas e sua ciência acerca das normas estatutárias e regimentais, sendo que estas não informam ao consumidor, com a devida clareza, o prazo de entrega da unidade.

Como se observa, o negócio é frontalmente contrário aos artigos 6º, III, 39, XII, 51, IV, X e XIII e 52, todos do Código de Defesa do Consumidor.

Deste modo, considerando que a culpa da rescisão do contrato deriva da conduta da apelante-ré, de rigor o entendimento de que deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pela autora, de forma integral, já que se trata de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, como sedimentado na Súmula 543 da C. Corte Superior.

Assim vem decidindo esta C. Câmara em casos análogos, em face da mesma ré:

“Compromisso de compra e venda. Cooperativa habitacional. Ausência de previsão de entrega do imóvel. Sentença que decretou a resolução do contrato e a devolução integral dos valores pagos. Irresignação da ré. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Inexistência de causa eximente da responsabilidade da alienante. Devolução que deve ser integral e de uma única vez. Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 ao caso concreto. Juros de mora cujo termo inicial é a citação, tratando-se de resolução atribuída ao inadimplemento da promitente vendedora. Correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo a partir de cada desembolso. Sentença mantida. Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1070305-17.2022.8.26.0100; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/05/2024; Data de Registro: 15/05/2024. Grifos nossos).

“Apelação. Compra e venda de imóvel. Contratação na forma de cooperativa habitacional. Ausência de ato de cooperativismo. Verdadeira incorporação imobiliária. Aplicação do CDC e afastamento da pretensão de resolução com base em disposições estatutárias. Contrato sem estipulação de prazo adequado para entrega das unidades. Vício que enseja resolução por fato

imputável à ré. Restituição integral dos valores pagos cabível. Restituição engloba todas as verbas que foram pagas, inclusive os valores pagos a título de seguro prestamista, o qual se tornou inútil em razão da resolução do contrato por fato imputável à vendedora, tratando-se de indenização do interesse negativo do contrato. Incide correção monetária desde a data do desembolso e juros de mora desde a citação. Recurso da autora provido, recurso da requerida desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1085249-24.2022.8.26.0100; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/08/2024; Data de Registro: 13/08/2024).

A culpa da apelante-ré também impede a retenção de despesa com seguro prestamista, que deve ser restituída por se classificar como perdas e danos decorrentes do descumprimento da obrigação da cooperativa.

Também é o entendimento desta C. Câmara:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Negócio jurídico sob a forma de associação cooperativa. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Resolução do contrato por impossibilidade do adquirente. Determinação de restituição das prestações pagas, com retenção de 10%. Pretensão da cooperativa à majoração da retenção mediante aplicação de cláusula penal, bem como ao desconto dos valores relativos a seguro prestamista. Impossibilidade. Inadimplemento que na verdade é imputável à cooperativa. Contrato sem previsão de prazo para entrega da unidade, a revelar prática abusiva. Imóvel não entregue anos depois da celebração do contrato. Caso que deveria conduzir à restituição integral das prestações, o que é inviável, contudo, ante a vedação da reformatio in pejus. Termo inicial dos juros moratórios na data da citação. Art. 405 do Código Civil. Sucumbência da requerida, que deu causa à demanda resolutória. Sentença mantida. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1058700-79.2019.8.26.0100; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/03/2021; Data de Registro: 01/03/2021).

Em relação aos juros de mora, não se trata, no caso, de rescisão do contrato, por culpa da compradora, mas de rescisão por culpa da ré, de modo que, na hipótese, são mesmo devidos os juros de mora e não incidem a partir do trânsito em julgado, mas sim da citação.

Já a atualização monetária deverá incidir a partir de cada desembolso realizado pelo apelante-autor, considerado que a correção monetária não é pena e tem por finalidade preservar o poder de compra da moeda, aviltado pela inflação. E ainda, os índices de correção são aqueles indicados na Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que é adequada para recomposição da perda do valor da moeda.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais à ré, no importe de 15% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, §11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso da ré, e **dou**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

provimento ao recurso do autor, condenando a ré a restituir 100% dos valores pagos pela autora, incluindo o valor do seguro prestamista, com correção monetária, pela tabela prática do TJSP, desde o desembolso, e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação, mantidos os demais termos da sentença proferida.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora