



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392536

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1058849-91.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é parte recorrente Cooperativa Habitacional Oásis, é a parte recorrida Rogério Gomes de Sousa.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 23938

Apelação nº: 1058849-91.2023.8.26.0114

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Campinas

Foro de origem: Foro de Campinas

Vara de origem: 4ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Fernanda Pereira de Almeida Martins

Recorrente: Cooperativa Habitacional Oásis

Recorrido(a): Rogério Gomes de Sousa

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda de imóvel. Cooperativa habitacional. Aplicação do CDC. Pertinência. Parte que se reveste da condição de fornecedora (construtora/incorporadora) quando da comercialização de imóveis aos seus cooperados mediante parcelamento. Atraso na entrega da obra. Distrato por culpa exclusiva da vendedora. Direito à restituição integral do valor pago. Danos morais. Ocorrência. Peculiaridades do caso que autorizam sua incidência (expectativa frustrada/quebra de confiança). Quantia fixada com parcimônia (R\$ 8.000,00). Minoração/cassação descabidas. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 184/188, que julgou parcialmente procedente o pedido formulado pela parte então autora, consistente em síntese na rescisão contratual em razão do inadimplemento da ré, na reflexa restituição integral dos valores pagos, em única parcela, no montante de R\$ 56.486,14 e na indenização moral em valor não inferior a R\$ 10.000,00.

Após contraditório, foi prolatada a r. sentença cujo dispositivo se

colaciona a seguir:

"Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação e EXTINTO o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I do Código de Processo Civil, para condenar a ré a: (i) devolver integralmente os R\$56.486,14 (cinquenta e seis mil e quatrocentos e oitenta e seis reais e quatorze centavos) desembolsados pelo requerente para aquisição do empreendimento, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do E. TJSP, a partir dos desembolsos das parcelas e (ii) indenizar por danos morais no importe de R\$8.000,00 (oito mil reais), corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do E. TJSP, desde a data do arbitramento (Súmula nº 362, C. STJ); sendo que todos os valores deverão ser acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Em razão da sucumbência mínima, condeno a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação. P.I.C".

No presente instante, inconformada, a parte recorrente, cooperativa, defende que: i) a parte recorrida já estava inadimplente quando ajuizou a ação; ii) o distrato não ocorreu por sua culpa; iii) faz jus à retenção de numerário; iv) é indevida a devolução integral; v) as cláusulas foram destacadas nos termos do CDC; vi) a clareza de informação atenua a hipossuficiência do consumidor; vii) descabe danos morais no caso concreto.

Recurso tempestivo e sem preparo – recolhimento diferido
DETERMINADO linhas abaixo (fls. 201/215).

A parte recorrida apresentou contrarrazões em fls. 230/239 para aduzir que: i) transcorridos mais de 04 (quatro) anos desde a assinatura do termo, verificou-se que o Alvará de Construção não foi expedido pela Apelante, de modo que o empreendimento se encontra inerte, estacionado na “Fase II – Aprovação de Projeto Urbanístico”; ii) em novembro de 2023, o Apelado foi informado pela Apelante que nada foi feito até o presente momento, tendo em vista que o terreno negociado estava sob discussão judicial (processo número 1009819- 87.2023.8.26.0114) por ela e os reais proprietários; iii) a entrega estava prevista para o primeiro semestre de 2024, sendo que as parcelas se findariam em maio de 2024; iv) restou evidenciada a má-fé da Apelante, que apenas pontuou os problemas do terreno após um ano e três meses de sua ciência, visando lucrar-se indevidamente em desfavor de seus consumidores; v) é descabida a retenção pois o distrato se deu por culpa da cooperativa; vi) só deixou de pagar as parcelas quando soube que o imóvel não seria entregue; vii) deve ser mantida a condenação em danos morais.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença apelada deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

A começar, de forma a evitar discussões intermináveis nessa sede, considerando o objeto social da recorrente (ainda que sob o invólucro de "cooperativa) e a reiteração de demandas como a presente, INDEFIRO A GRATUIDADE e DETERMINO o recolhimento do preparo ao final do processo e/ou em caso de interposição de recurso ao presente acórdão (o que ocorrer primeiro, SOB PENA DE INSCRIÇÃO NA DÍVIDA).

Pois bem. Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que demonstra-se suficientemente motivada:

"Narra a ré que o autor passou a estar inadimplente a partir de agosto de 2023. Ocorre que foi deferida a antecipação dos efeitos da tutela nos presentes autos em 09/01/2023 (fls. 101/102) para determinar à ré a suspensão da cobrança dos valores devidos por força do contrato, inclusive a multa, bem como a abstenção de negativar o nome do autor em virtude do não pagamento dos boletos.

(...)

Da análise do contrato celebrado entre as partes, verifica-se que não há nenhuma cláusula que fixe prazo para a conclusão do

empreendimento, tornando incerta a data de entrega do imóvel, em descumprimento ao disciplinado no art. 39, inciso XII do Código de Defesa do Consumidor. No mesmo sentido, o C. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.729.593/SP, que deu origem ao Tema nº 996, firmando o entendimento de que: “na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma expressa, clara e inteligível, o prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel”. Ora, no caso em apreço não é possível saber quando se daria a distribuição das unidades ou o termo final para conclusão das obras, de modo que não há dúvidas de que ocorreu a violação ao dever de informação, bem como o atraso excessivo, comprovando, assim, que a ré deu causa à rescisão do contrato. Portanto, não há que se falar em retenção de parte do preço para compensação de custos administrativos, vez que a rescisão se deu por culpa da vendedora. Tampouco cabe aplicar as condições de resolução do contrato por culpa do "cooperado", devendo, assim, haver a devolução integral dos valores sem qualquer retenção.

(...)

Por fim, no que concerne à indenização por danos morais, inequívoco o estado de aflição e angústia experimentado pelo requerente. O dano moral é aquele que viola direitos da personalidade, extrapola os contratempos naturais da vida, causa profunda e relevante angústia, além de aflição por sua importância, situação que se amolda às circunstâncias vividas pela parte autora em razão da má conduta da ré. No presente caso, o autor se viu impossibilitado de desfrutar de um momento

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tão memorável da vida, que seria a compra de uma casa própria. Além disso, há que se considerar o estresse sofrido ao descobrir todas as irregularidades contratuais perpetradas pela requerida. Tais situações, indubitavelmente, extrapolam a razoabilidade e configuram dano moral. Revela notar que o valor da indenização deve representar para a parte requerente a satisfação capaz de amenizar o seu sofrimento, na medida em que também produza na causadora do dano impacto suficiente para desaconselhá-la a praticar iguais fatos. Adotando o critério acima estabelecido, entendo por apropriada a fixação do valor da indenização por dano moral na base de R\$8.000,00 ao autor"

Em complemento, nem alegue a recorrente serem inaplicáveis as disposições do CDC em seu detrimento, bastando atentar que sob o invólucro de cooperativa, acabou por atuar como construtora/incorporadora quando da "comercialização" aos cooperados de imóveis em sua maioria adquiridos mediante parcelamento.

Patente que se reveste a parte da condição de fornecedora.

Ademais, quanto ao atraso na entrega da obra por culpa exclusiva da parte recorrente, segue trecho da r. Sentença:

"Da análise do contrato celebrado entre as partes, verifica-se que não há nenhuma cláusula que fixe prazo para a conclusão do

empreendimento, tornando incerta a data de entrega do imóvel, em descumprimento ao disciplinado no art. 39, inciso XII do Código de Defesa do Consumidor. No mesmo sentido, o C. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.729.593/SP, que deu origem ao Tema nº 996, firmando o entendimento de que: “na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma expressa, clara e inteligível, o prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel”. Ora, no caso em apreço não é possível saber quando se daria a distribuição das unidades ou o termo final para conclusão das obras, de modo que não há dúvidas de que ocorreu a violação ao dever de informação, bem como o atraso excessivo, comprovando, assim, que a ré deu causa à rescisão do contrato”

Desta feita, uma vez constatada a culpa da vendedora, de rigor prestigiar o direito à **devolução integral** dos valores despendidos pela parte adquirente. Para tanto basta se apegar à letra da súmula 543 do STJ que enuncia:

“Súmula nº 543 do STJ - 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”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Reconhecido o dever de devolução da integralidade dos valores despendidos por estes motivos.

No tocante à indenização moral, esta deve ser mantida eis que a angústia, frustração e quebra de expectativa experimentadas em muito extrapolam a esfera do dissabor (notadamente quando se está diante da aquisição de um bem em que não raro famílias adquirem para residir por uma vida inteira!).

Módico, portanto o valor arbitrado de R\$ 8.000,00 que retoque algum comporta.

DESPROVIDO o apelo sob tais fundamentos.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na sentença.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a sentença não merece qualquer reparo.

Destarte, o recurso de apelação deve ser DESPROVIDO, mantendo-se a r. sentença apelada pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, estes devem ser majorados para 15% do valor da condenação.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)