



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000399485

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013176-55.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, é apelado ANTONIO CAMPOS DE MORAES JUNIOR.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MAURICIO VELHO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 16150

APELAÇÃO Nº 1013176-55.2024.8.26.0562

APELANTE(S): BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL

APELADO(A/S): ANTONIO CAMPOS DE MORAES JUNIOR

RELATOR(A): MAURÍCIO VELHO

ÓRGÃO JULGADOR: 4ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR.(ª) SIMONE CURADO FERREIRA
OLIVEIRA (F)**

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO.
CONTRATOS. RESCISÃO. COOPERATIVA
HABITACIONAL. RECURSO PARCIALMENTE
PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Ação ajuizada visando a rescisão contratual e a devolução dos valores pagos. A sentença julgou parcialmente procedente a ação, condenando a ré à devolução de 80% dos valores desembolsados, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste na aplicação da legislação consumerista ao caso e na definição do percentual de retenção dos valores pagos, além da incidência de correção monetária e juros.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A relação entre as partes é de consumo, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor, conforme Súmula 602 do STJ.

A retenção de valores deve ser compatível com a jurisprudência, não podendo ser abusiva, conforme Súmula 543 do STJ. A retenção de 20% é mantida, exceto para o seguro prestamista, pago a terceiro.

Correção monetária e juros são consectários legais, incidindo a partir do trânsito em julgado, conforme decidido.

IV. DISPOSITIVO

Recurso parcialmente provido.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença de fls. 413/417, integrada pela decisão de fls. 429/431, cujo relatório se adota, que julgou nos seguintes termos a ação ajuizada por **Antonio Campos de Moraes Junior** contra **Baalbek Cooperativa Habitacional**:

Ante ao exposto, julgo PROCEDENTE em parte a presente ação proposta por ANTONIO CAMPOS DE MORAES contra BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL e, em consequência, condeno a ré à devolução imediata de 80% dos valores desembolsados pelo autor (fls. 13/14), corrigidos monetariamente pela tabela do TJSP, desde cada desembolso, com juros de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado. Condeno, ainda, a ré com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios,

Ante ao exposto, ACOLHO EM PARTE os embargos interpostos e declaro o último parágrafo para fazer constar o seguinte: " Condeno, ainda, a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor total da condenação, por ter o autor decaído de parte mínima do pedido."

Apela a requerida. Em apertada síntese, defende que não se aplica a legislação consumerista à espécie, devendo ser permitida a retenção de ao menos 25% do valor contribuído pelo autor, com a retenção do seguro prestamista, pago a terceiro. Pretende, ainda, seja afastada a incidência de juros, contada a correção monetária a partir da sentença.

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 454/460).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 465/466).

É o relatório.

II – VOTO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O recurso merece parcial provimento.

Calcado em inadimplemento da requerida, o autor ajuizou a presente ação pretendendo a rescisão do contrato celebrado entre as partes, assim como a restituição integral dos valores pagos.

A r. sentença reconheceu a culpa atribuída à requerida e julgou parcialmente procedente a ação, consoante já relatado, remanescendo a controvérsia a respeito do montante a ser restituído e acréscimos legais.

Pois bem.

A relação existente entre as partes é de consumo, uma vez que, em verdade, a requerida promove a venda de unidades habitacionais, angariando cooperados que não tem verdadeiramente a intenção de se associarem a nada, apenas o fazem com o fim exclusivo de comprar o imóvel.

Não por outra razão, foi editada a Súmula 602 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual: “O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas”. (Súmula 602, Segunda Seção, julgado em 22/02/2018, DJe 26/02/2018).

As partes, como visto, não mais controvertem a respeito da rescisão contratual. Deste modo, constatado que a rescisão se dá por iniciativa da autora, cabível a retenção de parte dos valores pagos, conforme se extrai da Súmula nº 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 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.” (STJ, Súmula 543, Segunda Seção, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015).

A apelante pretende restituir apenas 75% dos valores pagos pelo recorrido, retido,

antes o seguro prestamista.

Não é o caso, contudo, de se obedecer ao quanto previsto no contrato (seja quanto ao percentual de retenção, seja quanto ao prazo e forma de devolução), que, à toda evidência, traz previsão abusiva, já que implica em perda considerável dos valores pagos pela adquirente, colocando-a em posição de excessiva desvantagem, nos termos do que estabelece o art. 51, IV do CDC.

De se ressaltar, ademais, que o apelado sequer chegou a ter a posse do imóvel, e que a ré não comprovou qualquer despesa decorrente da unidade imobiliária em questão, seja relacionada à publicidade, administração ou pagamento de tributos, a justificar um percentual de retenção mais expressivo.

Desta feita, é de ser mantido o percentual de retenção fixado na sentença, que, além de ser compatível com o montante adimplido pela apelada, com o preço de aquisição do imóvel e com a condição econômica das partes, não implica em enriquecimento sem causa de nenhuma destas e está em consonância com a jurisprudência desta C. Câmara e E. Tribunal, excetuando-se, contudo, aquilo que foi pago à título de seguro prestamista, porquanto revertidos a pessoa jurídica diversa e devidos em razão da manutenção de cobertura securitária enquanto vigente o contrato.

De resto, melhor sorte não socorre à apelante no que respeita à correção monetária e juros, uma vez que se trata de consectários legais de qualquer condenação.

Não bastasse, a pretensão de que recaiam a partir da sentença se constitui em pedido contraditório e que implicaria em “reformatio in pejus”, considerando-se que os juros incidirão apenas a partir do trânsito em julgado, conforme restou consignado no “decisum”.

III – DECISÃO.

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso apenas para determinar que se excluam da base de cálculo do montante a ser restituído as parcelas relativas ao seguro prestamista.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Tendo em vista a sucumbência recíproca, cada uma das partes arcará com 50% das custas e despesas processuais, ressalvado, quanto ao autor, o disposto no §3º do art. 98 do CPC. A requerida pagará honorários ao patrono adverso ora fixados em 10% do saldo devido ao autor após o desconto das retenções autorizadas; e o autor pagará honorários fixados em 10% do valor das retenções autorizadas (20% dos valores pagos a título de preço), ressalvado, novamente, o disposto no §3º do art. 98 do CPC.

Diante de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais levantados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator