



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000403429

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003253-16.2023.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, são apelados ESTHER MARQUES DE SOUZA e JOSÉ PEREIRA DE SOUZA FILHO.

ACORDAM, em 7ª 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 Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 23 de abril de 2025

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1003253-16.2023.8.26.0020.

Apelante: **Baalbek Cooperativa Habitacional.**

Apelados: **Esther Marques de Souza, José Pereira de Souza Filho.**

Comarca: São Paulo - 1ª Vara Cível - Foro Regional Nossa Senhora do Ó.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Cláudia Barrichello.**

V O T O Nº. 13536

APELAÇÃO. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. SENTENÇA MANTIDA.

1. Sem que tenham sido devidamente informados, os cooperados pagaram as prestações por cerca de 7 anos e sequer tornaram-se elegíveis a qualquer uma das formas de contemplação com a unidade habitacional. Descumprido pela ré um dos deveres anexos do contrato, com a consequente violação da boa-fé objetiva, é forçoso reconhecer seu inadimplemento contratual, a possibilitar aos autores a resolução do negócio, com a consequente restituição integral das quantias pagas.

2. A restituição deve incluir os valores pagos a título de seguro prestamista, em razão da necessidade de retorno ao "*status quo ante*".

3. Quanto à incidência de correção monetária e juros moratórios legais, correta na r. sentença, reconhecida a necessidade da restituição integral dos valores pagos pela apelada, visto que reconhecida a mora da apelante, sendo devida a correção desde cada desembolso e os juros de mora desde a citação, por se tratar de responsabilidade contratual.

4. Recurso improvido.

1. Trata-se de apelação interposta por **BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL** contra a r. sentença de fls. 395/402, declarada e mantida a fls. 410, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de rescisão de contrato de compra e venda cumulada com devolução de valores que lhe promove **ESTHER MARQUES DE SOUZA, JOSÉ PEREIRA DE SOUZA FILHO**, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, constando do seu capítulo dispositivo:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS formulados por ESTHER MARQUES DE SOUZA e por JOSÉ PEREIRA DE SOUZA FILHO em face de BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para DECLARAR a rescisão do contrato entabulado entre as partes, consolidando-se, por outro lado, a posse do imóvel objeto da lide à parte requerida. CONDENO a ré a restituir aos autores o valor integral quitado e devidamente comprovado nos autos às fls. 213/214 no montante de R\$ 22.507,18 (Vinte e Dois Mil, Quinhentos e Sete Reais e Dezoito Centavos), quantia que deverá ser corrigida monetariamente desde os desembolsos e atualizada com juros de mora a contar da citação, pois a rescisão ocorreu por culpa da vendedora. Para a obtenção do montante final a ser devolvido aos demandantes, deverá a requerida apresentar os comprovantes dos pagamentos já restituídos e também corrigidos até o efetivo pagamento, possibilitando a compensação com a quantia a ser restituída. Por fim, diante da sucumbência recíproca, CONDENO ambos os litigantes ao pagamento das custas e despesas processuais na proporção de 50% para cada parte. CONDENO a requerida ao pagamento dos honorários advocatícios da causídica dos autores e que fixo em 10% sobre o valor total e atualizado da condenação (art. 85, § 2º, do CPC). CONDENO os autores a pagarem a verba honorária do causídico da ré e que fixo em 15% do valor pretendido do dano moral ao qual restaram vencidos. CONTUDO, a execução dos encargos acima em face dos autores deverá ficar suspensa por força da gratuidade que lhes foi conferida às fls. 96, assim nos termos do artigo 98, § 3º do CPC.

Sustenta a apelante a inexistência de má-fé de sua parte, nem de abusividade, aduzindo que o prazo de entrega do imóvel é definido pelo regimento interno, estabelecido por condição resolutiva, inexistindo razão para se permitir a rescisão do contrato de forma diversa daquela nele prevista. Sustenta, ainda, que devem ser excluídos os valores pagos a título de seguro prestamista, com correção monetária a partir da data da sentença, excluindo-se os juros ou, alternativamente, que estes sejam fixados a partir do trânsito em julgado (fls. 413/421).

Apelação tempestiva, preparada e com contrarrazões (fls. 427/431).

Houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. Consta da peça exordial que, em 24/07/2017, os autores celebraram contrato com a cooperativa ré visando a adquirir unidade habitacional, tendo despendido até o momento R\$ 22.600,00. Decorridos 7 anos, não há qualquer informação sobre o prazo de entrega do imóvel, em afronta ao direito do consumidor, ao que requereu a resolução do contrato por culpa da requerida e a restituição da integralidade dos valores pagos.

De início, impende ressaltar que, em se tratando de aquisição de imóvel disponibilizado ao público em geral, pouco importa que essa aquisição tenha sido formalizada mediante a adesão a uma cooperativa, pois, havendo claro fornecimento de bem no mercado a consumidor final, existe entre as partes relação de consumo.

Nesse sentido, dispõe a Súmula 602 do STJ: *"o Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas"*.

Independentemente de o contrato que vincula as partes estar regido pelo CDC, o art. 422 do CC expressamente indica que as obrigações das partes contratantes se estendem por todas as fases do contrato, *verbis*:

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé (g.n.).

No campo das obrigações preexistentes à celebração de um contrato de compra e venda de imóvel, notadamente porque inserido numa relação de consumo, avulta em importância o dever de informação, um dos elementos da boa-fé objetiva, pois, sem conhecer plenamente todas as condições do negócio, não tem o consumidor condições de emitir adequadamente sua vontade.

Nesse sentido, leciona NELSON ROSENVALD:

O art. 422 expõe a função integrativa da boa-fé. O princípio direciona a interpretação do negócio jurídico, assim como é uma fonte geradora de deveres jurídicos para as partes (MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé no direito privado. Critérios para sua aplicação. São Paulo. Saraiva, 2018. Devem elas guardar, tanto nas negociações que antecedem o contrato como durante e após a execução deste, o princípio da boa-fé. Nesse ponto, observam-se os deveres de proteção, cooperação e informação – deveres anexos ou laterais -, propiciando a realização positiva do fim contratual na tutela aos bens e à pessoa da outra partes.¹

No mesmo sentido é a lição de RENATA C. STEINER, que, respeitante aos deveres anexos ou colaterais do contrato, assevera:

Comumente denominados de 'deveres laterais de conduta' ou 'de comportamento', estão ligados ao entendimento da relação obrigacional como complexidade, em via dupla: ao mesmo tempo em que fazem parte da compreensão da obrigação como processo, fundamentam-se justamente nesta visão. Seus estudos, portanto, são entrecruzados e indissociáveis. Pode-se fazer menção exemplificativamente a três grupos de tais deveres laterais, a saber: deveres de informação e esclarecimento; deveres de cuidado e proteção; e deveres de lealdade e cooperação.²

No caso vertente, ao não indicar no contrato o prazo de conclusão das obras, a ré faltou com o dever de informação adequada ao consumidor, já que este ficou privado de adotar qualquer providência se a execução das obras de construção se alongasse demasiadamente, frustrando sua expectativa de ingressar no imóvel que adquiriu em prazo razoável.

À evidência, quem adquire um imóvel antes de sua construção espera que ele fique pronto em prazo razoável, pois,

¹ Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência; Lei n. 10.406, de 10.01.2002/coordenador CEZAR PELUSO - 15ª ed. rev. e atual. - Barueri, SP: Manole, 2015, p. 454.

² DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. Boa-fé Objetiva e Violação Positiva do Contrato. São Paulo: Quartier Latin, 2014, p. 26.

dependendo da extensão desse prazo, poderá não lhe ser interessante a aquisição, daí a necessidade, por força do dever de informação inerente a boa-fé objetiva, de o contrato prever o prazo em que as obras serão concluídas, permitindo ao adquirente não só avaliar se o tempo que deverá aguardar para ingressar em sua posse lhe convém, como também exigir a purgação da mora ou reclamar a resolução do contrato, acaso o prazo indicado no instrumento contratual não for cumprido.

Sem que tenham sido devidamente informados, os cooperados pagaram as prestações por cerca de 7 anos e sequer tornaram-se elegíveis a qualquer uma das formas de contemplação com a unidade habitacional. Descumprido pela ré um dos deveres anexos do contrato, com a consequente violação da boa-fé objetiva, é forçoso reconhecer seu inadimplemento contratual, a possibilitar ao autor a resolução do negócio, com a consequente restituição integral das quantias pagas, pois, consoante entendimento estampado no Enunciado nº 24 da I Jornada de Direito, *"em virtude do princípio da boa-fé, positivado no art. 422 do novo Código Civil, a violação dos deveres anexos constitui espécie de inadimplemento, independentemente de culpa"*.

Nesse sentido são os seguintes julgados:

RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS Compra e venda de imóvel Atraso na entrega Parcial procedência Insurgência da autora Alegação de que a restituição deve ser integral e que os juros de mora incidem desde a citação Cabimento Atraso de oito anos Ausência de previsão de entrega Violação do art. 39, II, do CDC Dever de informação não observado Rescisão por culpa da ré Devida a restituição integral dos valores pagos Juros de mora Relação contratual Incidência a partir da citação Inteligência do art. 405 do Código Civil RECURSO PROVIDO.³

Promessa de compra e venda de imóvel - Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores Sentença de procedência Recurso da requerida Parcial

³ TJSP; Apelação Cível 1041651-54.2021.8.26.0100; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2022; Data de Registro: 30/06/2022.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

reforma - Relação de consumo Existência - Contrato firmado sem previsão de data de entrega do imóvel Decurso de mais de 05 anos Abusividade Reconhecimento Cumprimento da obrigação que não pode permanecer ao arbítrio exclusivo da ré Inteligência ao art. 39, XII, do CDC Inadimplemento contratual - Hipótese que comportaria a restituição integral dos montantes pagos em decorrência da culpa da ré, não fosse o pedido da exordial visando à restituição de apenas 80% do montante Julgamento "extra petita" Ocorrência Limitação Cabimento - Juros de mora que devem fluir desde a citação Art. 405 do CC - Súmulas nº 01 a 03 do TJSP e 543 e 602 do STJ Observância. Recurso da requerida parcialmente provido. ⁴

APELAÇÃO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - COOPERATIVA HABITACIONAL - RESOLUÇÃO COM RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS CONTRIBUIÇÕES PAGAS - PROCEDÊNCIA - INCONFORMISMO DA RÉ - REJEIÇÃO. Cooperativa que promove a venda de unidades imobiliárias aos consumidores em geral. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, que afasta a tese de sujeição às regras específicas do regime cooperativo. Súmula 602 do STJ e precedentes desta Corte. Inexistência de informações claras acerca do prazo de entrega da unidade imobiliária, que não foi disponibilizada em tempo razoável. Resolução contratual por culpa da Cooperativa impõe a restituição integral, sem qualquer retenção, inclusive fundo administrativo e seguro prestamista, a fim de se efetivar a restitutio in integrum - Juros de mora e correção monetária. Incidência a partir da citação, diante da rescisão por culpa da construtora. Art. 405 do CC. Correção monetária desde os desembolsos para se atingir a real recomposição da moeda - Dano moral. Inocorrência Caso que não supera o simples inadimplemento contratual - Sentença mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.⁵

APELAÇÃO COMPRA E VENDA RESCISÃO C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - Atraso na entrega do imóvel Cooperativa habitacional - Requerida que atua nitidamente como incorporadora de imóveis - Observância do Código de Defesa do Consumidor (Arts. 39, XII e 51, IV) - Ausência da prestação do dever de informação, ao não estipular prazo para cumprimento da obrigação e fixar o termo inicial a seu critério exclusivo - Abusividade configurada - Rescisão devida - Inadimplemento do

⁴ TJSP; Apelação Cível 1017246-51.2021.8.26.0100; Relator (a): Christiano Jorge; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/04/2022; Data de Registro: 18/04/2022.

⁵ TJSP; Apelação Cível 1002250-94.2021.8.26.0020; Relator (a): Alexandr e Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/07/2023; Data de Registro: 17/07/2023.

contrato pela vendedora - Compradora que teria direito a restituição integral dos valores pagos, porém, pleiteou a restituição de apenas 80% - Seguro prestamista - Restituição indevida - Comprovação da contratação e destinação dos valores pagos à seguradora - Juros moratórios que fluem a partir da citação (art. 405, do CC) - Ré que deu causa a demanda e, portanto, deve arcar com as verbas de sucumbência - Recurso parcialmente provido.⁶

CIVIL. CONSUMIDOR. CONTRATO FIRMADO COM COOPERATIVA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE PRAZO PARA ENTREGA. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. VERDADEIRO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA COOPERATIVA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SENTENÇA REFORMADA. 1. A parte autora está aguardando há mais de 05 anos pela entrega de seu imóvel, enquanto a fornecedora não lhe prestou nenhuma informação nem prevê qualquer prazo para que a entrega seja efetivada. 2. A ré não trouxe em momento algum justificativa para a demora na entrega, limitando-se a afirmar que é uma cooperativa, e que contempla seus consumidores com imóveis, sem estabelecer prazo certo para a entrega destes. 3. Resta configurado verdadeiro contrato de compromisso de compra e venda, e é certo que a formalização deste contrato sem a especificação de prazo para entrega do bem é conduta abusiva da fornecedora, que coloca o consumidor em posição excessivamente desvantajosa e vulnerável, conforme previsto no art. 39, XII do CDC e precedentes do Superior Tribunal de Justiça. 4. Recurso provido.⁷

Quanto à incidência de correção monetária e juros moratórios legais, também está correta na r. sentença, reconhecida a necessidade da restituição integral dos valores pagos pela apelada, visto que reconhecida a mora da apelante.

No tocante ao seguro prestamista, pouco importa que os valores tenham sido repassados para a seguradora, pois a resolução do contrato impõe o retorno das partes ao “status quo ante”. E, reconhecida a

⁶ TJSP; Apelação Cível 1034760-80.2022.8.26.0100; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Dir. eito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2023; Data de Registro: 22/03/2023.

⁷ TJSP; Apelação Cível 1101628-45.2019.8.26.0100; Relator (a): Artur Marques; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/07/2020; Data de Registro: 06/07/2020.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

responsabilidade exclusiva da apelante pelo inadimplemento que levou à resolução do contrato, deve restituir aos apelados os valores pagos, integralmente.

Resta destacar que o desprovimento do recurso impõe a necessidade de majoração da verba honorária sucumbencial em mais 5% (cinco por cento) (art. 85, § 11, CPC).

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator