



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000414356

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1166965-39.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, são apelados CARLOS UMBERTO DE BARROS e IVETE PONGLIO DE BARROS.

ACORDAM, em 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 29 de abril de 2025

LUIS FERNANDO CIRILLO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1166965-39.2023.8.26.0100

Juízo de origem: São Paulo – 19ª Vara Cível do Foro Central

Recorrente(s): BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL

Recorrido(a)(s): CARLOS UMBERTO DE BARROS e IVETE PONGLIO DE BARROS

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Camila Rodrigues Borges de Azevedo

Voto nº 2.078

APELAÇÃO.COOPERATIVA HABITACIONAL. RESCISÃO DE CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO. Insurgência contra sentença de parcial procedência. Aplicação das disposições do Código de Defesa do Consumidor. Súmula 602 do C. STJ. Ré que se afasta da atividade típica das sociedades cooperativas quando age como verdadeira incorporadora. Adesão a um plano de incertezas, em que os cooperados, remetidos de uma cláusula contratual a outra, ficam absolutamente à deriva, à mercê da cooperativa, que, a rigor, a quase nada se obriga, até mesmo sem estipular um prazo concreto para a entrega da obra. Direito à restituição de 80% dos valores pagos, diante da ausência de recurso da autora, sem dedução do seguro prestamista porque a consumidora não deu causa à rescisão (Súmula 543 do STJ). Devolução que deverá ocorrer de imediato e em parcela única (Súmula 02 do E. TJSP). Juros de mora a partir da citação, nos termos do artigo 405 CC, inaplicável o Tema 1.005 do C. STJ. Correção monetária desde o desembolso. Sentença mantida. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 283/286, que julgou procedente, em parte, o pedido inicial para “*tornar definitiva a tutela de urgência deferida, e condenar a requerida à devolução do importe correspondente a 80% (oitenta por cento) do valor pago pela parte autora, nos termos da planilha de fls. 156/157, a ser corrigido pela tabela do TJ e acrescido de juros de 1% ao mês, contados a partir do efetivo desembolso de cada uma das parcelas que compõem o débito final*”.

Pleiteia a parte recorrente a reforma da sentença, afastando-se a aplicação do CDC e declarando-se a inexistência de abusividade ou inadimplemento da recorrente, com devolução de valores nos

exatos termos do Regimento Interno, sendo permitida a devolução de 75% dos valores pagos, excluídos os valores pagos a título de seguro prestamista, com correção monetária a partir da sentença, excluindo-se os juros ou, alternativamente, que sejam fixados a partir do trânsito em julgado.

Para tanto, sustenta, em síntese, que é Cooperativa Habitacional, regida pela Lei 5.764/71 e pelo Estatuto Social e Regimento Interno da instituição, devidamente registrada, regularizada e qualificada junto a JUCESP e OCESP; que é inaplicável o CDC; que a parte apelada tinha ciência das condições; que deve ser observada a Lei 5.764/71; que as normas devem coexistir; que não há abusividade; que a devolução de valores deve observar o ajuste; que o percentual de retenção previsto é apenas para custeio de despesas administrativas; que dos valores a restituir deve ser abatido o total pago a título de seguro prestamista; que a quantia deve ser devolvida conforme regulamento interno ou, subsidiariamente, no montante de 25% em favor da cooperativa, excluído, ainda, o seguro prestamista; que não há falar em juros e em relação à correção monetária deve ser aplicada a partir da data da sentença, ou, alternativamente, que os termos iniciais dos juros sejam fixados a partir do trânsito em julgado. Pugna pelo provimento do recurso.

O recurso foi preparado (fls. 320/321) e respondido (fls. 325/335).

Sustenta a parte recorrida que a sentença não merece reparo.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 341/342).

É o relatório.

É controvertida a questão pertinente à aplicação do Código de Defesa do Consumidor, cuidando-se de questão relativa à cooperativa. Contudo, como bem apontado pelo juízo *a quo*, a ré se afasta da atividade típica das sociedades cooperativas quando age como verdadeira incorporadora, promovendo e divulgando a comercialização de empreendimento imobiliário ao público em geral.

Não se cuidando de ato cooperativo próprio, admite-se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à espécie. Em outras palavras, irrelevante é o rótulo; o que importa é o conteúdo do documento.

Não é diversa a palavra desta Corte:

*“Compromisso de compra e venda – Imóvel –
Rescisão c.c. restituição de quantias pagas –*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Cooperativa – Empresa que se dedica a ramo imobiliário como verdadeira incorporadora – Sujeição à Lei nº 4.591/64 e ao Código de Defesa do Consumidor – Devolução das parcelas determinada – Apelo provido” (Apelação Cível nº 123.380-4 – São Paulo, 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, v. un., Rel. Des. Ribeiro dos Santos, em 29/4/02).

A propósito, trata-se de matéria pacificada:

“O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas” (Súmula nº 602 do STJ).

Logo, não há como deixar de reconhecer o fato de que o contrato celebrado, na realidade, é a adesão a um plano de incertezas, em que os cooperados, remetidos de uma cláusula contratual a outra, ficam absolutamente à deriva, totalmente à mercê da cooperativa, que, a rigor, a quase nada se obriga, até mesmo sem estipular um prazo concreto para a entrega da obra.

Nesse ponto, andou com acerto o juízo sentenciante:

“Conforme entendimento do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, os litígios decorrentes de cooperativas de crédito terão aplicação do Código de Defesa do Consumidor, posto que a relação jurídica firmada se equipara a das instituições financeiras, e os cooperados/associados, são considerados como destinatário final do produto, no caso em tela, do imóvel. Portanto, ainda que a requerente tenha se cadastrado como sócio cooperado, a relação fora firmada com o objetivo de aquisição do bem, sendo de suma importância a observância ao Código de Defesa do Consumidor para dirimir o conflito” (fls. 284).

Assemelha-se a hipótese, em verdade, a inadimplemento contratual por parte da apelante (atraso na entrega de obras). De rigor, pois, a rescisão pretendida.

A adesão se deu em janeiro de 2016 e os pagamentos só foram interrompidos pelos aderentes ao que consta da planilha de fls.

156/157, em abril/2021, com o que no caso dos autos não se configurou causa de rescisão imputável à aderente, independentemente de a ação ter sido proposta após decurso de prazo significativo depois da interrupção dos pagamentos.

Assim, os autores efetivamente fazem *jus* à devolução dos valores por eles pagos.

A devolução deverá ocorrer de imediato e em parcela única. Nesse sentido, as seguintes súmulas:

“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” (Súmula nº 02 do E. TJSP)

“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” (Súmula nº 543 do C. STJ).

Embora faça referência ao destaque de partes dos valores pagos pela cooperada para composição de fundos administrativo e de reserva, afinal a recorrente pleiteia apenas que dos valores pagos sejam deduzidos aqueles destacados a título de seguro prestamista e que do restante sejam restituídos apenas 75% dos valores pagos.

No entanto, como não concorreu culpa do consumidor para a rescisão do contrato, uma vez que ela decorre da abusividade de suas estipulações, não há fundamento para as deduções pretendidas pela recorrente.

Em relação aos juros, tratando-se de relação contratual, aplica-se o artigo 405 do CC. Com efeito, inaplicável o Tema 1.002 do C. STJ, pois não se trata de simples contrato de compra e venda, como se viu dos autos a apelante utiliza a roupagem de cooperativa.

A correção monetária é mera atualização da moeda devida e, portanto, deve incidir do desembolso, como constou da sentença.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

majorando-se para 15% do valor atualizado da condenação os honorários advocatícios fixados em favor do patrono da parte autora, nos termos do artigo 85, §11º, do CPC.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR