



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439180

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017424-32.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, é apelado ZIEL SEVERINO DO NASCIMENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ALVARO PASSOS

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 50167/TJ–Rel.: Álvaro Passos – 2ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1017424-32.2023.8.26.0002
Apelante: BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL
Apelado: ZIEL SEVERINO DO NASCIMENTO
Comarca: São Paulo – Foro Regional de Santo Amaro - 13ª Vara Cível
Juiz(a) de 1º Grau: Caio Moscariello Rodrigues

EMENTA

CONTRATO – Compra e venda – Rescisão contratual – Cooperativa Habitacional – Sumula 602 do C.STJ – Incidência do Código de Defesa do Consumidor – Aplicação das Súmulas nºs 1 e 2, desta Corte - Inadimplemento da vendedora – Ocorrência – Restituição da integralidade das parcelas pagas pelo comprador, de forma imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor – Inteligência dos arts. 51, IV, § 1º, III e 53, ambos do CDC – Juros a partir da citação e correção monetária de cada desembolso – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 304/308, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação de rescisão contratual julgou procedente a ação para: rescindir o contrato celebrado entre as partes e condenar a ré a restituir ao autor a totalidade do preço pago, com juros de mora desde a citação e correção monetária do desembolso.

Irresignada, a acionada, a fls. 311/335, em resumo, pugna pela relativização do Código de Defesa do Consumidor; afirma

ausência de abusividade; não incidência de juros (ou que sejam computados a partir do trânsito em julgado) e correção monetária da sentença.

Com a resposta, os autos foram remetidos para julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos¹.

O COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece *“a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum”* (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).

¹ Anote-se, dentre tantos outros: AI nº 99010271130-7, Rel. Des. Caetano Lagrasta, em 17/09/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, em 09/06/2010; Apelação nº 99208049153-6, Rel. Des. Renato Sartorelli, em 01/09.2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, em 27/07/2010; Apelação nº 99206041759-4, Rel. Des. Edgard Rosa, em 01/09/2010; Apelação nº 99209075361-4, Rel. Des. Paulo Ayrosa, em 14/09/2010; Apelação nº 99202031010-1, Rel. Des. Mendes Gomes, em 06/05/2010; Apelação nº 99010031067-4, Rel. Des. Romeu Ricupero, em 15/09/2010.

Trata-se de ação de rescisão de contrato, em que o comprador alega o descumprimento contratual da vendedora (atraso na obra).

Ressalta-se que ao caso aplicam-se as regras do Código de Defesa do Consumidor, as quais, sendo de ordem pública, são passíveis de conhecimento de ofício.

Dito isto e à luz da legislação consumerista, consigna-se que é certo que o consumidor está autorizado pelo ordenamento jurídico pátrio a pleitear a rescisão contratual e a devolução imediata dos valores pagos, considerando-se abusiva e, portanto, nula, toda e qualquer cláusula que exclua o direito à devolução das parcelas pagas, que imponha dedução de elevado percentual ou, ainda, que condicione a forma de devolução, já que evidentemente colocam o consumidor em situação de desvantagem exagerada (art. 51, IV, do CDC). Aliás, este é o entendimento já consolidado por súmula desta Corte:

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Além disso, a cooperativa, parte passiva da demanda e também apelante, é daquelas em que um grupo de pessoas, de forma disfarçada, promove a venda de unidades condominiais. Os compradores, que não tinham a intenção de se associarem a nada, aderem com o fim exclusivo de comprar o imóvel.

Não se trata, portanto, de cooperativa propriamente dita, mas de incorporação e construção de empreendimento imobiliário, cuja constituição sob tal forma possui o fim de evitar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e demais disposições que regem a matéria, ligada à rescisão do contrato imobiliário e suas consequências. O regime

jurídico das cooperativas tradicionais, tal como o seu modo de operar, foge por completo das características das entidades formadas para a construção e venda de imóveis em construção.

Sobre o tema, foi editada a Súmula 602 do E. STJ, que assim dispõe: “O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas”.

Nesse sentido:

APELAÇÕES – AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C.C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS – Procedência parcial - Recurso por ambas as partes - Cooperativa criada especificamente para incorporação e venda de imóveis – Aplicação do CDC – Súmula 602, do E. STJ – Resolução devida, haja vista a abusiva falta de previsão quanto ao prazo de entrega do imóvel – Devolução em parcela única – Correção monetária pela tabela prática do E. TJSP devida – Sentença reformada – Recurso da ré desprovido e da autora provido. (Apelação n. 1060650-55.2021.8.26.0100 – Rel. Costa Netto – 6ª Câmara de Direito Privado – j. 15.09.2022).

No caso, com o desfazimento da relação contratual, a devolução pretendida é mera consequência e reflexo da rescisão do contrato, sob pena de ofensa à norma prevista pelo art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse contexto, a devolução das parcelas pagas, de uma só vez, desde logo, é mero consectário do inadimplemento.

E tem aplicação a Súmula nº 2, editada por este Egrégio Tribunal de Justiça, a qual dispõe que: “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”

Mediante a inadimplência da requerida, quanto ao prazo contratual, há a necessidade da devolução total do valor pago pela

adquirente, incluindo fundo administrativo e seguro prestamista, com os juros a contar da citação.

Neste sentido, a Sumula 543, do Colendo Superior Tribunal de Justiça, também, mencionada em sentença: “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”.

Em situação similar já se decidiu:

COOPERATIVA - Decurso de mais de 03 anos sem previsão da entrega do imóvel - Possibilidade de resolução do contrato com fundamento no art. 475 do Código Civil, independentemente das hipóteses previstas no Estatuto Social de demissão, eliminação ou exclusão Aplicação da Súmula 602 do STJ - As importâncias pagas, incluindo-se o que foi despendido a título de fundo habitacional, fundo administrativo, fundo de reserva e o Seguro de Vida, ainda que não tenha sido beneficiada diretamente, e demais importâncias, por cuidar-se de hipótese de resolução por culpa da ré e ter caráter indenizatório sua devolução, devem ser restituídas integralmente, corrigidas dos desembolsos, e de uma só vez - Juros de mora da citação - Dano moral - Não ocorrência - Mero descumprimento contratual - Precedente STJ - Sucumbência recíproca pelo desprovimento do pedido de indenização por dano moral - Recurso da autora desprovido e o da ré provido em parte. (Apelação n. 1104819-30.2021.8.26.0100 – Rel. Alcides Leopoldo – 4ª Câmara de Direito Privado – j. 01.09.2022).

Não prospera, por fim, o pedido de incidência de juros e correção monetária de acordo com o estatuto. Mantém-se a previsão contida na sentença, com juros a partir da citação, em razão da culpa exclusiva da vendedora e correção monetária do desembolso.

E outros fundamentos são dispensáveis, diante

da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Diante da prerrogativa conferida pelo art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios fixados na sentença para 15% do valor da condenação, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente **prequestionada**, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que não cabe sustentação oral.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Pelo exposto, **nego provimento** ao recurso.

ÁLVARO PASSOS

Relator