



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441326

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010573-87.2023.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que é apelante COOPERATIVA HABITACIONAL PRIMEHOUSE, são apelados ANDERSON SIQUEIRA SILVA e BARBARA DA SILVA FELIX.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49131

APELAÇÃO. Nº: 1010573-87.2023.8.26.0127

COMARCA: Carapicuíba

MM. Juiz(a) de 1º grau: Dra. Rossana Luiza Mazzoni de Faria

APELANTE.: Cooperativa Habitacional Primehouse

APELADOS.: Anderson Siqueira Silva e Bárbara da Silva Felix

TDP

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO
CONTRATUAL. RECURSO PARCIALMENTE
PROVIDO.

I. Caso em Exame

Os autores propuseram ação de restituição de valores contra a Cooperativa Habitacional Primehouse visando a rescisão contratual e devolução integral dos valores pagos, devido à não construção das unidades habitacionais após seis anos da adesão ao programa. Interposto Recurso Especial. Presidência de Direito Privado determinou o retorno dos autos para reapreciação da questão, conforme Tese firmada pelo STJ no Tema 577.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a aplicabilidade do percentual de retenção indicado no julgamento do recurso repetitivo.

III. Razões de Decidir

No julgamento do REsp nº 1300418/SC, foi firmada a seguinte tese no Tema 577: Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes.

Em que pese não tenha sido feita menção expressa quanto ao percentual de retenção na mencionada tese firmada em sede de recursos repetitivos, no corpo do voto foi feita menção à adoção do percentual de retenção de 25%. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, considerando a relação de consumo estabelecida. A previsão contratual de retenção de 30% dos valores pagos foi considerada abusiva, sendo ajustada para 25% conforme orientação do STJ no Tema Repetitivo 577.

IV. Dispositivo e Teses

Tese de julgamento: 1. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor em contratos de adesão a programas habitacionais. 2. Percentual de retenção ajustado para 25% dos valores pagos, conforme orientação do STJ.

Recurso parcialmente provido, para, em juízo de retratação, reduzir o percentual de retenção de 30% para 25% dos valores pagos pelos autores, a serem restituídos em parcela única.

Trata-se de apelação (f. 163/196) interposta contra a sentença de f. 155/160, que julgou parcialmente procedente a *AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES EM RAZÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL* proposta por Anderson Siqueira Silva e Bárbara da Silva Félix em face da Cooperativa Habitacional Primehouse, para declarar rescindido o contrato com a devolução integral dos valores desembolsados pelo autor, devidamente corrigidos.

Os autores celebraram “Termo de Adesão e Compromisso de Participação em Programa Habitacional” com a ré, em 02.05.2017 (f. 20/28 e 29/30), com previsão de fim das obras após 107 meses após o início das obras, previsto para novembro de 2017 ou após o fechamento do grupo, havendo um prazo de carência de seis meses (f. 29).

Todavia, passados seis anos da inscrição, a ré não teria iniciado a construção das unidades, a motivar a propositura da ação.

Houve concessão da tutela antecipada, para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e obstar a inscrição do nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito (f. 50/51), sobrevivendo a sentença de parcial procedência.

Apela a ré, alegando: (i) incompetência territorial em razão da relação cooperativista, com eleição de foro, e não de consumo; (ii) já existem cooperados ocupando as casas entregues e diversas outras casas estão em fase de finalização/acabamento; (iii) existe informação noticiando a expedição de novo alvará e todo o passo a passo da construção; (iv) o prazo previsto não transcorreu e inexistem atrasos; (v) o andamento das obras depende da integralização do capital pelos cooperados; (vi) os autores possuíam total entendimento das cláusulas contratuais; (vii) inaplicabilidade do CDC; (viii) pertinência da devolução das parcelas na forma contratada; (ix) necessidade de observância da função social do contrato e as consequências a terceiros de boa-fé; (x) necessidade de observância à Lei das Cooperativas (Lei nº 5.764/71), ao estatuto social e ao contrato.

Recurso respondido (f. 202/212).

Prolatado acórdão por esta Câmara, de que fui Relator, que deu

parcial provimento ao recurso de apelação (f. 216/220).

A ré interpôs Recurso Especial (f. 223/262), e a parte adversa ofertou contrarrazões (f. 314/325), o qual foi inadmitido (f. 346/351).

Os autores também interpuseram Recurso Especial (f. 368/375), e a parte adversa ofertou contrarrazões (f. 327/342), ao qual foi negado seguimento (f. 343/345); todavia, os autores interpuseram Agravo Interno (f. 354/360), o qual foi acolhido (f. 361).

Com isso, a Presidência da Seção de Direito Privado determinou o retorno dos autos ao Relator, para que o órgão colegiado reaprecie a matéria decidida, nos termos do artigo 1.030, inciso II, do CPC, com amparo na seguinte orientação: *“O E. Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial no 1300418/SC, Relator o D. Ministro Luis Felipe Salomão, pelo V. acórdão publicado em 10.12.2013, exarou, no regime de recursos repetitivos, a tese sobre a forma de devolução dos valores devidos ao promitente comprador em razão da rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel”* (f. 362/363).

É o relatório.

Cabe adotar o juízo de retratação nos termos pretendidos pelos autores, qual seja, reduzir o percentual de retenção de 30% para 25%.

O acórdão prolatado por esta Câmara, de que fui Relator, dispôs em sua ementa:

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. Termo de Adesão em Programa Habitacional celebrado em 02.05.2017, com previsão de entrega em 107 meses após o início das obras, previsto para novembro/2017, havendo um prazo de carência de seis meses, o que não teria sido cumprido, a motivar a propositura da ação. Sentença de parcial procedência, para declarar rescindido o contrato com a devolução integral dos valores desembolsados, devidamente corrigidos. Apela a ré, alegando incompetência territorial em razão da relação cooperativista, com eleição de foro, e não de consumo; as casas entregues estão em fase de finalização/acabamento; o prazo

previsto não transcorreu e inexistem atrasos; inaplicabilidade do CDC; pertinência da devolução das parcelas na forma contratada; necessidade de observância da função social do contrato e as consequências a terceiros de boa-fé; necessidade de observância à Lei das Cooperativas (Lei nº 5.764/71), ao estatuto social e ao contrato.

Cabimento em parte.

CDC. Aplicabilidade, diante da genuína relação de consumo estabelecida. Inteligência dos arts. 2º e 3º, CDC e Súmula 602, STJ.

Rescisão contratual. Previsão contratual para término das obras seria apenas novembro/2026, havendo ainda prazo de tolerância de seis meses. Ausência de comprovação de culpa da ré pela rescisão da avença. Necessidade de observância da previsão contratual acerca da rescisão contratual, que prevê a retenção de 30% dos valores pagos, de conformidade com o estatuto da ré. Percentual considerado suficiente a remunerar as despesas relativas ao empreendimento. Restituição que deve ocorrer de forma imediata e em parcela única. Inteligência da Súmula 2 do TJSP.

Sucumbência. Manutenção da responsabilidade exclusiva da ré pelos ônus sucumbenciais, haja vista seu sucumbimento preponderante. Inteligência do art. 86, parágrafo único, CPC.

Recurso parcialmente provido, para admitir a retenção de 30% dos valores pagos pelos autores, por ocasião da restituição de valores pela ré, que deverá ocorrer em parcela única, nos termos da Súmula 2 do TJSP.

Como mencionado por ocasião do julgamento deste recurso, a possibilidade de retenção de valores em decorrência de rescisão de contrato de venda e compra de imóvel, bem como o *quantum* admitido em termos de retenção é questão a ser apreciada casuisticamente, sobretudo a fim de evitar injustiças e enriquecimento sem causa por qualquer das partes.

No caso em análise, a previsão contratual acerca da rescisão contratual previa a retenção de 30% dos valores pagos, de conformidade com o

estatuto da ré (f. 23/24 e 98/99).

A tese firmada no Tema Repetitivo 577 do STJ, exarada por ocasião do julgamento do Recurso Especial no 1300418/SC, foi a seguinte:

“Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes”.

Em que pese não tenha sido feita menção expressa quanto ao percentual de retenção na mencionada tese firmada em sede de recursos repetitivos, no corpo do voto o Ministro Luís Felipe Salomão fez menção à adoção do percentual de retenção de 25%, sob o fundamento de que tal patamar seria parâmetro razoável para tanto.

A propósito:

“No mencionado precedente da Segunda Seção (REsp. 59.870/SP) adotou-se como parâmetro razoável - mas não peremptório - para a retenção o percentual de 25% sobre as parcelas pagas pelo consumidor, entendimento que vem sendo replicado cotidianamente por esta Corte: EAg 1138183/PE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/06/2012; AgRg no REsp 927.433/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2012; REsp 838.516/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2011; AgRg no Ag 1010279/MG, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 12/05/2009”

Diante disso, reforçando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, em juízo de retratação, reconheço a abusividade da previsão contratual quanto ao percentual de retenção (30%) para adotar o patamar de 25% indicado no Tema 577 do STJ, até porque tal percentual se mostra suficiente a remunerar as despesas relativas ao empreendimento, bem como aquelas decorrentes do inadimplemento, entre outras.

De rigor, portanto, a reforma da sentença para reduzir o percentual de retenção de 30% para 25% dos valores pagos pelos autores.

Ante o exposto, em juízo de retratação, **dá-se parcial provimento ao recurso**, para admitir a retenção de 25% dos valores pagos pelos autores, por ocasião da restituição de valores pela ré, que deverá ocorrer em parcela única, nos termos da Súmula 2 do TJSP.

JAMES SIANO
Relator