



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448249

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002748-58.2024.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que é apelante COOPERATIVA HABITACIONAL CONEX, é apelada ELIETE DA SILVA ASSIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41352

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1002748-58.2024.8.26.0127

COMARCA: FORO DE CARAPICUIBA

APELANTE: COOPERATIVA HABITACIONAL CONEX

APELADO: ELIETE DA SILVA ASSIS

JUIZ: DRA. JULIANA MARQUES WENDLING

R.G.

Apelação. Rescisão contratual c.c. devolução de quantias pagas. Aplicável ao caso o Código de Defesa do Consumidor, pois, ainda que a ré seja uma cooperativa, deve-se considerar a natureza de sua atividade, no caso, uma efetiva venda de unidade residencial. O direito à rescisão é inexorável e a discussão se limita ao que será devolvido a ré. Não se pode admitir a perda total das parcelas pagas, sob pena de afronta ao disposto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor. Esta Câmara entende pela devolução das parcelas, com a dedução de apenas 20% dos valores pagos, na hipótese de desistência do comprador, como no caso dos autos. Apelo desprovido.

Trata-se de ação declaratória de rescisão contratual cumulada com devolução dos valores pagos na qual alega a autora que celebrou com a requerida instrumento particular de compromisso para aquisição de um imóvel, desembolsando a quantia de R\$ 30.065,00. Sustenta que em razão de problemas financeiros e pessoais viu-se obrigada a rescindir o contrato. Relata que notificou a ré extrajudicialmente do pedido de rescisão e devolução dos valores pagos, mas esta manteve-se silente.

A sentença de págs. 68/72 julgou parcialmente procedente a ação para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, bem como para condenar a requerida a restituir à

autora os valores pagos, ressalvada a retenção de 20% do total, a ser apurado em sede de liquidação, a título de cláusula penal e despesas administrativas, em uma única parcela. As prestações serão corrigidas monetariamente pela tabela prática do TJSP, desde cada desembolso, acrescidas de juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado, em consonância com o Tema 1.002, do STJ.

Apelação interposta às págs. 75/83 pela ré alegando tratar-se de cooperativa e ressalta sua ausência de culpa e responsabilidade pela rescisão.

Contrarrazões apresentadas às págs. 139/146.

É o relatório.

As cooperativas habitacionais, pelo modo como estruturadas, são verdadeiros consórcios de imóveis. Neste sentido o voto do Desembargador Olavo Silveira, na Apelação Cível 166.154, desta Corte. Isto é, *"tais cooperativas muito mais se assemelham a consórcios, onde não há ou não predomina o espírito cooperativo e a adesão se dá apenas com a finalidade de aquisição da casa própria, dela se desligando após consumada a construção"*.

No mesmo sentido, o Desembargador Maia da Rocha, na Apelação Cível 190.743-4/8: *"o fato de se tratar a apelante de Cooperativa não modifica a situação. É que não se trata propriamente de cooperativa, mas de incorporação e construção de empreendimento imobiliário sob constituição de cooperativa, com 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 cooperativas formadas para a construção e venda de imóveis em construção”.

Aplicável ao caso o Código de Defesa do Consumidor, pois, ainda que a ré seja uma cooperativa, deve-se considerar a natureza de sua atividade, no caso, uma efetiva venda de unidade residencial.

A **súmula nº 1** deste E. Tribunal de Justiça declara que “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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

E a **Súmula 3**: “Reconhecido que o promissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção”.

Assim, não há a possibilidade de a ré exigir o cumprimento do contrato. O direito à rescisão é inexorável e a discussão se limita ao que será devolvido a ré.

Não se pode admitir a perda total das parcelas pagas, sob pena de afronta ao disposto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido vem reiteradamente decidindo esta 8ª Câmara de Direito Privado. Destaque merece, ainda, o julgamento da Apelação Cível n. 129.560.4/0, da 7ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal, que teve como Relator o Desembargador SOUSA LIMA, que, ao discorrer acerca dessa

possibilidade, cita entendimento do C. STJ, no julgamento do REsp. nº 132.903-SP, publicado na RSTJ 106/334, que teve como Relator o Min. RUY ROSADO DE AGUIAR, que, em situação semelhante ao caso dos autos, decidiu:

"Penso que não corresponde à melhor interpretação do nosso sistema legal a assertiva de que o pedido de devolução das quantias pagas em cumprimento de contrato de promessa de compra e venda não possa ser formulado pelo promissário-comprador, ainda que inadimplente. A restituição das partes à situação anterior é uma consequência da resolução do contrato, pois a extinção da avença implica a necessidade de recomposição, tanto quanto possível, da situação assim como ela era antes... É partindo desse enunciado que esta eg. 4ª Turma tem reafirmado, em diversos julgados, seu entendimento de que, em princípio, o promissário-comprador tem direito à devolução das prestações pagas na execução de contrato que ficou impossibilitado de cumprir, face à superveniente alteração das circunstâncias, direito que pode ser reconhecido seja na ação de resolução proposta pela promitente-vendedora, seja na iniciativa do promissário-comprador, pois a restituição, como efeito da extinção do contrato, se faz presente tanto em um caso como em outro, independentemente da autoria da ação..."

Esta Câmara entende pela devolução das parcelas, com a dedução de apenas 20% dos valores pagos, na hipótese de desistência do comprador, como no caso dos autos.

Ainda, a devolução deve ser imediata, conforme orientação da Súmula 2 deste E. Tribunal de Justiça:

"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 2).

Nestes termos, decisão proferida na Apelação Cível n. 95.066-4, que teve como Relator o Desembargador TESTA MARCHI, e cuja ementa apresenta a seguinte redação:

"COOPERATIVA HABITACIONAL – Exclusão de cooperado de plano habitacional para a sua aquisição de casa própria – Devolução de imediato das parcelas pagas e não quando do encerramento do plano – Cabimento por aplicação do Código de Defesa do Consumidor – Recurso não provido".

A sentença deve ser mantida em seus exatos termos.

Nego provimento ao recurso.

Com fulcro no art. 85, §11, do CPC, majoro a verba honorária para 15% sobre o valor da condenação.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator