



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448031

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1157710-23.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado LUCAS ANDRADE DE CAMARGO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **deram parcial provimento ao recurso do autor e declararam prejudicado o recurso da ré V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 51803

Apelação Cível nº 1157710-23.2024.8.26.0100

Comarca: 28ª Vara Cível da Comarca de São Paulo

Apelantes: LUCAS ANDRADE DE CAMARGO E OUTRA

Adv.: Fernando Luciano Guedes Espinosa

Apelados: BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL

Adv.: Edineide Maria da Silva

Juíza: Flavia Poyares Miranda

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DO AUTOR. RECURSO DA RÉ PREJUDICADO.

I. Caso em Exame

1. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores ajuizada por Lucas Andrade de Camargo contra Baalbek Cooperativa Habitacional. A sentença de primeira instância julgou parcialmente procedente o pedido. Ambas as partes apelaram da decisão.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em aferir: (i) se a cláusula penal que impôs a perda de 15% do valor pago deve ser excluída, considerando a culpa da ré pela rescisão contratual; (ii) se a taxa SELIC deve ser afastada como forma de correção monetária e juros; (iii) se a restituição de valores deve seguir o regimento interno da cooperativa ou ser integral.

III. Razões de Decidir

3. Restou provado que o autor firmou compromisso de participação visando a obtenção de unidade habitacional, sem previsão de entrega após nove anos, caracterizando adimplemento imperfeito da cooperativa.

4. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor é cabível, considerando a natureza da cooperativa como fornecedora de serviços, justificando a restituição integral dos valores pagos.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se parcial provimento ao recurso do autor e declara-se prejudicado o recurso da ré.

Tese de julgamento: 1. A restituição integral dos valores pagos é devida, sem retenção de qualquer quantia. 2. A taxa SELIC é aplicável para correção monetária e juros de mora.

Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores ajuizada por Lucas Andrade

de Camargo em face de Baalbek Cooperativa Habitacional julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 222/234, cujo relatório se adota.

Autor e ré opuseram embargos de declaração respectivamente a fls. 242/247 e 263/272, que foram rejeitados pela r. sentença de fls. 281/284.

Inconformadas, apelam ambas as partes.

O autor, a fls. 289/303, pretende a parcial reforma do julgado, para que seja excluída a cláusula penal que impôs a perda de 15% do valor pago, ao argumento de que deve ser atribuída à ré a culpa pela rescisão contratual. Aduz que foi disponibilizado à ré o valor do preço durante anos sem contraprestação, de modo que a retenção de valores importará enriquecimento ilícito. Entende que aplicável, ao caso dos autos, a Súmula 543, do e. Superior Tribunal de Justiça. Alternativamente, requer seja afastada a taxa Selic, que não corresponde a taxa de juros, porquanto não atende ao artigo 406, do Código Civil, bem como determinada a correção monetária através da Tabela Prática do Tribunal de Justiça.

A ré, a fls. 306/320, busca a reforma do julgado. Sustenta, em síntese, que o ato cooperativo não se equipara à celebração de contrato de compra e venda, motivo pelo qual descabida a aplicação das súmulas de Tribunais referentes a tal matéria. Entende que não há, no negócio jurídico pactuado, prazo de entrega de unidade. Alega que não restou caracterizada abusividade ou falha de informação a justificar a rescisão contratual ou ainda a imposição de culpa exclusiva à ré. Aduz que a restituição de valores deve ocorrer na forma prevista em regimento interno e que possível a retenção de valor pago a título de seguro prestamista. Pugna pela inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso

em exame. Pretende seja afastada a incidência de juros, ou, alternativamente, que estes sejam fixados a partir do trânsito em julgado. Ainda, requer seja arbitrada correção monetária a partir da data da sentença.

Recursos tempestivos, preparado o da ré e isento de preparo o do autor, por litigar sob os auspícios da justiça gratuita.

O autor apresentou contrarrazões a fls. 327/339.

É o relatório.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade do recurso, razão pela qual processado, estando em condições de julgamento.

1 - O recurso do autor está em vias de ser provido.

Restou provado ou incontroverso que o autor firmou com a cooperativa ré “compromisso de participação” em outubro de 2014, visando a obtenção de unidade habitacional no Município de Mongaguá, em adesão ao projeto habitacional “Baalbek Litoral - Casa - Básico” (fl. 12).

Todavia, após decorridos mais de nove anos da assinatura do contrato e efetuado, até a data da propositura da presente ação, o pagamento da quantia de R\$ 29.301,18, o autor não teve qualquer notícia do andamento das obras ou da previsão de entrega de seu apartamento.

Após contato com a ré, visando a rescisão do

contrato, o autor foi informado de que seria restituída apenas parte de parcela denominada “fundo habitacional”, em percentuais e prazo que este considerou abusivos.

Não concordando com a forma de devolução dos valores, o autor ajuizou a presente ação.

Pese embora o entendimento manifestado pelo douto Juízo “a quo”, assiste razão ao autor ao pontuar a abusividade da prática promovida pela cooperativa ré e violação do princípio da boa-fé objetiva, merecendo acolhida a pretensão de rescisão de contrato por culpa desta, determinando a restituição integral dos valores pagos pelo autor em parcela única.

Com efeito, conquanto o contrato não estabeleça com clareza data certa para a entrega da unidade, tal circunstância não impede a reparação pretendida, porquanto não se pode admitir que o prazo para a entrega das chaves seja indefinidamente postergado.

Tal conduta, aliás, é vedada pelo Código de Defesa do Consumidor que, em seu artigo 39, inciso XII, estabelece que configura prática abusiva o fornecedor de produtos ou serviço deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação.

De se anotar que não restou impugnada a alegação do autor de que, decorridos mais de nove anos da assinatura do contrato, sequer foi estabelecida previsão de entrega de sua unidade, limitando-se a ré a argumentar genericamente, nas longas razões de sua peça de defesa, que “[a entrega] depende do pagamento/aporte dos cotistas para finalizar as unidades. O prazo de conclusão da obra é definido e alterado pela vontade dos cooperados em Assembleia Geral” (fl. 133), sem, contudo, especificar local ou prazo de construção do imóvel do autor.

Não cumprida, pois, a obrigação consistente na entrega ao autor do imóvel em tempo razoável, resta evidenciado o adimplemento imperfeito da cooperativa ré, não havendo que se falar em ausência de culpa.

Logo, também por este motivo, a determinação de devolução integral dos valores pagos pelo autor é medida que se impõe, não se justificando a retenção de qualquer quantia pela cooperativa.

Nem se alegue, outrossim, que a restituição dos valores deverá obedecer a forma prevista no estatuto da ré.

E isto porque a cooperativa colocada no polo passivo da demanda é daquelas em que um grupo de pessoas, de forma disfarçada, promove a venda de unidades condominiais. O comprador autor, que não tinha a menor intenção de ser cooperado de nada, aderiu com o fim exclusivo de comprar o imóvel.

Não se trata, portanto, de cooperativa propriamente dita, mas de incorporação e construção de empreendimento imobiliário sob a 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.

Sobre o tema, já decidiu este Relator no julgamento do recurso de apelação nº. 0152821-34.2010.8.26.0100:

Apelação Cível –

Rescisão contratual – Promoção de venda de unidades condominiais sob a forma de cooperativa habitacional – Cooperativa que não tem a natureza jurídica das tradicionais, não passando de forma encontrada para a comercialização de imóveis em construção – Aplicabilidade das normas protetivas do código consumerista – Consumidor que está autorizado a pleitear a rescisão contratual e a devolução imediata dos valores pagos – Abusividade de cláusula que exclua o direito à devolução das parcelas pagas, que imponha dedução de elevado percentual ou, ainda, que condicione a forma de devolução (CDC, art. 51, IV) – Devolução das parcelas pagas que deve ser dar de forma integral e de uma só vez – Sentença mantida – Recurso improvido (Apelação 0152821-34.2010.8.26.0100; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/11/2014; Data de Registro: 19/11/2014).

No mesmo sentido o entendimento desta egrégia Corte, em julgados envolvendo a mesma ré:

APELAÇÃO – Ação Declaratória de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Morais e Materiais – Alegação de firmaram com a ré o Termo de Adesão de Compromisso de Participação para aquisição de imóvel denominado "Baalbek Litoral

Casa", porém, o mesmo não possui prazo de entrega do imóvel e que no endereço informado não existe qualquer empreendimento imobiliário, razão pela qual requereram, administrativamente, a rescisão do contrato com a devolução do valor pago integralmente, o que não foi aceito pela ré, tendo esta lhe proposto a devolução de 80% do valor pago e de forma parcelada – Inconformismo das partes: da ré, suscitando preliminar de cerceamento de defesa e, alegando, no mérito, a inaplicabilidade do CDC, uma vez que não se trata de compra e venda de imóvel e a devolução do valor pago pelos autores na forma prevista no estatuto, ou seja, 80% do valor pago, excluindo-se as taxas referentes ao fundo de reserva e com a incidência de juros a partir do trânsito em julgado; dos autores, pugnando pela devolução integral do valor pago e a indenização por danos morais – **Aplicação do CDC, cooperativa que não tem natureza nem características próprias de uma, sendo nítida a relação de consumo existente entre as partes** - Rescisão contratual por vontade dos autores, não evidenciada a mora da ré – Aplicação das Súmulas 1ª e 2ª do TJSP - Devolução de 90% dos valores pagos pelos autores que se mostra adequada – Incidência de juros a partir do trânsito em julgado – Recurso desprovido dos autores e parcialmente provido o da ré para determinar a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado (G.N.) (Apelação 1009891-57.2016.8.26.0005; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão

Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2018; Data de Registro: 27/03/2018);

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA- RESCISÃO - DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - Parcial procedência - Inocorrência de cerceamento de defesa, em virtude do julgamento antecipado da lide - Preliminar rejeitada - **Cooperativa que não tem a natureza jurídica das tradicionais, não passando de forma encontrada para a comercialização de imóveis em construção, incidindo, por isso, o Código de Defesa do Consumidor** - Impossibilidade econômica superveniente do adquirente - Determinação da devolução dos valores desembolsados e manutenção da taxa de retenção em 15% - Termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado, por se tratar de rescisão por iniciativa do cooperado - Recurso parcialmente provido (G.N.) (Apelação 1008876-94.2017.8.26.0562; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/01/2018; Data de Registro: 24/01/2018);

RESCISÃO

CONTRATUAL. Incorporação imobiliária.
Cooperativa habitacional e adquirente que se

enquadram, respectivamente, nos conceitos de fornecedora e consumidor. Preponderância da atividade-fim. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes.

Desistência do negócio jurídico por parte do consumidor. Restituição das parcelas pagas. Dever jurídico e moral de reembolso. Medida que visa evitar o enriquecimento sem justa causa. Retenção de 20% dos valores pagos pelo autor a título de indenização pelas perdas e danos experimentados pela ré. Plausibilidade e adequação. Precedentes do C. STJ. Aplicabilidade das Súmulas 1 e 2 da Seção de Direito Privado desta Corte e da Súmula 543 do STJ. Incidência de correção monetária a partir de cada desembolso e de juros moratórios sobre o quantum objeto de devolução desde o trânsito em julgado. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido (G.N.) (TJSP; Apelação 1004373-92.2016.8.26.0100; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2018; Data de Registro: 26/02/2018).

Nem se alegue, outrossim, que não devem ser restituídos valores destinados a seguro prestamista, tendo em vista que não houve demonstração de que as quantias cobradas da ré a título de seguro de vida tenham sido efetivamente repassadas à instituição financeira, menos ainda da contratação de qualquer tipo de seguro que beneficie o adquirente cooperado, motivo pelo qual não devem ser deduzidas tais verbas da restituição que deverá ser efetuada pela cooperativa ré em favor

do autor.

2 - Melhor sorte não assiste ao recurso do autor quanto à pretensão de afastamento da aplicação de juros de mora de acordo com a taxa SELIC.

De fato, cabível o reconhecimento da incidência de correção monetária e juros de mora segundo a taxa SELIC, nos termos do quanto disposto no artigo 406 e do entendimento exarado pelo e. Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido, havendo previsão de incidência de correção monetária e juros de mora calculados sobre a taxa SELIC, não é o caso de cumulação com outra forma de atualização através da Tabela Prática do Tribunal de Justiça.

3 - O recurso de apelação da ré não pode ser conhecido, porquanto prejudicados os pedidos.

Em vista do provimento do recurso de apelação da parte autora, que importou a procedência integral da ação ajuizada restam prejudicados os pedidos da ré, porquanto consistentes na alteração da forma de restituição de valores, observando-se o quanto previsto no regimento interno, além da alteração dos termos iniciais do cômputo dos juros de mora e correção monetária incidentes sobre tais valores.

4 - Em vista do provimento do recurso da parte autora, arcará a ré integralmente com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios em favor do patrono da parte autora, ora fixados em 15% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do que dispõe o artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

5 - Por fim, apenas com o propósito de se evitar a oposição de embargos declaratórios, convém lembrar que para se ter a matéria como prequestionada, não se exige o “pronunciamento explícito” acerca dos dispositivos legais tidos como afrontados, bastando que se decida sobre as matérias jurídicas nele insertas.

6 - Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao recurso do autor e declara-se prejudicado o recurso da ré.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator