



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**33ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900**

**SENTENÇA**

Processo nº: **1146805-90.2023.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: -----  
 Requerido: -----  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mônica Soares Machado

**Vistos.**

----- promoveu a presente **ação e restituição de valores em razão de rescisão contratual** em face de -----, a alegar ter firmado com a requerida Termo de Inscrição e Compromisso de Participação, com parcelas de baixos valores, com vista à compra do terreno e construção do imóvel. Contudo, foram pagos R\$ 318.726,94 em 6 anos, sem que a ré fornecesse previsão de entrega do bem. Afirmou ter tentado contato para resolução do contrato e devolutiva dos valores despendidos. Requereu, destarte, ver julgada procedente a ação, declarando rescindido o contrato entre as partes e condenando-se a ré à restituição do montante.

Com a inicial vieram os documentos de folhas 17/25.

Às folhas 31/32 foi indeferida a tutela provisória de urgência.

Regularmente citada à folha 37, a ré ofertou contestação, por meio da qual arguiu, em preliminar, ser a parte autora conselheira fiscal e qualificada como cessionária em 27 contratos de fundo habitacional, não havendo que se falar em desconhecimento. No mérito, sustentou ter sido a unidade entregue e ter a parte autora usufruído por meses, tendo solicitado a unificação das matrículas de outros imóveis adquiridos por ele, o que foi prontamente atendido pela ré. Relatou que caso pretendesse rescindir o contrato, deveria seguir as disposições administrativas internas, das quais possui ciência por fazer parte do Conselho Fiscal. Impugnou a aplicação de CDC e a restituição do valor, pois foi negociado com os outros cooperados. Pleiteou pela condenação por litigância de má-fé.

Foram juntados os documentos de folhas 68/470.

Réplica sobreveio às folhas 476/502.

A parte autora acostou os documentos de folhas 506/519.

O réu manifestou-se às folhas 523/536, acostando novos documentos.

Houve pronunciamento da parte autora acerca dos documentos (fls. 665/674).

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**33ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900**

O caso é de julgamento no estado em que se encontra, nos termos do art. 355, I, do CPC, porquanto desnecessária a produção de outras provas.

No mérito, aplica-se ao caso o Código de Defesa do Consumidor.

Apesar da ré ser constituída na forma de cooperativa, o fato é que está inserida no campo das incorporações imobiliárias e, como tal, não pode se furtar à aplicação do artigo 53, do supracitado diploma legal.

A esse propósito, tem se entendido que a relação de consumo não pode ser excluída em hipótese como a dos autos, constituindo-se a ré num *“tipo de associação que muito mais se aproxima dos consórcios do que propriamente de cooperativa, até porque, via de regra, nem sempre é o efetivo espírito cooperativo que predomina nessas entidades(...) o associado que a ela adere apenas para o efeito de conseguir a aquisição de casa própria, dela se desliga e se desvincula uma vez consumada a construção”* (TJSP, Apelação nº 166.154, Rel. Des. Olavo Silveira, in JTJ 236/60).

Com efeito, tem-se por evidenciado que a *“adesão à cooperativa é um disfarce de contrato de compromisso de compra e venda que melhor define a relação entre as partes”*. A parte autora não queria *“participar de cooperativa nenhuma, mas sim adquirir a casa própria”* (TJSP, Apelação nº 106.944-4, Rel. Des. Narciso Orlandi, in JTJ 236/60).

Daí porque, para hipóteses como a do caso em apreço, a melhor orientação é aquela que a admite como relação de consumo, entendendo aplicáveis, ao menos analogicamente, as disposições do Código do Consumidor.

Pondo fim a este tema, vale citar que o C. STJ já se manifestou no sentido de que *“as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas”* (AgRg no AREsp nº 208.082/SP, Rel. Min. Luís Felipe Salomão).

Prosseguindo, no caso, há que se reconhecer o direito do autor à rescisão contratual, pela ausência de previsão de prazo para a entrega da unidade imobiliária. Embora o contrato preveja diversas formas de contemplação, não existe um prazo limite para que esta ocorra, como nos contratos de consórcio, por exemplo, que, ausente contemplação por sorteio ou lance, ao final do prazo previsto para o grupo, garante-se ao consorciado a contemplação.

No caso, segundo consta em contestação, o prazo somente teria decorrido, caso o autor alcançasse as condições resolutivas do contrato a fim de justificar o seu direito a obter a unidade habitacional, logo seria culpa da Autora não obter os requisitos necessários para contemplação da unidade.

Falta ao contrato informação clara e específica quanto aos elementos essenciais para a formação do vínculo contratual, em especial, quanto ao prazo máximo para a entrega do imóvel, o que o eiva de nulidade insanável e permite sua denúncia pelo consumidor, sem qualquer ônus.

A total ausência de previsão de prazo para a entrega das unidades imobiliárias, mormente, o prazo máximo, considerando o curso normal dos pagamentos, sem qualquer benefício advindo de sorteio ou pagamento antecipado, é abusiva. Vale dizer, haveria de indicar o negócio jurídico entabulado entre as partes o prazo máximo para aquisição das unidades, considerando apenas o pagamento das prestações mensais pelo cooperado, independentemente de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**33ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900**

1146805-90.2023.8.26.0100 - lauda 2

existirem outras formas de antecipar a contemplação.

O fato do autor ter celebrado contratado a aquisição de mais de uma unidade e ter recebido posse de alguma delas não desnatura o quanto se considerou a respeito das características da contratação.

A restituição deve ser integral, em função da nulidade contratual, e feita de uma só vez, já que não se trata aqui de mera desistência por motivos pessoais do comprador.

O cálculo do valor a ser restituído deve abarcar a integralidade dos valores vertidos pela parte autora à ré, já que, conforme já explicitado, a sua condição de verdadeira incorporadora, que oferece, no mercado, imóveis na planta, sem qualquer espírito associativo daqueles que aderem ao pacto, torna a relação entre as partes como mera compra e venda, não podendo a ré opor à parte consumidora a diferente destinação de recursos previstas em seu estatuto, a limitar o direito à restituição de valores.

Nem mesmo lhe assiste a retenção do prêmio pago a título de seguro prestamista, estipulado pela ré em favor dela mesma, posto que se trata de contrato acessório ao principal e segue seu destino.

A correção monetária deve ser dar pelos índices de preços do mercado geral, para o que a Tabela utilizada pelo egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo se presta muito bem. Não existe relação entre a recomposição do preço entregue à ré pelo autor e a atualização monetária advinda da elevação de preços para insumos da construção civil.

Por fim, como este caso não é de desistência de contrato pelo comprador, nem de revisão de cláusula que prevê o direito à restituição de valores em tal situação, mas sim, de reconhecimento de justa causa para rescisão, vale dizer, rescisão por culpa da ré, não há que se falar na determinação do trânsito em julgado como termo inicial do cômputo dos juros de mora.

Nesse sentido:

*RESCISÃO CONTRATUAL. COOPERATIVA. APLICAÇÃO DO CDC. DEVOLUÇÃO DE VALORES. Insurgência da ré contra a sentença de procedência parcial. Caso que trata da aquisição de um imóvel vendido pela ----- . Aplicação do CDC. Cooperativa que se enquadra no conceito de fornecedora de produtos (art. 3º do CDC). Entendimento consolidado no STJ. Pretensão da apelante à retenção de 30% dos valores pagos. Não acolhimento. Ausência de prazo de conclusão do imóvel. Abusividade (art. 51, inciso IX, CDC). Atraso na entrega do imóvel verificado. Devolução que, nessa situação, seria integral (art. 35, III do CDC), se não fosse a retenção fixada na origem, sem impugnação do autor. Precedentes. Devolução de valores, inclusive, do contrato acessório de seguro. Juros de mora da condenação que incidem a partir da citação. Sentença mantida. Recurso desprovido. Inclusive, no que tange à alegação de que o apelado teria se beneficiado com seguro junto ao Banco do Bradesco (ps. 224/225), não se sustenta o pedido de retenção de valores, porque esse contrato é meramente acessório ao principal, do qual a vendedora é culpa da pela rescisão. Não faz sentido, com isso, condenar o apelado ao pagamento de um seguro que foi vinculado à compra de um imóvel do qual ele não terá a posse. Por fim, no tocante aos juros de mora, não se trata, no caso, de revisão de cláusula penal prevista no contrato, mas sim, de rescisão por culpa da vendedora. Nessa*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
33ª VARA CÍVEL  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900

**1146805-90.2023.8.26.0100 - lauda 3**

*situação, os juros de mora não incidem a partir do trânsito em julgado, mas sim da citação, como constou nasentença.(TJSP; Apelação Cível 1033429-68.2019.8.26.0100; Relator (a): Carlos Albertode Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª VaraCível; Data do Julgamento: 28/11/2019; Data de Registro: 28/11/2019).*

Posto isso, julgo **PROCEDENTE** a ação entre as partes para **condenar** a ré a restituir ao autor 100% dos valores pagos por ele à requerida, acrescidos de correção monetária (TJSP), desde o desembolso da respectiva parcela, e de juros de mora de um por cento ao mês, a partir da citação.

Diante da sucumbência integral, **condeno** a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como, dos honorários advocatícios da parte contrária que fixo no percentual de 10% sobre o valor da condenação. P.I.

São Paulo 03 de julho de 2024

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
33ª VARA CÍVEL  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900

**1146805-90.2023.8.26.0100 - lauda 4**