



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 208.082 - SP (2012/0153819-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL ITUIUTABA DE SANTO ANDRÉ
ADVOGADO : RODRIGO GAGO FREITAS VALE BARBOSA E OUTRO(S)
AGRAVADO : FÁTIMA IZILDA SACCHI
ADVOGADO : JOHN MAXWELL CAMARGO MARIANO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. RESCISÃO. COOPERATIVA HABITACIONAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. RESPONSABILIDADE CIVIL. CULPA EXCLUSIVA. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 07/STJ. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO ENTREGA DO IMÓVEL NA DATA FIRMADA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

1. Não há falar em afronta ao artigo 535 do CPC se o Tribunal de origem examinou os aspectos delineados na lide e apresentou os fundamentos fáticos e jurídicos nos quais apoiou suas conclusões.
2. Ao firmar a conclusão acerca da responsabilidade da cooperativa, o Tribunal recorrido tomou em consideração os elementos fáticos carreados nos autos. Incidência da Súmula 07/STJ.
3. Não há falar em retenção de valores de caráter administrativo, pois não houve desligamento, nem exclusão, tampouco eliminação do associado-cooperativado. Ocorre, na espécie, que este se retirou da cooperativa devido ao descumprimento contratual ocasionado pelo atraso na entrega do imóvel outrora negociado, fator este que não impede a restituição integral dos valores já pagos.
4. Este Superior Tribunal de Justiça possui orientação pacificada no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas. Precedentes.
5. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 03 de outubro de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 208.082 - SP (2012/0153819-4)

AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL ITUIUTABA DE SANTO ANDRÉ
ADVOGADO : RODRIGO GAGO FREITAS VALE BARBOSA E OUTRO(S)
AGRAVADO : FÁTIMA IZILDA SACCHI
ADVOGADO : JOHN MAXWELL CAMARGO MARIANO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo regimental interposto por COOPERATIVA HABITACIONAL ITUIUTABA DE SANTO ANDRÉ contra acórdão que negou provimento ao agravo em recurso especial, sob os seguintes fundamentos: a) ausência de violação ao art. 535 do Código de Processo Civil; b) aplicação da Súmula 07 do STJ, quanto à responsabilidade da cooperativa; c) inobservância de óbices referentes à restituição integral das quantias pagas; d) aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto; e, por fim, e) ausência de cotejo analítico da divergência jurisprudencial.

Nas razões recursais (fls. 381/395), a agravante, em suma, rebate os fundamentos da decisão agravada, repisando em cada um as teses levantadas no recurso especial.

Requer, ao final, a retratação da decisão por mim proferida.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 208.082 - SP (2012/0153819-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL ITUIUTABA DE SANTO ANDRÉ
ADVOGADO : RODRIGO GAGO FREITAS VALE BARBOSA E OUTRO(S)
AGRAVADO : FÁTIMA IZILDA SACCHI
ADVOGADO : JOHN MAXWELL CAMARGO MARIANO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. RESCISÃO. COOPERATIVA HABITACIONAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. RESPONSABILIDADE CIVIL. CULPA EXCLUSIVA. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 07/STJ. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO ENTREGA DO IMÓVEL NA DATA FIRMADA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

1. Não há falar em afronta ao artigo 535 do CPC se o Tribunal de origem examinou os aspectos delineados na lide e apresentou os fundamentos fáticos e jurídicos nos quais apoiou suas conclusões.
2. Ao firmar a conclusão acerca da responsabilidade da cooperativa, o Tribunal recorrido tomou em consideração os elementos fáticos carreados nos autos. Incidência da Súmula 07/STJ.
3. Não há falar em retenção de valores de caráter administrativo, pois não houve desligamento, nem exclusão, tampouco eliminação do associado-cooperativado. Ocorre, na espécie, que este se retirou da cooperativa devido ao descumprimento contratual ocasionado pelo atraso na entrega do imóvel outrora negociado, fator este que não impede a restituição integral dos valores já pagos.
4. Este Superior Tribunal de Justiça possui orientação pacificada no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas. Precedentes.
5. Agravo regimental a que se nega provimento.

VOTO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A irresignação não merece prosperar.

O agravo regimental não articula nenhum fundamento novo, apto a infirmar as



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

conclusões adotadas na decisão ora agravada, razão pela qual a mantenho pelos seus próprios fundamentos, abaixo transcritos:

"2. A irrisignação não prospera.

3. Inicialmente, observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

4. No tocante à responsabilidade da cooperativa, o Tribunal local firmou o seguinte entendimento:

"Depreende-se da contestação que a culpa pela ruptura do negócio é exclusivamente da ré. Restou incontroversa a impossibilidade da cooperativa de destinar uma unidade habitacional à recorrida, ou seja, de cumprir a obrigação que assumiu.

Não socorre a apelante a alegação de que deveria a apelada ter-se desligado previamente da cooperativa. Segundo consta do "Termo de Adesão e Compromisso de Compra em Empreendimento Habitacional" (fls. 28/30), o término da obra estava previsto para setembro de 1998, certo que, em junho de 1999 (fls. 27), quando foram cessados os pagamentos, a conclusão da obra já se mostrava inviabilizada.

São inúmeros os exemplos da ineficiência administrativa da cooperativa a determinar a ineficácia do negócio jurídico realizado. A hipótese não retrata mero atraso das obras, mas evidente inexecução.

Não se identifica na hipótese concorrência de culpas. Assim, até mesmo independentemente da aplicação do Código de Defesa do Consumidor, os valores desembolsados pela compromissada compradora deverão de ser restituídos integralmente, sem diluição em parcelas." (fl. 258)

Assim, rever os fundamentos que ensejaram esse entendimento exigiria reapreciação do conjunto probatório, o que é vedado em recurso especial, ante o teor da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Outrossim, nota-se que não há substrato para a alegada necessidade de retenção de valores de caráter administrativo, pois, diferente do que faz crer a recorrente, a então recorrida não foi desligada, nem excluída, tampouco foi eliminada da cooperativa. Na verdade, retirou-se por culpa exclusiva desta, ante o descumprimento contratual outrora assumido. Dessa feita, sem a presença de tais fatores, não se observa nenhum óbice para a restituição integral da quantia paga.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL - PRELIMINAR - JULGAMENTO EXTRA PETITA - NÃO OCORRÊNCIA - EXPRESSO PEDIDO DE LUCROS CESSANTES - VERIFICAÇÃO - COOPERATIVA HABITACIONAL - NÃO ENTREGA DO IMÓVEL NA DATA APRAZADA - INADIMPLÊNCIA DA COOPERATIVA - VERIFICAÇÃO - RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS EM ÚNICA PARCELA - NECESSIDADE - RETENÇÃO DE PERCENTUAL DOS VALORES PAGOS PELOS CUSTOS OPERACIONAIS - POSSIBILIDADE - RESPONSABILIDADE DO COOPERATIVADO PELOS CUSTOS OPERACIONAIS - EMPREENDEDOR SUI GENERIS, EM ATENÇÃO ÀS PECULIARIDADES DO SISTEMA DE COOPERATIVAS - PERCENTUAL DE DEZ SOBRE OS VALORES PAGOS - RAZOABILIDADE - VEDAÇÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DE ENRIQUECIMENTO INDEVIDO.

I - A recorrida expressamente deduziu pedido de indenização pelos danos materiais ensejados pela demora na entrega do imóvel, estes consistentes nos lucros cessantes, sugerindo para tanto, inclusive, o possível valor do aluguel;

II - A rescisão do contrato deu-se por culpa da cooperativa-recorrente, em razão de seu inequívoco inadimplemento contratual, não configurando hipótese de desistência, eliminação ou exclusão do associado, como quer fazer crer a ora recorrente, não fazendo, por isso, incidir a cláusula estatutária que prevê a devolução do capital integrado pelo cooperado em doze parcelas mensais, com início até noventa dias após a conclusão e escrituração do empreendimento;

III - Assentadas as características das cooperativas habitacionais, vê-se que o cooperativado, a depender do prisma em que é enfocado, exerce, a um só momento, diferentes funções, ora de sócio, ora de administrador (por representação ou não) e ora de destinatário do imóvel;

IV - Em razão do caráter multifacetado do cooperativado, na hipótese de o empreendimento não atingir a finalidade prevista no estatuto social, seja pelo não cumprimento da obrigação por parte de alguns dos cooperativados, ou, mesmo, por má administração, da qual, como visto, de certa forma todos os cooperativados tem participação, e desde que não se verifique a prática de atos ilícitos, a remuneração pelos custos operacionais, ao menos, deve ser arcada por todos os cooperativados;

V - Recurso Especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp 1089479/DF, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/03/2009, DJe 01/04/2009)

6. Quanto à inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor no caso em apreço, melhor sorte não alcança a pretensão da recorrente.

Este Superior Tribunal de Justiça possui orientação pacificada no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas. Sobre o tema: AREsp 326.972/SP, minha relatoria, DJe 3.6.13; Ag 1.224.838/DF; Relª. Minª. NANCY ANDRIGHI, DJe 15.3.10; AgRg no Ag 1.037.426/RS, Rel. Min. MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, DJe 3.10.08; REsp 612.505/DF, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JÚNIOR, QUARTA TURMA, DJ 25.2.08.

Seguindo, portanto, o posicionamento desta Corte Superior, não se verifica fundamentos hábeis a sustentar a alegada inaplicabilidade do CDC nestas questões.

7. Por fim, observo que, em relação à alínea "c" do permissivo constitucional, a recorrente não cumpriu o disposto § 2º do art. 255 do RISTJ, pois a demonstração da divergência não se satisfaz com a simples transcrição de ementas, mas com o confronto entre trechos do acórdão recorrido e das decisões apontadas como divergentes, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

8. Ante o exposto, nego provimento ao agravo."

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0153819-4

AgRg no
AREsp 208.082 / SP

Números Origem: 91726583320078260000 91726583320078260005 994071086280

EM MESA

JULGADO: 03/10/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL ITUIUTABA DE SANTO ANDRÉ
ADVOGADO : RODRIGO GAGO FREITAS VALE BARBOSA E OUTRO(S)
AGRAVADO : FÁTIMA IZILDA SACCHI
ADVOGADO : JOHN MAXWELL CAMARGO MARIANO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL ITUIUTABA DE SANTO ANDRÉ
ADVOGADO : RODRIGO GAGO FREITAS VALE BARBOSA E OUTRO(S)
AGRAVADO : FÁTIMA IZILDA SACCHI
ADVOGADO : JOHN MAXWELL CAMARGO MARIANO E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.