



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 602.421 - SP (2014/0262551-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP
ADVOGADOS : JOÃO ROBERTO EGYDIO PIZA FONTES - SP054771
FÁBIO DA COSTA AZEVEDO E OUTRO(S) - SP153384
DANILO SHINDI YAMAKISHI - SP288942
VICTOR AUGUSTO PORTELA - SP337194
AGRAVADO : EMILIANO ALVES FERREIRA JUNIOR
AGRAVADO : ELIZETH PIGOSSI MENDES FERREIRA
ADVOGADOS : THELMA LARANJEIRAS SALLE E OUTRO(S) - SP126554
MARCELO ALVES PERES - SP311028
INTERES. : TECNOSUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. COOPERATIVA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SUMULAS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. MANUTENÇÃO DO JULGADO PELOS SEUS PRÓPRIOS TERMOS. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato ou revisar cláusula contratual (Súmulas 5 e 7 do STJ).
2. As disposições do CDC são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas. Precedentes.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 02 de fevereiro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 602.421 - SP (2014/0262551-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP contra decisão de fls. 481/484 (e-STJ) que negou provimento ao agravo em recurso especial.

Em suas razões, a parte recorrente repisa os argumentos do recurso especial, sustentando que não há falar em reexame do conjunto probatório ou revisão de cláusula contratual, para o deslinde da controvérsia, mas sim em reavaliação das provas, o que afasta a incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Afirma que "ao contrário do entendimento exarado pelo Tribunal a quo que as cooperativas habitacionais são cooperativas habitacionais propriamente ditas, seja pela forma de sua atuação, seja pela expressa previsão legal de sua espécie, sendo-lhes aplicável a Lei 5.764/71 e, subsidiariamente, o Código Civil, não havendo que se falar em aplicação do Código de Defesa do Consumidor, não podendo ser tratadas como se incorporadoras fossem." (fl. 500, e-STJ).

Não houve impugnação ao agravo (cf. Certidão de fls. 514, e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 602.421 - SP (2014/0262551-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Registre-se, de logo, que o acórdão recorrido foi publicado na vigência do Código de Processo Civil/73; por isso, no exame dos pressupostos de admissibilidade do recurso, será observada a diretriz contida no Enunciado Administrativo n. 2/STJ, aprovado pelo Plenário do STJ na Sessão de 9 de março de 2016 (Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/73 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça).

A decisão recorrida merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

Anoto que não há falar em valoração de prova, mas em reexame do conjunto fático-probatório da demanda e revisão de cláusula contratual.

A decisão agravada, que não merece reforma, ficou assim consignada:

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

Adjudicação de imóvel. Cooperativa que não tem a natureza jurídica das tradicionais, não passando de forma encontrada para comercialização de imóveis em construção. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Alegação de existência de saldo residual sobre o preço do bem. Ação coletiva julgada por esta 4ª Câmara de Direito Privado, pendente de recurso no STJ, que decidiu sobre a impossibilidade de cobrança de saldo residual nos imóveis do condomínio Conjunto Residencial Orquídeas. Fundamentos adotados como razão de decidir. Decisão acertada. Recurso improvido.

Foram opostos embargos de declaração.

Nas razões de recurso especial, alega a parte agravante violação dos artigos 4º, 38, 43, 79 e 80 da Lei n. 5.764/71; e 2º e 3º da Lei 8.078/92, ao argumento de que as cooperativas habitacionais são regidas pela lei das cooperativas e, subsidiariamente, pelo Código Civil, não havendo que se falar em aplicação do Código de Defesa



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do Consumidor. Insurge-se, ainda, contra a dispensa do pagamento do saldo residual.

Não merece reforma a decisão agravada.

Inicialmente, destaco que a decisão recorrida foi publicada antes da entrada em vigor da Lei n. 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

Observo, por sua vez, que a decisão recorrida está em consonância com o entendimento perfilhado nesta Corte no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis às cooperativas habitacionais. Confirmam-se:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO 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.

(AgRg no AREsp nº 208.082/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 3/10/2013, DJe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

11/10/2013).

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COOPERATIVA HABITACIONAL. RESCISÃO CONTRATUAL. EMPREENDIMENTO VENDIDO E NÃO REALIZADO. DEVOLUÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS COM RETENÇÃO DE PARTE DO MONTANTE. LEI DE CONDOMÍNIOS E INCORPORAÇÕES. LEI DAS COOPERATIVAS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULAS N. 284 DO STF E 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ.

1. Incide o óbice previsto na Súmula n. 284 do STF na hipótese em que a deficiência da fundamentação do recurso não permite a exata compreensão da controvérsia.

2. As disposições do CDC são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.

3. É inviável o conhecimento da tese defendida no recurso especial - possibilidade de alteração da forma de devolução das parcelas pagas - se a Corte de origem, considerando as peculiaridades do caso, concluiu ser abusiva cláusula de estatuto social e regimento interno de cooperativa que embasava a pretensão recursal. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Se a parte agravante não apresenta argumentos hábeis a infirmar os fundamentos da decisão regimentalmente agravada, deve ela ser mantida por seus próprios fundamentos.

5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1315625/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe 13/10/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COOPERATIVA HABITACIONAL. SALDO RESIDUAL. RATEIO. INEXIGIBILIDADE DO DÉBITO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA Nº 7/STJ. CDC. INCIDÊNCIA.

1. Inviável, na estreita via do recurso especial, o reexame das premissas de fático-probatórias que levaram as instâncias ordinárias à conclusão de inexigibilidade do débito, por força da Súmula nº 7/STJ.

2. Esta Corte possui orientação no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.

3. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(AgRg no AREsp 727.571/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/10/2015, DJe 20/10/2015)

Por outro lado, o v. Acórdão recorrido entendeu, com base na prova dos autos e no contrato firmado, ser inexigível a cobrança do saldo residual (fls. 378/379, e-STJ):

Enfim, embora a cobrança de saldo devedor ao final da obra, seja possível em tese por se tratar de construção a preço de custo real, é inadmissível no caso concreto, haja vista, como bem ponderado no mencionado voto, o longo tempo transcorrido entre a quitação do preço do bem e a cobrança de resíduo pela cooperativa.

[...]

Salienta-se que a ré é responsável por diversos empreendimentos, mostrando-se imprescindível a apuração específica do saldo final de cada obra ao seu término, assim como a forma de rateio entre seus adquirentes, tudo com a devida aprovação pela assembléia geral, requisitos sem os quais a cobrança por ela praticada não se revestirá de legalidade.

Incidência, pois, dos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ a impedir o conhecimento do recurso, na medida em que ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda e a revisão das cláusulas contratuais, providências vedadas em sede de recurso especial.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Com efeito, o Tribunal de origem concluiu que ". (fl.). Rever referida conclusão demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido e a revisão das cláusulas contratuais, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos dos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ".

Ademais, a decisão recorrida está em consonância com o entendimento perfilhado nesta Corte, no sentido de que as disposições do CDC são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas. Confira-se:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COOPERATIVA HABITACIONAL. APLICAÇÃO DO CDC. SÚMULA N. 83/STJ. LEI DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

INCORPORAÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO E DESINFLUÊNCIA PARA O DESATE DA CAUSA. SÚMULAS N. 211/STJ E 284/STF. COBRANÇA DO SALDO RESIDUAL. REEXAME DE PROVAS.

SÚMULA N. 7/STJ.

1. As disposições do CDC são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.

2. Aplica-se o óbice previsto na Súmula n. 211/STJ quando a questão suscitada no recurso especial, não obstante a oposição de embargos declaratórios, não tenha sido apreciada pela Corte a quo. A simples menção a uma determinada legislação, sem correlação ou influência direta no deslinde da controvérsia, não é suficiente para evidenciar a necessidade de reforma do julgado (Súmula n. 284/STF).

3. Não é viável o acolhimento da tese versada no recurso especial - possibilidade de cobrança de saldo residual pela cooperativa habitacional - se, para aferir a alegada contrariedade a dispositivo de lei federal, há necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7/STJ).

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1280916/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 10/09/2015)

Em face do exposto, não havendo o que se reformar, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0262551-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 602.421 / SP**

Números Origem: 00256214020108260554 132710 256214020108260554 356168 5540120100256214

PAUTA: 02/02/2017

JULGADO: 02/02/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretário

Bel. **ROMILDO LUIZ LANGAMER**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP
ADVOGADOS : JOÃO ROBERTO EGYDIO PIZA FONTES - SP054771
FÁBIO DA COSTA AZEVEDO E OUTRO(S) - SP153384
DANILO SHINDI YAMAKISHI - SP288942
VICTOR AUGUSTO PORTELA - SP337194
AGRAVADO : EMILIANO ALVES FERREIRA JUNIOR
AGRAVADO : ELIZETH PIGOSSI MENDES FERREIRA
ADVOGADOS : THELMA LARANJEIRAS SALLE E OUTRO(S) - SP126554
MARCELO ALVES PERES - SP311028
INTERES. : TECNOSUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Adjudicação Compulsória

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP
ADVOGADOS : JOÃO ROBERTO EGYDIO PIZA FONTES - SP054771
FÁBIO DA COSTA AZEVEDO E OUTRO(S) - SP153384
DANILO SHINDI YAMAKISHI - SP288942
VICTOR AUGUSTO PORTELA - SP337194
AGRAVADO : EMILIANO ALVES FERREIRA JUNIOR
AGRAVADO : ELIZETH PIGOSSI MENDES FERREIRA
ADVOGADOS : THELMA LARANJEIRAS SALLE E OUTRO(S) - SP126554
MARCELO ALVES PERES - SP311028
INTERES. : TECNOSUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

CERTIDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.