



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.533.885 - DF (2015/0118912-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL COOPERFENIX LTDA
ADVOGADOS : KLEBER DE OLIVEIRA COELHO E OUTRO(S) - DF013807
JOSE ANTONIO GONÇALVES LIRA - DF028504
AGRAVADO : RAFAEL LUCIANO ROOS
ADVOGADO : GERALDO MASCARENHAS LOPES CANÇADO DINIZ E
OUTRO(S) - DF017828

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. COOPERATIVA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. AFASTADO O DIREITO À RETENÇÃO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que não há direito à retenção de valores de caráter administrativo na hipótese de descumprimento contratual da cooperativa, ocasionado pelo atraso na entrega do imóvel, sendo devida a restituição integral dos valores já pagos.
2. A demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta na rescisão do contrato de compra e venda e, em consequência, o dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a Cooperativa permaneceu em mora. Precedentes.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 25 de abril de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.533.885 - DF (2015/0118912-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL COOPERFENIX LTDA
ADVOGADOS : KLEBER DE OLIVEIRA COELHO E OUTRO(S) - DF013807
JOSE ANTONIO GONÇALVES LIRA - DF028504
AGRAVADO : RAFAEL LUCIANO ROOS
ADVOGADO : GERALDO MASCARENHAS LOPES CANÇADO DINIZ E
OUTRO(S) - DF017828

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (RELATOR):

Trata-se de agravo interno interposto por COOPERATIVA HABITACIONAL COOPERFENIX LTDA contra decisão monocrática da lavra deste relator que negou provimento ao seu recurso especial com base na Súmula 83 do STJ.

Nesta feita, a agravante, em seu arrazoadado, alega, em síntese, que devem ser excluídos os lucros cessantes e deve ser reconhecido o direito à retenção de 20% a título de cláusula penal.

Devidamente intimada, a parte contrária manifesta-se pela manutenção do *decisum*.
É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.533.885 - DF (2015/0118912-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL COOPERFENIX LTDA
ADVOGADOS : KLEBER DE OLIVEIRA COELHO E OUTRO(S) - DF013807
JOSE ANTONIO GONÇALVES LIRA - DF028504
AGRAVADO : RAFAEL LUCIANO ROOS
ADVOGADO : GERALDO MASCARENHAS LOPES CANÇADO DINIZ E
OUTRO(S) - DF017828

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (RELATOR):

Cabe examinar, no presente agravo interno, tão somente a parte impugnada da decisão hostilizada, permanecendo incólumes os fundamentos não refutados pela parte agravante.

A irresignação não merece prosperar.

Como dito, em relação à devolução dos valores pagos pelos cooperados, o entendimento firmado pelo acórdão recorrido está em consonância com o entendimento desta Corte, no sentido da inaplicabilidade do art. 21 da Lei 5.764/71, *"no caso em que o associado retira-se da cooperativa em virtude da culpa exclusiva desta no descumprimento de obrigação contratualmente assumida"*.

A propósito:

"RECURSO ESPECIAL - COOPERATIVA HABITACIONAL - DEMORA NA ENTREGA DO IMÓVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COBRANÇA - DEVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS EM PARCELA ÚNICA - POSSIBILIDADE - INAPLICABILIDADE DA LEI Nº 5.764/71 - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO - MANUTENÇÃO EM 10% - PERCENTUAL RAZOÁVEL E CAPAZ DE EVITAR O ENRIQUECIMENTO INDEVIDO POR UMA DAS PARTES.

1 - É certo que as normas estatutárias das cooperativas devem ser observadas por seus associados, dentre as quais se encontram as condições de demissão, eliminação e exclusão destes, nos termos do art. 21, II, da Lei nº 5.764/71. Ocorre que o referido dispositivo não se aplica no caso em que o associado retira-se da cooperativa em virtude da culpa exclusiva desta no descumprimento de obrigação contratualmente assumida. Desta feita, inexiste óbice a que as prestações pagas pelo associado sejam devolvidas pela cooperativa em parcela única, em desconformidade com cláusula estatutária que prevê a devolução de forma parcelada (cf. REsp nº 293.862/DF).

2 - Se o Tribunal Estadual nada menciona acerca do percentual relativo à taxa de administração fixado no estatuto, impossível majorá-lo em razão de suposta previsão estatutária, tendo em vista as Súmulas 5 e 7



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

desta Corte. Ainda que assim não fosse, este Tribunal de Uniformização tem decidido no sentido da razoabilidade da retenção, por parte da cooperativa, de 10% do valor das prestações pagas pelo associado, devidamente corrigido, para o pagamento de despesas havidas com o contrato, percentual este capaz de evitar o enriquecimento indevido por qualquer das partes (cf. REsp nºs 437.151/DF e 402.705/DF; AgRg no Ag nº 387.392/SP).

3 - Recurso não conhecido."

(REsp 752.864/DF, Rel. Ministro **JORGE SCARTEZZINI**, QUARTA TURMA, julgado em 13/09/2005, DJ de 03/10/2005, p. 282)

Quanto ao pedido de retenção da taxa de administração, o acórdão recorrido entendeu que não seria devido (e-STJ, fl. 440). Referido entendimento está em sintonia com a jurisprudência desta colenda Corte, a exemplo dos seguintes precedentes:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COOPERATIVA HABITACIONAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. IMÓVEL. ENTREGA. PRAZO. NÃO CUMPRIMENTO. QUANTIA PAGA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA Nº 83 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Não há falar em retenção de valores de caráter administrativo na hipótese de descumprimento contratual da cooperativa, ocasionado pelo atraso na entrega do imóvel antes negociado, sendo devida a restituição integral dos valores já pagos.

(...)

3. Agravo regimental não provido."

(AgRg no REsp 1.536.060/DF, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2015, DJe de 19/10/2015)

"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.

(...)

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sociedades cooperativas. Precedentes.

5. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 208.082/SP, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 03/10/2013, DJe de 11/10/2013)

Acerca dos lucros cessantes, é entendimento desta Corte que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a Cooperativa permaneceu em mora.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. [...].

2. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual, para afastar a incidência de multa prevista no contrato de compra e venda de imóvel na planta, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto-fático probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe de 25/08/2014)

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pre-fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.

2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.

3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.

4.- Recurso Especial a que se nega provimento.

(REsp 1.355.554/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2012, DJe de 04/02/2013)

Dessa forma, no que diz respeito à condenação ao pagamento de lucros cessantes, o v. acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do STJ no sentido de cabimento da referida indenização pela privação da parte recorrida da fruição do bem (fl. 441, e-STJ), convocando à espécie a aplicação da Súmula 83 do STJ, óbice aplicável a ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Subsistentes, portanto, os fundamentos da decisão agravada, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0118912-1 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.533.885 / DF

Números Origem: 00445971220058070001 20050110341820 20050110341820RES 445971220058070001
503429

PAUTA: 25/04/2017

JULGADO: 25/04/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTONIO MOSCOGLIATO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COOPERATIVA HABITACIONAL COOPERFENIX LTDA
ADVOGADOS : KLEBER DE OLIVEIRA COELHO E OUTRO(S) - DF013807
JOSE ANTONIO GONÇALVES LIRA - DF028504
RECORRIDO : RAFAEL LUCIANO ROOS
ADVOGADO : GERALDO MASCARENHAS LOPES CANÇADO DINIZ E OUTRO(S) -
DF017828

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL COOPERFENIX LTDA
ADVOGADOS : KLEBER DE OLIVEIRA COELHO E OUTRO(S) - DF013807
JOSE ANTONIO GONÇALVES LIRA - DF028504
AGRAVADO : RAFAEL LUCIANO ROOS
ADVOGADO : GERALDO MASCARENHAS LOPES CANÇADO DINIZ E OUTRO(S) -
DF017828

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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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