



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 949.537 - SP (2016/0180817-2)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : COOPERATIVA NOVA ERA - BARUERI
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS DIAS MORAES E OUTRO(S) - SP271889
AGRAVADO : ANDRE VINICIUS BITTENCOURT DOS SANTOS
ADVOGADOS : FRANCISCO JOSÉ ZAMPOL - SP052037
GIULIANA ANGÉLICA ARMELIN - SP233171
NATHALIA DE CASTRO PEREIRA E OUTRO(S) - SP347581
INTERES. : PAULICOOP PLANEJAMENTO E ASSESSORIA A COOPERATIVAS
HABITACIONAIS LTDA - ME

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COOPERATIVA HABITACIONAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. IMÓVEL. PRAZO DE ENTREGA. NÃO CUMPRIMENTO. QUANTIA PAGA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA Nº 568 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 e imediata dos valores já pagos. Precedentes.
2. É firme a orientação deste Tribunal Superior no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.
3. Os magistrados da instância ordinária decidiram em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, circunstância que atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ.
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 25 de outubro de 2016(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 949.537 - SP (2016/0180817-2)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por COOPERATIVA NOVA ERA - BARUERI contra decisão desta relatoria que negou provimento ao recurso especial (e-STJ fls. 546-548).

Naquela oportunidade, as pretensões da agravante não foram acolhidas por força da incidência da Súmula nº 568/STJ.

Inconformada, a agravante interpõe o presente recurso (e-STJ fls. 552-559) aduzindo as mesmas razões do especial. Reitera, ainda, que a relação travada entre cooperativa e cooperado não é regida pelo Código de Defesa do Consumidor.

Ao final, pugna pela reconsideração da decisão agravada ou, subsidiariamente, pelo julgamento colegiado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 949.537 - SP (2016/0180817-2)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O recurso não merece prosperar.

Importante destacar, de início, que os magistrados de origem, ao apreciarem a tese recursal, concluíram:

"(...)

*O caráter restritivo do art. 88 da Lei n.º 5.764/71, foi analisado com muito critério pelo Professor FÁBIO KONDER COMPARATO, que, ao comentar a justiça da dissidência do cooperado que é traído pelo órgão que deveria auxiliar os seus projetos, afirmou que seria incoerente admitir que as cooperativas que atuam visando lucros prejudicassem os cooperados, competindo, em caso de justo desligamento, pagar integralmente os haveres de quem sai, avaliando o patrimônio da cooperativa para reembolso pelo valor de mercado ('sociedade cooperativa e retirada de sócio', in *Direito Empresarial*, Saraiva, 1995, p. 246).*

A r. sentença aplicou corretamente a norma de regência (Lei n.º 8.078/90), e determinou a devolução da totalidade das quantias pagas e de uma única vez, o que parece ajustado diante do equilíbrio que se pretende encontrar com o fim do contrato.

Em verdade, as quantias pagas integram o patrimônio do requerente e não o da Cooperativa, que não provou aplicação ou investimento social que justificasse a retenção.

"(...)

Desta forma, a devolução da totalidade das parcelas é questão indiscutível e deverá se dar de forma única, não havendo que se falar em dedução de qualquer valor, como pretende a requerida em seu recurso adesivo, uma vez que a cooperativa não demonstrou o regular andamento das obras" (fls. 403-404 e-STJ).

Como visto, a leitura do excerto revela que o entendimento da Corte estadual está em harmonia com a jurisprudência deste Sodalício, firmado em recurso representativo de controvérsia, submetido ao rito do art. 543-C do CPC/1973, no sentido de que devem ser restituídas integralmente as parcelas pagas pelo promitente comprador, em caso de culpa exclusiva do vendedor/construtor.

Confira a ementa do julgado:

"RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

2. Recurso especial não provido" (REsp 1300418/SC, de minha relatoria, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 10/12/2013).

No mesmo sentido do precedente citado, contudo, aplicando o entendimento às cooperativas habitacionais, temos:

"(...) 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 sociedades cooperativas. Precedentes.

5. Agravo regimental a que se nega provimento" (AgRg no AREsp 208.082/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, DJe 11/10/2013).

Inconteste, portanto, que o acórdão recorrido firmou a premissa de que a rescisão deu-se por culpa exclusiva da agravante - sociedade cooperativa sujeita à legislação de consumo-, circunstância que exige a restituição integral e imediata dos valores pagos, nos termos da jurisprudência desta Corte Superior.

Nesse cenário, estando o acórdão recorrido em perfeita sintonia com a orientação deste Tribunal Superior, é inafastável a aplicação da Súmula nº 568/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0180817-2

AgInt no
AREsp 949.537 / SP

Números Origem: 00003921020128260554 20140000333125 20140000664592 3921020128260554

EM MESA

JULGADO: 25/10/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **CARLOS ALBERTO CARVALHO VILHENA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COOPERATIVA NOVA ERA - BARUERI
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS DIAS MORAES E OUTRO(S) - SP271889
AGRAVADO : ANDRÉ VINICIUS BITTENCOURT DOS SANTOS
ADVOGADOS : FRANCISCO JOSÉ ZAMPOL - SP052037
GIULIANA ANGÉLICA ARMELIN - SP233171
NATHALIA DE CASTRO PEREIRA E OUTRO(S) - SP347581
INTERES. : PAULICOOP PLANEJAMENTO E ASSESSORIA A COOPERATIVAS
HABITACIONAIS LTDA - ME

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Inadimplemento - Rescisão / Resolução

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COOPERATIVA NOVA ERA - BARUERI
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS DIAS MORAES E OUTRO(S) - SP271889
AGRAVADO : ANDRÉ VINICIUS BITTENCOURT DOS SANTOS
ADVOGADOS : FRANCISCO JOSÉ ZAMPOL - SP052037
GIULIANA ANGÉLICA ARMELIN - SP233171
NATHALIA DE CASTRO PEREIRA E OUTRO(S) - SP347581
INTERES. : PAULICOOP PLANEJAMENTO E ASSESSORIA A COOPERATIVAS
HABITACIONAIS LTDA - ME

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrigli e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.