



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.571 - SP (2015/0142235-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO
ADVOGADOS : DANILO SHINDI YAMAKISHI
FÁBIO DA COSTA AZEVEDO
VICTOR AUGUSTO PORTELA
AGRAVADO : JAIME DE ALMEIDA ALBUQUERQUE
AGRAVADO : IRACI MORAES DE ALBUQUERQUE
AGRAVADO : JOSE DJAILDO ROCHA LOPES
AGRAVADO : NEIDE PINTAO LOPES
AGRAVADO : JOSE COSME FERREIRA DE JESUS
AGRAVADO : IVONE CARDOSO DA SILVA FERREIRA
AGRAVADO : LUIZ CARLOS CARDOSO SANTOS
AGRAVADO : ANA LUCIA CARDOSO SANTOS
ADVOGADOS : ADRIANA VALDEVINO DOS SANTOS
HEVERTON JOSE MENDES DE SOUZA
MIRIANE GABRIEL VIEIRA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO 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.

ACÓRDÃO

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

Brasília (DF), 15 de outubro de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.571 - SP (2015/0142235-7)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto por COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP contra decisão desta relatoria que conheceu do agravo para negar seguimento ao recurso especial (e-STJ fls. 1.205/1.207).

Naquela oportunidade, as seguintes questões foram decididas: (i) possibilidade aplicar as disposições do Código de Defesa do Consumidor (CDC) às cooperativas habitacionais, e (ii) impossibilidade de alterar as conclusões do tribunal de origem quanto à inexigibilidade da cobrança de saldo residual, por incidirem os óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Inconformada, a agravante interpõe o presente regimental (fl. 1.210/1.226), repisando as razões do especial e afirmando que a decisão agravada é nula porque *"não estava minimamente fundamentada, haja vista que não fez qualquer referência sequer às especificidades do caso em questão"* (e-STJ fl. 1.216).

Sustenta que a decisão do tribunal de origem é omissa acerca de pontos sustentados em sede de apelação.

Alega que a solução da demanda não requer o reexame de provas.

Ao final, pugna pela reconsideração da decisão agravada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.571 - SP (2015/0142235-7)

VOTO

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

Ao contrário do que a firma a recorrente, a decisão agravada encontra-se suficientemente fundamentada com base nas peculiaridades da causa. Isso porque a aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ em relação às alegações de que a cobrança do rateio decorreu da prestação e aprovação de contas em Assembléia Ordinária, e de que há previsão legal e contratual para tal, está ancorada em premissas fático-probatórias especificamente apontadas à fl. 1.207 (e-STJ).

No tocante à alegada omissão, registre-se que a agravante não indicou violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, tampouco indicou de forma precisa os pontos que deixaram de ser apreciados e que seriam fundamentais para o deslinde da controvérsia.

Ao que se tem, a agravante inova no tocante a apontada violação, apenas pelo fato da decisão agravada ter decidido em sentido contrário à sua pretensão.

Com efeito, os argumentos expendidos nas razões do regimental são insuficientes para autorizar a reforma da decisão agravada, cujos fundamentos ora se reproduz:

"(...)

No especial, a recorrente alega violação dos artigos 38, 44, 79 e 80 da Lei nº 5.764/1971.

Sustenta a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, ao fundamento de que não há relação de consumo entre as partes.

Afirma que a cobrança do rateio decorreu da prestação e aprovação de contas em Assembleia Ordinária, fato este devidamente comprovado.

Argui que a previsão legal e contratual para a cobrança do rateio.

Após a apresentação de contrarrazões, o recurso foi inadmitido na origem, daí o presente agravo, no qual se busca o processamento do apelo nobre.

É o relatório.

DECIDO.

Ultrapassados os pressupostos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do especial.

O recurso não merece prosperar.

Inicialmente, registre-se que o tribunal local decidiu de acordo com a jurisprudência dessa Corte, onde se reconhece a aplicação o Código de Defesa de Consumidor às cooperativas habitacionais.

Confirmam-se:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

'AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO - PROGRAMA HABITACIONAL - RESCISÃO CONTRATUAL - CDC - APLICABILIDADE, NA ESPÉCIE - ENTENDIMENTO OBTIDO DA ANÁLISE DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME - INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ - ARTIGOS 21, II E III, DA LEI N. 5764/71 E 2º, § 1º, DA LICC - AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO - INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NS. 282 E 356/STF - RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - PERCENTUAL - ALEGAÇÃO DE DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - ARTS. 541, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC, E 255, § 2º, DO RISTJ - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA DIVERGÊNCIA SUSCITADA - RECURSO IMPROVIDO.

I - Aferir se a recorrente tem natureza própria de cooperativa ou de incorporadora e construtora de imóveis implicaria, in casu, reexame do conteúdo fático-probatório. Óbice do Enunciado 7/STJ.

II - A matéria atinente aos arts. 21, II e III, da Lei n. 5764/71 e 2º, § 1º, da LICC não foi prequestionada.

III - O alegado dissídio jurisprudencial, com relação ao percentual da restituição das parcelas pagas, não foi demonstrado nos moldes exigidos pelos artigos 541, parágrafo único, do CPC; e 255, § 2º, do Regimento Interno deste Superior Tribunal de Justiça.

IV - Recurso improvido' (AgRg no Ag 1034708/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/10/2008, DJe 15/10/2008).

'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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

nº 208.082/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 3/10/2013, DJe 11/10/2013).

De resto, o aresto atacado, com base nas provas dos autos e no contrato firmado entre as partes, entendeu ser inexigível a cobrança de saldo residual porque não restaram comprovados os requisitos formais para eventual cobrança de valores residuais, tais como a demonstração da composição do crédito ou a sua aprovação em assembleia (e-STJ fl. 1.112).

Portanto, a inversão do decidido, na forma propugnada, demandaria o reexame de provas e de cláusulas contratuais, o que esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar seguimento ao recurso especial" (e-STJ fls. 1.205/1.207).

Assim, não prosperam as alegações postas no regimental, incapazes de alterar as razões da decisão impugnada, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0142235-7

AgRg no
AREsp 727.571 / SP

Números Origem: 01842574520098260100 1842574520098260100 5830020091842576

EM MESA

JULGADO: 15/10/2015

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO
ADVOGADOS	:	FÁBIO DA COSTA AZEVEDO DANILO SHINDI YAMAKISHI VICTOR AUGUSTO PORTELA
AGRAVADO	:	JAIME DE ALMEIDA ALBUQUERQUE
AGRAVADO	:	IRACI MORAES DE ALBUQUERQUE
AGRAVADO	:	JOSE DJAILDO ROCHA LOPES
AGRAVADO	:	NEIDE PINTAO LOPES
AGRAVADO	:	JOSE COSME FERREIRA DE JESUS
AGRAVADO	:	IVONE CARDOSO DA SILVA FERREIRA
AGRAVADO	:	LUIZ CARLOS CARDOSO SANTOS
AGRAVADO	:	ANA LUCIA CARDOSO SANTOS
ADVOGADOS	:	ADRIANA VALDEVINO DOS SANTOS HEVERTON JOSE MENDES DE SOUZA MIRIANE GABRIEL VIEIRA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	:	COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO
ADVOGADOS	:	FÁBIO DA COSTA AZEVEDO DANILO SHINDI YAMAKISHI VICTOR AUGUSTO PORTELA
AGRAVADO	:	JAIME DE ALMEIDA ALBUQUERQUE
AGRAVADO	:	IRACI MORAES DE ALBUQUERQUE
AGRAVADO	:	JOSE DJAILDO ROCHA LOPES
AGRAVADO	:	NEIDE PINTAO LOPES
AGRAVADO	:	JOSE COSME FERREIRA DE JESUS
AGRAVADO	:	IVONE CARDOSO DA SILVA FERREIRA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVADO : LUIZ CARLOS CARDOSO SANTOS
AGRAVADO : ANA LUCIA CARDOSO SANTOS
ADVOGADOS : ADRIANA VALDEVINO DOS SANTOS
HEVERTON JOSE MENDES DE SOUZA
MIRIANE GABRIEL VIEIRA

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

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.