



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 838.330 - SP (2016/0000116-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO
ADVOGADOS : FÁBIO DA COSTA AZEVEDO
DANILO SHINDI YAMAKISHI
VICTOR AUGUSTO PORTELA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ERALDO NASCIMENTO DE OLIVEIRA
ADVOGADO : DANIELA MARINELLI DE CARVALHO DO CARMO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COOPERATIVA HABITACIONAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA PARCELADA. ABUSIVIDADE. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. INOVAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. NÃO PROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.
2. Não cabe a adição de teses não expostas no recurso especial em sede de agravo interno. Precedente.
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), 16 de agosto de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 838.330 - SP (2016/0000116-7)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO contra decisão de e-STJ fls. 336/339, por meio da qual neguei provimento ao agravo em recurso especial sob o óbice da Súmula 83/STJ.

Sustenta a agravante que demonstrou que a questão não está pacificada no âmbito do STJ. Alega que a decisão agravada é genérica e que comprovou a omissão do Tribunal de origem, que deixou de analisar os pontos levantados na apelação. Reitera, ainda, as razões do recurso especial.

Intimado, o agravado não apresentou impugnação (e-STJ fl. 366).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 838.330 - SP (2016/0000116-7)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Inicialmente, transcrevo a decisão agravada:

Trata-se de agravo interposto por COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO contra não admissão, na origem, de recurso especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. Termo de adesão e compromisso de participação em cooperativa. Insurgência contra sentença de procedência, determinando a restituição integral de uma só vez das importâncias pagas pelo autor. Manutenção. Abusividade da pretendida devolução parcelada. Exegese do art. 51, inciso IV, e § 1º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor, aplicável no caso. Contrato para aquisição de casa própria que não pode ser qualificado como relação cooperativista. Precedentes. Pedido não acolhido. Honorários advocatícios. Matéria reiterada nos tribunais e de pouca complexidade. Julgamento antecipado. Fixação no mínimo legal, de 10% do valor da condenação (art. 20, § 3º, CPC). Honorários de sucumbência arbitrados corretamente, sobre o valor da condenação, não ser aplicando a fixação por equidade. Recurso não provido. (e-STJ fl. 252).

Nas razões do recurso especial, alega a agravante violação dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor e 21, II, 79 e 80 da Lei 5.764/71, além de dissídio jurisprudencial. Sustenta que não há relação de consumo entre as partes. Defende, ainda, que a devolução dos valores pagos deve ser realizada na maneira prevista no estatuto da cooperativa.

Assim posta a questão, passo ao exame do recurso.

O Tribunal de origem assim se manifestou:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Da simples leitura dos termos do contrato, depreende-se trata-se de típico instrumento particular de compromisso de compra e venda, com determinação do preço, forma de pagamento, data de entrega da obra.

O autor, ao celebrar o presente contrato, não pretendia associar-se à cooperativa, mas apenas adquirir a tão sonhada casa própria. Não visava ao bem coletivo, nem pretende permanecer associado após a entrega do imóvel.

Do outro lado, a apelante não passa de verdadeira incorporadora para a comercialização de imóveis que - sob o manto de “cooperativa” - pretendia afastar a aplicação da legislação consumerista.

(...)

É de rigor, desastre, a aplicação das regras protetivas do Código de Defesa do Consumidor no caso em testilha, em especial os artigos 51, inciso IV e § 1º, inciso III, que declara a nulidade da pretendida restituição parcelada, por evidente abusividade.

(...)

A aplicação do diploma consumerista é cabível, a despeito de decisão diversa da sentença recorrida. Não se trata de qualquer *reformato in pejus*, pois a decisão final será mantida, devendo a apelante devolver as parcelas pagas de uma só vez, como decidido pelo juízo de primeiro grau. A simples alteração na fundamentação não importa em julgamento mais severo à apelante nesse ponto.

Ressalte-se, por fim, que - mesmo que fosse aplicáveis as regras da Lei 5.764/71 no caso em testilha - melhor sorte não assistira à apelante posto que a rescisão deu-se por seu inadimplemento confesso, posto que reconheceu a paralisação das obras e o descumprimento do prazo de entrega do imóvel. (e-STJ fls. 224/256)

O entendimento do Tribunal de origem encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual “as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas” (AgRg no REsp 1380977/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/8/2015, DJe 28/8/2015) e “é abusiva a disposição contratual que estabelece, em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, a restituição dos valores pagos de forma parcelada, devendo ocorrer a devolução imediatamente e de uma única vez” . (RCDESP no AREsp 208.018/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 5/11/2012). Na mesma direção:

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.

(...)

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.

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

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 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, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013)

Incide, na hipótese, a Súmula 83/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Não assiste razão à agravante.

Com efeito, é firme o entendimento desta Corte no sentido de que as normas do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos por sociedades cooperativas e de que é abusiva a disposição contratual que determina a restituição dos valores de forma parcelada.

Dessa forma, encontrando-se o acórdão recorrido em consonância com a orientação desta Corte, não há o que se reformar, esbarrando o recurso especial no óbice da Súmula 83/STJ.

No que se refere à alegação de que o Tribunal de origem foi omissos ao não analisar questões relevantes levantadas na apelação, deixo de conhecê-la, pois fora alegada apenas nas razões de agravo interno, configurando inadmissível inovação. Confira-se, a respeito:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. EXISTÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS.

(...)

3. Incabível o exame de tese não invocada em recurso especial e exposta apenas em agravo regimental por força da preclusão consumativa e por impossibilidade de inovação recursal.

4. Embargos de declaração acolhidos para suprir omissão, sem efeitos modificativos.

(EDcl no AgRg no AREsp 526.257/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 1/2/2016)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0000116-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 838.330 / SP**

Números Origem: 01754275620108260100 1754275620108260100 5830020101754271

PAUTA: 16/08/2016

JULGADO: 16/08/2016

Relatora

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **EUGÊNIO JOSÉ GUILHERME DE ARAGÃO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO
ADVOGADOS : FÁBIO DA COSTA AZEVEDO
 DANILO SHINDI YAMAKISHI
 VICTOR AUGUSTO PORTELA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ERALDO NASCIMENTO DE OLIVEIRA
ADVOGADO : DANIELA MARINELLI DE CARVALHO DO CARMO E OUTRO(S)

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO
ADVOGADOS : FÁBIO DA COSTA AZEVEDO
 DANILO SHINDI YAMAKISHI
 VICTOR AUGUSTO PORTELA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ERALDO NASCIMENTO DE OLIVEIRA
ADVOGADO : DANIELA MARINELLI DE CARVALHO DO CARMO 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 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.