



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2075230 - SP (2022/0048469-3)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE	: COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SAO PAULO
ADVOGADO	: PATRÍCIA SOUBHIE NOGUEIRA TREVIZAN - SP177333
AGRAVADO	: JOSE HENRIQUE PAES
AGRAVADO	: JOSE MARTINS GOMES JUNIOR
AGRAVADO	: JOSE PAULO DA COSTA
AGRAVADO	: JOSE PAULO DOS SANTOS
AGRAVADO	: JOSILDA RAMOS DE BARROS
AGRAVADO	: JUSSARA VILACA MARTINS DOS SANTOS
AGRAVADO	: KELLY REGINA BERNARDO ROCHA
AGRAVADO	: LEONILIO FIGUEIRA DOS SANTOS
AGRAVADO	: LEOZIR TOREZANI MARQUES
AGRAVADO	: LUCILENE RODRIGUES
ADVOGADOS	: KARINA RENATA BIROCHI - SP206037
	: NANCI RODRIGUES FOGAÇA - SP213020

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. LEGITIMIDADE DOS COOPERADOS. REGIME JURÍDICO PROTETIVO DO CONSUMIDOR. INÉPCIA DA INICIAL. NECESSIDADE DE REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, FATOS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto por cooperativa habitacional contra decisão que não admitiu recurso especial, em ação de exigir contas, em que cooperados alegam saldo residual após quitação de financiamento habitacional, impedindo a outorga de escritura definitiva.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) os cooperados têm legitimidade para exigir prestação de contas aprovadas em assembleia; (ii) a aplicação do Código de Defesa do Consumidor é adequada ao caso; (iii) há inépcia da inicial por falta de correlação lógica entre os fatos narrados e o pedido formulado.

3. A relação entre cooperados e cooperativa habitacional submete-se ao Código de Defesa do Consumidor, conforme Súmula 602 do STJ, garantindo o direito de exigir prestação de contas detalhadas, independentemente da aprovação em assembleia.
4. A inicial foi considerada clara e concisa, suficiente para demonstrar a necessidade de prestação de contas, especialmente diante da alegação de saldo residual e falta de clareza na composição dos valores cobrados.
5. O pedido de reforma da decisão recorrida encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, pois demandaria reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial.
6. Recurso especial não conhecido. Honorários advocatícios majorados em 5%, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2075230 - SP (2022/0048469-3)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE	: COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SAO PAULO
ADVOGADO	: PATRÍCIA SOUBHIE NOGUEIRA TREVIZAN - SP177333
AGRAVADO	: JOSE HENRIQUE PAES
AGRAVADO	: JOSE MARTINS GOMES JUNIOR
AGRAVADO	: JOSE PAULO DA COSTA
AGRAVADO	: JOSE PAULO DOS SANTOS
AGRAVADO	: JOSILDA RAMOS DE BARROS
AGRAVADO	: JUSSARA VILACA MARTINS DOS SANTOS
AGRAVADO	: KELLY REGINA BERNARDO ROCHA
AGRAVADO	: LEONILIO FIGUEIRA DOS SANTOS
AGRAVADO	: LEOZIR TOREZANI MARQUES
AGRAVADO	: LUCILENE RODRIGUES
ADVOGADOS	: KARINA RENATA BIROCHI - SP206037
	: Nanci Rodrigues Fogaça - SP213020

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. LEGITIMIDADE DOS COOPERADOS. REGIME JURÍDICO PROTETIVO DO CONSUMIDOR. INÉPCIA DA INICIAL. NECESSIDADE DE REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, FATOS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto por cooperativa habitacional contra decisão que não admitiu recurso especial, em ação de exigir contas, em que cooperados alegam saldo residual após quitação de financiamento habitacional, impedindo a outorga de escritura definitiva.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) os cooperados têm legitimidade para exigir prestação de contas aprovadas em assembleia; (ii) a aplicação do Código de Defesa do Consumidor é adequada ao caso; (iii) há inépcia da inicial por falta de correlação lógica entre os fatos narrados e o pedido formulado.

3. A relação entre cooperados e cooperativa habitacional submete-se ao Código de Defesa do Consumidor, conforme Súmula 602 do STJ, garantindo o direito de exigir prestação de contas detalhadas, independentemente da aprovação em assembleia.
4. A inicial foi considerada clara e concisa, suficiente para demonstrar a necessidade de prestação de contas, especialmente diante da alegação de saldo residual e falta de clareza na composição dos valores cobrados.
5. O pedido de reforma da decisão recorrida encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, pois demandaria reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial.
6. Recurso especial não conhecido. Honorários advocatícios majorados em 5%, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (COOHESP), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea “a”, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador REZENDE SILVEIRA, assim ementado:

Ementa: APELAÇÃO AÇÃO DE EXIGIR CONTAS Insurgência em face de sentença que impôs à Cooperativa o dever de prestar contas reclamado pelos cooperados que firmaram contrato de financiamento habitacional e quitaram os valores, havendo dúvida quanto a existência de saldo residual como rateio extra, a inibir inclusive a outorga de escritura definitiva de venda e compra dos respectivos imóveis Descabimento - Preliminares bem repelidas na sentença Cooperados que, para além da relação jurídica de natureza associativa, assim o fizeram com o único intuito de firmar contrato de financiamento habitacional, devendo ser aplicado o regime jurídico protetivo do consumidor, que deve ser informado de todos os atos praticados pela cooperativa e vendedora do imóvel financiado, com clareza, a respeito de eventual saldo residual após o pagamento da última parcela do contrato de financiamento, sendo irrelevante o quanto deliberado em assembleia, pois a exigência das contas, em si mesma, será condição para eventual questionamento quanto a invalidade daquela deliberação, com consequente declaração de quitação e condenação a obrigação de outorga de escritura definitiva de venda e compra em ação própria que vier a ser posteriormente ajuizada, ostentando, portanto, as condições da ação, externada em petição inicial que narra os fatos de forma lógica e que leva à conclusão jurídica do pedido Recurso improvido (e-STJ, fls. 629-631).

Nas razões do agravo, COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO apontou: (1) a decisão de inadmissibilidade do recurso especial foi equivocada ao aplicar a Súmula 7 do STJ, pois não há necessidade de reexame de provas, mas sim de análise de questões jurídicas; (2) a decisão recorrida não considerou adequadamente os fundamentos apresentados, violando o art. 1.022 do CPC; (3) a decisão de inadmissibilidade não abordou a questão da legitimidade ativa dos cooperados para exigir prestação de contas, conforme previsto no art. 485, VI, do CPC.

Houve apresentação de contraminuta por JUSSARA VILAÇA MARTINS DOS SANTOS e OUTROS defendendo que o agravo não merece prosperar, pois a decisão de inadmissibilidade foi correta ao aplicar as súmulas e artigos mencionados (e-STJ, fls. 680-694).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO apontou: (1) violação ao art. 485, VI, do CPC, pois as contas foram aprovadas pela assembleia, sendo que a assembleia é soberana e o gestor está quitado com a obrigação de prestação de contas quando há aprovação delas em assembleia; (2) falta de interesse de agir dos Recorridos, uma vez que não demonstraram que as contas não foram aprovadas em assembleia ou que foram impedidos de ter acesso aos documentos da Cooperativa; (3) inadequação da aplicação do Código de Defesa do Consumidor, pois a relação é regida por lei própria das cooperativas; (4) inépcia da inicial, pois a narração dos fatos não decorre logicamente da conclusão, sendo que os Recorridos alegam serem consumidores e não poderiam exigir contas da Cooperativa.

Houve apresentação de contrarrazões por JUSSARA VILAÇA MARTINS DOS SANTOS e OUTROS defendendo que o recurso especial não merece prosperar, pois a decisão recorrida foi correta ao aplicar os artigos e súmulas mencionados (e-STJ, fls. 680-694).

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de uma ação de exigir contas ajuizada por cooperados do empreendimento São Francisco I contra a COOHESP. Os cooperados alegam que, após quitarem os valores do financiamento

habitacional, ainda há um saldo residual como rateio extra, o que impede a outorga de escritura definitiva de venda e compra dos imóveis. A sentença de primeira instância julgou procedente o pedido dos cooperados, condenando a Cooperativa a prestar contas. A Cooperativa recorreu, alegando que as contas já foram aprovadas em assembleia e que os cooperados não têm legitimidade para exigir prestação de contas. O Tribunal de Justiça de São Paulo, por maioria de votos, negou provimento à apelação da Cooperativa, aplicando o regime jurídico protetivo do consumidor e reconhecendo o direito dos cooperados de exigir contas detalhadas sobre o saldo residual.

Trata-se de recurso especial interposto pela COOHESP visando a reforma do acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que negou provimento à sua apelação. O objetivo recursal é decidir se (i) os cooperados têm legitimidade para exigir prestação de contas aprovadas em assembleia; (ii) a aplicação do Código de Defesa do Consumidor é adequada ao caso; (iii) há inépcia da inicial por falta de correlação lógica entre os fatos narrados e o pedido formulado.

1. Da alegada ilegitimidade dos cooperados para exigir prestação de contas ofensa ao Art.485,VI, DO CPC por aprovação em assembleia.

A COOHESP sustenta que os recorridos não demonstraram que as contas não foram aprovadas em assembleia ou que foram impedidos de ter acesso aos documentos da Cooperativa. Ademais, argumenta que as contas foram aprovadas em assembleia, sendo esta soberana, e que o gestor estaria quitado de sua obrigação quando há tal aprovação

A despeito de tais alegações, não prospera o insurgimento. O acórdão foi claro ao aplicar o regime jurídico protetivo do código do consumidor, afirmando que os cooperados, ao firmarem contrato de financiamento habitacional, devem ser informados de todos os atos praticados pela cooperativa, inclusive sobre eventual saldo residual após o pagamento da última parcela do financiamento (e-STJ. fls. 629-631).

A prestação de contas em assembleia não retira o direito dos cooperados de exigir contas a fim de conhecer a destinação dos recursos. A jurisprudência deste Tribunal é no sentido de que a aprovação em assembleia não exime o dever individual de prestação de contas quando requerida pelo cooperado, especialmente considerando a natureza consumerista da relação, conforme estabelecido na Súmula 602/STJ. Nesse sentido: (STJ - AREsp: 2072012 SP 2022/0042169-5, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Publicação: DJ 02/06/2022).

Na hipótese houve o reconhecimento de que a prestação jurisdicional era necessária para satisfação do direito invocado, existindo adequação entre a situação lamentada e o provimento solicitado. A relação entre cooperados e cooperativa

habitacional submete-se ao Código de Defesa do Consumidor, conforme Súmula 602 do STJ, diante disso há dever de prestação de contas uma vez demonstrada a relação entre cooperados e cooperativa pelos documentos dos autos.

2. Da inadequação da aplicação do CDC

A COOHESP argumenta que a relação é regida por lei própria das cooperativas e não pelo Código de Defesa do Consumidor.

Mas, razão não lhe assiste. O acórdão reconheceu a relação de consumo entre os cooperados e a cooperativa, afirmando que "prevalece o negócio jurídico da compra e venda e a relação de consumo daí advinda e não a condição de autores, meros cooperados" (fls. 703).

A decisão afastou a alegação de que a relação seria regida exclusivamente por lei própria das cooperativas, destacando que os cooperados, ao adquirirem imóveis, estão protegidos pelo regime jurídico do consumidor, que exige transparência e clareza nas informações prestadas. A decisão reforçou que prevalece o negócio jurídico da compra e venda e a relação de consumo daí advinda (e-STJ. fls. 703).

O julgado reconheceu expressamente que o vínculo jurídico formado entre as pessoas físicas que aderem à cooperativa com o propósito de adquirir unidade habitacional e a entidade cooperativa responsável pelo desenvolvimento do projeto imobiliário encontra-se disciplinado pelas normas de proteção ao consumidor, conforme estabelecido na legislação específica (e-STJ, fls. 798-801).

Este posicionamento jurisprudencial encontra-se consolidado no Superior Tribunal de Justiça através da Súmula 602, que expressamente dispõe sobre a incidência das normas consumeristas nos empreendimentos habitacionais desenvolvidos por sociedades cooperativas, não podendo ser afastado pela simples alegação de natureza cooperativista da relação. O que se sobressai é o escopo negocial e a posição ocupada pelos contratantes no negócio jurídico.

3. Da alegada inépcia da inicial

A COOHESP alega que a narração dos fatos não decorre logicamente da conclusão, sendo que os recorridos alegam serem consumidores e não poderiam exigir contas da Cooperativa.

Contudo, sem razão. O acórdão não encontrou qualquer defeito na narração dos fatos ou na conclusão lógica do pedido. A decisão foi enfática ao afirmar que "a inicial é clara e concisa, restando afastada a tese só trazida em exaustiva fase recursal" (e-STJ. fls. 738). A narrativa dos recorridos foi considerada suficiente para demonstrar a necessidade de prestação de contas, especialmente diante da alegação de saldo residual e da falta de clareza na composição dos valores cobrados. O acórdão recorrido destacou que a exigência de prestação de contas é condição para eventual questionamento sobre a validade da deliberação em assembleia, com consequente

declaração de quitação e obrigação de outorga de escritura definitiva (e-STJ.fls. 629-631).

A COOHESP, ao interpor recurso especial, buscou a reforma do acórdão proferido pela 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, alegando, entre outros pontos, a violação ao art. 485, VI, do CPC, a falta de interesse de agir dos recorridos, a inadequação da aplicação do Código de Defesa do Consumidor e a inépcia da inicial. No entanto, o acórdão recorrido, ao negar provimento à apelação da Cooperativa, fundamentou-se de maneira robusta e clara, afastando tais alegações.

O Tribunal de Justiça de São Paulo aplicou corretamente o regime jurídico protetivo do consumidor e a Súmula 602 do STJ, garantindo aos cooperados o direito de exigir prestação de contas detalhadas e esclarecedoras. As alegações recursais da COOHESP não encontram respaldo nos fundamentos das decisões recorridas.

Dessa forma, não assiste razão às alegações de violação ao art. 485, VI, do CPC, falta de interesse de agir, inadequação da aplicação do Código de Defesa do Consumidor e inépcia da inicial.

Nesse contexto, além de não merecer reforma a decisão recorrida, pelas razões acima, verifica-se que a revisão da alteração da conclusão adotada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, para que seja acolhida a pretensão de afastamento da prestação de contas, é medida que encontra veto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar necessário reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de JUSSARA VILAÇA MARTINS DOS SANTOS e outros, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o meu voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.075.230 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0048469-3

Número de Origem:

10295764320188260405 10297591420188260405

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SAO PAULO

ADVOGADO : PATRÍCIA SOUBHIE NOGUEIRA TREVIZAN - SP177333

AGRAVADO : JOSE HENRIQUE PAES

AGRAVADO : JOSE MARTINS GOMES JUNIOR

AGRAVADO : JOSE PAULO DA COSTA

AGRAVADO : JOSE PAULO DOS SANTOS

AGRAVADO : JOSILDA RAMOS DE BARROS

AGRAVADO : JUSSARA VILACA MARTINS DOS SANTOS

AGRAVADO : KELLY REGINA BERNARDO ROCHA

AGRAVADO : LEONILIO FIGUEIRA DOS SANTOS

AGRAVADO : LEOZIR TOREZANI MARQUES

AGRAVADO : LUCILENE RODRIGUES

ADVOGADOS : KARINA RENATA BIROCHI - SP206037

NANCI RODRIGUES FOGAÇA - SP213020

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de setembro de 2025