



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3067435 - SP(2025/0375824-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL
ADVOGADO : DENIS SARAK - SP252006
AGRAVADO : MARCILENE FERREIRA SOUZA MARQUES
ADVOGADOS : DAGOBERTO AZEVEDO BUENO FILHO - PR016239
BRUNA DE CARVALHO AZEVEDO BUENO - PR119651
LUIZ EDUARDO CANTO DE AZEVEDO BUENO - PR088950

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COOPERATIVA HABITACIONAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE PARCELAS. APLICAÇÃO DO CDC (ARTS. 6º, III; 39, XII; 51, IV, X E XIII; 52). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA (ARTS. 489 E 1.022 DO CPC). CONTRATO EQUIPARÁVEL A COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE PREÇO CERTO E PRAZO DE ENTREGA. ABUSIVIDADE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULAS 543 E 602/STJ. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por cooperativa habitacional contra decisão que inadmitiu recurso especial, em ação de rescisão contratual com restituição de parcelas, reconhecida a natureza de consumo da relação e determinada a devolução dos valores pagos.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional à luz dos arts. 489 e 1.022 do CPC; (ii) incide o Código de Defesa do Consumidor em empreendimento habitacional promovido por cooperativa regida pela Lei nº 5.764/1971; (iii) há dissídio jurisprudencial com cotejo analítico suficiente.
3. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o acórdão enfrenta, de forma clara e suficiente, a aplicabilidade do CDC, a irrelevância de normas estatutárias para o desfecho e a culpa da fornecedora pelo insucesso do negócio.

4. A relação é de consumo e o ajuste se equipara a compromisso de compra e venda; a ausência de preço certo e de prazo de entrega caracteriza abusividade e impõe a resolução contratual com restituição integral das parcelas, conforme Súmula 543/STJ, em harmonia com a Súmula 602/STJ.
5. Não demonstrado dissídio por falta de identidade fático-jurídica com os paradigmas; estando o acórdão recorrido em consonância com a orientação desta Corte, incide o óbice da Súmula 83/STJ.
6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de março de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3067435 - SP(2025/0375824-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL
ADVOGADO : DENIS SARAK - SP252006
AGRAVADO : MARCILENE FERREIRA SOUZA MARQUES
ADVOGADOS : DAGOBERTO AZEVEDO BUENO FILHO - PR016239
BRUNA DE CARVALHO AZEVEDO BUENO - PR119651
LUIZ EDUARDO CANTO DE AZEVEDO BUENO - PR088950

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COOPERATIVA HABITACIONAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE PARCELAS. APLICAÇÃO DO CDC (ARTS. 6º, III; 39, XII; 51, IV, X E XIII; 52). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA (ARTS. 489 E 1.022 DO CPC). CONTRATO EQUIPARÁVEL A COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE PREÇO CERTO E PRAZO DE ENTREGA. ABUSIVIDADE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULAS 543 E 602/STJ. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por cooperativa habitacional contra decisão que inadmitiu recurso especial, em ação de rescisão contratual com restituição de parcelas, reconhecida a natureza de consumo da relação e determinada a devolução dos valores pagos.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional à luz dos arts. 489 e 1.022 do CPC; (ii) incide o Código de Defesa do Consumidor em empreendimento habitacional promovido por cooperativa regida pela Lei nº 5.764/1971; (iii) há dissídio jurisprudencial com cotejo analítico suficiente.
3. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o acórdão enfrenta, de forma clara e suficiente, a aplicabilidade do CDC, a irrelevância de normas estatutárias para o desfecho e a culpa da fornecedora pelo insucesso do negócio.

4. A relação é de consumo e o ajuste se equipara a compromisso de compra e venda; a ausência de preço certo e de prazo de entrega caracteriza abusividade e impõe a resolução contratual com restituição integral das parcelas, conforme Súmula 543/STJ, em harmonia com a Súmula 602/STJ.
5. Não demonstrado dissídio por falta de identidade fático-jurídica com os paradigmas; estando o acórdão recorrido em consonância com a orientação desta Corte, incide o óbice da Súmula 83/STJ.
6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL (BAALBEK) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador ALEXANDRE MARCONDES, assim ementado:

“Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. Relação entre as partes sujeita ao Código de Defesa do Consumidor (Súmula nº 602 do STJ). Ofensa aos arts. 6º, III, 39, XII, 51, IV, X e XIII e 52, todos do CDC. Culpa da ré pelo insucesso do negócio. Restituição que deveria abranger tudo o que foi pago pela adquirente (Súmula nº 543 do STJ), com correção monetária a partir dos respectivos desembolsos e juros de mora desde a citação. Retenções estipuladas na parte dispositiva da sentença preservadas em prestígio à vedação ao reformatio in pejus. Sentença mantida. Recurso desprovido.”

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. REJEIÇÃO. 1. Trata-se de embargos de declaração opostos em face do acórdão que reconheceu a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, sustentando a embargante que a relação entre as partes detém caráter cooperativo e é regida por lei específica. 2. A questão em discussão consiste em saber se as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis ao caso. 3. O Diploma Consumerista é perfeitamente aplicável ao caso. 4. As normas estatutárias da embargante em nada alteram o desfecho da lide. 5. Não se vislumbra violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois a fundamentação do acórdão é adequada e suficiente. 6. Embargos de declaração rejeitados.

Os embargos de declaração de BAALBEK foram rejeitados.

Nas razões do agravo, BAALBEK apontou (1) inadequação do enquadramento no Tema 577 dos repetitivos e indevida análise de mérito na admissibilidade; (2) afastamento da aplicação automática do CDC e da Súmula 602/STJ ao caso regido pela Lei n. 5.764/1971; (3) existência de cotejo analítico suficiente para a alínea c; (4) inaplicabilidade das Súmulas 7 e 83/STJ; (5) negativa de prestação jurisdicional pelo não enfrentamento de pontos relevantes. Não houve apresentação de contraminuta pela parte adversa.

É o relatório.

VOTO

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

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do respectivo recurso especial.

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de adesão da recorrida, MARCILENE FERREIRA SOUZA MARQUES (MARCILENE), em 2010, ao quadro de associados da cooperativa BAALBEK para obtenção de imóvel em Mongaguá/SP, com pagamentos mensais sob plano interno da cooperativa (e-STJ, fls. 316/317).

A autora alegou reiteradas tentativas de rescindir a relação e obter restituição integral dos valores pagos, sem êxito, o que motivou o ajuizamento da ação de rescisão contratual com devolução das parcelas (e-STJ, fl. 317).

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedente, rescindindo o contrato e determinando a restituição de 80% do total pago, em parcela única, com correção monetária desde cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado (e-STJ, fl. 315, 409).

Em apelação, a 1ª Câmara de Direito Privado manteve a sentença, assentando a incidência do Código de Defesa do Consumidor à relação estabelecida, equiparando o ajuste a compromisso de compra e venda, reconhecendo falhas informacionais quanto a preço e prazo, e imputando a culpa à cooperativa pelo insucesso do negócio, com orientação pela restituição integral segundo a Súmula 543/STJ, preservadas as retenções fixadas na sentença por vedação ao *reformatio in pejus*, e fixando juros desde a citação (e-STJ, fls. 315-323).

A oposição de embargos de declaração por BAALBEK foi rejeitada, com fundamento de que não houve violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o acórdão era claro e suficiente, e de que normas estatutárias não alterariam o desfecho (e-STJ, fls. 329/331).

O objetivo recursal é decidir se **(1)** há negativa de prestação jurisdicional pelo não enfrentamento de pontos relevantes, à luz dos arts. 489 e 1.022 do CPC; **(2)** aplicação do Código de Defesa do Consumidor a empreendimento habitacional promovido por cooperativa regida pela Lei n. 5.764/1971; **(3)** existência de dissídio com cotejo analítico suficiente.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

Não houve omissão.

Nos embargos de declaração, a Câmara analisou expressamente a aplicabilidade do CDC e a irrelevância das normas estatutárias para o desfecho, concluindo pela culpa da cooperativa e pela restituição sem retenções contratuais.

Está no texto do acórdão:

de forma expressa e fundamentada, esta C. Câmara reconheceu que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são perfeitamente aplicáveis ao caso concreto. Além disso, o v. acórdão justificadamente reconheceu que a culpa pelo insucesso do negócio é da embargante, sendo descabida qualquer retenção ou dedução, mesmo que prevista contratualmente. Logo, as normas estatutárias da embargante em nada alteram o desfecho da lide (e-STJ, fl. 330).

E concluiu: *não se vislumbra violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois a fundamentação do acórdão é adequada e suficiente. Embargos de declaração rejeitados (e-STJ, fls. 329-331).*

Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de modo suficiente, as questões essenciais à solução da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela parte. O controle de fundamentação exige exame da existência de razões aptas a sustentar a conclusão jurídica, e não a refutação pormenorizada de todos os argumentos deduzidos.

A propósito:

CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ERRO DE LAUDO LABORATORIAL (ANGIOTOMOGRAFIA). FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO. DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. IRRESIGNAÇÃO QUANTO À IRRISORIEDADE. REANÁLISE DE FATOS E PROVAS. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DANO MORAL REFLEXO (EM RICOCHETE). NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. HONORÁRIOS PERICIAIS. REDISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO.

RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não se observa violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, porquanto o Tribunal de origem dirimiu a controvérsia com fundamentação adequada e suficiente, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional quando o julgado decide de modo contrário aos interesses da parte.

2. A reapreciação do montante indenizatório fixado a título de danos morais, bem como o reconhecimento do dano moral reflexo, quando desnecessário o reexame de fatos e provas, é permitida ao Superior Tribunal de Justiça somente em hipóteses excepcionais, nas quais o valor seja manifestamente irrisório ou exorbitante. Todavia, a revisão pretendida exige o reexame do conjunto fático-probatório dos autos para fins de reavaliação da gravidade do dano e do nexo de causalidade para além do que já foi definido pela instância ordinária, o que encontra óbice no enunciado da Súmula n. 7 do STJ.

3. A pretensão de reexame da proporcionalidade da distribuição dos ônus sucumbenciais, especialmente quanto à atribuição dos honorários periciais por alegada ausência de utilidade da prova ao seu pedido autônomo, implica necessariamente o reexame do conjunto probatório e da utilidade da perícia para o deslinde da controvérsia, vedado nesta sede recursal, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

(AREsp n. 3.016.157/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025)

O Colegiado examinou as teses e, com base na incidência do CDC, reconheceu a abusividade da ausência de prazo e preço certo, imputou à cooperativa a culpa pelo insucesso, determinou a restituição das parcelas com correção desde os desembolsos e juros a partir da citação, além de rejeitar os embargos por inexistência de omissão.

Assim, não há se falar em negativa de prestação jurisdicional.

(2) Aplicação do Código de Defesa do Consumidor a empreendimento habitacional promovido por cooperativa regida pela Lei n. 5.764/1971

O Colegiado qualificou a relação como de consumo, equiparou o ajuste a compromisso de compra e venda e identificou vícios centrais do contrato: ausência de preço exato e de prazo de conclusão das obras.

Ficou assentado:

É claramente de consumo a relação que se estabelece entre a pessoa que se associa à entidade visando à aquisição de um imóvel e a sociedade cooperativa que tem por objetivo a construção do

empreendimento habitacional, enquadrando-se a primeira no conceito de consumidor e a segunda no conceito de fornecedor (e-STJ, fls. 317/318).

E arrematou:

Desse modo, o contrato objeto da ação é equiparável a compromisso particular de compra e venda, tendo a adquirente o direito de pleitear a rescisão contratual e o reembolso dos valores pagos. Ademais, no caso concreto o contrato não esclarece o preço exato da unidade transacionada e/ou o prazo para as obras de conclusão do empreendimento. Como se vê, o negócio é frontalmente contrário aos artigos 6º, III, 39, XII, 51, IV, X e XIII e 52, todos do Código de Defesa do Consumidor” (e-STJ, fl. 321). À luz desses fundamentos, não há se falar em prevalência de condições resolutivas estatutárias para substituir prazo contratual de entrega, nem em descaracterização da compra e venda. O vício informacional e a ausência de prazo foram corretamente tratadas como abusivas, repelindo a tese de que os arts. 121 e 127 do CC legitimariam indefinição de prazo por “condição resolutiva.

Esse entendimento está em plena conformidade com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual aplica-se o CDC às sociedades cooperativas (Súmula 602/STJ).

Assim, não se verifica a alegada violação legal, pois o acórdão recorrido está alinhado ao entendimento consolidado desta Corte Superior.

O acórdão afirmou a incidência objetiva do CDC, destacando a irrelevância da forma jurídica da cooperativa para a tutela do consumidor. Consta: *Assim, quando a autora aderiu à cooperativa ré, seu interesse era única e exclusivamente adquirir um imóvel residencial, sendo para ela de todo irrelevante a natureza jurídica da sociedade responsável pelo empreendimento (e-STJ, fl. 317).*

O julgado reafirmou que empreendimentos habitacionais promovidos por cooperativas estão sob o CDC, e demonstrou, com casos da própria cooperativa, que a ausência de prazo e a falha informacional impõem restituição integral das parcelas nos termos da Súmula 543/STJ:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, 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.

A ausência de preço certo e de prazo de entrega caracteriza abusividade, impondo resolução contratual com restituição das parcelas, conforme consolidado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça.

Diante dessa *ratio decidendi*, não há se falar em afastamento do CDC em nome de suposta “prevalência” da lei especial, nem em inaplicabilidade da Súmula 602/STJ ao caso concreto.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. COOPERATIVA HABITACIONAL. CDC. APLICAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. QUANTIA PAGA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento.

2. As disposições do CDC são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos por sociedades cooperativas. Precedentes.

3. "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" (AgInt no AREsp 949.537/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 16/11/2016)

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.034.624/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/6/2017, DJe de 28/6/2017)

Desse modo, uma vez verificada a conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ, inafastável a incidência da Súmula 83/STJ, óbice aplicável tanto aos recursos interpostos pela alínea a como pela alínea c do permissivo constitucional.

(3) Dissídio jurisprudencial

Os paradigmas invocados não afastam a *ratio* do acórdão. O julgado enfrentou diretamente o ponto crucial – ausência de prazo e preço e falha informacional – e fixou orientação alinhada à restituição imediata das parcelas quando a culpa é da fornecedora, preservando, por vedação ao *reformatio in pejus*, as retenções já impostas na sentença (e-STJ, fls. 321/322).

Sem identidade fático-jurídica com casos que tratem de cenário diverso (p. ex., contemplação por critérios internos regularmente atingidos, ou contratos com cronograma e preço definidos), não há se falar em dissídio apto a abrir a via especial.

À vista dessas premissas, não há se falar em negativa de prestação jurisdicional, violação da Lei n. 5.764/1971, afastamento do CDC, tampouco dissídio jurisprudencial.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de MARCILENE, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.067.435 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0375824-8

Número de Origem:
10034344620238260366

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL

ADVOGADO : DENIS SARAК - SP252006

AGRAVADO : MARCILENE FERREIRA SOUZA MARQUES

ADVOGADOS : DAGOBERTO AZEVEDO BUENO FILHO - PR016239

LUIZ EDUARDO CANTO DE AZEVEDO BUENO - PR088950

BRUNA DE CARVALHO AZEVEDO BUENO - PR119651

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 02 de março de 2026