



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3082412 - SP (2025/0381503-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL
ADVOGADO : DENIS SARAК - SP252006
AGRAVADO : LINDINAR TOMAZ DE SOUZA
ADVOGADOS : HUGO RICARDO PINA DOS SANTOS - SP295678
CLAYTON BRITO CORREIA DOS SANTOS - SP294982

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COOPERATIVA HABITACIONAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. SÚMULA Nº 602/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas (Súmula nº 602/STJ).

2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

3. O Superior Tribunal de Justiça entende que a falta de prequestionamento obsta o conhecimento do recurso por qualquer das alíneas do permissivo constitucional.

4. 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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3082412 - SP (2025/0381503-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL
ADVOGADO : DENIS SARAК - SP252006
AGRAVADO : LINDINAR TOMAZ DE SOUZA
ADVOGADOS : HUGO RICARDO PINA DOS SANTOS - SP295678
CLAYTON BRITO CORREIA DOS SANTOS - SP294982

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COOPERATIVA HABITACIONAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. SÚMULA Nº 602/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas (Súmula nº 602/STJ).

2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

3. O Superior Tribunal de Justiça entende que a falta de prequestionamento obsta o conhecimento do recurso por qualquer das alíneas do permissivo constitucional.

4. 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, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"Apelação. Compromisso de compra e venda. Ação declaratória de abusividade de cláusula c.c. rescisão contratual e restituição de valores. Sentença de parcial procedência. Cooperativa habitacional. Acolhida preliminar do apelado de ausência de interesse recursal quanto ao seguro prestamista. Pedido de ressarcimento não pleiteado pelo autor em exordial. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Cabimento. Resolução do contrato por culpa do comprador que desistiu do negócio em razão de demora injustificada na entrega do imóvel. Retenção de 10% dos valores pagos pelo comprador que se afigura suficiente para compensar os gastos administrativos da vendedora. Manutenção. Incidência das Súmulas 1 desta Corte e 543 do STJ. Juros de mora. Termo inicial que deve corresponder à data do trânsito em julgado da decisão. Matéria pacificada no julgamento do REsp. nº 1.740.911/DF (Tema 1002). Recurso não provido." (e-STJ fl. 385).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 400-408).

Nas razões recursais (e-STJ fls. 411-423), a recorrente BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL alega, além de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 121 e 127 do Código Civil e do art. 17 e seguintes da Lei nº 5.764/1971, sustentando, em síntese, a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a legalidade das cláusulas do estatuto da cooperativa, especialmente no que tange à forma de restituição dos valores e ao prazo de entrega da unidade, que estaria submetido a condição.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 451-460), o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 461-465), o que ensejou a interposição do presente agravo (e-STJ fls. 468-486).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

De início, no que se refere à suposta violação do art. 17 e seguintes da Lei nº 5.764/1971, o acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência pacífica desta Corte, consolidada na Súmula nº 602/STJ, que dispõe: "*O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas*". Assim, a decisão recorrida está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior.

No que tange à alegada ofensa aos arts. 121 e 127 do Código Civil, verifica-se que a matéria versada nos dispositivos apontados como violados no recurso especial não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e os embargos de declaração opostos na origem não versaram sobre a matéria.

Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF: "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada*".

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. RESILIÇÃO CONTRATUAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. RESOLUÇÃO. OFENSA. ALEGAÇÃO INCABÍVEL.

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. Não se pode alegar, no recurso especial, ofensa a resolução, portaria, regimento interno ou instrução normativa, por não estarem tais atos normativos compreendidos no conceito de tratado ou lei federal.

3. Recurso especial não conhecido.

(REsp nº 2.243.877/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 16/4/2026)

Ademais, a falta de prequestionamento inviabiliza o recurso especial também pela alínea "c" do permissivo constitucional, restando, portanto, prejudicado o exame da divergência jurisprudencial.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, porquanto já fixados no máximo legal.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.082.412 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0381503-7

Número de Origem:
11407996720238260100

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL

ADVOGADO : DENIS SARAK - SP252006

AGRAVADO : LINDINAR TOMAZ DE SOUZA

ADVOGADOS : CLAYTON BRITO CORREIA DOS SANTOS - SP294982
HUGO RICARDO PINA DOS SANTOS - SP295678

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026