SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3235833 - SP (2026/0142999-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL
ADVOGADOS	:	DENIS SARAK - SP252006
		LEANDRO GONZALEZ DA SILVA - SP511221
AGRAVADO	:	ALBERTO CARLOS DE ALMEIDA
ADVOGADA	:	TATIANA ARAÚJO DE CAMPOS - SP284326

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL EM COOPERATIVA HABITACIONAL COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissão do recurso especial fundada no Tema n. 577 do STJ, na Súmula n. 83 do STJ, na conformidade do acórdão recorrido com a Súmula n. 602 do STJ e na ausência de cotejo analítico.

2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual com devolução de quantias pagas c/c tutela de urgência e danos morais.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato e determinar a restituição de 75% dos valores pagos, em parcela única, com correção desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, rejeitando danos morais.

4. A Corte de origem negou provimento ao recurso da ré e deu parcial provimento ao do autor para determinar a restituição integral dos valores pagos, mantendo a rejeição dos danos morais e os consectários, com majoração dos honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação, por violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV e VI, do CPC; (ii) saber se se aplicam integralmente a Lei n. 5.764/1971 e o ato cooperativo, com harmonização dos arts. 3º, 24, § 3º, e 79 da Lei n.

Documento eletrônico VDA59644304 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:20:47
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 1ab96378-f283-4926-8ac1-79c06469f4ba

5.764/1971 com os arts. 7º e 106 do CDC; (iii) saber se a ausência de prazo certo configura mora da cooperativa diante dos arts. 121 e 127 do CC; (iv) saber se o termo inicial dos juros de mora deve observar o Tema n. 1.002 do STJ e o art. 405 do CC; (v) saber se incide o art. 32, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 e o precedente EAg n. 1.138.183/PE quanto à cláusula penal/retenção; (vi) saber se é inaplicável o Tema n. 577 do STJ e se houve violação do art. 543-C do CPC de 1973; e (vii) saber se há dissídio jurisprudencial com julgados estaduais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV e VI, do CPC, porque o acórdão recorrido enfrentou, de modo suficiente, as teses sobre a natureza da relação jurídica, a incidência do CDC, a culpa pelo inadimplemento e os consectários.

7. Incidem as Súmulas n. 7 e 5 do STJ, porque o acolhimento das teses relativas à prevalência do regime cooperativista e ao afastamento do CDC exigiria reexame do acervo fático-probatório e interpretação de cláusulas estatutárias e contratuais.

8. Incidem as Súmulas n. 7 e 5 do STJ quanto aos arts. 121 e 127 do CC, visto que a revisão da conclusão sobre ausência de prazo de entrega, atraso excessivo e culpa da vendedora demandaria revolvimento do conteúdo fático-probatório e interpretação de instrumentos contratuais.

9. Incide a Súmula n. 7 do STJ, porque a aplicação do Tema n. 1.002 do STJ e do art. 405 do CC, para fixar juros apenas do trânsito em julgado, pressupõe requalificar a causa da rescisão como desistência do comprador, em desconformidade com a culpa reconhecida da vendedora.

10. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque não houve cotejo analítico e similitude fática nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do RISTJ, além de ficar prejudicado quando a tese esbarra em óbice sumular na alínea *a*.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 7 e 5 do STJ quando o recurso demanda reexame do acervo fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais para afastar a incidência do CDC e reconhecer ato cooperativo. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão de aplicar o Tema n. 1.002 do STJ e o art. 405 do CC depende de requalificar a causa da rescisão em sentido contrário às premissas do acórdão recorrido. 3. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer sem cotejo analítico e similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do RISTJ".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC/2015, arts. 1.022, II, 489, § 1º, IV e VI, 1.029, § 1º, e 85, § 11; Lei n. 5.764/1971, arts. 3º, 24, § 3º, e 79; CDC, arts. 7º e 106; CC, arts. 121, 127 e 405; Lei n. 4.591/1964, art. 32, § 2º; CPC/1973, art. 543-C; RISTJ, art. 255, § 1º.

Documento eletrônico VDA59644304 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:20:47
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 1ab96378-f283-4926-8ac1-79c06469f4ba

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.928.328/RS, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgados em 27/6/2022; STJ, AgRg no REsp n. 995.539/SE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/12/2008.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59644304 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:20:47
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 1ab96378-f283-4926-8ac1-79c06469f4ba

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3235833 - SP (2026/0142999-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL
ADVOGADOS	:	DENIS SARAK - SP252006
		LEANDRO GONZALEZ DA SILVA - SP511221
AGRAVADO	:	ALBERTO CARLOS DE ALMEIDA
ADVOGADA	:	TATIANA ARAÚJO DE CAMPOS - SP284326

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL EM COOPERATIVA HABITACIONAL COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissão do recurso especial fundada no Tema n. 577 do STJ, na Súmula n. 83 do STJ, na conformidade do acórdão recorrido com a Súmula n. 602 do STJ e na ausência de cotejo analítico.

2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual com devolução de quantias pagas c/c tutela de urgência e danos morais.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato e determinar a restituição de 75% dos valores pagos, em parcela única, com correção desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, rejeitando danos morais.

4. A Corte de origem negou provimento ao recurso da ré e deu parcial provimento ao do autor para determinar a restituição integral dos valores pagos, mantendo a rejeição dos danos morais e os consectários, com majoração dos honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação, por violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV e VI, do CPC; (ii) saber se se aplicam integralmente a Lei n. 5.764/1971 e o ato cooperativo, com harmonização dos arts. 3º, 24, § 3º, e 79 da Lei n.

Documento eletrônico VDA59255842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 20:29:37
Código de Controle do Documento: 5cd0fc10-c97f-4a65-aee8-ff9ca6d7a2a7

5.764/1971 com os arts. 7º e 106 do CDC; (iii) saber se a ausência de prazo certo configura mora da cooperativa diante dos arts. 121 e 127 do CC; (iv) saber se o termo inicial dos juros de mora deve observar o Tema n. 1.002 do STJ e o art. 405 do CC; (v) saber se incide o art. 32, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 e o precedente EAg n. 1.138.183/PE quanto à cláusula penal/retenção; (vi) saber se é inaplicável o Tema n. 577 do STJ e se houve violação do art. 543-C do CPC de 1973; e (vii) saber se há dissídio jurisprudencial com julgados estaduais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV e VI, do CPC, porque o acórdão recorrido enfrentou, de modo suficiente, as teses sobre a natureza da relação jurídica, a incidência do CDC, a culpa pelo inadimplemento e os consectários.

7. Incidem as Súmulas n. 7 e 5 do STJ, porque o acolhimento das teses relativas à prevalência do regime cooperativista e ao afastamento do CDC exigiria reexame do acervo fático-probatório e interpretação de cláusulas estatutárias e contratuais.

8. Incidem as Súmulas n. 7 e 5 do STJ quanto aos arts. 121 e 127 do CC, visto que a revisão da conclusão sobre ausência de prazo de entrega, atraso excessivo e culpa da vendedora demandaria revolvimento do conteúdo fático-probatório e interpretação de instrumentos contratuais.

9. Incide a Súmula n. 7 do STJ, porque a aplicação do Tema n. 1.002 do STJ e do art. 405 do CC, para fixar juros apenas do trânsito em julgado, pressupõe requalificar a causa da rescisão como desistência do comprador, em desconformidade com a culpa reconhecida da vendedora.

10. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque não houve cotejo analítico e similitude fática nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do RISTJ, além de ficar prejudicado quando a tese esbarra em óbice sumular na alínea *a*.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 7 e 5 do STJ quando o recurso demanda reexame do acervo fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais para afastar a incidência do CDC e reconhecer ato cooperativo. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão de aplicar o Tema n. 1.002 do STJ e o art. 405 do CC depende de requalificar a causa da rescisão em sentido contrário às premissas do acórdão recorrido. 3. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer sem cotejo analítico e similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do RISTJ".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC/2015, arts. 1.022, II, 489, § 1º, IV e VI, 1.029, § 1º, e 85, § 11; Lei n. 5.764/1971, arts. 3º, 24, § 3º, e 79; CDC, arts. 7º e 106; CC, arts. 121, 127 e 405; Lei n. 4.591/1964, art. 32, § 2º; CPC/1973, art. 543-C; RISTJ, art. 255, § 1º.

Documento eletrônico VDA59255842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 20:29:37
Código de Controle do Documento: 5cd0fc10-c97f-4a65-aee8-ff9ca6d7a2a7

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.928.328/RS, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgados em 27/6/2022; STJ, AgRg no REsp n. 995.539/SE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/12/2008.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento na aplicação do entendimento firmado em julgamento de recursos repetitivos (Tema n. 577 do STJ); na incidência da Súmula n. 83 do STJ; na conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência sobre a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às cooperativas habitacionais (Súmula n. 602 do STJ); e na ausência de cotejo analítico suficiente para a demonstração do dissídio.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 665-670.

Na contraminuta, a parte agravada requer o não conhecimento ou desprovimento do agravo com a aplicação de multa por litigância de má-fé ou por recurso manifestamente inadmissível (arts. 80, *g*, 1.021, § 4º, e 1.026, § 4º, do Código de Processo Civil), além de honorários recursais (art. 85, § 11, do Código de Processo Civil).

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelações cíveis nos autos de ação de rescisão contratual com pedido de devolução de quantias pagas c/c tutela de urgência e danos morais.

O julgado foi assim ementado (fl. 521):

Documento eletrônico VDA59255842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 20:29:37
Código de Controle do Documento: 5cd0fc10-c97f-4a65-aee8-ff9ca6d7a2a7

> APELAÇÕES CÍVEIS Rescisão de contrato com pedido de devolução de quantias pagas Cooperativa habitacional Sentença de parcial procedência, estabelecendo restituição em parte dos valores desembolsados Irresignação das partes Recurso da ré Tese de aplicabilidade relativa do CDC, bem como de inexistência de abusividade com relação ao prazo de entrega ou à forma de restituição prevista em seu estatuto Alegação de que o percentual de retenção previsto é apenas para custeio de despesas administrativas e que parte do valor das mensalidades era destinada ao seguro prestamista, aderido pelo autor Não acolhimento Apelo do requerente, com o propósito de restituição integral do montante pago e de condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais Acolhimento em parte Regime de cooperativa que é mero disfarce para efetiva relação de compra e venda Precedentes deste Tribunal Incidência do CDC Impossibilidade de retenção de parte dos valores pagos Rescisão por culpa da vendedora Atraso na conclusão do empreendimento e entrega da unidade Não cabe glosa a respeito de seguro prestamista porque não se aplica a cláusula que prevê a referida retenção quando o inadimplemento é por culpa da vendedora Danos morais não caracterizados O descumprimento contratual não tem o condão, por si só, de ocasionar o surgimento de danos morais, sendo imprescindível a ocorrência de situação excepcional, capaz de ensejar sofrimento indenizável Precedente do C. STJ Consectários bem fixados no julgado Reforma da sentença tão somente para determinar a restituição integral dos valores pagos pelo postulante RECURSO DA RÉ DESPROVIDO, PARCIALMENTE PROVIDO O DO AUTOR.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 3º, 24, § 3º, e 79 da Lei n. 5.764/1971, porque o acórdão teria afastado indevidamente o regime jurídico cooperativista e desconsiderado o conceito de ato cooperativo, equiparando a cooperativa a incorporadora e impondo restituição imediata integral em prejuízo do fundo comum;

b) 7º e 106 do Código de Defesa do Consumidor, já que a aplicação do CDC teria sido feita de modo irrestrito, sem harmonização com a lei especial e sem demonstração de prática abusiva concreta, afrontando a proteção ao equilíbrio da relação e à integração normativa;

c) 121 e 127 do Código Civil, pois o Tribunal teria desconsiderado que a contemplação e entrega das unidades estavam condicionadas a eventos futuros e incertos previstos em regimento interno, tratando a ausência de prazo certo como atraso imputável à cooperativa;

Documento eletrônico VDA59255842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 20:29:37
Código de Controle do Documento: 5cd0fc10-c97f-4a65-aee8-ff9ca6d7a2a7

d) 1.022, II, e 489, § 1º, IV e VI, do Código de Processo Civil de 2015, porquanto houve omissão e falta de fundamentação específica sobre: a natureza cooperativa e o ato cooperativo; a distinção do Tema n. 577 do STJ; o termo inicial dos juros de mora conforme o Tema n. 1.002 do STJ; e a necessidade de ponderação entre CDC e Lei n. 5.764/1971; e os documentos que comprovariam a regularidade das regras internas;

e) 405 do Código Civil, visto que o termo inicial dos juros de mora teria sido fixado em desconformidade com a tese aplicada às hipóteses de distrato por iniciativa do comprador (Tema n. 1.002 do STJ);

f) 32, § 2º, da Lei n. 4.591/1964, uma vez que a decisão teria afastado parâmetros de cláusula penal e retenção consolidados pela Segunda Seção (EAg n. 1.138.183/PE) sem a devida distinção; e

g) 543-C do Código de Processo Civil de 1973, porque o Tribunal local teria aplicado o Tema n. 577 do STJ sem enfrentar as peculiaridades fáticas alegadas.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a relação jurídica deveria ser regida de forma integral pelo CDC, impondo a restituição imediata e integral dos valores e afastando regras estatutárias internas, divergiu do entendimento de cortes estaduais que reconhecem a legitimidade das cláusulas de devolução e retenção em vínculos cooperativos (TJRJ, APL n. 0008516-87.2017.8.19.0202; TJPE, APL n. 4398510).

Requer o provimento do recurso para que se conheça do agravo e se determine o processamento do recurso especial. Requer ainda o provimento do recurso especial para que se casse o acórdão por negativa de prestação jurisdicional, com retorno dos autos à Corte de origem para novo julgamento; subsidiariamente, para que se reconheça a inaplicabilidade do Tema n. 577 do STJ e da Súmula n. 602

Documento eletrônico VDA59255842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 20:29:37
Código de Controle do Documento: 5cd0fc10-c97f-4a65-aee8-ff9ca6d7a2a7

do STJ ao caso, com a adequação da solução às balizas da Lei n. 5.764/1971 e do Tema n. 1.002 do STJ.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual com devolução de quantias pagas c/c tutela de urgência e danos morais em que a parte autora pleiteou: a suspensão da exigibilidade das parcelas e abstenção de negativação; a rescisão do termo de inscrição e compromisso de participação; a devolução integral e em parcela única, com correção desde cada desembolso e juros desde a citação; e danos morais. O valor da causa foi fixado em R$ 68.263,62.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindiu o contrato e condenou a requerida à restituição de 75% dos valores pagos, em parcela única, com correção pelos índices do TJSP desde cada pagamento e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado; rejeitou os danos morais; fixou honorários de 10% sobre o valor do pedido de danos morais para o autor (observada a gratuidade) e de 10% sobre o valor da condenação para a requerida, além de custas na forma indicada.

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença, negando provimento ao recurso da ré e dando parcial provimento ao recurso do autor para determinar a restituição integral dos valores pagos, mantendo a rejeição dos danos morais e os consectários fixados; majorou os honorários sucumbenciais para 12% sobre o montante pedido a título de danos morais (autor) e para 12% sobre o valor da condenação (ré), nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

I - Arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV e VI, do Código de Processo Civil

Documento eletrônico VDA59255842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 20:29:37
Código de Controle do Documento: 5cd0fc10-c97f-4a65-aee8-ff9ca6d7a2a7

Não há omissão relevante ou deficiência de fundamentação a justificar a anulação do acórdão recorrido.

O Tribunal de origem rejeitou os embargos de declaração ao fundamento de que as teses suscitadas foram examinadas com fundamentação suficiente, de que não era exigível menção expressa a todos os dispositivos legais invocados e de que os aclaratórios ostentavam nítido caráter infringente, sem vício a sanar.

Quanto à alegação de ausência de exame da natureza cooperativa e do ato cooperativo, o acórdão recorrido enfrentou a matéria ao afirmar que o "regime de cooperativa" constituía "mero disfarce para efetiva relação de compra e venda", daí decorrendo a "Incidência do CDC" e a "Impossibilidade de retenção de parte dos valores pagos" (fl. 521). Também consignou, no desenvolvimento da fundamentação, a inexistência de *affectio* cooperativista, a existência de preço certo e a inadequação da roupagem cooperativa utilizada no caso concreto.

No que se refere à suposta falta de distinção do Tema n. 577 do STJ, também não há omissão. A Corte local decidiu a controvérsia a partir da premissa de que a rescisão decorreu de culpa da vendedora, destacando o "atraso na conclusão do empreendimento e entrega da unidade" e a impossibilidade de glosa quando "o inadimplemento é por culpa da vendedora" (fl. 521).

Assim, ainda que não tenha havido tratamento autônomo e destacado do precedente repetitivo, a conclusão adotada assentou premissa fática e jurídica incompatível com a tese de desistência imotivada do comprador.

Quanto ao termo inicial dos juros de mora e à invocação do Tema n. 1.002 do STJ, a matéria foi suficientemente apreciada, pois o acórdão recorrido manteve os consectários fixados na sentença e registrou que os "consectários" estavam "bem fixados no julgado" (fl. 521), além de haver assentado a

Documento eletrônico VDA59255842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 20:29:37
Código de Controle do Documento: 5cd0fc10-c97f-4a65-aee8-ff9ca6d7a2a7

responsabilidade da parte recorrente pelo inadimplemento contratual, premissa que afasta a omissão apontada.

Também não procede a alegação de ausência de ponderação entre o Código de Defesa do Consumidor e a Lei n. 5.764/1971. O Tribunal de origem não deixou de examinar a tese; apenas a rejeitou ao concluir que a forma cooperativa não correspondia à realidade concreta da relação jurídica, qualificada como típica compra e venda de imóvel, com incidência da legislação consumerista.

Por fim, quanto à alegada ausência de análise dos documentos internos da cooperativa, não se verifica omissão apta a infirmar o julgado. O acórdão recorrido apreciou a controvérsia a partir das premissas que considerou relevantes — inexistência de efetiva relação cooperativa, preço certo, ausência de prazo de entrega, atraso excessivo, violação do dever de informação e culpa da vendedora —, de modo que a pretensão da parte, no ponto, revela inconformismo com a valoração realizada, e não vício de fundamentação.

Desse modo, inexistindo omissão, contradição, obscuridade ou deficiência de fundamentação capaz de comprometer a compreensão do julgado, não há falar em violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV e VI, do Código de Processo Civil.

II - Arts. 3º, 24, § 3º, e 79 da Lei n. 5.764/1971 e 7º e 106 do Código de Defesa do Consumidor

A pretensão recursal, neste ponto, esbarra nos óbices das Súmulas n. 7 e 5 do STJ.

O Tribunal de origem concluiu que a forma cooperativa adotada no caso concreto não refletia verdadeira relação cooperativista, mas típica relação de compra e venda de imóvel, afirmando que a roupagem de cooperativa habitacional servia para encobrir atividade mercantil, com preço certo, inexistência de *affectio*

Documento eletrônico VDA59255842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 20:29:37
Código de Controle do Documento: 5cd0fc10-c97f-4a65-aee8-ff9ca6d7a2a7

cooperativista, incidência do Código de Defesa do Consumidor e abusividade decorrente da ausência de prazo para entrega da unidade.

Desconstituir essas premissas para reconhecer a existência de ato cooperativo genuíno, afastar a incidência do Código de Defesa do Consumidor e validar a sistemática interna de devolução dos valores exigiria novo exame das circunstâncias fáticas da relação contratual, bem como reinterpretação do estatuto, do regimento interno e dos instrumentos negociais invocados pela recorrente.

Assim, a revisão do entendimento firmado pelo acórdão recorrido demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas e documentos contratuais, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas n. 7 e 5 do STJ.

III - Arts. 121 e 127 do Código Civil

Também quanto aos arts. 121 e 127 do Código Civil, incidem os óbices das Súmulas n. 7 e 5 do STJ.

A recorrente sustenta que a entrega da unidade estaria condicionada a eventos futuros e incertos previstos nas regras internas da cooperativa, razão pela qual a ausência de prazo certo não poderia ter sido qualificada como mora ou inadimplemento imputável à recorrente.

O acórdão recorrido, contudo, assentou que não havia cláusula contratual fixando prazo para conclusão do empreendimento, reputou abusiva essa ausência de prazo, reconheceu a violação do dever de informação e considerou configurado atraso excessivo, atribuindo à vendedora a culpa pela rescisão contratual.

A alteração dessa conclusão pressupõe verificar o conteúdo e o alcance das regras internas de contemplação, pontuação e entrega das unidades, além de reinterpretar o regimento, o estatuto e os instrumentos contratuais que disciplinariam a relação entre as partes.

Documento eletrônico VDA59255842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 20:29:37
Código de Controle do Documento: 5cd0fc10-c97f-4a65-aee8-ff9ca6d7a2a7

Essa providência demandaria reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que atrai a incidência das Súmulas n. 7 e 5 do STJ.

IV - Tema 1.002 do STJ

No que se refere ao Tema n. 1.002 do STJ, a insurgência encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

A parte recorrente sustenta que os juros moratórios deveriam incidir a partir do trânsito em julgado, por se tratar de desistência do cooperado. Ocorre que o acórdão recorrido não adotou essa premissa fática.

Ao contrário, reconheceu a culpa da vendedora pela rescisão, tendo em vista o atraso na conclusão do empreendimento, a ausência de prazo de entrega e a violação do dever de informação.

Assim, a aplicação da tese firmada no Tema n. 1.002 do STJ, nos moldes pretendidos pela recorrente, dependeria da requalificação da causa da resolução contratual, para afastar a culpa da vendedora e reconhecer a desistência por iniciativa do comprador.

Essa providência exige revolvimento das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem, o que não é admitido em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

V - Divergência jurisprudencial

Nota-se que o recurso especial no tocante à alínea *c* do permissivo constitucional apenas traz jurisprudência que a recorrente entende divergir do acórdão recorrido, sem, contudo, demonstrar a existência de similitude fática ou realizar o necessário cotejo analítico.

Dessa forma, a falta da similitude fática e do cotejo analítico, requisitos indispensáveis à demonstração da divergência, inviabilizam a análise do dissídio, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do Regimento Interno do STJ.

Documento eletrônico VDA59255842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 20:29:37
Código de Controle do Documento: 5cd0fc10-c97f-4a65-aee8-ff9ca6d7a2a7

Ademais, é entendimento desta Corte que a inadmissão do recurso especial pela alínea *a* em razão da incidência de enunciado sumular prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese.

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 1.022 DO CPC/2015 . OMISSÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 126/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.
>
> [...]
>
> 3. A orientação desta Corte é no sentido de que fica "prejudicada a análise da divergência jurisprudencial se a tese sustentada esbarra em óbice sumular quando do exame do recurso especial pela alínea 'a' do permissivo constitucional" (EDcl nos EDcl no REsp 1.065 .691/SP, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 18/6/2015).
>
> 4. Embargos de declaração acolhidos, sem efeitos infringentes, para suprir a omissão apontada, mantendo-se o resultado do julgamento. (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.928.328/RS, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgados em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022.)

VI - Litigância de má-fé

Não há falar em aplicação da pena de litigância de má-fé, consoante postulou o agravado em suas contrarrazões.

O Superior Tribunal de Justiça possui a orientação de que "o simples fato de haver o litigante feito uso de recurso previsto em lei não significa litigância de má-fé" (AgRg no REsp n. 995.539/SE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/11/2008, DJe de 12/12/2008).

VII - Conclusão

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

Documento eletrônico VDA59255842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 20:29:37
Código de Controle do Documento: 5cd0fc10-c97f-4a65-aee8-ff9ca6d7a2a7

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o percentual já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59255842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 20:29:37
Código de Controle do Documento: 5cd0fc10-c97f-4a65-aee8-ff9ca6d7a2a7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.235.833 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0142999-3

Número de Origem:
10026277720248260564

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL
ADVOGADOS	: DENIS SARAK - SP252006
	LEANDRO GONZALEZ DA SILVA - SP511221
AGRAVADO	: ALBERTO CARLOS DE ALMEIDA
ADVOGADA	: TATIANA ARAÚJO DE CAMPOS - SP284326

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59618744 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:32:34
Código de Controle do Documento: 8d42dbce-a9a2-4c58-9e2d-97b08176044d