



245
C
001

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO

ÓRGÃO JULGADOR: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
TIPO: RECURSO DE AGRAVO
PROCESSO N.º: 0176833-6/01
AGRAVANTE(S): COOPERATIVA HAB. AUTOFINANCIADA
RECIFE
AGRAVADO(S): LÊDA MARIA ALVES GOUVEIA E OUTRO
RELATOR: DES. SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO

EMENTA: RECURSO DE AGRAVO. DECISÃO MONOCRÁTICA TERMINATIVA PROFERIDA COM ESTEIO NO ART. 557 C/C §1.º-A, CPC. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INCORPORADORA DO RAMO IMOBILIÁRIO CAMUFLADA SOB O PSEUDOMANTO DA COOPERATIVIDADE. RELAÇÃO CONSUMERISTA IDENTIFICADA. CLÁUSULAS ABUSIVAS RECONHECIDAS. RECURSO DE AGRAVO IMPROVIDO À UNANIMIDADE.

- “As cooperativas quando lançam um plano habitacional, objetivando proporcionar aos interessados a aquisição da casa própria, ainda que a preço de custo e com recursos fornecidos por estes, assumem a posição de fornecedoras de serviços, razão pela qual seus associados equiparam-se a consumidores, tendo aplicação o Código de Defesa do Consumidor” (In ACi n.º 196090-7, Rel. Des. Leopoldo de Arruda Raposo, 5.ª Câmara, julgado em 31-08-2009).
- Dos fólios é possível concluir pela inexistência de cooperação real e efetiva entre os integrantes, pois, das características do negócio narrado nos autos, bem como do teor do instrumento contratual firmado entre as partes, observa-se, de forma inequívoca, que se trata de relação



246
002 2

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

jurídica tipicamente consumerista, documentada em um contrato de aquisição de bem imóvel, motivo porque, em prestígio à essência do negócio ao invés da forma, o caso não deve ser regido a partir das disposições contidas na Lei de Cooperativas (Lei n.º 5.764/71).

- Nessa ordem de idéias, e à luz de sedimentado entendimento pretoriano, devem ser declaradas abusivas as cláusulas que condicionem a devolução dos valores pagos pelo aderente ao ingresso de novo "cooperado", bem como a que determina a retenção de multa contratual no percentual de 20% (vinte por cento) quando do egresso de membro integrante, admitindo-se, todavia, a dedução de 10% (dez por cento) do montante total a título de taxa de administração. Precedentes desta Corte.
- Não é possível este Sodalício apreciar, em sede de Recurso de Agravo, as matérias atinentes à devolução de valores a título de corretagem e seguro contra morte e invalidez, vez que, longe de se referirem a questões de ordem pública, esse temas não foram ventilados em sede de apelação. O seu enfrentamento, aliás, daria azo à violação da devolutividade recursal, imortalizada no brocardo latino *tantum devolutum quantum appellatum*, o que, certamente, é de todo desinteressante para o deslinde da causa.
- Recurso de Agravo improvido à unanimidade.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo, que tem como agravante **COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIADA RECIFE**, e como agravado **LÊDA MARIA ALVES GOUVEIA E OUTRA**.



247
2
003

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

ACORDAM os Desembargadores que compõem a 3.^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, sem discrepância de votos, em **NEGAR PROVIMENTO** ao presente Recurso de Agravo, na conformidade do relatório, do voto e da ementa, que passam a integrar este julgado.

Recife,

11/12/2009

Des. SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO

Relator



248
2

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

ÓRGÃO JULGADOR: **TERCEIRA CÂMARA CÍVEL**
TIPO: **RECURSO DE AGRAVO**
PROCESSO N.º: **0176833-6/01**
AGRAVANTE(S): **COOPERATIVA HAB. AUTOFINANCIADA**
RECIFE
AGRAVADO(S): **LÊDA MARIA ALVES GOUVEIA E OUTRO**
RELATOR: **DES. SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

RELATÓRIO

COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIADA RECIFE, por meio do presente **RECURSO DE AGRAVO** (fls. 02/03), busca a reforma da decisão terminativa que negou seguimento ao apelo por ela aforada.

Sustentou a agravante, em síntese, que deve ser deduzida do montante a ser restituído às agravadas: (1) um percentual de 20% (vinte por cento) e outro de 10% (dez por cento), a título de multa e de taxa de administração, respectivamente; e (2) valores não discriminados referentes à corretagem paga à imobiliária e ao seguro contra morte e invalidez pago às ex-associadas. No mais, defendeu que a restituição daquele montante só deve se dar após a substituição das dissidentes em seu quadro social.

É o relatório.


Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**
Relator



005 249
L

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO

ÓRGÃO JULGADOR: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
TIPO: RECURSO DE AGRAVO
PROCESSO N.º: 0176833-6/01
AGRAVANTE(S): COOPERATIVA HAB. AUTOFINANCIADA
RECIFE
AGRAVADO(S): LÊDA MARIA ALVES GOUVEIA E OUTRO
RELATOR: DES. SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO

VOTO DO RELATOR

A decisão fustigada, cujas principais passagens vão desde já destacadas, foi assim proferida:

Cuidam-se de Apelações Cíveis (fls. 193/198 e 201/207), por meio das quais a COOPERATIVA GUARARAPES e a COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIADA RECIFE buscam a reforma da decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 10.^a Vara Cível da Comarca da Capital (fls. 179/182), que, nos autos da AÇÃO ORDINÁRIA DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, proposta por LÊDA MARIA ALVES GOUVEIA e MARLI GONDIM DE ARAÚJO em face dos ora Apelantes (fls. 02/25), julgou parcialmente procedente o pedido para condenar as demandadas na pronta devolução das quantias recebidas a título de contribuição mensal – respeitada a dedução de taxa de administração no valor de 10% (dez por cento) – devidamente corrigidas e acrescidas de juros de mora, bem como nas custas processuais e honorários advocatícios, estes últimos arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Em sua peça inicial, as recorridas notificaram que as recorrentes sempre se portaram como incorporadoras do ramo da construção civil – apesar de se auto-intitular em cooperativas habitacionais – fato esse que afastaria a conclusão de que as autoras e demais associados reuniram-se para formar as cooperativas demandadas. Afirmaram ter celebrado junto às partes ex adversas contrato de adesão para a construção de apartamento residencial e que, apesar de quitado todo o financiamento, a obra jamais foi entregue. Alegaram, ademais, que houve exigência de complementação do valor pago – a título de custas excedentes – sob pena de não ser entregue o imóvel, apesar de jamais ter havido qualquer prestação de contas. Sustentaram, a não aplicação da Lei de Cooperativas ao presente caso, mas, sim, do Código de Defesa do Consumidor, por considerar que a conduta das cooperativas é típica de fornecedor de produtos, a partir do que defenderam, então, a nulidade de algumas cláusulas contratuais. Requereram, ao final, a restituição integral dos valores pagos, assim como uma reparação por danos morais supostamente experimentados (fls. 02/22).



006 250
2

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

Instada a contestar, a COOPERATIVA GUARARAPES arguiu ser parte ilegítima para a causa, sob o argumento de que jamais estabeleceu relações negociais com as apeladas. Narrou, outrossim, ser mera assessora de sua litisconsorte, razão pela qual não poderia ser responsabilizada por seus atos (fls. 62/65).

Em sua peça de resistência, a COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIADA RECIFE defendeu que a relação entre as partes é de cooperativismo, pelo que deveria ser afastada a aplicação da legislação consumerista. Insistiu não ter havido a quitação do custo mínimo estimado do imóvel, e argumentou que as apeladas estariam inconformadas com a necessidade de complementação de valores (fls. 92/97).

Ao julgar antecipadamente o mérito, o magistrado a quo entendeu que a relação jurídica entre as partes é consumerista – sob o pseudomanto da cooperatividade –, embasada em contrato de adesão. Declarou nula a cláusula que somente permitia a restituição do valor pago após a substituição do associado, bem como a que exigia subtração de 30% (trinta por cento) desse importe em caso de dissidência. Afastou, ao final, a condenação por danos morais, e determinou a devolução das quantias recebidas pelos apelantes a título de contribuição mensal, deduzida a taxa de administração fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor das parcelas, com juros moratórios de 0,5% a.m. (meio por cento ao mês) até dezembro de 2002 e, a partir de janeiro de 2003, de 1% a.m. (um por cento ao mês) até a data do efetivo pagamento, além de correção monetária com base no INCC a partir de cada desembolso até a respectiva devolução (fls. 179/182).

Do *decisum* apelou a COOPERATIVA GUARARAPES nos seguintes termos: (1) reiterou a sua ilegitimidade *ad causam*, porquanto sua condição é de mera assessora da COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIADA RECIFE; (2) jamais estabeleceu relações negociais com as apeladas, motivo porque não poderia ser solidariamente responsabilizada. Pugnou, destarte, pela sua reforma integral (fls. 193/198).

A COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIADA RECIFE, por seu turno, se insurgiu com base nos seguintes pontos: (1) a relação entre as partes é de cooperativismo, não de incorporação imobiliária, motivo pelo qual o Código de Defesa do Consumidor não poderia ser aplicado ao caso vertente; (2) as cláusulas contratuais declaradas iníquas em primeira instância devem ser consideradas válidas, sob pena de injustiças. Em face disso, requereu a reforma integral da sentença (fls. 201/207).

Em sede de contra-razões, as apeladas pediram pela manutenção *in totum* da sentença vergastada (fls. 211/219).

ERA O QUE DE INTERESSANTE HAVIA A RELATAR. PASSO, ENTÃO, A DECIDIR.

Os apelos foram interpostos a tempo e modo, por isso, deles conheço.

Uma vez que trata de preliminar que versa sobre matéria de ordem pública – ilegitimidade *ad causam* – início a análise dos apelos pelas razões



007 251
L

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

apresentadas pela COOPERATIVA GUARARAPES e, desde já, constato que a ela assiste razão.

Segundo definição clássica de Alfredo Buzaid, a legitimidade das partes se traduz na "*pertinência subjetiva da ação*". Nesse sentido, a relação jurídico-processual deve ser composta pelas partes componentes da relação jurídico-material que originou a lide, salvo raras exceções, como nos casos em que a lei admite a legitimação extraordinária por substituição processual. Sobre o tema, assim já decidiu o STJ:

PROCESSUAL CIVIL. AQUISIÇÃO DE VEÍCULO. SEGUNDO ADQUIRENTE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL. (...) A ausência de relação de direito material entre demandante e demandadas conduz à ilegitimidade das rés para figurar no pólo passivo da relação processual. Recurso não conhecido. (REsp 502.432/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Rel. p/ Acórdão Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/2004, DJ 28/02/2005 p. 318)

No contexto dos autos, observo que o vínculo contratual existente se deu entre as apeladas e a COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIADA RECIFE, o que se infere a partir da análise do documento de fls. 31/45. A participação da COOPERATIVA GUARARAPES, nesse contrato, foi restrita à prestação de serviços de assessoria dedicados à sua litisconsorte. Sua ilegitimidade para a causa é, assim, manifesta.

Em caso semelhante, o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça não diverge:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. MAJORAÇÃO. TARIFA DE ENERGIA ELÉTRICA. AGÊNCIA NACIONAL DE ENERGIA ELÉTRICA - ANEEL. ILEGITIMIDADE. 1. A relação de direito material objeto da demanda é, exclusivamente, a que se estabeleceu, por força de um vínculo contratual, entre a concessionária e o usuário do serviço de energia elétrica. A ANEEL não faz parte desse contrato e nem, portanto, da relação jurídica dele decorrente, não ostentando a condição para se legitimar como parte. 2. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 749.036/PR, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 28/04/2009, DJe 11/05/2009).

Registre-se que o fato de a COOPERATIVA GUARARAPES terem sido pagas algumas das mensalidades atinentes ao financiamento habitacional não desnatura a relação de direito material existente entre as adversárias e sua litisconsorte, tampouco lhe atribui a condição de parte legítima para a causa.

Sua exclusão da lide, então, é medida que se impõe, motivo porque acolho a preliminar por ela invocada.

Melhor sorte, entretanto, não assiste à COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIADA RECIFE quando da apreciação de seu inconformismo.



008 252
L

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

Ao julgar o mérito da demanda, o magistrado *a quo* inclinou-se no sentido de afastar a aplicação da Lei de Cooperativas, por vislumbrar inexistente a sociedade, apesar de assim vir afirmado no estatuto. Aplicou, por conseguinte, o Código de Defesa do Consumidor ao caso vertente.

É controvertida a questão pertinente à aplicação dessa legislação em questões relativas a cooperativas. Todavia, cumpre reconhecer a sua incidência no caso *sub examine*, uma vez que as características do negócio, bem como o teor do instrumento contratual firmado entre as partes (fls. 31/45), dão conta se tratar de inequívoca relação de consumo, consubstanciada em contrato de aquisição de bem imóvel, como, aliás, bem observado no *decisum*.

Seguramente, no caso em questão não está presente, de forma real, a cooperação entre os sócios, algo essencial à existência da sociedade. E não há sociedade sem cooperação real, conforme pacífico entendimento doutrinário. Nesse sentido,

"(...) na sociedade firmada encontramos a affectio societatis ou a intenção de reunir esforços para a realização do fim comum, a ativa união dos sócios para o resultado que procuraram obter. A idéia visceral de toda sociedade está na colaboração ativa, consciente e igualitária dos contratantes para a realização do lucro a partilhar" (In "Sociedade Civil Estrita" de Walter Moraes, ed. RT, 1987, pág. 352/353).

A título de ilustração, eis o entendimento que vem sendo perfilhado pela jurisprudência pátria:

Contrato - Cooperativa habitacional - Compra e venda de imóvel - Rescisão - Restituição de parcelas pagas - Pedido juridicamente possível - Termo de adesão e compromisso de participação - Instrumento cujo conteúdo tem características de compromisso de compra e venda de imóvel, não se cuidando de ato cooperativo próprio - Hipótese em que se admite a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, bem como o pedido de rescisão independentemente da requisição formal de desligamento por parte dos cooperados - Abusividade da cláusula de retenção de parcelas - Devida a restituição em parcela única, de imediato, com incidência de correção monetária pelos índices oficiais e de juros de mora a partir da citação, no percentual de 90% - Recurso parcialmente provido (TJSP Apelação Sem Revisão n.º 3648984700, Rel Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, Julgamento em 01/09/2009).

RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO - TERMO DE ADESÃO A CLUBE DE AQUISIÇÃO SOLIDÁRIA AUTOFINANCIADA - DESISTÊNCIA PELOS AUTORES-ADERENTES FORMALIZADA APÓS O PAGAMENTO DAS PRIMEIRAS PRESTAÇÕES - PRETENDIDA CARÊNCIA DE AÇÃO AFASTADA, POSTO QUE NÃO MAIS EXISTENTE O CONTRATO, POR ROMPIMENTO UNILATERAL, SUBSISTE A AÇÃO CUMULATIVA INDENIZATÓRIA. Sociedade civil - Entidade denominada "Clube de Aquisição Solidária Autofinanciada" - Adquirente de Cotas do Plano objetivando adquirir moradia -



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

Pagamento de sinal e promessa de satisfação do saldo em prestações mensais - Estatuto da entidade rotulando-a de sociedade civil e sem fins lucrativos - Alegada condição dos autores de sócios cotistas de sociedade civil - Descaracterização - Ausência da cooperação societária (affectio societatis) - Ato que consubstancia compra e venda - Incidência do Código de Defesa do Consumidor (...) (TJSC, Apelação Cível n. 97.001809-6, da Capital, relator Des. Alcides Aguiar, Quarta Câmara Civil, j. em 30-4-97).

Logo, em face da inexistência no caso vertente da affectio societatis - vez que o conteúdo do documento de fls. 31/45 é de contrato de aquisição de bem imóvel - o aderente não se torna associado, mas, sim, titular de direitos. A relação consumerista é inequívoca, pelo que merece prestígio a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto.

Não é outro, aliás, o entendimento que vem sendo firmado neste Sodalício Pernambucano, conclusão inferida a partir da leitura, dentre outros, de excerto de decisão terminativa lavrada pelo **Exmo. Des. Leopoldo de Arruda Raposo**, ao julgar apelação interposta pela própria COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIADA DO RECIFE em caso idêntico:

"Por oportuno, cumpre referir que as cooperativas quando lançam um plano habitacional, objetivando proporcionar aos interessados a aquisição da casa própria, ainda que a preço de custo e com recursos fornecidos por estes, assumem a posição de fornecedoras de serviços, razão pela qual seus associados equiparam-se a consumidores, tendo aplicação o Código de Defesa do Consumidor" (In ACi n.º 196090-7, Rel. Des. Leopoldo de Arruda Raposo, 5.ª Câmara, julgado em 31-08-2009).

Reconhecida a incidência da legislação consumerista no caso concreto, cumpre registrar que não merece maiores considerações a insurgência referente à declaração da iniquidade das cláusulas contratuais mencionadas no decísium - tanto a que condiciona a devolução dos valores pagos pela aderente ao ingresso de novo "cooperado", quanto a que prevê a retenção de multa contratual no percentual de 20% (vinte por cento) do montante pago, além da taxa de administração de 10% (dez por cento) -, vez que o entendimento esposado pelo togado de primeiro grau está adequado ao desta Corte.

Senão, vejamos:

"CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOUÇÃO DAS PARCELAS NO PERCENTUAL EQUIVALENTE A 90% (NOVENTA POR CENTO) DO PREÇO PAGO. APELO. IMPROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade. Percentual de devolução que se mantém em 90% (noventa por cento), a fim de ressarcir adequadamente as despesas administrativas e operacionais da empresa vendedora, evitando, assim, um



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

enriquecimento ilícito de qualquer das partes." (ACi n.º 145867-9, Rel. Des. Jovaldo Nunes Gomes, 5ª Câmara, julgado em 28/3/2007).

Ainda nesse sentido: ACi n.º 122158-7, Rel. Des. Eloy D'Almeida Lins, 4ª Câmara, julgado em 17/1/2008; ACi n.º 114373-9 e 128787-2, Rel. Des. Jovaldo Nunes Gomes, 5ª Câmara, julgados em 27/6/2006 e 27/9/2006, respectivamente; e ACi n.º 127930-9, Rel. Des. Frederico Ricardo de Almeida Neves, 4ª Câmara, julgado em 27/7/2006.

Por oportuno, aliás, transcrevo, *in verbis*, as palavras proferidas em caso idêntico, no julgamento de apelação igualmente interposta por essa recorrente, relativa a caso igualmente idêntico (*In* ACi n.º 114012-1, Rel. Des. Eduardo Sertório, 3ª Câmara Cível, julgado em 15-09-2009):

"As partes celebraram contrato objetivando a aquisição do imóvel descrito na inicial. Pagas algumas parcelas, Tereza requereu seu desligamento da Cooperativa. Para tanto, assinou termo de desistência (folha 51), no qual se diz ciente da retenção de 40% do valor pago a título de taxa de adesão e seguro.

Embora, em regra, deva prevalecer a manifestação de vontade das partes, a validade dessas cláusulas depende, evidentemente, de sua consonância com o ordenamento jurídico. Nesse sentido, admite-se a mitigação da liberdade contratual para combater o proveito injustificado e a onerosidade excessiva para uma das partes.

No caso em tela, o termo de desistência, que trata do montante a ser restituído a Tereza, estabelece vantagem desproporcional à Cooperativa.

Nessas circunstâncias, o Poder Judiciário pode interferir na manifestação de vontade das partes para determinar o percentual justo de retenção pela Cooperativa do montante pago.

Ora, a resolução do contrato implica na recomposição, tanto quanto possível, da situação assim com ela era antes, tal como dispõe o artigo 1821 do CC. Para tanto, é necessário que a Cooperativa fique livre para negociar o imóvel e Tereza receba os valores pagos, ressalvado o direito da Cooperativa de reter uma parcela para compensar os gastos efetuados com a comercialização do imóvel.

A aplicação da regra prevista no termo de desistência não implica, na realidade, na efetiva devolução dos valores pagos por Tereza.

Ademais, ao contrário do que afirma a Cooperativa, a relação entre as partes é consumerista, pois é patente a relação entre fornecedor (cooperativa) e consumidor (Tereza), mesmo inexistindo intuito de lucro com a alienação do imóvel.

Nesse ponto, cumpre transcrever julgado do STJ sobre a questão:

CIVIL E PROCESSUAL. COOPERATIVA HABITACIONAL. TERMO DE ADESÃO PARA COMPRA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA. AÇÃO PRETENDENDO O RESSARCIMENTO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS. RETENÇÃO SOBRE PARTE DAS PARCELAS DETERMINADA EM PERCENTUAL INFERIOR AO PREVISTO CONTRATUALMENTE. CLÁUSULA ABUSIVA. SITUAÇÃO PECULIAR. OBRA SEQUEER



OM 255
2

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

INICIADA. DESPESAS ADMINISTRATIVAS IRRELEVANTES. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ARTS. 51, II, 53 E 54. CÓDIGO CIVIL, ART. 924. (...) II. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade. (...) (REsp 403.189/DF, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 26/05/2003, DJ 01/09/2003 p. 291)

Não pode a Cooperativa apropriar-se da quase totalidade das parcelas pagas, pois o objetivo do pagamento - a aquisição de imóvel - já não mais se concretizará. Do contrário, Tereza ficaria sem o bem e sem grande parte do dinheiro despendido, dando causa ao enriquecimento sem causa da Cooperativa.

Por outro lado, condenar a Cooperativa à devolução integral dos valores pagos também seria uma injustiça, pois parcela desse valor fora utilizado para pagamento de publicidade, corretagem, tributos, dentre outros. Assim, desse montante pago deve ser abatido um percentual a título de compensação pelos gastos com a comercialização do imóvel.

Em casos assim, os ministros do STJ concedem à cooperativa a retenção do percentual de 10% da quantia paga pela cooperada, como no caso abaixo:

CIVIL E PROCESSUAL. ACÓRDÃO. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. JULGAMENTO EXTRA PETITA INOCORRENTE. COOPERATIVA. DESISTÊNCIA DE AQUISIÇÃO PELO COOPERATIVADO. RETENÇÃO PARCIAL DAS PARCELAS (10%). COMPATIBILIDADE COM A NATUREZA DO EMPREENDIMENTO, SEM CARÁTER LUCRATIVO. NÃO OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. PREJUDICIALIDADE DA QUESTÃO ALUSIVA À ÉPOCA DA RESTITUIÇÃO. (...) II. Razoável a retenção de apenas 10% (dez por cento) das parcelas pagas pelo cooperativado desistente, que não chegou a ocupar o imóvel, dada a natureza do empreendimento sem fins lucrativos, que se faz para público específico, sem maiores despesas administrativas e operacionais de venda e corretagem, dentre outras. (...) (REsp 280.261/DF, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 04.09.2007, DJ 08.10.2007 p. 284)

Assim sendo, o percentual de retenção fixado no termo de desistência é excessivo. No entanto, para que a Cooperativa não suporte o ônus pela rescisão, deve abater do valor a ser devolvido o percentual de 10% a título de compensação pelos gastos com a comercialização do imóvel.

(...)

Por fim, cabe analisar a possibilidade de o ressarcimento só ocorrer após a substituição de Tereza na Cooperativa.

Ora, aguardar a substituição dificultaria sobremaneira a devolução dos valores pagos. Ademais, em não havendo substituto, Tereza não seria ressarcida. Além disso, com essa determinação, a Cooperativa não se empenharia em procurar um novo interessado.



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

Atentos a isso, os ministros do STJ já pacificaram o entendimento no sentido de não ser possível condicionar a devolução dos valores ao ingresso de novo cooperado, como no caso abaixo:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DESERÇÃO. INOCORRÊNCIA. PREPARO COMPROVADO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS LEGAIS. ALEGAÇÃO GENÉRICA, SEM INDICAÇÃO DOS MOTIVOS DO PEDIDO DE REFORMA. SÚMULA 284 DO STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL COM JULGADOS DO PRÓPRIO TRIBUNAL RECORRIDO. INADMISSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA COM JULGADOS DO STJ. COOPERATIVA HABITACIONAL. DESISTÊNCIA DO COOPERADO. CLÁUSULA QUE CONDICIONA A DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS AO INGRESSO DE OUTRO COOPERADO. ABUSIVIDADE. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO, PROVIDO. (...) 4. É abusiva cláusula contratual que prevê que os valores pagos por cooperado de cooperativa habitacional somente sejam devolvidos após o ingresso de novo cooperado. Precedentes do STJ. (...) (REsp 470.327/DF, Rel. Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, QUARTA TURMA, julgado em 13/03/2007, DJ 16/04/2007 p. 202)

Não podem prosperar, portanto, os argumentos trazidos na apelação.

(...)"

Faço minha essa fundamentação, de sorte que entendo ser o recurso da COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIADA DO RECIFE manifestamente improcedente e contrário à jurisprudência desta Corte e do colendo Superior Tribunal de Justiça, motivo porque não merece prosperar.

Uma vez demonstrado que as matérias devolvidas – à exceção da preliminar de ilegitimidade *ad causam* suscitada pela COOPERATIVA GUARARAPES – são manifestamente improcedentes e contrárias à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, torna-se adequado que o Relator do recurso aplique a previsão contida no “caput” do art. 557, cumulado com o §1.º-A, do Código de Processo Civil, os quais dispõem, *in verbis*:

Art. 557. O relator negará seguimento a recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior.

§ 1º-A Se a decisão recorrida estiver em manifesto confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior, o relator poderá dar provimento ao recurso.

Portanto, com base no art. 557, “caput”, cumulado com o respectivo §1.º-A, do Código de Processo Civil: (1) **DOU PROVIMENTO** ao recurso interposto por COOPERATIVA GUARARAPES, a fim de excluí-la do pólo passivo da demanda, por reconhecer a sua manifesta ilegitimidade para a causa; (2) **NEGO SEGUIMENTO** ao apelo aforado pela COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIADA DO RECIFE, devendo ela arcar, com



013 257
L

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO

exclusividade, com o ônus sucumbencial; e (3) mantenho a sentença incólume nos demais termos.

Em seu breve arrazoadado, a agravante reitera todos os termos da tese anteriormente esposada nos autos, no sentido de que é uma sociedade cooperativa e que, por isso, em caso de dissidência, deve ser deduzido do valor a restituir às ex-integrantes um percentual de 20% (vinte por cento) e outro de 10% (dez por cento), a título de multa e de taxa de administração, respectivamente, sob pena de “injustiças”. Nessa linha de argumentação, se insurge, inclusive, contra a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso em exame.

Como se percebe, pretende a Agravante pleitear um amplo reexame das suas razões de apelação, ao repetir de forma sucinta aquilo que já havia exposto. A sua nova investida, no entanto, não merece prosperar, visto que o entendimento jurisprudencial – inclusive o desta Corte –, lhe é nitidamente desfavorável, como, aliás, ficou bem demonstrado na decisão ora combatida.

Se não, vejamos.

Dos fólios é possível concluir pela inexistência de cooperação real e efetiva entre os integrantes, pois, das características do negócio narrado nos autos, bem como do teor do instrumento contratual firmado entre as partes (fls. 31/45), observa-se, de forma inequívoca, que se trata de relação jurídica tipicamente consumerista, documentada em um contrato de aquisição de bem imóvel.

Não há dúvidas, portanto, de que o caso em exame não deve ser julgado sob a égide da Lei de Cooperativas, mas, sim, do Código de Defesa do Consumidor.

Em caso idêntico, a propósito, assim decidiu o Exmo. Des. Leopoldo de Arruda Raposo em sede de decisão terminativa, *in verbis*:



ou 258
2

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

“Por oportuno, cumpre referir que as cooperativas quando lançam um plano habitacional, objetivando proporcionar aos interessados a aquisição da casa própria, ainda que a preço de custo e com recursos fornecidos por estes, assumem a posição de fornecedoras de serviços, razão pela qual seus associados equiparam-se a consumidores, tendo aplicação o Código de Defesa do Consumidor” (In ACi n.º 196090-7, Rel. Des. Leopoldo de Arruda Raposo, 5.ª Câmara, julgado em 31-08-2009).

Entendimento diverso do que foi acima exposto, *ad argumentandum tantum*, legitimaria fraudes e simulações e, em última escala, atentaria contra a segurança jurídica, na medida em que prestigiaria a forma em detrimento da essência do negócio.

Nessa ordem de idéias, a exigência de dedução do percentual requerido pela agravante vai de encontro aos preceitos da legislação consumerista, tal como vem mansamente decidindo a jurisprudência pátria. Logo, devem ser declaradas abusivas as cláusulas que condicionem a devolução dos valores pagos pelo aderente ao ingresso de novo “cooperado”, bem como a que determina a retenção de multa contratual no percentual de 20% (vinte por cento) quando do egresso de membro integrante.

Sobre esse último aspecto, ficou esclarecido que, do montante total a ser restituído, deve ser descontado, tão-somente, o percentual devido a título de taxa de administração – a saber, 10% (dez por cento) –, entendimento esse amplamente acolhido por esta Corte, o que se infere a partir do estudo dos seguintes julgados: ACi n.º 122158-7, Rel. Des. Eloy D’Almeida Lins, 4ª Câmara, julgado em 17/1/2008; ACi n.º 114373-9 e 128787-2, Rel. Des. Jovaldo Nunes Gomes, 5ª Câmara, julgados em 27/6/2006 e 27/9/2006, respectivamente; e ACi n.º 127930-9, Rel. Des. Frederico Ricardo de Almeida Neves, 4ª Câmara, julgado em 27/7/2006.

Quanto a isto, considero pertinente a exposição do seguinte aresto, extraído de caso semelhante julgado pela 5.ª Câmara Cível deste Socialício:



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO

CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS NO PERCENTUAL EQUIVALENTE A 90% (NOVENTA POR CENTO) DO PREÇO PAGO. APELO. IMPROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade. Percentual de devolução que se mantém em 90% (noventa por cento), a fim de ressarcir adequadamente as despesas administrativas e operacionais da empresa vendedora, evitando, assim, um enriquecimento ilícito de qualquer das partes. (ACi n.º 145867-9, Rel Des. Jovaldo Nunes Gomes, 5ª Câmara, julgado em 28/3/2007).

Ainda mais especificamente sobre o tema, transcrevo trecho do voto do Exmo. Des. Eduardo Sertório, extraído do julgamento de apelação igualmente interposta pela ora agravante em caso de todo idêntico (*In ACi n.º 114012-1, Rel. Des. Eduardo Sertório, 3.ª Câmara Cível, julgado em 15-09-2009*):

“Assim sendo, o percentual de retenção fixado no termo de desistência é excessivo. No entanto, para que a Cooperativa não suporte o ônus pela rescisão, deve abater do valor a ser devolvido o percentual de 10% a título de compensação pelos gastos com a comercialização do imóvel.

(...)

Por fim, cabe analisar a possibilidade de o ressarcimento só ocorrer após a substituição de Tereza na Cooperativa.

Ora, aguardar a substituição dificultaria sobremaneira a devolução dos valores pagos. Ademais, em não havendo substituto, Tereza não seria ressarcida. Além disso, com essa determinação, a Cooperativa não se empenharia em procurar um novo interessado.

Atentos a isso, os ministros do STJ já pacificaram o entendimento no sentido de não ser possível condicionar a devolução dos valores ao ingresso de novo cooperado, como no caso abaixo:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DESERÇÃO. INOCORRÊNCIA. PREPARO COMPROVADO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS LEGAIS. ALEGAÇÃO GENÉRICA, SEM INDICAÇÃO DOS MOTIVOS DO PEDIDO DE REFORMA. SÚMULA 284 DO STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL COM JULGADOS DO PRÓPRIO TRIBUNAL RECORRIDO. INADMISSIBILIDADE.



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

DIVERGÊNCIA COM JULGADOS DO STJ. COOPERATIVA HABITACIONAL. DESISTÊNCIA DO COOPERADO. CLÁUSULA QUE CONDICIONA A DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS AO INGRESSO DE OUTRO COOPERADO. ABUSIVIDADE. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO, PROVIDO. (...) 4. É abusiva cláusula contratual que prevê que os valores pagos por cooperado de cooperativa habitacional somente sejam devolvidos após o ingresso de novo cooperado. Precedentes do STJ. (...) (REsp 470.327/DF, Rel. Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, QUARTA TURMA, julgado em 13/03/2007, DJ 16/04/2007 p. 202)

Não podem prosperar, portanto, os argumentos trazidos na apelação”.

Diante de todo o exposto, constata-se a manifesta improcedência dos fundamentos esposados pelo agravante, motivo porque não merecem ser acolhidos por este Sodalício.

Por fim, no que diz respeito à “omissão” apontada no presente Recurso de Agravado, relativa à dedução de valores a título de corretagem e seguro contra morte e invalidez, esclareço que, longe de representar matéria de ordem pública, nenhum desses temas foi ventilado em sede de apelação, motivo porque a decisão vergastada sequer poderia enfrentá-los. Raciocínio diverso daria azo à violação da devolutividade recursal, imortalizada no brocardo latino *tantum devolutum quantum appellatum*, o que, certamente, é de todo desinteressante para o deslinde da causa.

Outrossim, é desnecessário lembrar que, ainda que houvesse o mencionado vício, o seu saneamento deveria se dar por meio de Embargos de Declaração, e não pelo Recurso de Agravado ora intentado, já que a sua finalidade em nada se coaduna com objetivos positivados no art. 535 do Código de Processo Civil.

Ex positis, ao passo que não exerço juízo de retratação, **VOTO PELO IMPROVIMENTO DO PRESENTE RECURSO DE AGRAVO**, por considerar que a decisão vergastada enfrentou com exatidão, justiça e



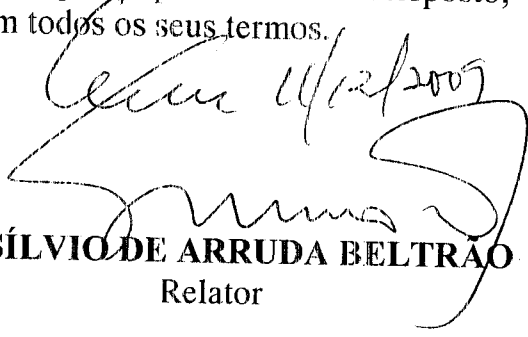
017 267
L

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

lógica toda a matéria devolvida pelo apelo outrora interposto, motivo porque a mantenho incólume em todos os seus termos.

É como voto.


Des. SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO
Relator