



<b>PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL</b>	
Apelação Cível n.º: 0205134-5	9ª Vara Cível da Comarca de Recife
Apelante: Cooperativa Habitacional Autofinanciada Recife	
Apelado: Jadson Cardoso Dos Santos E OUTRO	
Relator: Des. Stênio Neiva Coêlho	

### PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

**CIVIL. COOPERATIVA HABITACIONAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE TERMO DE ADESÃO, CUMULADA COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA.**

1. Não se argumenta a não aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.
2. Havendo atraso na entrega de imóvel por culpa da cooperativa, é possível a rescisão do contrato com a devolução dos valores já pagos.
3. Recurso de apelação a que se nega provimento.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível nº 0205134-5, ACORDAM os Desembargadores que compõem a Primeira Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, à unanimidade de votos, em **negar provimento** ao recurso de apelação, tudo nos termos dos votos e notas taquigráficas anexas, que passam a fazer parte integrante deste julgamento.

Recife, 01 JUL. 2014

  
Stênio Neiva Coêlho  
Desembargador Relator



**PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível n.º: 0205134-5

9ª Vara Cível da Comarca de Recife

Apelante: Cooperativa Habitacional Autofinanciada Recife

Apelado: Jadson Cardoso Dos Santos E OUTRO

Relator: Des. Stênio Neiva Coêlho

**RELATÓRIO**

Trata-se de apelação cível interposta pela Cooperativa Habitacional Autofinanciada Recife em face da sentença proferida pelo Juízo 9ª Vara Cível da Comarca de Recife que, nos autos da Ação de Rescisão de Contrato c/c Restituição de Valores Pagos e Indenização por Perdas e Danos, com Pedido de Antecipação de Tutela, julgou procedentes os pedidos dos Autores, no sentido de rescindir o contrato denominado "Termo de Compromisso de Participação em Empreendimento Habitacional" por desistência dos Autores, determinando a devolução de 90% dos valores pagos, em razão da retenção de 10% a título de taxa de administração e despesas contratuais, incidindo juros e correção monetária aplicadas no contrato.

Por fim, condenou a ré sucumbente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor atribuído à causa.

A lide se originou na realização de um contrato de construção de imóvel convolado entre os Autores e a Cooperativa Ré, tendo aqueles adimplido 69 das 84 prestações ajustadas e mais taxa de adesão, intercaladas e seguro, perfazendo um total de R\$ 53.278,05, pleiteando administrativamente a rescisão do contrato por desistência, em razão do atraso na entrega do imóvel, oportunidade em que foi exigida a assinatura do Termo de Desistência e renúncia de 30% dos valores pagos, porcentagem a qual reputam ilegal.

Irresignada, a Cooperativa Apelante interpôs o presente recurso alegando, em síntese, que i) a relação jurídica entre ela e os cooperados não são regidas pela relação de consumo, mas por legislação específica; ii) a dedução de apenas 10% dos valores pagos, em virtude da desistência, pela recorrida à Cooperativa causa prejuízo aos cooperados remanescentes; iii) por ter desistido do empreendimento habitacional, haverá a dedução da taxa de adesão que é a intermediação imobiliária que foi paga as imobiliárias, correspondente a 30%; iv) a obra está dentro do prazo legal, pois este se inicia após o preenchimento do quadro social; v) não se pode limitar a taxa de administração ao percentual de 10%. Portanto, que seja dado provimento ao presente recurso para reformar a sentença vergastada.

Devidamente intimada para apresentar contrarrazões, a parte apelada pugnou pela manutenção da sentença em todos os seus termos.

É o relatório. Inclua-se em pauta.

Recife, 03 de junho de 2014.

*[Handwritten signature of Stênio Neiva Coêlho]*  
Stênio Neiva Coêlho  
Desembargador Relator



<b>PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL</b>	
Apelação Cível n.º: 0205134-5	9ª Vara Cível da Comarca de Recife
Apelante: Cooperativa Habitacional Autofinanciada Recife	
Apelado: Jadson Cardoso Dos Santos E OUTRO	
Relator: Des. Stênio Neiva Coêlho	

## VOTO

Conheço do presente recurso, porquanto presentes os pressupostos necessários à sua admissibilidade.

A lide se originou da realização de um contrato de construção de imóvel convolado entre os Autores e a Cooperativa Ré, tendo aqueles adimplido 69 das 84 prestações ajustadas e mais taxa de adesão, intercaladas e seguro, perfazendo um total de R\$ 53.278,05, pleiteando administrativamente a rescisão do contrato por desistência, em razão do atraso na entrega do imóvel, oportunidade em que foi exigido a assinatura do Termo de Desistência e renúncia de 30% dos valores pagos, porcentagem a qual reputam ilegal.

O Juízo *a quo* julgou procedente o pleito autoral, no sentido de declarar a rescisão do contrato por desistência do Autor, em seguida, determinou a devolução de 90% dos valores pagos, em razão da retenção de 10% a título de taxa de administração e despesas contratuais, incidindo juros e correção monetária aplicadas no contrato.

Feita a pertinente explanação dos fatos, passo a analisar o meritório recursal.

O cerne da questão cinge-se no direito do Autor, ora Apelado, a desistir do negócio jurídico firmado com a Cooperativa Apelante, ensejando na redução do percentual a ser retido por esta, a título de despesas com administração, adesão e seguro.

Não se argumenta a não aplicação do Código de Defesa do Consumidor, pois, afinal, conquanto a natureza jurídica da Apelante seja do ramo de cooperativa, o fato é que está inserida, no caso em tela, no campo das incorporações imobiliárias.

A esse propósito, tem se entendido que a relação de consumo não pode ser excluída em hipótese como a dos autos, constituindo-se a ré num tipo de associação que muita mais se aproxima dos consórcios do que propriamente de cooperativa, até porque, via de regra, nem sempre é o efetivo espírito cooperativo que predomina nessas entidades, mas um grupo de pessoas, de forma disfarçada, promove a venda de unidades condominiais. Os compradores, que não tinham a intenção de se associarem a nada, aderem com o fim exclusivo de comprar o imóvel e dela se desliga e se desvincula uma vez consumada a construção.

Também se ateve a essa questão o Juízo *a quo*, conforme trecho da sua fundamentação:

*“Ademais, observa-se no Termo de Compromisso que a ré está diretamente vinculada À Cooperativa Guararapes, empresa prestadora de serviços de assessoramento (fl. 14), sendo intermediadora desta e dos cooperados, o que vem a descaracterizar a associação de base cooperativista, apresentando-se o negócio pactuado entre as partes como autêntico contrato de promessa de compra e venda.”*

De maneira a elucidar os argumentos aqui esposados, transcrevo jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo em caso análogo:



COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COOPERATIVA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE UNIDADE AUTÔNOMA. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CONDENAÇÃO SOLIDÁRIA COM EMPRESA QUE SE APRESENTA NA RELAÇÃO DE FORNECIMENTO. LEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RETENÇÃO DE PERCENTUAL. IMPOSSIBILIDADE. APELAÇÃO NÃO PROVIDA. 1. Ação de rescisão contratual. Cooperativa. Atraso injustificado na entrega de unidade imobiliária. Sentença que condenou as corréis, solidariamente, à restituição de todos os valores pagos e de uma só vez. 2. Legitimidade passiva. Pessoa jurídica que se apresenta na cadeia de fornecimento, ao lado da cooperativa, sendo encarregada pelas atividades de natureza administrativa, financeira (cobranças) e de assessoria do empreendimento. Teoria da aparência. Responsabilidade solidária. 3. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Cooperativa utilizada como disfarce para atividade de comercialização de imóveis. Precedentes deste Tribunal. 4. Atraso injustificado na entrega do imóvel. Inadimplemento das rés configurado. Documentos apresentados nos autos que demonstram que a autora estava em dia com suas obrigações. 5. Correta a r. sentença ao declarar rescindido o contrato por inadimplência das rés. Dever de restituição de todos os valores pagos e de uma só vez. Súmula nº 02, TJSP. 6. Apelação das rés não provida. (TJ-SP - APL: 256404920108260068 SP 0025640-49.2010.8.26.0068, Relator: Alexandre Lazzarini, Data de Julgamento: 18/10/2012, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/10/2012, undefined)

Nesse diapasão, é certo que os adquirentes, enquanto consumidores, podem pleitear a rescisão do contrato e a devolução imediata de todos os valores pagos, considerando-se abusiva, e, conseqüentemente, nula, qualquer cláusula que exclua o direito à devolução das parcelas paga ou imponha determinada forma de devolução (arts. 51, IV, e 53, CDC).

E a aplicação da cláusula que estipula a retenção de 30% do valor pago a título de despesas de administração, não se aplica, pois não se trata de demissão, eliminação ou exclusão de cooperado, e sim de descumprimento contratual da ré. Isto é, a devolução dos valores constitui mera consequência do inadimplemento da apelante.

A jurisprudência dos Tribunais pátrios reconhece a possibilidade de rescisão do contrato por atraso na entrega do imóvel, inclusive sem a retenção de qualquer quantia referente à taxa de administração. Nesse sentido:

CIVIL. SUMÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. COOPERATIVA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES JÁ PAGOS. CABIMENTO. TAXA ADMINISTRATIVA. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO. HONORÁRIOS. 1. HAVENDO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL POR CULPA DA COOPERATIVA, É POSSÍVEL A RESCISÃO DO CONTRATO COM A DEVOLUÇÃO DOS VALORES JÁ PAGOS SEM RETENÇÃO DE QUANTIA EQUIVALENTE À TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. 2. EM SE TRATANDO DE SENTENÇA CONDENATÓRIA, OS HONORÁRIOS DEVEM SER FIXADOS SEGUNDO O DISPOSTO NO § 3º DO ARTIGO 20 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. 3. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-DF - APC: 20110710340142 DF 0033185-56.2011.8.07.0007, Relator: ANTONINHO LOPES, Data de Julgamento: 05/06/2013, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 13/03/2014 . Pág.: 97, undefined)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. COOPERATIVA. JUSTIÇA GRATUITA. INDEFERIMENTO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE 20%. DESCABIMENTO. 1. Inviável o beneplácito da gratuidade judiciária se o preparo foi devidamente pago em segundo grau. 2. Inaceitável a retenção de 20% da devolução dos valores pagos pelo cooperado, quando este não deu causa à rescisão contratual. 3. No caso em exame o apelante/autor pagou todas as prestações estabelecidas em contrato, não havendo que se falar em culpa exclusiva deste pela rescisão do contrato tendo em vista que a cooperativa apelada/ré postergou de maneira considerável a entrega da unidade imobiliária. 4. Recurso provido. (TJ-DF - APC: 20120110405196 DF 0011762-24.2012.8.07.0001, Relator: SEBASTIÃO COELHO, Data de Julgamento: 26/02/2014, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 12/03/2014 . Pág.: 182, undefined)

CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. COOPERATIVA. CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DAS CONSTRUTORAS. INTERESSE DE AGIR DOS AUTORES CONFIGURADO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO IMEDIATA DOS VALORES INTEGRALIZADOS. 1. Os autores possuem interesse de agir quando pretendem a



rescisão contratual, com a devolução imediata dos valores integralizados, em face do descumprimento contratual pela não entrega do imóvel no prazo determinado. 2. As construtoras que assumiram a responsabilidade pela administração e construção da obra, bem como pelo recolhimento das prestações, respondem solidariamente com a cooperativa, pela rescisão contratual. 3. O atraso na entrega do imóvel possibilita a rescisão contratual, com a restituição imediata dos valores integralizados pelos autores. 4. Deu-se provimento ao apelo dos autores, para reconhecer a legitimidade passiva das construtoras e condená-las solidariamente à restituição dos valores integralizados pelos autores e negou-se provimento ao apelo da ré. (TJ-DF - APL: 485050920078070001 DF 0048505-09.2007.807.0001, Relator: SÉRGIO ROCHA, Data de Julgamento: 01/02/2012, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: 09/02/2012, DJ-e Pág. 105, undefined).

Não é outro o entendimento desta Câmara, em recente julgado ocorrido na primeira sessão deste mês de junho (03/06/2014), de relatoria do **Des. Josué Antônio Fonseca de Sena**, cuja ementa transcrevo abaixo:

**EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C NULIDADE DE CLÁUSULA E RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. COOPERATIVA HABITACIONAL. DESISTÊNCIA DO NEGÓCIO. PROPAGANDA ENGANOSA. MÁ-FÉ CARACTERIZADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS DE FORMA IMEDIATA, SEM RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS NOVOS PARA REFORMA DA DECISÃO HOSTILIZADA. AGRAVO IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.**

1. Nos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas são aplicáveis as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

2. Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes.

3. Em tais avenças, 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.

4. *In casu*, foi constatada a má-fé da agravante com a existência de propaganda enganosa, uma vez que o agravado adquiriu unidade habitacional para ser entregue em dezembro de 2012, e a realidade tratava-se de um programa habitacional para dispor de um apartamento até o ano de 2018.

5. Assim, constatado o atraso injustificado da entrega do imóvel pela Cooperativa, a devolução das parcelas pagas pelo comprador deve se dar na sua totalidade, sendo vedada a retenção de qualquer valor.

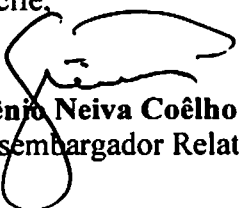
6. Agravo Improvido. Decisão Unânime.

(TJPE, Recurso de Agravo nº 331367-9, Relator: Des. Josué Antônio Fonseca de Sena, 1ª Câmara Cível, Djé 03/06/2014).

Ante o exposto, voto no sentido de **negar provimento** ao apelo, mantendo a sentença recorrida em todos os seus termos, pois analisou corretamente as questões postas em julgamento, conferindo à causa a mais adequada e justa solução, razão pela qual resiste claramente às críticas que lhe são dirigidas nas razões recursais.

É como voto.

Recife,

  
**Stênio Neiva Coêlho**  
Desembargador Relator