AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.351.107 - SP (2018/0216282-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	COOPERATIVA HABITACIONAL PLANALTO
ADVOGADO	:	ANDRÉ LUIS DIAS MORAES E OUTRO(S) - SP271889
AGRAVADO	:	JANETE MERCEDES GOUVEIA
ADVOGADO	:	ANTÔNIO ÂNGELO BIASSI - SP071904

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COOPERATIVA HABITACIONAL. APLICAÇÃO DO CDC. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ.
AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL, E NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COOPERATIVA HABITACIONAL PLANALTO em face de decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a" da Constituição Federal, manejado contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 205):

> *Cooperativa habitacional. Obra não entregue no prazo pactuado. Preliminar de concessão dos benefícios da justiça gratuita. Omissão em relação ao pedido formulado pelo juízo de primeiro grau que autoriza a presunção de seu deferimento, produzindo efeitos ex tunc Mérito. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Cooperativa que atua como incorporadora e construtora. Consumidor que somente ingressa como cooperado com a finalidade de adquirir um imóvel.*
>
> *Relação de consumo configurada. Reconhecimento pela ré do direito da autora de ter restituídas as parcelas pagas. Dever de restituir a integralidade das parcelas adimplidas, de maneira imediata. Súmula n. 2 deste Tribunal. Danos morais não caracterizados. Situação que não ultrapassou o mero aborrecimento ou dissabor cotidiano. Ausência de lesão a direito da personalidade. Recursos improvidos.*

No recurso especial, alega a parte recorrente violação aos arts. 79 da Lei 5.764/1971. Sustenta, em síntese, que o regime jurídico da Cooperativa é diferenciado não devendo submeter-se ao Código de Defesa do Consumidor uma vez que *"Os Cooperados devem se submeter às normas cooperativistas, razão pela qual, é necessária a conclusão de todo o empreendimento para sua regularização e outorga das escrituras, bem como para que seja procedida a devolução de valores aos Cooperados desistentes"* (e-STJ, fl. 232).

Defende que *"não se pode afastar a regra do Estatuto Social da Cooperativa, aliada às demais regras contratuais avençadas entre as partes, devendo a restituição dos valores ser feita da forma e no prazo previstos em contrato"* (e-STJ, fl. 233)

É o relatório.

Passo a decidir.

Primeiramente, registra-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado no Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".

No que diz respeito a alegação de que o Código de Defesa do Consumidor não incide na relação jurídica existente entre as partes, verifica-se que o entendimento do Tribunal de origem encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas, sumulada no enunciado número 602/STJ, *verbis*: Súmula 602. O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO

ESPECIAL. COOPERATIVA HABITACIONAL. SALDO RESIDUAL. RATEIO. INEXIGIBILIDADE DO DÉBITO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA Nº 7/STJ. CDC. INCIDÊNCIA.
(...)
2. Esta Corte possui orientação no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.
3. Agravo regimental não provido.
(AgRg no AREsp 727.571/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/10/2015, DJe 20/10/2015, grifou-se)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE COBRANÇA DE SALDO RESIDUAL APÓS TERMO DE QUITAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA COOPERATIVA.
1. As disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas. Precedentes.
2. Rever a conclusão do Tribunal local acerca da inexigibilidade da cobrança de saldo residual demandaria o reexame do acervo fático-probatório acostado aos autos, providência inviável no âmbito desta Corte Superior, ante o óbice da súmula 7/STJ. Precedentes.
3. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp 326.560/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/9/2017, DJe 27/9/2017, grifou-se).

Quanto à devolução das parcelas pagas o acórdão recorrido encontra-se de acordo com esta Corte Superior no sentido de que *"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" (Súmula 543/STJ).*

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. ***RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ.*** *TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. INAPLICABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA INCIDENTES SOBRE O VALOR DAS PARCELAS A SEREM RESTITUÍDAS. DATA DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO DESTE STJ. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. APLICAÇÃO NÃO AUTOMÁTICA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

1. Este Superior Tribunal de Justiça sumulou o entendimento de que "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" (Súmula 543/STJ).

2. Cuidando o presente caso de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor, como concluído pelo Tribunal de origem, a consequência jurídica, estampada na referida súmula, é a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador. Assim, não há que se falar na aplicação da teoria do adimplemento substancial, tendo em vista que o acórdão estadual está em consonância com o posicionamento deste Tribunal Superior, nos termos da Súmula 83/STJ.

3. O Tribunal a quo, soberano na análise probatória, consignou estar devidamente demonstrado o dano moral, ao fundamento de que o atraso na entrega do imóvel exorbitou o simples inadimplemento contratual.

Nesse contexto, reverter a conclusão da Corte local para acolher a pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A Corte local, ao fixar a data da citação como o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor das parcelas a serem restituídas, nos casos em que a rescisão do contrato foi causada exclusivamente pelo promitente vendedor, alinhou-se ao entendimento deste Superior Tribunal de Justiça.
5. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em conta a situação fática de cada caso.
6. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória.
7. Agravo interno desprovido.
(AgInt no REsp 1729742/SE, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/05/2018, DJe 28/05/2018; grifou-se)

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para CONHECER do recurso especial, e nessa extensão, negar-lhe provimento.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários de sucumbência para 13% do valor da condenação.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

Intimem-se.

Brasília (DF), 02 de abril de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator