


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE EMBU DAS ARTES**
**FORO DE EMBU DAS ARTES**
**3ª VARA JUDICIAL**
**AVENIDA VEREADOR JORGE DE SOUZA, Nº 855, Embu das Artes - SP - CEP 06803-270**
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**SENTENÇA**

Processo Digital nº: [REDACTED]  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: [REDACTED]  
 Requerido: **Cooperativa Habitacional Vida Nova**

Em **4 de julho de 2024**, promovo os presentes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito. Eu, \_\_\_\_\_ Bárbara Fernandes Altieri Vasconcellos, Assistente Judiciário, digitei e subscrevo.

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). [REDACTED]

Vistos.

[REDACTED], devidamente qualificado nos autos em epígrafe, ajuizou **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA** em face de **COOPERATIVA HABITACIONAL VIDA NOVA**, igualmente qualificada, sustentando, em síntese, que procurou a requerida a fim de adquirir a unidade imobiliária nº 112 do empreendimento "Residencial Parque Firenze", e, para tanto, celebrou com a demandada "Instrumento Particular de Termo de Adesão e Compromisso de Participação em Programa Habitacional de Cooperativa", e negociou-se o valor de R\$ 296.344,00 (duzentos e noventa e seis mil trezentos e quarenta e quatro reais). Ocorre que, por questões financeiras, o autor não mais possui interesse em continuar efetuando o pagamento das parcelas. Assim, notificou a requerida, solicitando a devolução dos valores já pagos, a qual se manteve inerte, todavia, razão por que ajuizou a presente demanda. À vista dos fatos narrados e da fundamentação jurídica que lhe é conexa, o autor pleiteou pela concessão de tutela cautelar antecedente, a fim de que a demandada apresente o Extrato Financeiro referente à unidade requerida, assim como a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, abstenção da demandada na cobrança das taxas referentes ao imóvel e na inclusão do nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito, ou, acaso já o tenha feito, sua retirada, sob pena de multa no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais). Ao final, requereu a procedência da demanda para que seja declarada a rescisão do contrato entabulado e deferida a devolução de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos. Por fim, requereu a justiça gratuita e a condenação da requerida nas custas, despesas e honorários.

[REDACTED] - lauda 1



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE EMBU DAS ARTES

FORO DE EMBU DAS ARTES

3ª VARA JUDICIAL

AVENIDA VEREADOR JORGE DE SOUZA, Nº 855, Embu das Artes -  
SP - CEP 06803-270

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Documentos (fls. 21/68 e 73/107).

Deferiu-se os benefícios da justiça gratuita e parcialmente a cautelar pleiteada, determinando-se apenas a entrega do contrato objeto da lide e o extrato do financiamento, em 05 (cinco) dias (fls. 108/110).

Citada por carta com AR (fl. 69), a requerida ofereceu contestação (fls. 115/123), por meio da qual, preliminarmente, impugnou a justiça gratuita concedida ao autor. No mérito, rebateu as assertivas formuladas na exordial. Em apertada síntese, aduziu ser inaplicável, na espécie, o Código de Defesa do Consumidor, eis que se trata de relação associativa. Ademais, sustentou que, desde 2022, devido à inadimplência por parte do autor, ele encontra-se excluído do quadro de associados da Cooperativa, de sorte que, em não havendo culpa da requerida, as restituições devem ocorrer conforme o Estatuto Social e Termo de Adesão. Nesse sentido, afirmou ter, o autor, direito à restituição, mas somente após a prática de alguns atos burocráticos, sendo que, do valor a ser restituído, será descontado 18% (dezoito por cento), a título de despesas administrativas. Diante do exposto, requereu a improcedência da demanda ou, subsidiariamente, a devolução dos valores com retenção de 18% (dezoito por cento).

Documentos (fls. 124/183).

Réplica (fls. 189/198).

Instados a especificarem provas (fl. 201), o autor (fl. 204) e a requerida (fl. 205) dispensaram a produção de novas provas.

**É o relatório.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Cuida-se de ação de conhecimento por meio da qual o autor deseja a rescisão do contrato entabulado com a demandada, assim como a devolução dos valores pagos.

Analisando-se a peça defensiva, verifica-se que a demandada, em sede de preliminares de contestação, impugnou a justiça gratuita concedida ao autor.

Contudo, em que pesem suas alegações, note-se que a parte autora fez prova de sua situação econômica, e a parte requerida não trouxe qualquer prova apta a desconstituir as provas trazidas pela parte demandante, ônus que lhe competia e do qual não se desincumbiu.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE EMBU DAS ARTES

FORO DE EMBU DAS ARTES

3ª VARA JUDICIAL

AVENIDA VEREADOR JORGE DE SOUZA, Nº 855, Embu das Artes -  
SP - CEP 06803-270

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Ademais, o benefício não está reservado só aos miseráveis, mas a todos que não estejam em condições, sem comprometimento do sustento próprio e da sua família, de suportar os gastos com o processo.

Portanto, prevalece a presunção legal de necessitado (art. 99, §§ 2.º e 3.º, do CPC), de modo que rejeito a impugnação.

Sem mais preliminares a serem analisadas, passo ao exame do mérito.

O processo comporta julgamento no estado em que se encontra, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. E, ainda, embora se trate de matéria de fato e de direito, não há necessidade de maior dilação probatória, levando em conta os pontos incontroversos e a documentação entranhada aos autos.

O princípio do livre convencimento motivado judicial, também conhecido como princípio da persuasão racional ou princípio da livre convicção motivada, é um conceito fundamental no sistema jurídico que garante a liberdade do juiz na valoração das provas e na formação de seu convencimento, desde que esteja devidamente fundamentado.

Essa premissa estabelece que o magistrado tem a autonomia para apreciar as provas produzidas durante o processo, decidindo de acordo com a sua consciência e convicção, desde que justifique de forma clara e objetiva os motivos que o levaram a chegar a essa conclusão.

De proêmio, anote-se o ensinamento de Theotonio Negrão: *“O juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco a responder um a um todos os seus argumentos”* (JTJ 259/14). No mesmo sentido RJM 189/207 (AP1.0024.06.121691-7/001.)” (in Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 44ª edição, Editora Saraiva, 2012, pág. 520).

No mesmo sentido entende o C. Superior Tribunal de Justiça: *“Não está obrigado o Magistrado a julgar a questão posta a seu exame de acordo com o pleiteado pelas partes, mas sim, com seu livre convencimento (art. 131, do CPC), utilizando-se dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso concreto.”* (EDREsp nº 494454/DF Relator Ministro JOSÉ DELGADO, j. 04/09/2013, DJ 20/10/2013, p. 198).”

Em primeiro lugar, cumpre esclarecer que há relação jurídica existente entre as partes, haja vista terem, de fato, celebrado contrato visando a aquisição de imóvel vendido pela requerida.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE EMBU DAS ARTES

FORO DE EMBU DAS ARTES

3ª VARA JUDICIAL

AVENIDA VEREADOR JORGE DE SOUZA, Nº 855, Embu das Artes -  
SP - CEP 06803-270

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Assim, a presente demanda repousa na possibilidade de rescisão do contrato entabulado e, por conseguinte, devolução de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos pelo autor pela aquisição do imóvel.

Compulsando-se os autos, verifica-se que o fato gerador do pedido de rescisão contratual é o estado de dificuldade financeira no qual o autor se encontrava, sendo certo que, devido a ele, não conseguiria mais honrar com o pagamento das parcelas.

Com efeito, realmente não conseguiu honrar com o adimplemento das parcelas, tornando-se, pois, inadimplente (fls. 171/183).

Nesse contexto, é correto afirmar que a rescisão contratual não se deu por culpa da requerida, mas sim pelo autor, eis que restou inadimplente.

De acordo com o contrato firmado entre as partes, mais especificamente com a sua cláusula sétima, o associado inadimplente será eliminado da associação e, por consequência, o instrumento será rescindido.

Ainda segundo o contrato, conforme dispõe a cláusula décima quinta, no caso de eliminação e exclusão, será lícita a dedução de 18% (dezoito por cento) dos valores pagos pelo associado.

Nessa ordem de ideias, cotejando-se as cláusulas apresentadas acima, depreende-se que o autor possui direito à devolução dos valores que comprovadamente pagou, contudo, por ter, a rescisão contratual, como fato gerador a inadimplência do autor, não há qualquer ilicitude na retenção da porcentagem acima.

A respeito do tema, este E. TJSP consolidou entendimento:

**Súmula 1:** *O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.*

**Súmula 2:** *A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.*

**Súmula 3:** *Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.*

Veja-se que, pelo entendimento firmado na Súmula 1, mesmo inadimplente, pode o compromissário comprador, leia-se, o autor, requerer a rescisão do contrato e a devolução das quantias pagas, a qual se deve dar em parcela única; entretanto, é admitida a compensação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE EMBU DAS ARTES

FORO DE EMBU DAS ARTES

3ª VARA JUDICIAL

AVENIDA VEREADOR JORGE DE SOUZA, Nº 855, Embu das Artes - SP - CEP 06803-270

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Em casos análogos, o tribunal paulista decidiu da mesma forma:

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Cooperativa habitacional. Relação de consumo. Atividade desenvolvida com nítido cunho empresarial, figurando os supostos cooperados como destinatários finais dos serviços e produtos vendidos. RESCISÃO POR CULPA DA COMPRADORA. Inadimplência antes do ajuizamento da demanda. Devolução dos valores por ela adimplidos, com direito de percentual de retenção pela vendedora. Súmulas nº 1, 2 e 3, TJSP. Percentual de retenção fixado em 20% dos valores pagos. Montante fixado em consonância com precedente STJ. Correção monetária desde os desembolsos e juros de mora a partir do trânsito em julgado. SEGURO DE VIDA. Possibilidade de retenção pela vendedora. Valor revertido à seguradora. Sentença parcialmente reformada para permitir a retenção de 20% dos valores pagos pela autora, e do seguro de vida e fixar juros de mora a partir do trânsito em julgado. Recurso parcialmente provido.*

*(TJSP; Apelação Cível 1012454-54.2021.8.26.0100; Relator (a): Fernanda Gomes Camacho; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2022; Data de Registro: 14/03/2022).*

*COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COOPERATIVA HABITACIONAL. RESCISÃO POR INICIATIVA DA COMPRADORA. 1. Aplicabilidade do CDC. Adesão à cooperativa somente para a aquisição do imóvel. Súmula nº 602 do E. STJ. Aplicação do CDC. 2. Devolução das quantias pagas. Rescisão por culpa da adquirente. Retenção de parte das quantias pagas, para compensação de gastos com gastos próprios de administração e propaganda feitos pela cooperativa. Súmulas nº 1 e 2 do E. TJ/SP. Percentual de 20% que se mostra adequado, não comportando majoração nem redução. Impossibilidade de retenção integral de "fundo administrativo". Despesas administrativas já estão incorporadas no percentual de retenção. Valores pagos. Limitação à comprovação de pagamento. Impossibilidade de impor que a ré comprove fato negativo, qual seja, que a compradora não pagou determinado valor (art. 373, §2º, do CPC). 3. Termo inicial dos juros de mora. No caso de rescisão contratual motivada por inadimplência ou a pedido do adquirente, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado, não da data da citação. 4. Sucumbência recíproca adequada. 5. Recurso da autora desprovido. Recurso da ré parcialmente provido.*

*(TJSP; Apelação Cível 1009443-07.2019.8.26.0223; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/11/2020; Data de Registro: 16/11/2020).*

*COMPRA E VENDA – CONTRATO FORMALIZADO MEDIANTE ADESÃO À COOPERATIVA HABITACIONAL – REQUERIDA QUE ATUA COMO INCORPORADORA E CONSTRUTORA DE IMÓVEIS VISANDO O MERCADO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES HABITACIONAIS – RELAÇÃO DE CONSUMO CONFIGURADA, APLICANDO-SE A NORMA CONSUMERISTA – RESCISÃO DO CONTRATO SOLICITADO PELA COMPRADORA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA, DETERMINANDO-SE A EXCLUSÃO DA COOPERADA PELA INADIMPLÊNCIA E AUTORIZANDO-SE A RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS – INCONFORMISMO – POSSIBILIDADE DE RESOLUÇÃO DA AVENÇA POR CULPA DA COMPRADORA QUE DELA DESISTIRA EM RAZÃO DE ALEGADA DIFICULDADE FINANCEIRA,*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE EMBU DAS ARTES

FORO DE EMBU DAS ARTES

3ª VARA JUDICIAL

AVENIDA VEREADOR JORGE DE SOUZA, Nº 855, Embu das Artes - SP - CEP 06803-270

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*DEIXANDO DE PAGAR AS PRESTAÇÕES APÓS UM ANO DE FORMALIZAÇÃO DA AVENÇA – DEMANDA AJUIZADA APÓS A NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL ENVIADA PELA VENDEDORA – APLICAÇÃO DA SÚMULA 01 DESSE TRIBUNAL DE JUSTIÇA – REEMBOLSO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS – IMPOSSIBILIDADE DE ACOLHIMENTO – DEVOLUÇÃO DE 80% COMO DETERMINADO NA SENTENÇA – LEGITIMIDADE – RESTITUIÇÃO EM UMA ÚNICA PARCELA (SÚMULA 02, DO TJSP), COM CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DE CADA PAGAMENTO E JUROS MORATÓRIOS A FLUIR DO TRÂNSITO EM JULGADO – SENTENÇA REFORMADA EM PARTE PARA JULGAR PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO – RECURSO PROVIDO EM PARTE.*

*(TJSP; Apelação Cível 1129650-50.2018.8.26.0100; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/09/2020; Data de Registro: 18/09/2020).*

Por fim, imperioso frisar que, em casos como o em testilha, este Tribunal Paulista entende que a restituição da quantia paga pelo promitente comprador deve ocorrer imediatamente e em parcela única:

*AQUISIÇÃO UNIDADE HABITACIONAL – Adesão – Compromisso de venda e compra – Cooperativa habitacional – Forma adotada a afastar caracterização de regime cooperado tratando-se, em realidade, de negócio comum de venda e compra mediante pagamento parcelado – Relação de consumo caracterizada – Incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS - Compradora que pleiteia a rescisão do contrato – Possibilidade, decretada, contudo, a culpa da autora, caracterizada a sua desistência do negócio - Restituição das parcelas pagas – Admissibilidade – Direito da vendedora ser ressarcida pelas despesas operacionais com o negócio – Fixação de retenção que comporta majoração para 25% do montante pago - **Devolução de 75% de forma imediata e em única parcela**, devidamente corrigidos a partir dos respectivos desembolsos e incidentes juros de mora a contar do trânsito em julgado - Retenção dos prêmios pagos de seguro de vida em grupo contratado – Admissibilidade, pela própria natureza do serviço prestado, de cobertura dos eventos futuros e incertos, usufruído pelos associados – Sentença, em parte, reformada – **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.***

*(TJSP; Apelação Cível 1031913-76.2020.8.26.0100; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 44ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2020; Data de Registro: 16/12/2020) (grifos acrescentados).*

De rigor, portanto, a parcial procedência da demanda.

À vista de todo o exposto, com fundamento no art. 487, I, do CPC/15, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados pelo autor, para declarar rescindido o contrato entabulado entre as partes e condenar a requerida na devolução, em parcela



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE EMBU DAS ARTES

FORO DE EMBU DAS ARTES

3ª VARA JUDICIAL

AVENIDA VEREADOR JORGE DE SOUZA, Nº 855, Embu das Artes -  
SP - CEP 06803-270

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

única, de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos, com correção monetária a partir de cada pagamento e juros moratórios a fluir do trânsito em julgado.

Tendo o requerente decaído de parte mínima do pedido condeno a requerida nas custas, despesas e honorários, que fixo em 10% do valor da causa.

Em consequência, **EXTINGO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.**

Após o trânsito em julgado, ao arquivo.

P.R.I.C.

Embu das Artes, 24 de junho de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**