



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000156318

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019621-93.2018.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são apelantes CELSO NOVATO DE MORAIS, ADIRO GONÇALVES DE OLIVEIRA, ADRIANA PEREIRA DA COSTA, CAMILA GIMENEZ FIALHO, OSWALDO DE ALMEIDA PASTORE, ROBSON JERONIMO FLORÊNCIO, ROBSON JOSÉ DE OLIVEIRA, WILLIAN FERNANDES e MARIA ALICE MORENO PERES FERNANDES, são apelados COOPERATIVA HABITACIONAL DOS SERVIDORES PUBLICOS DE SAO BERNARDO DO CAMPO e JORGE COSTA PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E SALLES ROSSI.

São Paulo, 5 de março de 2020.

ALEXANDRE COELHO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO nº 1019621-93.2018.8.26.0564

APELANTE: CELSO NOVATO DE MORAIS E OUTROS

APELADO: COOPERATIVA HABITACIONAL DOS SERVIDORES PÚBLICO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO E OUTRO

VOTO nº 13908/asc

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - COOPERATIVA HABITACIONAL – LOTEAMENTO – PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – IMPROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO DOS AUTORES – ACOLHIMENTO – Cooperativa que promove a realização de loteamento imobiliário com fundamento na Lei 6.766/79, comprometendo-se a realizar as obras de infraestrutura e a entregar os lotes aos cooperados – Irrelevância da previsão contratual de que o contrato não se caracteriza por loteamento, quando presentes todas as características dessa modalidade de parcelamento de solo urbano – Afastada a improcedência da ação fundada na tese de inexistência de venda de lotes – Necessidade de instrução probatória para se apurar as atuais condições do loteamento e sua regularização junto à Municipalidade, a fim de viabilizar o julgamento do mérito do pedido condenatório de obrigação de fazer – Sentença anulada – Causa não madura para ser julgada pelo tribunal - **DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, COM DETERMINAÇÃO.**

Trata-se de apelação contra a respeitável sentença de fls. 475/478, cujo relatório ora se adota, que na ação de obrigação de fazer movida por CELSO NOVATO DE MORAIS E OUTROS em face de COOPERATIVA HABITACIONAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO E OUTRO, julgou extinto o processo sem julgamento de mérito em relação ao réu JORGE COSTA PEREIRA, nos termos do art. 485, VI do CPC, bem como julgou improcedente a ação em relação à COOPERATIVA ré, condenando os autores a arcar com as custas e despesas processuais mais honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Apelam os autores para que a ação seja julgada procedente e alegam, em síntese: i) nulidade da sentença por cerceamento ao direito de produção de provas; ii) finalidade do negócio era a compra e venda de unidades residenciais em loteamento a ser promovido pela Cooperativa ré, não podendo ser tratado como mera compra e venda de fração ideal do terreno; iii) somente parte do empreendimento foi aprovado, apesar de muitos adquirentes já terem quitado o preço combinado; iv) aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e da Lei de Parcelamento do Solo (Lei 6.766/79); v) que a ré seja obrigada a prestar informações, conforme pretendido na inicial, sob pena de multa diária.

Foram apresentadas contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Atendidos os requisitos de admissibilidade, o recurso é recebido no duplo efeito, nos termos do artigo 1.012, caput do CPC.

Versa a demanda sobre pedido de obrigação de fazer relativo à venda de unidades aos autores, através de sistema de Cooperativa Habitacional, criada com o propósito de construção do empreendimento descrito na inicial para aquisição de moradias.

Os autores afirmam se tratar de loteamento imobiliário promovido pelo sistema cooperativo, sustentando que apenas parte do empreendimento foi aprovado pelos órgãos públicos, apesar da quitação pelos cooperados dos valores combinados e dos valores de IPTU, razão pela qual promoveu a presente demanda para obrigar a ré a prestar esclarecimentos acerca da conclusão do loteamento e efetiva entrega das unidades aos autores.

Por sua vez, a Cooperativa ré sustenta que o contrato assinado pelas partes se refere à venda de fração ideal de terreno, que não se confunde com o instituto do loteamento imobiliário, sendo que todas as informações necessárias estão sendo devidamente prestadas por meio das assembleias, nos exatos termos do contrato e da legislação pertinente.

A r. sentença julgou improcedente o pedido ao fundamento de que o negócio envolve aquisição de frações ideais de terreno e não de lotes, como

expressamente previsto em contrato, razão pela qual concluiu que os pedidos são estranhos ao objeto do contrato, no que diz respeito à regularização do loteamento, enquanto o pedido de prestação de contas, inclusive o relativo ao IPTU, cabe as Assembleias realizadas regularmente.

Com razão os autores, respeitados os argumentos da ré e o entendimento do MM. Juízo sentenciante.

As partes firmaram compromisso de compra e venda de lotes de terreno em Conjunto Habitacional de Interesse Social denominado Atlântico I a ser empreendido pela Cooperativa ré.

O negócio envolve a aquisição em loteamento imobiliário, que se sujeita às regras da Lei 6.766/79, sendo irrelevante que tenha constado do contrato que não se trata de loteamento.

Conforme o art. 2º da mencionada Lei 6.766/79, “o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das legislações estaduais e municipais pertinentes”, dispondo ainda seu § 5º que “a infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação”. E o § 6º estabelece sobre a infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS).

Ora, como se observa dos documentos de fls. 137/138 produzidos pela própria Cooperativa, o empreendimento é tratado como conjunto habitacional de interesse social localizado em lote de propriedade da ré e aprovado por lei Municipal. E o contrato firmado com os adquirentes inclui entre as obrigações da Cooperativa a realização das obras básicas de infraestrutura, dando prazo para execução de *36 meses a contar da devida aprovação/liberação do **loteamento** junto aos órgãos públicos Municipais, Estaduais e Federais competentes. (fls. 92, 101).*

Além disso, o documento colacionado pela ré em contrarrazões, relativo à Certidão de Conformidade emitida pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, esclarece, sem sombra de dúvidas, que o empreendimento se trata de

Apelação Cível nº 1019621-93.2018.8.26.0564 -Voto nº 13908/asc

loteamento residencial denominado Conjunto Habitacional de Interesse Social Atlântico I, de modo que não há como afastar o caso dos autos do regime jurídico dessa modalidade de parcelamento de solo urbano (fls. 571).

Dito isso, forçoso reconhecer que a improcedência da ação deve ser reformada, pois há obrigação da ré na promoção do loteamento e perfeitamente possível a pretensão dos autores, na qualidade de adquirentes dos lotes, em obter um decreto condenatório para obrigar a Cooperativa ao cumprimento das obrigações contratuais assumidas.

Cumpra observar que as cooperativas habitacionais, criadas com o propósito de aquisição de imóvel por parte dos cooperados, cuja participação é aberta aos consumidores em geral, não estão imunes à aplicação das normas protetivas do consumidor.

Sobre o tema, aplica-se a súmula 602 do C. Superior Tribunal de Justiça, que dispõe que *“O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas”*.

Esta Colenda Corte de Justiça, em diversos julgados, também reconhece a existência de relação de consumo nesta espécie de compromisso de compra e venda, mesmo se tratando de cooperativa habitacional.¹

No caso dos autos, verifica-se que a ré prometeu a conclusão das obras de infraestrutura para 36 meses da aprovação do projeto, sendo certo que já decorreu mais de dez anos da assinatura dos contratos pelas partes, sem que se tenha notícia da efetiva conclusão das obras e liberação pelo Município do loteamento para que sejam finalmente entregues os lotes, apesar de comprovada a quitação do preço pelos nove autores que ajuizaram esta demanda (fls. 95/96, 105, 114/115, 124/125, 135/136, 144, 168/169, 173/174 e 197/198).

¹ COOPERATIVA HABITACIONAL – Atuação no mercado imobiliário como se incorporadora fosse – Adesão de associado a toda evidência no escopo exclusivo de conquista do sonho da casa própria – Relevância causal do negócio jurídico a ser considerada – Particular natureza da cooperativa que não tem o condão de afastar a incidência das normas protetivas do CDC – Legítima invocação do remédio resolutório, determinada pela ausência de perspectiva de conclusão da obra após longo período de cumprimento das obrigações da adquirente – Hipótese de quebra objetiva do contrato – Restituição das parcelas pagas a ser efetivada no valor integral corrigido, sem qualquer parcela de abatimento, por não se tratar de desistência da cooperada, mas sim de rescisão contratual determinada pelo inadimplemento contratual da empreendedora ré. (10ª Câmara, relator o Desembargador AIRTON PINHEIRO DE CASTRO, Apelação nº 0026998-12.2011.8.26.0554, j. 04/08/2015).

Diante disso, o inadimplemento contratual por parte da cooperativa é evidente.

Contudo, impossível se aferir a atual situação do loteamento por meio dos documentos até então juntados, ainda que constatado o atraso, pois restou demonstrada que a aprovação do projeto foi regularmente iniciada. Apesar dos projetos aprovados trazidos pela ré, não há informações atualizadas acerca da conclusão das obras de infraestrutura e regularidade do parcelamento do solo junto à Municipalidade.

Assim, no que diz respeito aos pedidos de regularização do loteamento e entrega dos lotes, bem é de se ver que os elementos dos autos são insuficientes para impor à ré a obrigação de cumprir integralmente o contrato e, menos ainda, para avaliar prazo razoável e multa a serem fixados.

Logo, os autos devem retornar à origem para que seja realizada a instrução probatória em relação à regularidade do loteamento e atual situação dos lotes adquiridos pelos autores, realizando-se perícia técnica, se necessária.

Quanto aos pedidos de obrigação da ré em apresentar prestação de contas dos valores pagos pelos autores à Cooperativa, com razão a sentença ao avaliar que as assembleias realizadas regularmente demonstram a aprovação das contas do exercício anterior. Entretanto, não há qualquer menção quanto aos valores relativos ao IPTU, pedido especificamente formulado pelos autores, de modo que as atas de assembleia nada comprovam acerca do efetivo pagamento deste imposto, apesar da previsão contratual de que seriam pagos pelos adquirentes à Cooperativa, que ficaria incumbida de quitá-lo.

Por tudo isso, o recurso dos autores merece ser provido para anular a sentença e determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que seja realizada a instrução probatória em relação à regularidade do loteamento e atual situação dos lotes adquiridos pelos autores, inclusive quanto à quitação dos valores de IPTU, realizando-se perícia técnica, se necessária.

Eventuais embargos declaratórios contra o acórdão serão julgados virtualmente, a bem da eficiência, salvo se a parte embargante manifestar expressa oposição na própria petição de interposição.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo presente voto, **DÁ-SE PROVIMENTO**
ao recurso para anular a sentença, com determinação, nos termos acima expostos.

ALEXANDRE COELHO
Relator
(*assinatura eletrônica*)