



Apelação Cível nº 0039683-40.2013.8.19.0210

Apelante: MONIQUE MEDEIROS CUNHA

Apelada: CASABELLA CARIOCA COOPERATIVA HABITACIONAL

Relator: JDS. LUIZ ROBERTO AYOUB

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. ALEGAÇÃO DE PROPAGANDA ENGANOSA POR PARTE DA COOPERATIVA HABITACIONAL. CONSUMIDORA QUE ADERIU À COOPERATIVA CASABELLA CARIOCA COM O OBJETIVO DE OBTER FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO INTERPOSTA PELA AUTORA, PLEITEANDO A RESCISÃO CONTRATUAL, DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS E DANOS MORAIS. COM AS RESSALVAS DESTE RELATOR, VÊ-SE O ENTEMENDIMENTO MAJORITÁRIO QUE REVELA A VIOLAÇÃO DO DEVER DE PRESTAR INFORMAÇÃO CORRETA, CLARA E PRECISA SOBRE O OBJETO DA CONTRATAÇÃO. DESCUMPRIMENTO DOS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ OBJETIVA DOS CONTRATOS. LESÃO AO DIREITO DA CONSUMIDORA RECONHECIDA. RESCISÃO DO CONTRATO COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS NA FORMA SIMPLES. DANO MORAL QUE RESTOU CONFIGURADO, ORA FIXADO EM R\$5.000,00 (CINCO MIL REAIS). EXPECTATIVA FRUSTRADA DA CONSUMIDORA AO NÃO OBTER O



**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PRETENDIDO.
AGRAVO RETIDO DA AUTORA A QUE NÃO SE
CONHECE. AGRAVO RETIDO DA RÉ A QUE NÃO SE
CONHECE. APELAÇÃO DA AUTORA A QUE SE NEGA
PROVIMENTO.**

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível em referência, em que constam como partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a Vigésima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça deste Estado, por unanimidade, em **NÃO CONHECER** do agravo retido interposto pela autora, em **NÃO CONHECER** do agravo retido interposto pela ré e em **NEGAR PROVIMENTO** à apelação da autora, nos termos do voto do Relator.

R E L A T Ó R I O

Trata-se de Apelação interposta por **MONIQUE MEDEIROS CUNHA** em face de sentença (index 262) prolatada pelo Ilustre Juízo da 2ª Vara Cível do Fórum Regional da Leopoldina da Comarca da Capital, nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos patrimoniais e extrapatrimoniais, movida pela ora apelante contra **CASABELLA CARIOCA COOPERATIVA HABITACIONAL**, sob o rito sumário, que julgou IMPROCEDENTES os pedidos deduzidos na petição inicial (index 2), nos seguintes termos:

"(...) Pelo exposto, julgo improcedentes os pedidos contidos na petição inicial, na forma do art. 269, I do Código de Processo Civil. Condeno a autora ao pagamento das despesas processuais e dos honorários de advogado, que arbitro em R\$ 1.000,00, cuja exigibilidade ficará suspensa por conta da gratuidade de justiça que lhe foi deferida."

Apelação interposta pela parte autora (index 269) aduzindo que: *(i)* as informações que foram prestadas ao apelante no momento da adesão não corresponderam à verdade contratual; *(ii)* a apelada é pessoa já habituada a excessos de seus prepostos no momento da adesão de consumidores; e *(iii)* além da rescisão contratual por culpa da apelada, o caso também caracteriza a existência de danos morais a justificar a compensação com quantia que a compensará pelo ocorrido.

Contrarrazões da cooperativa ré (index 281), em prestígio à sentença recorrida.

É o relatório.

VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

Registre-se que a relação existente entre as partes litigantes é de caráter consumerista, vez que presentes os requisitos objetivos e subjetivos insertos dos artigos 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor, sendo, portanto, plenamente aplicáveis à espécie as normas protetivas do aludido diploma legal, mais especificamente o preceito contido no caput, do seu artigo 14, que consagra a responsabilidade civil objetiva dos fornecedores de serviços, fundada na teoria do



risco empresarial ou do empreendimento, bastando somente a demonstração do dano e do nexo causal entre o comportamento do prestador do serviço e a lesão causada, prescindida a demonstração de culpa.

O agravo retido da ré (index 208) não pode ser conhecido, uma vez que não foi reiterado nas contrarrazões. Assim, nos termos do art. 523, § 1º, do CPC de 1973, diploma processual vigente à época da interposição do recurso, não se conhece do agravo retido.

O agravo retido da autora (index 212), de igual forma não merece ser conhecido, ante a ausência de reiteração na apelação interposta pela referida parte.

Trata-se de ação indenizatória, através da qual alega a parte autora que, atraída por publicidade enganosa, aderiu a uma cooperativa habitacional, imaginando estar aderindo a um contrato de financiamento imobiliário para aquisição de casa própria. Aduz que, no ato da contratação, não lhe foram prestadas as devidas informações a respeito do contrato que efetivamente assinou, razão pela qual pugnou pela condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais e materiais.

Milita, pois, em prol da parte autora, segundo as regras do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, presunção de defeito na prestação do serviço, competindo ao réu, para se eximir de qualquer responsabilidade, provar a inexistência de defeito na prestação do serviço ou que o fato danoso seria atribuível exclusivamente a terceiros.

Cumprido registrar antes da análise do mérito que este magistrado, em julgados análogos anteriores, já decidiu em sentido oposto ao que aqui se consignará, reconhecendo a legalidade do contrato de cooperativa habitacional





firmado entre as partes e, portanto, a ausência da violação do dever de informar e o afastamento de ocorrência de publicidade enganosa.

Porém, como magistrado, tenho o dever de procurar manter a estabilidade das decisões judiciais, eis que configura pilar fundamental que conduz à pacificação social, um dos escopos magnos da jurisdição.

Nesse aspecto, a despeito da posição pessoal sobre o tema, seguirei a orientação firme adotada por esta 26ª Câmara Cível, a fim de privilegiar a segurança jurídica. Tal fato, inclusive, é oriundo da necessidade de se construir um direito voltado a garantir, sempre, a isonomia.

É fato que o direito, como ciência não exata, permite opiniões divergentes, mas não é menos verdade que a orientação uniforme, sempre que possível, atende, como dito, ao princípio da isonomia, e, por consequência lógica, a segurança jurídica, pilares de uma codificação moderna que, ao final, busca consagrar a credibilidade do sistema jurídico.

Nesse sentido, a nova legislação processual cria mecanismos que buscam garantir a isonomia. Refiro-me ao Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas e ao instituto da Assunção de Competência.

Assim, sem nenhuma dificuldade em adequar-me à posição dominante neste órgão fracionário, respeitando a busca de uniformização acerca da aplicação do direito ao caso concreto, curvo-me ao entendimento, tranquilo e firme, repito, desta Câmara Cível Especializada no sentido de reconhecer a ilegalidade do contrato firmado entre as partes

Feita a ressalva, passa-se ao exame do mérito.





Urge salienta que a Lei nº 5.767/71, que define a política nacional do cooperativismo, não exclui a aplicabilidade do CDC à hipótese, principalmente quando a parte vulnerável da relação reclama a intervenção do Judiciário aduzindo falha na negociação.

Dos autos se depreende que a parte autora, objetivando crédito para aquisição de imóvel, associou-se à cooperativa habitacional ré, pagando uma quantia em dinheiro a título de taxa de associação, com a garantia de liberação do crédito, o que não ocorreu. Entretanto, insatisfeita, busca a autora a rescisão do contrato com a devolução dos valores pagos, além de indenização por danos morais.

O que se revela de toda narrativa é que a ré, não obstante constituída sob a forma de cooperativa, atua no mercado como agente de crédito imobiliário, induzindo os “aderentes” que, acreditando estarem celebrando um financiamento para aquisição de imóvel, estão na realidade, integrando uma lista de associados, mediante pagamentos mensais que integram o capital da ré, para ao final concorrerem ao crédito.

Do contrato acostado aos autos (index 77), nota-se que não houve o cumprimento escorreito do dever de informar, já que não se pode da leitura de suas cláusulas se inferir que, na verdade, a autora não obterá de imediato o crédito necessário para aquisição da tão almejada casa própria. Denota-se, ao revés, que ela irá ingressar numa espécie de fila de espera, já que terá de arcar com as prestações mensais que, somadas a uma regra de pontuação, a tornaria apta a concorrer pelo crédito.

Noutro giro, não há nos autos qualquer demonstração de que a ré tenha, no ato da contratação, prestado adequadamente as informações à consumidora, ônus este que lhe incumbia.





Neste contexto, impõe-se a rescisão do contrato por fato atribuído à Ré/Apelada, sendo inaplicável à hipótese a multa rescisória prevista no instrumento do contrato, por abusividade, devendo ser determinada a devolução integral, na forma simples, dos valores pagos pela consumidora, corrigidos monetariamente a partir da data do desembolso e acrescidos de juros de mora a contar da citação.

A conduta da ré viola o dever de informação correta, clara e precisa sobre o objeto da contratação, nos termos dos art. 4º, 6º, III e 31 do CDC.

O dano moral ficou configurado, ante a quebra da expectativa do autor que assinou contrato para adquirir a casa própria e descobriu, posteriormente, que se associara a uma cooperativa, tendo sua expectativa frustrada, ao não obter o financiamento imobiliário pretendido.

Quanto à sua fixação, como é sabido, deve ser arbitrado moderadamente, não podendo ser tão alto que constitua motivo de enriquecimento sem causa, nem tão ínfimo que faça valer a pena a prática do ilícito.

In casu, diante da situação narrada, entendo que o valor de R\$ 5.000,00, atende aos critérios de razoabilidade e de proporcionalidade, tendo em vista que deve ser necessário e suficiente para a reprovação e prevenção da conduta lesiva.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados desta Corte:

"APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO. RECURSO DA AUTORA A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO. No caso em exame, a Autora foi levada a aderir a contrato de cooperativa habitacional com



a promessa de aquisição de casa própria. Restou demonstrado que a Ré não prestou, de forma clara e precisa, as informações acerca de todos os termos do contrato. Assim, em razão da falha, deve a parte Ré ser compelida a restituir, na forma simples, os valores pagos pela Autora em decorrência do contrato em questão. Além do mais, inaplicável a multa pela rescisão do contrato. Por fim, a quebra da expectativa da Autora, que assinou contrato para adquirir a casa própria e descobriu, posteriormente, que se associou a cooperativa, tendo o sonho da casa própria frustrado, causou à Demandante muita aflição e angústia, ferindo seus direitos da personalidade. Levando-se em conta as circunstâncias deste caso concreto, conclui-se que merece ser fixado o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a título de compensação por danos morais." (ACÓRDÃO, 2191186-30.2011.8.19.0021 – APELAÇÃO, ARTHUR NARCISO DE OLIVEIRA NETO - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR, Data de julgamento: 04/02/2016, Data de publicação: 12/02/2016, INTEIRO TEOR, Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 04/02/2016).

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COOPERATIVA HABITACIONAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. REQUERIMENTO DE PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL PELA RÉ QUE RESTOU INDEFERIDO POR DECISÃO INTERLOCUTÓRIA IRRECORRIDA. PRECLUSÃO. ALEGAÇÃO AUTURAL DE CAMUFLAGEM DO TRATO NEGOCIAL. ATUAÇÃO DA COOPERATIVA APELANTE NO MERCADO COMO VERDADEIRO AGENTE DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. CONSUMIDOR QUE ADERIU À COOPERATIVA CASA PRÓPRIA COM OBJETIVO DE OBTER FINANCIAMENTO

PARA AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA. VIOLAÇÃO DO DEVER DE PRESTAR INFORMAÇÃO CORRETA, CLARA E PRECISA SOBRE O OBJETO DA CONTRATAÇÃO. O QUADRO FÁTICO TAMBÉM REVELA O DESCUMPRIMENTO DOS PRINCÍPIOS DA TRANSPARÊNCIA MÁXIMA, DA VULNERABILIDADE DO CONSUMIDOR E DA FUNÇÃO SOCIAL E BOA-FÉ OBJETIVA DOS CONTRATOS, DANDO AZO À RESCISÃO CONTRATUAL DECLARADA NA SENTENÇA ATACADA. DANOS MATERIAIS CONSISTENTES NO PAGAMENTO DA TAXA DE ADESÃO E DAS PARCELAS SUBSEQUENTES. RESTITUIÇÃO DEVIDA. PREJUÍZO EXTRAPATRIMONIAL CONFIGURADO. EXPECTATIVA DO CONSUMIDOR FRUSTRADA PELA ATUAÇÃO DESLEAL DA RÉ/APELANTE. INDENIZAÇÃO FIXADA EM R\$ 5.000,00 QUE NÃO MERECE REDUÇÃO. MONTANTE RAZOÁVEL E PROPORCIONAL, ATENDENDO AO CARÁTER PUNITIVO-PEDAGÓGICO E RESSARCITÓRIO DA INDENIZAÇÃO. JUSIPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE. NEGATIVA DE SEGUIMENTO DO RECURSO, COM APOIO NO ART. 557, CAPUT, DO CPC. SENTENÇA MANTIDA.” (SANDRA SANTARÉM CARDINALI - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR - Decisão Monocrática 0010965-57.2013.8.19.0202 – APELAÇÃO - - Data de julgamento: 15/03/2016.

Ante o exposto, vota-se no sentido de **CONHECER** e, no mérito, **DAR PROVIMENTO** ao recurso interposto pela autora para declarar rescindido o negócio jurídico celebrado entre as partes, determinando à ré que promova a devolução de todas as quantias pagas pela autora, a título de contribuição de associação e parcelas pagas, na forma simples, acrescida de correção monetária desde a data do efetivo desembolso, bem como ao pagamento da quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a título de danos morais, acrescidos de correção monetária a partir deste julgado, incidindo sobre as verbas juros simples a contar



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
26ª Câmara Cível do Consumidor



da data da citação, condenando o réu no pagamento de 10% sobre o valor da condenação, além de juros, a contar da citação e correção monetária que deverá incidir com a publicação desta decisão.

Ante a modificação do julgado, deve ser invertido o ônus da sucumbência, para condenar a Ré/Apelada ao pagamento de custas e honorários, que ora fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

Rio de Janeiro, na data da sessão.

JDS LUIZ ROBERTO AYOUB
R E L A T O R

