



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Sétima Câmara Cível Consumidor

Apelação Cível nº 0016005-83.2014.8.19.0202

Apelante1: [REDACTED]

Apelante2: [REDACTED]

Apelados: os mesmos

Relatora: Des. Maria Luiza de Freitas Carvalho

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. COOPERATIVA HABITACIONAL. DESRESPEITO AO DEVER DE INFORMAÇÃO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO.

Ação de rescisão de contrato de financiamento celebrado com cooperativa habitacional fundada em suposta ausência de disponibilização ao autor das informações necessárias e precisas sobre as condições do ajuste entabulado, notadamente quanto ao prazo para obtenção do financiamento imobiliário.

Não demonstração pela ré de que os dados indispensáveis à compreensão da natureza do negócio ajustado foram apresentados claramente ao consumidor. A jurisprudência majoritária vem reconhecendo que o estatuto e regimento da Cooperativa Habitacional “Casabella Carioca” foi redigido de forma pouco clara, o que dificulta ao consumidor a interpretação do contrato ao qual aderiu, fazendo-lhe acreditar que ajusta contrato de financiamento para aquisição de imóvel quando, em verdade, a liberação do valor depende de condições a serem preenchidas e de concurso entre os associados. Dano moral configurado. Não obstante a regra seja de que o mero descumprimento de obrigação contratual não enseja reparação moral, a presente hipótese revela conduta abusiva da cooperativa cujos resultados ultrapassam o mero aborrecimento cotidiano, frustrando a expectativa de pessoas que almejam realizar o sonho da casa própria, impondo-se a condenação na reparação extrapatrimonial. Valor arbitrado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) que se afigura razoável e proporcional e em consonância com a jurisprudência desta Corte.

DESPROVIMENTO DO RECURSO DA RÉ. RECURSO DA AUTORA PROVIDO.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Sétima Câmara Cível Consumidor

Apelação Cível nº 0016005-83.2014.8.19.0202

Vistos, relatados e discutidos, nestes autos da apelação cível nº 001600583.2014.8.19.0202, em que figuram como apelante1 [REDACTED] [REDACTED], apelante2 [REDACTED] e apelados os mesmos ACORDAM os Desembargadores da VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, por UNANIMIDADE, em negar provimento ao recurso da ré e dar provimento ao recurso da autora, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório do juízo sentenciante, assim redigido:

“Cuida-se de ação de conhecimento, com pedido de gratuidade de justiça, proposta por [REDACTED] em face de [REDACTED]. Alega a autora, em síntese, que se associou à ré em 19/11/2013, com finalidade de adquirir casa própria mediante financiamento. Para tanto, um consultor informou à demandante que teria que pagar taxa de associação de R\$ 4.335,90 para subscrever um capital de R\$ 100.000,00. Ressalta que, além do pagamento da referida taxa, pagou mais R\$ 2.097,00 para aumentar o valor do seu crédito. Assevera ter sido vítima de propaganda enganosa, eis que, não obstante o pagamento de R\$ 6.452,90, não recebeu qualquer chamado do réu para obtenção da carta de crédito. Assim, requer: i) rescisão do contrato pactuado entre as partes; ii) devolução do valor pago (R\$ 6.452,90); iii) declaração de nulidade da cláusula 06ª do termo de declaração firmado; iv) compensação por danos morais no equivalente a 40 salários mínimos; e v) condenação da ré nas verbas da sucumbência. A petição inicial de fls. 02/10 veio instruída com os documentos de fls. 11/35. Despacho liminar positivo, com deferimento da gratuidade de justiça às fls. 37. Audiência do art. 277, do CPC, às fls. 42, sendo apresentada contestação com pedido de gratuidade de justiça e documentos às fls. 52/74. Na referida peça de defesa, a ré impugnou os fatos e fundamentos da pretensão deduzida na inicial, expondo, em apertada síntese, que a autora estava ciente de todas as regras da cooperativa e que o consultor não determinou data para liberação do crédito. Com isso, requereu a improcedência dos pedidos. Decisão às fls. 83,



indeferindo a gratuidade de justiça à ré. Agravo retido interposto pela ré às fls. 101/102, em face da decisão de fls. 83. Contrarrazões às fls. 107. Saneador às fls. 108, sendo rejeitado o pedido de inversão do ônus da prova e deferida as provas requeridas pelas partes. Agravo retido interposto pela autora às fls. 114/118, em função da decisão que indeferiu a inversão do ônus da prova às fls. 108. Audiência de instrução e julgamento às fls. 133. Colhida prova oral gravada em mídia acostada às fls. 137 e apresentadas alegações finais. É o relatório..”

A sentença de fls. 138/140 resolveu o mérito, na forma do artigo 487, inciso I, do CPC/15, com o seguinte dispositivo:

“Ante o exposto, julgo PROCEDENTE EM PARTE a pretensão deduzida na inicial a fim de declarar a nulidade parcial da cláusula 06ª do Termo de Declaração de fls. 21, ou seja, no que concerne, exclusivamente, à retenção integral da 'taxa de associação', devendo a demandada, por ocasião da substituição, demissão, eliminação ou exclusão do cooperado observar o disposto no art. 27, § 1º, do Estatuto Social; rejeitados os demais pleitos. Outrossim, com fulcro no art. 21, parágrafo único, do CPC, condeno a autora nas custas e honorários de advogado, que fixo em R\$ 500,00 (art. 20, § 4º, do CPC), observada a gratuidade de justiça. P.R.I. Com o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os autos..”

Os embargos de declaração interpostos pela ré às fls. 141/142 foram rejeitados pela decisão de fls. 143.

A ré interpõe apelação às fls. 144/159 pleiteando a reforma da sentença para julgar improcedente o pedido deduzido na inicial ou para que, reconhecendo-se a licitude da conduta, seja ordenada a devolução dos valores pagos e comprovados, com a retenção das taxas, conforme o contrato. Destaca a inaplicabilidade do CDC por se tratar de cooperativa regida por lei específica. Sustenta que as informações sobre o negócio foram prestadas em linguagem clara, simples e acessível, tendo a apelada assinado documento respondendo estar ciente de que se tratava de autofinanciamento através de cooperativa habitacional e de que não havia data para liberação do crédito,



bem assim que, no caso de desistência, seria cabível a retenção da taxa associativa, da multa rescisória de 20% e das despesas operacionais.

A autora também apela às fls. 162/170 objetivando a reforma da sentença para rescindir o contrato e condenar ré à devolução do valor de R\$ 6.452,90, devidamente corrigido, e ao pagamento de indenização por danos morais no equivalente a 40 salários mínimos sob a alegação de que a hipótese não é de desistência do contrato, mas sim de nulidade da avença por violação ao dever de informação e transparência, o que lhe teria causado danos morais.

A parte autora apresentou contrarrazões às fls. 171/174 em prestígio ao respectivo recurso.

A ré não apresentou contrarrazões (certidão de fl. 218)

É O RELATÓRIO

O recurso deve ser conhecido, eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade.

Cuida-se de ação de rescisão de contrato de financiamento celebrado com cooperativa habitacional cumulado com pedido de devolução da quantia paga (R\$ 6.452,90) e danos morais fundada em suposta ausência de disponibilização ao autor das informações necessárias e precisas sobre as condições do ajuste entabulado, notadamente quanto ao prazo para obtenção do financiamento imobiliário.

Há, na hipótese, evidente relação consumerista, subsumindo-se às normas do Código de Defesa do Consumidor que, em seu art. 14, consagra a responsabilidade objetiva do fornecedor de serviços, bastando para tanto a demonstração do fato, do dano e do nexos causal, sendo prescindível a presença da culpa.

De se destacar o entendimento já pacificado nesta Corte no sentido de que as disposições do CDC são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas, consoante decidido pelo Órgão Especial, em precedente vinculante nos termos do art. 6-A do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, razão por que a alegação deduzida em contrarrazões a tal respeito, não merece acolhida. Confira-se:



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Sétima Câmara Cível Consumidor

Apelação Cível nº 0016005-83.2014.8.19.0202

Direito dos Contratos. Demanda pleiteando a rescisão do contrato para aquisição da casa própria, cumulada com reparação de danos em face de Cooperativa Habitacional. Conflito negativo de competência. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Pela teoria finalista, consumidor é definido como destinatário final dos produtos e serviços (art. 2º, caput, do Código de Defesa do Consumidor), tendo adotado o Código, portanto, a teoria finalista, em consonância com a doutrina e a jurisprudência. Precedente: “(.) A jurisprudência desta Corte possui orientação no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas. Precedentes. 3. Agravo regimental não provido” (AgRg no AREsp 101.462/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/05/2014, DJe 30/05/2014) Conflito procedente. (0017864-27.2015.8.19.0000 - CONFLITO DE COMPETENCIA - DES. NAGIB SLAIBI - Julgamento: 25/05/2015 - ORGAO ESPECIAL)

Ao que se extrai dos autos, o autor, ora apelado, associou-se à cooperativa habitacional acreditando estar celebrando financiamento para aquisição de imóvel no valor de até R\$ 140.000,00, que seria liberado em curto espaço, o que, contudo, não ocorreu.

Infere-se de toda narrativa 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 financiamento para aquisição de imóvel, estão na realidade, integrando lista de associados, mediante pagamentos mensais que integram o capital da ré, para ao final concorrerem ao crédito.

De fato, não há na proposta de associação, na ficha de matrícula ou no termo de declaração (fls. 65/68) qualquer informação que indique tratar-se de um consórcio ou que o financiamento almejado não possa ser obtido em pouco tempo, não sendo razoável supor que tal detalhe seja de fácil compreensão ao consumidor, ante os termos complexos utilizados na redação das cláusulas.

Ainda em relação ao termo de declaração, vê-se que este fora redigido em linguagem igualmente rebuscada e indireta, falando em “liberação de capital subscrito” (fls. 68) em vez de asseverar diretamente que não realiza financiamento habitacional nos moldes popularmente conhecidos.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Sétima Câmara Cível Consumidor

Apelação Cível nº 0016005-83.2014.8.19.0202

Acresça-se ainda que no termo de esclarecimento e no questionário de boas vindas está expressamente consignado que se trata de “autofinanciamento habitacional para a compra de imóveis”.

A discussão, na espécie, não se circunscreve apenas às cláusulas em si, senão à maneira como a informação nelas inseridas foi apresentada ao consumidor, não tendo a ré comprovado que os dados indispensáveis à compreensão da natureza do negócio ajustado foram apresentados claramente ao autor.

Não há dúvida, pois, de que a conduta da ré viola o dever de informação correta, clara e precisa acerca de todas as características do objeto da contratação, nos termos dos art. 4º, 6º, III e 31 do CDC.

Em demandas semelhantes, nas quais constam como rés cooperativas habitacionais, como a ora apelada, esta Corte vem reconhecendo que o regimento interno (ou estatuto social, a depender da Cooperativa, todas com redação quase idêntica) não é claro, tampouco permite que o consumidor conclua não estar firmando um contrato de financiamento tradicional, mas sim um ajuste no qual a liberação do valor depende de condições a serem preenchidas e de concurso entre associados.

Nesse particular, confira-se (dispensando-se a transcrição do inteiro teor tendo em vista que os pontos centrais que conferem similitude fática suficiente à aplicação do entendimento dos precedentes já constam da ementa):

*Apelação Cível. Decisão Monocrática. Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais. **Cooperativa Habitacional. Relação de consumo. Propaganda enganosa. Frustração do consumidor na aquisição da casa própria. Autora que acredita estar adquirindo a casa própria através de financiamento imobiliário.** Sentença a quo determinando a rescisão dos contratos firmados, com a devolução dos valores pagos e dano moral. Sentença Mantida. Entendo que o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) fixado na sentença mostra-se compatível com a repercussão dos fatos narrados na inicial e consentâneo com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, devendo ser mantido. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO com amparo no artigo 557, caput, do CPC, mantida a sentença, tal como lançada. (0013932-26.2014.8.19.0207 - APELACAO - JDS. DES. AGLAE TEDESCO - Julgamento: 25/08/2015 - VIGESIMA SETIMA CAMARA CIVEL CONSUMIDOR)*



*APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO JURÍDICA DE CONSUMO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Sentença de Parcial Procedência, afastando o dano material por força do instrumento de transação, dano moral fixado em R\$ 10.000,00. Sucumbência recíproca. Agravo retido interposto pela ré (index 101) contra decisão saneadora que afastou a preliminar de carência acionária de falta de interesse de agir, em razão de acordo extrajudicial firmado pela autora, dando plena quitação. Agravo retido conhecido, no mérito, não provido. INSTRUMENTO DE TRANSAÇÃO não tem o condão de retirar da autora o interesse de agir quanto ao pedido de indenização com escoras em dano moral. Texto expresso daquele documento, que não fala em "QUITAÇÃO GERAL", tal como pretende a ré, mas apenas em "AMPLA, GERAL E IRRESTRITA QUITAÇÃO, RENUNCIANDO A EVENTUAL SALDO REMANESCENTE". Indenização extrapatrimonial não era objeto de acordo, não há que se falar em falta de interesse de agir quanto ao pedido de condenação ao pagamento da verba reparatória. **COOPERATIVA HABITACIONAL. CONSUMIDOR QUE ADERIU À COOPERATIVA COM O OBJETIVO DE OBTER FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA. RÉ QUE ATUA NO MERCADO COMO AGENTE IMOBILIÁRIA. VIOLAÇÃO ao dever de informação correta, clara e precisa sobre o objeto da contratação, nos termos dos arts. 4º, 6º, III e 31 do CDC. Rota de colisão com o Princípio da Informação, Transparência e dever de Informação ao consumidor.** Indisfarçável configuração do dano moral, ante a legítima expectativa da consumidora, que não conseguiu realizar o seu sonho de casa própria. Minoração do valor dos danos morais fixados pela sentença recorrida para o patamar de R\$ 5.000,00. Critérios de razoabilidade e de proporcionalidade. Sentença que merece reparo. AGRAVO RETIDO a que se CONHECE, e, no mérito, NEGA-SE PROVIMENTO. RECURSO DE APELAÇÃO QUE SE CONHEÇE E SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO. (0305416-14.2013.8.19.0001 - APELAÇÃO - DES. NATACHA TOSTES OLIVEIRA - Julgamento: 30/07/2015 - VIGESIMA SEXTA CAMARA CIVEL CONSUMIDOR)*

Restou violado, portanto, o dever de informar, configurando-se verdadeira falha na prestação do serviço, além de abusividade da cláusula, o que redundará na rescisão do contrato e na devolução integral da quantia paga.





Vislumbra-se, ademais, a configuração de dano moral, eis que, não obstante a regra seja a de que o mero descumprimento de obrigação contratual não enseja reparação a tal título, a situação retratada nos autos revela conduta abusiva da cooperativa, cujos resultados ultrapassam o mero aborrecimento cotidiano, frustrando a expectativa de pessoas, normalmente de classes menos abastadas, que almejam realizar o sonho da casa própria, na linha dos precedentes acima mencionados.

No que concerne ao *quantum* indenizatório, é cediço que devem ser observados os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem assim respeitado o duplo viés, reparatório e preventivo-pedagógico, este último a sinalizar ao fornecedor de serviços que, no futuro, deve manter conduta que reflita boa-fé, expressada em prestação de serviço de boa qualidade, que priorize o respeito, a lealdade e a atenção ao consumidor, de molde a evitar-lhe prejuízos descabidos.

À vista de tais ponderações e considerando-se as peculiaridades do caso em análise, afigura-se razoável e proporcional a indenização fixada em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), quantia que, inclusive, está em consonância com o patamar adotado por esta Corte em situações semelhantes.

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. ALEGAÇÃO DE PROPAGANDA ENGANOSA POR PARTE DA COOPERATIVA HABITACIONAL. CONSUMIDOR QUE ADERIU À COOPERATIVA CASABELLA CARIOCA COM O OBJETIVO DE OBTER FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO INTERPOSTA PELO AUTOR, PUGNANDO PELA RESCISÃO CONTRATUAL, DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS E DANOS MORAIS. COM AS RESSALVAS DESTE RELATOR, VÊSE 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 DO CONSUMIDOR 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 DO CONSUMIDOR AO NÃO OBTER O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PRETENDIDO. RECURSO



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Sétima Câmara Cível Consumidor

Apelação Cível nº 0016005-83.2014.8.19.0202

PROVIDO. (0081435-74.2013.8.19.0021 - APELACAO JDS.DES.LUIZ ROBERTO AYOUB - Julgamento: 21/07/2016 - VIGESIMA SEXTA CAMARA CIVEL CONSUMIDOR)

APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO EXCLUSIVO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS. COOPERATIVA HABITACIONAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. CONTROVÉRSIA RECURSAL QUE DIZ RESPEITO APENAS À CARACTERIZAÇÃO DE DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS. SITUAÇÃO EXPERIMENTADA PELO AUTOR QUE ULTRAPASSA A ESFERA DO MERO ABORRECIMENTO, HAJA VISTA A ANGÚSTIA, O SOFRIMENTO E A HUMILHAÇÃO SUPOSTOS PELO CONSUMIDOR, QUE TEVE SUA EXPECTATIVA DE ADQUIRIR UM IMÓVEL FRUSTRADA, TENDO AS APELADAS SE RECUSADO A DEVOLVER A INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS, QUANDO REQUERIDA A RESCISÃO CONTRATUAL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. PRECEDENTES DESTA CÂMARA ESPECIALIZADA. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$ 5.000,00. RECURSO PROVIDO. (0042861-79.2013.8.19.0021 - APELACAO -DES. SANDRA CARDINALI - Julgamento: 23/06/2016 - VIGESIMA SEXTA CAMARA CIVEL CONSUMIDOR)

Assim sendo, impõe-se a reforma da sentença para declarar a nulidade do contrato, condenar a ré a devolver integralmente a quantia paga pela autora (R\$ 6.492,90), corrigida monetariamente a contar do desembolso e com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; e a pagar ao autor indenização a título de danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos monetariamente a contar da presente decisão e com juros a partir da citação. Outrossim, condeno a ré no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que ora fixo em 12% sobre o valor da condenação, nos termos do § 2º do art. 85 do CPC/15.

Ante o exposto, **VOTO no sentido de NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO DA RÉ E DAR PROVIMENTO AO APELO DA AUTORA.**

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2017.

Desembargadora **MARIA LUIZA DE FREITAS CARVALHO**
Relatora



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Sétima Câmara Cível Consumidor

Apelação Cível nº 0016005-83.2014.8.19.0202

Secretaria da Vigésima Sétima Câmara Cível Consumidor
Beco da Música, 175, 3º andar – Sala 321 – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010

(v) Tel.: + 55 21 3133-5668 – E-mail: 27cciv@tjrj.jus.br – PROT. 8484

