TJ-SP aplica CDC em processo envolvendo cooperativa habitacional

As disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas. Com base nesse entendimento, a 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo rejeitou ação de uma cooperativa habitacional contra o proprietário de um de seus imóveis.

Nattawut Thammasak

Nattawut ThammasakTJ-SP aplica CDC em processo envolvendo cooperativa habitacional

A decisão se deu em ação de cobrança ajuizada pela cooperativa habitacional contra um morador que adquiriu uma unidade, tornando-se também associado/cooperado. E, segundo a cooperativa, o réu seria responsável pelo pagamento das quantias referentes ao fechamento dos custos no valor individualizado de R$ 21,7 mil, o que não teria ocorrido até o momento.

Apesar da revelia do réu, o juízo de primeiro grau decidiu pela inadmissibilidade da cobrança, uma vez que a presunção de veracidade não exime a cooperativa de demonstrar minimamente a viabilidade do seu direito, “anotando-se que o contrato é incompleto e que a mera aprovação de contas em assembleia não é suficiente para a demonstração do custo final” do imóvel.

A cooperativa recorreu ao TJ-SP e defendeu a inaplicabilidade do CDC ao caso. No entanto, por unanimidade, o recurso foi negado. Segundo o relator, desembargador Carlos Alberto de Salles, o fato de a apelante ser uma cooperativa habitacional sem fins lucrativos não afasta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, nos termos de entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça.

“No que tange à cobrança pretendida pela apelante, apesar de ela alegar que o preço previsto no contrato seria meramente estimativo (o que não afastaria o dever de a compradora pagar pelo custo final efetivo da unidade, no seu fechamento), tem-se que ela é abusiva perante a consumidora. Isso porque a cobrança de elevados valores como custo final do empreendimento gera incertezas ao consumidor quanto ao preço do imóvel, em violação ao princípio da boa-fé”, completou Salles.

Ainda segundo ele, o contrato está incompleto, sem a qualificação e identificação das partes, sem data de assinatura e sem reconhecimento de firma. Essa conduta, conforme o relator, coloca o consumidor em

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

desvantagem exagerada (artigo 51, IV do CDC), viola a boa-fé contratual do comprador que arcou devidamente com os pagamentos dos boletos, além de configurar uma alteração indevida e unilateral do preço (artigo 51, X do CDC).

Processo 1000280-20.2017.8.26.0337

Date Created
21/08/2020

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.