

Empreendimento imobiliário de cooperativa é regido pelo CDC

A [Súmula 602](#) do Superior Tribunal de Justiça estabelece que empreendimentos habitacionais promovidos por cooperativas são regidos pelo Código de Defesa do Consumidor.

Esse foi o fundamento adotado pelo desembargador Heraldo de Oliveira Silva, presidente da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, para negar provimento a recurso que questionava acórdão da 8ª Câmara de Direito Privado.

Na decisão questionada, os desembargadores rejeitaram reformar determinação de primeiro grau que ordenou a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelo autor da ação, devidamente corrigidos.

Conforme os autos, o consumidor aderiu à cooperativa para compra de um imóvel no município de Francisco Morato (SP), sem que fosse estipulado qualquer prazo para entrega. Depois de mais de cinco anos sem que a obra fosse concluída, e sem justificativa plausível da cooperativa, o autor acionou o Judiciário para a devolução dos valores pagos.

Em primeira instância, o juiz João Victor Vardasca Milan entendeu que a cooperativa, apesar de sua natureza jurídica, deve ser submetida às normas do CDC, conforme a entendimento do STJ, por atuar de forma equivalente a uma incorporadora imobiliária. A decisão foi confirmada em segunda instância.

“O entendimento adotado na C. Câmara quanto à incidência do Código de Defesa do Consumidor na relação jurídica com a cooperativa habitacional está em perfeita harmonia com a jurisprudência pacífica do E. Superior Tribunal de Justiça”, escreveu Silva.

O desembargador ainda citou julgado (REsp 1.767.648) do STJ que confirma que “não há que se falar em existência ou não de obtenção de lucro pela cooperativa na operação para a aplicação do referido verbete sumular”.

O autor foi representado pela advogada **Giovana Mazete Flôres**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1002577-22.2023.8.26.0197

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-out-21/empreendimento-imobiliario-de-cooperativa-e-regido-pelo-cdc-diz-tj-sp/>

Fernando Frazão/Agência Brasil



TJ-SP reafirmou que imóveis vendidos por cooperativas são regidos pelo CDC