Cooperativa é condenada a restituir cliente lesado

O juiz da 15ª Vara Cível de Brasília, Carlos D. V. Rodrigues, condenou a Cooperativa Habitacional Evangélica Ltda (Coohev) a devolver a Lúcio José Vivaldi todos os valores pagos por ele na aquisição de um apartamento em Águas Claras. Há nove anos o cooperado espera pelo imóvel que nunca saiu do papel. A cooperativa já apresentou recurso.

O termo de adesão foi assinado em dezembro de 1992 entre Lúcio e a Coohev. A cooperativa comprometeu-se a entregar um apartamento, na Av. Castanheiras, em Águas Claras. Mesmo pagando regularmente as prestações, o cliente não obteve o imóvel.

Nesse intervalo de tempo, a Construtora Palissander Engenharia Ltda comprou as cotas dos cooperados, comprometendo-se a edificar os apartamentos no prazo de 36 meses, mas não cumpriu o prometido. Segundo o autor da ação, o prazo para a entrega do imóvel está expirado há nove anos e o valor atualizado da dívida gira em torno de R$ 16 mil.

Em contestação, a cooperativa argumenta que não tem a obrigação de devolver, pois o autor não assinou nenhum contrato com ela e sim um termo de adesão com o objetivo de adquirir o imóvel. Segundo a cooperativa, não existe nenhum documento no processo que comprove a relação contratual entre ambos.

Relatou também que o empreendimento não foi concluído por desistência e inadimplência de muitos associados, situação que a obrigou a vender os terrenos, para pagamento de dívidas junto à construtora e cooperados.

Para a cooperativa, não existiu culpa por parte dela, embora reconheça o direito do autor em ser restituído dos valores pagos, desde que seja em consonância com a Lei 5.764/71 que rege os cooperados e com o art. 21 do Estatuto. Segundo a entidade, o crédito a ser restituído é muito inferior ao pretendido na inicial.

A decisão

Para o juiz, mesmo as partes não tendo formalizado um contrato que estabelecesse um vínculo jurídico, formalizaram, sem controvérsias, uma relação cooperativa a qual o autor aderiu.

Segundo ele, o fato de o empreendimento não ter sido concluído no prazo previsto, não dá ensejo à rescisão de contrato propriamente, com base no art. 475 do Código Civil, já que não existiu entre eles contrato por excelência. Por outro lado, o estatuto diz que poderá o associado demitir-se sempre e quando lhe aprouver, ficando revogados os compromissos assumidos com a cooperativa e a liquidação dos seus deveres.

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

No caso de devolução das quantias pagas, o documento estabelece que seja descontado 30%, a título de taxa de administração, das quotas a que o ex-cooperado tiver direito. Mas, se ao longo das contribuições normais, já tiver sido subtraído 10% de taxa de administração, não cabe à cooperativa descontar, sob o mesmo pretexto, outros 30%, a título da mesma taxa de administração.

Por esse motivo, fica a cooperativa obrigada a restituir as quantias pagas ao autor, a título de rateios, deduzida a “taxa de administração” vigente ao longo do vínculo associativo de 10%. (TJ-DFT)

Processo: 2003.01.1.098920-0

Date Created
07/05/2004

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