Bancoop atua como incorporadora, não como cooperativa, diz juiz

A Cooperativa dos Bancários de São Paulo deixou de atuar como cooperativa exclusiva dos sócios do sindicato dos bancários e passou a funcionar como uma verdadeira incorporadora de imóveis. Por isso mesmo, ela tem as obrigações de uma empresa comercial e está sujeita às determinações do Código de Defesa do Consumidor.

O entendimento é do desembargador Francisco Loureiro, da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, em voto que confirmou sentença de primeiro grau e condenou a Bancoop a promover os registros imobiliários e a constituir o condomínio dos apartamentos do conjunto residencial Orquídeas. Também desobrigou os mutuários a pagar os resíduos dos contratos de financiamento.

O Ministério Público de São Paulo investiga um suposto esquema de desvio de recursos da Bancoop para financiar a campanha eleitoral do PT e do presidente Luiz Inácio Lula da Silva em 2002. João Vaccari Neto, ex-presidente da Bancoop e atual tesoureiro do PT, é apontado como o pivô do esquema.

Uma rápida busca na internet revela a existência de mais de 570 processos contra a Bancoop. São 368 decisões em primeira instância, 161 em segunda instância e 45 no Superior Tribunal de Justiça. Segundo o desembargador Francisco Loureiro, a Bancoop "lançou dezenas de empreendimentos imobiliários, com promessa de entregar milhares de apartamentos, expressiva parte dela não cumprida, lesando uma multidão de compradores".

A ação contra a Bancoop foi movida pela associação de moradores do conjunto habitacional. Em primeira instância a cooperativa foi condenada a fazer a incorporação mesmo sem o pagamento por parte dos associados dos resíduos do preço. A Bancoop também ficou impedida de inserir nos cadastros de restrição ao crédito, como SPC e Serasa, os nomes dos associados em razão do não pagamento dessas parcelas.

Para o juiz Jairo de Oliveira Júnior, da 1ª Vara Cível de Santo André, que cuidou do caso na primeira instância, o registro do empreendimento imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis é pressuposto da venda de unidades autônomas e a cooperativa deveria regularizar imediatamente a incorporação. Ele negou, contudo, pedido para desconsideração da personalidade jurídica da incorporadora, para alcançar bens dos dirigentes que praticaram os supostos ilícitos.

Desta decisão, recorreu a Associação dos Adquirentes de Apartamentos do Condomínio Conjunto Residencial Orquídeas, que pretendia, dentre outras coisas, o reconhecimento da inexigibilidade do resíduo e suprimento de consentimento na celebração de contrato definitivo de compra e venda.

Apreciação do recurso
Ao analisar o pedido, o relator do caso, Francisco Loureiro, destacou que a sentença de primeira instância e sensata e merece ser mantida, mas fez uma ressalva: rejeitou o pedido dos associados para que não fossem estabelecidas multas para o caso de descumprimento do contrato.

Para se defender, a cooperativa habitacional alegou que a Associação não tem finalidade estatutária de

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

qualquer direito difuso e nem foi constituída a mais de um ano para representar os associados. Reforçou que o regime cooperativista admite a cobrança de saldos residuais independentemente de qualquer cláusula contratual por conta do autofinanciamento pelos próprios cooperados, não se aplicando o Código de Defesa do Consumidor. “O contrato é claro ao permitir a cobrança de resíduo em apuração final, de modo compreensível ao adquirente”, registrou a Bancoop.

Os argumentos da cooperativa foram rejeitados. Para o relator, a sentença de primeira instância não desviou um centímetro do pedido inicial, ao determinar o registro da instituição do condomínio, “providência pertinente a regularização da situação dominial dos adquirentes. Diga-se de resto, que de algum modo a questão se encontra superada, pois a própria Bancoop, ao ser intimidada da decisão anterior, se apressou em instituir o condomínio dentro do prazo de 180 dias, evitando a imposição de astreintes”.

Francisco Loureiro também destacou que a cooperativa desviou de seu escopo original, pois passou a constuir em larga escala e comercializar unidades a terceiros não sindicalizados ao sindicato dos bancários. Para ele, ao contrário do que se afirmou, a relação entre a Bancoop e os compradores das unidades é regida pelo Código de Defesa do Consumidor.

“Após julgar dezenas de casos da Bancoop, constato que, sob o falso rótulo de regime cooperativo, lançou dezenas de empreendimentos imobiliários, com promessa de entregar milhares de apartamentos, expressiva parte dela não cumprida, lesando uma multidão de compradores. Não vejo como não deixar de aplicar o regime protetivo do CDC aos contratos de adesão preparados pela Bancoop, nem como acolher o falso argumento de que todos os compradores são cooperados e associados em um empreendimento do qual não tinham controle, nem fiscalização eficiente dos custos e muito menos do destino dos pagamentos que efetuavam”, fundamentou o desembargador.

Date Created
15/03/2010

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