

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA \_\_ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO / SP**

**MARISA LETICIA LULA DA SILVA**, brasileira, casada, portadora da Cédula de Identidade RG n. 6.481.443, inscrita no CPF/MF sob o n. 218.950.438-40, endereço eletrônico: publicacoes@teixeiramartins.com.br, residente e domiciliada na Av. Francisco Prestes Maia, n. 1.501, bloco 01, apartamento 122, Bairro Santa Terezinha, São Bernardo do Campo (SP), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência por intermédio dos advogados que esta subscrevem (doc. 01), propor a presente

**ACÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS**

em face da **BANCOOP – COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS S. PAULO** (“BANCOOP”), entidade privada sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ nº 01.395.962/0001-50, com endereço na Rua Tabatinguera, 192, Centro – São Paulo / SP – CEP: 01020-000, e **OAS EMPREENDIMENTOS S/A – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (“OAS”), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 06.324.922/0001-30, com, sede na Cidade de São Paulo, na Av. Angélica, nº 2220, 7º andar, Consolação, CEP 01228-200, pelos motivos aduzidos abaixo.

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905

— I —  
DOS FATOS

Em abril de 2005, a Autora assinou Termo de Adesão e Compromisso de Participação (“Termo de Adesão”) (doc. 02) com a BANCOOP. Dessa forma, a Autora adquiriu uma **cota-parte** para a implantação do empreendimento então denominado Mar Cantábrico.

Como fez para cada associado, a BANCOOP reservou previamente uma unidade do futuro edifício para a Autora. No caso, o Apartamento 141 no Edifício Navia, uma unidade padrão, com três dormitórios (um com banheiro) e área privativa de 82,5 metros quadrados.

Nos termos da cláusula 8ª do Termo de Adesão, a previsão de entrega do apartamento era 2007:

*Cláusula 8ª – PRAZO DE OBRAS*

*As obras do Residencial Mar Cantábrico, tem previsão de entrega para check-list, conforme abaixo:*

*Fase da obra que abrangerá um edifício/torre que deverá ser entregue até o final do mês de agosto de 2.005 – Ed. Gijón;*

*Fase da obra que abrangerá um edifício/torre que deverá ser entregue até o final do mês de agosto de 2.006 – Edifício Navia.*

(...)

*PARÁGRAFO TERCEIRO – Qualquer que seja o motivo do atraso da obra, por se tratar de um período longo de construção, haverá uma tolerância de 06 (seis) meses nos prazos acima. Na hipótese desse prazo de tolerância vir a ser utilizado, não acarretará nenhuma responsabilidade excedente para BANCOOP em relação aos ASSOCIADOS.*

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905



TEIXEIRA, MARTINS  
ADVOGADOS

A Autora, então, pagou a entrada de R\$ 20 mil, as prestações mensais e intermediárias até setembro de 2009.

Em setembro de 2009 o empreendimento foi incorporado pela OAS Empreendimentos S/A (“OAS”) e passou a chamar Solaris, conforme Ata de Assembléia realizada em 27 de outubro de 2009 (doc. 03).

Quando o empreendimento foi incorporado pela OAS, os então cooperados poderiam adotar uma das posições a seguir: (i) solicitar a devolução dos recursos financeiros integralizados no empreendimento ou (ii) adquirir uma unidade da OAS, por um valor pré-estabelecido, utilizando, como parte do pagamento, o valor já pago à BANCOOP.

Registre-se que, na época, a Autora não manifestou sua posição sobre o tema.

**A despeito disso, não há dúvida de que a Autora manteve o direito de solicitar a qualquer tempo o resgate do investimento por ela realizado em relação à cota-parte acima referida.**

A Autora chegou, posteriormente, a estudar a possibilidade de adquirir uma unidade no Edifício Solaris usando, como parte de pagamento, os valores que haviam sido pagos à BANCOOP.

Mas essa hipótese não se transformou em realidade, razão pela qual em 26 de novembro de 2015 a Autora solicitou a restituição do valor integralizado no empreendimento ao assinar o Termo de Declaração e Requerimento de Demissão do Quadro de Sócios da Seccional Mar Cantábrico (“Termo de Demissão”) (doc. 04).

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905



**TEIXEIRA, MARTINS**  
ADVOGADOS

Neste ponto pede-se vênia para abrir um parêntese a fim de esclarecer que, como foi utilizado um formulário padrão, criado na ocasião em que os associados foram chamados a optar entre requerer a cota ou aderir ao contrato com a OAS (setembro e outubro de 2009), ao final do documento consta o ano de 2009.

No entanto, após a solicitação de restituição dos valores integralizados no empreendimento, a BANCOOP não realizou a devolução do valor investido ou forneceu qualquer justificativa.

Diante disso, esgotados os meios amigáveis e suasórios, a presente ação de restituição de valores tornou-se necessária.

— II —

**DA LEGITIMIDADE PASSIVA DA OAS EMPREENDIMENTOS S/A**

Cumprе esclarecer, antes de avançar, a legitimidade da OAS para figurar no polo passivo da presente ação.

Como já afirmado, a entrega do empreendimento pela BANCOOP estava prevista para 2007. Todavia, houve atraso na entrega do empreendimento, o que motivou os cooperados a deliberarem, em Assembleia realizada no final de 2009, pela transferência da conclusão do empreendimento para a empresa OAS.

Destaca-se, por relevante, o seguinte trecho da Assembléia realizada em 27 de outubro de 2009 (doc. 03):

*“Após toda explanação acima foi feita a apresentação e leitura do Termo de Acordo para finalização e extinção da Seccional Mar*

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905



TEIXEIRA, MARTINS  
ADVOGADOS

*Cantabrico, com transferência de direitos e obrigações para a empresa OAS Empreendimentos S.A., após foram esclarecidas as dúvidas e foi aberto ao plenário, se algum cooperado tinha interesse em defender contra a ratificação do Acordo, não havendo nenhuma inscrição e estando todos esclarecidos, passou-se a votação do único item de pauta, tendo sido aprovada por ampla maioria de votos, com três abstenções, e nenhum voto contrário, a ratificação do Termo de Acordo para Finalização da Construção do Residencial Mar Cantabrico com Extinção da Seccional Mar Cantábrico, e Transferência de Direitos e Obrigações para a OAS Empreendimentos S.A.” (destacou-se).*

Na sequencia, a Bancoop e a OAS firmaram o “Termo de Acordo para Finalização da Construção do Residencial Mar Cantábrico com Extinção da Seccional Residencial Mar Cantábrico e Transferência de Direitos e Obrigações para OAS Empreendimentos S.A.” (doc. 05).

**Assim, vê-se que, ao assumir o empreendimento e comercializá-lo, a OAS se tornou co-responsável pelo ressarcimento da cota-parte dos cooperados.**

Ressalta-se que o Egrégio TJSP pacificou o entendimento de que a OAS, ao assumir a responsabilidade pelo término da obra mediante acordo celebrado com a BANCOOP, tornou-se corresponsável pelas obrigações entabuladas com os cooperados adquirentes:

*Apelação Cível. Imissão na posse – Autora que se diz proprietária do imóvel descrito na inicial por tê-lo adquirido em negociação com a Cooperativa Habitacional dos Bancários – Demanda ajuizada em face da cooperada que adquiriu o imóvel da Bancoop – Posse da ré-cooperada que não se revela injusta – **Construtora OAS que assumiu a responsabilidade pelo término da obra mediante acordo celebrado com a Bancoop e herdou as obrigações entabuladas com os cooperados adquirentes** – Ausência de notícia de inadimplemento da ré quanto às parcelas – Precedente desta Colenda 1ª Câmara de Direito Privado – Condenação da autora nas penas por litigância de má-fé afastada – Alegação da autora de que a relação jurídica firmada entre a ré e a Bancoop não lhe é oponível que consiste em tese jurídica expendida na defesa do direito reclamado, cujo não acolhimento não*

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905



TEIXEIRA, MARTINS  
ADVOGADOS

*justifica a imposição da aludida penalidade – Verba honorária reduzida e fixada no patamar de R\$ 2.000,00, atendidos os ditames do Código de Processo Civil. Dá-se provimento em parte ao recurso. (Apelação nº 0016679-28.2012.8.26.0011, Relatora Christine Santini, 1ª Câmara de Direito Privado do Egrégio TJSP, j. 26/01/2016) (destacou-se)*

-----  
**APELAÇÃO – Ação Declaratória de Inexigibilidade de Débito c/c Obrigação de Fazer - Compra e Venda de Imóvel - Pretensão de declaração de inexigibilidade de valor residual para conclusão das obras cobrado pelas rés e compeli-las a outorgar a escritura definitiva do imóvel "sub judice"- Sentença de improcedência - Inconformismo da ré BANCOOP - Nulidade do processo em razão da ausência de citação da corrê OAS - Cabimento - Caso em que somente foi expedida carta citatória para a ré BANCOOP (cfr. fls. 105/106), prosseguindo-se o feito sem a citação da corrê OAS - Indispensabilidade da regular citação de todos os réus para validade do feito – Inteligência do art. 214 do CPC - Recurso provido para anular o processo desde o despacho de fls. 101, determinando-se o prosseguimento do processo na origem, para que a ré OAS seja devidamente citada para compor o polo passivo da contenda. (Apelação nº 1047995-32.2013.8.26.0100, Relator: José Aparício Coelho Prado Neto, 9ª Câmara de Direito Privado do Egrégio TJSP, j. 20/10/2015) (destacou-se)**

Ademais, em caso análogo, processo nº 1024466-53.2014.8.26.0001, em trâmite na 03ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, a MM. Juíza de Direito Dra. CAROLINA MARTINS CLEMENCIO DUPRAT CARDOSO reconheceu a existência de **litisconsórcio necessário** entre a BANCOOP e a OAS em virtude de cessão de direitos e obrigações de empreendimento imobiliário feito pela BANCOOP à OAS, tal como no presente caso:

*“Melhor analisando os autos, verifica-se que a OAS Empreendimentos S.A. não foi incluída no polo passivo por uma opção do autor. Contudo, **a hipótese é de litisconsórcio necessário, porque o autor possui relação jurídica com ambas, tendo em vista a cessão de direitos e obrigações do empreendimento imobiliário feito pelo BANCOOP à OAS, atual proprietária do bem**” (Processo nº 1024466-53.2014.8.26.0001 – 03ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo) (destacou-se)*

**São Paulo**  
 R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
 Jd Paulista | 01411-001  
 Tel.: 55 11 3060-3310  
 Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
 R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
 Centro | 20010-904  
 Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
 SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
 Ed. Libertas Conj. 1009  
 Asa Sul | 70070-935  
 Tel./Fax: 55 61 3326-9905



TEIXEIRA, MARTINS  
ADVOGADOS

Consigne-se, ainda, que o fato da OAS estar em recuperação judicial não impede o prosseguimento da presente ação. Neste sentido, é o entendimento do Egrégio TJSP, como se verifica, exemplificativamente, no precedente abaixo:

*COMPRA E VENDA – Anulatória c.c. ação de inexigibilidade de débito c.c. obrigação de outorga de escritura **Empresa demandada (OAS Empreendimentos S/A), em recuperação judicial Suspensão processual Descabimento Exceção ao processo em fase de conhecimento Lei 11.101/2005, art.6º, parágrafo 1º Cumprimento** Decisão reformada Recurso provido. (Agravo de Instrumento nº 2104154-16.2015.8.26.0000, Relator Alvaro Passos, 2ª Câmara de Direito Privado do Egrégio TJSP, j. 03/08/2015) (destacou-se)*

No v. voto-condutor do julgado, o Excelentíssimo Relator Desembargador ALVARO PASSOS esclareceu que:

*“O artigo 52, inciso III, da Lei n.º 11.101/2005 estatui que o juiz deferirá o processamento da recuperação judicial e, no mesmo ato, ‘ordenará a suspensão de todas as ações ou execuções contra o devedor, na forma do art. 6º desta Lei, permanecendo os respectivos autos no juízo onde se processam, ressalvadas as ações previstas nos §§ 1º, 2º e 7º do art. 6º desta Lei e as relativas a créditos excetuados na forma dos §§ 3º e 4º do art. 49 desta Lei’.*

*Já o 6º, caput, desse dispositivo, dispõe que ‘a decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário’. Por sua vez, o § 1º desse mesmo artigo estipula que ‘terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida’.*

**No caso dos autos, a ação encontra-se em fase instrutória, pendendo, portanto, de julgamento. Em consequência, encontra-se na exceção à regra geral, descabendo se falar em suspensão do feito, devendo o processo seguir a regular tramitação.**

No mesmo sentido, o entendimento do Egrégio TJSP no julgamento do Agravo de Instrumento nº 0071154-64.2012.8.26.0000:

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905



TEIXEIRA, MARTINS  
ADVOGADOS

*Agravo de Instrumento - Ação de cobrança - Recuperação judicial - **Suspensão do processo Fase de conhecimento Trata-se de quantia ilíquida, permitindo o prosseguimento até a formação do título executivo condenatório Inteligência do art. 6º, § 1º da Lei 11.101/2005** Reforma da decisão Recurso provido. (Agravo de Instrumento nº 0071154-64.2012.8.26.0000, 19ª Câmara de Direito Privado do Egrégio TJSP, Relator Desembargador Mauro Conti Machado, j. 02/07/2012) (destacou-se)*

As palavras do Excelentíssimo Desembargador Relator MAURO CONTI MACHADO, no voto-condutor do julgado, são esclarecedoras:

*Com efeito, o art 6º, § 1º da Lei 11.101/05 dispõe que terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida.*

*Conforme leciona Manoel Justino Bezerra Filho em ‘Lei de recuperação de empresas e falências’: **Este parágrafo tem acentuada aplicação na prática, pois há necessidade de prosseguimento do processo, para que a sentença determine qual o valor, ou a coisa, ou a prestação, ou a abstenção, a que o autor tem direito, contra o devedor falido ou em recuperação. É o caso em questão. A ação de cobrança ajuizada pela agravante busca a constituição do crédito que está em discussão, com a formação da sentença condenatória, determinando-se o pagamento de quantia proveniente do inadimplemento do contrato de prestação de serviços. Não se trata de execução, mas de quantia ilíquida em que se pretende a formação do título executivo.***

*Assim sendo, não há necessidade de se aguardar o processamento da recuperação judicial, uma vez que ainda não há crédito constituído que possa se sujeitar à recuperação, há apenas uma pretensão de direito ao crédito, que deverá ser discutido em processo de conhecimento.*

***Vale lembrar ainda que o art. 49 da referida Lei nos informa que estão sujeitos à recuperação judicial os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos. No caso em tela, o crédito está sendo pleiteado, ou seja, não ocorreu o trânsito em julgado de sentença condenatória, portanto, o agravante não é titular de ‘crédito existente’ na data do pedido, tem apenas expectativa de direito, extraindo-se que se tal crédito vier a ser constituído não estará sujeito à recuperação judicial.***” (destacou-se)

São Paulo  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

Rio de Janeiro  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

Brasília  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Liberdade Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905





TEIXEIRA, MARTINS  
ADVOGADOS

Em síntese, BANCOOP e OAS são co-responsáveis pela devolução dos valores integralizados pela Autora no empreendimento então denominado Mar Cantábrico, sendo manifesta, pois a legitimidade de ambas para figurar no polo passivo da presente ação.

— III —

**DA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

A BANCOOP é uma cooperativa habitacional e a Autora é sócia cooperada, associada da entidade com direitos e obrigações, aplicando-se, portanto, os termos da Lei nº 5.764/71.

Outrossim, o Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento que, nos casos de relação jurídica com cooperativa habitacional, aplica-se, **também**, o Código de Defesa do Consumidor:

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. ADMISSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. COOPERATIVA HABITACIONAL. RESTITUIÇÃO DA QUANTIA PAGA. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.**

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282/STF.

2. **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.” (Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial nº 2011/0229510-0, Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, Min. Rel. Ricardo Villas Bôas Cueva, v.u., 20.05.2014) (destacou-se).

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905



**TEIXEIRA, MARTINS**  
ADVOGADOS

Assevere-se, ainda, que o Egrégio TJSP já decidiu que **as regras do Código de Defesa do Consumidor não são incompatíveis com as normas que regem o funcionamento das cooperativas**, sendo possível, portanto, a aplicação em conjunto com a Lei nº 5.764/71. Confira-se o seguinte julgado:

**INDENIZAÇÃO. COOPERATIVA HABITACIONAL. DESLIGAMENTO DO COOPERADO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. VALORES PAGOS DEVOLVIDOS DE FORMA PARCELADA E SEM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. A CORREÇÃO MONETÁRIA É MERA ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL DA MOEDA, EM DECORRÊNCIA DA INFLAÇÃO. ACESSÓRIO QUE ACOMPANHA O PRINCIPAL. RECURSO NÃO PROVIDO.**

*Ação de indenização movida contra Bancoop. Alegação do autor de que aderiu ao plano de participação visando aquisição de unidade residencial e que optou pela aquisição de imóvel de outro empreendimento. No entanto, os créditos decorrentes da primeira contratação não foram transferidos para o segundo contrato, vez que a ré prometeu sua restituição integral. Restituição realizada parceladamente e sem atualização monetária. **Aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor. Cooperativa que atua no ramo habitacional.** Incontroverso que os valores pagos pelo autor estão sendo devolvidos de forma parcelada e sem atualização monetária. Inadmissibilidade. Atualização monetária é necessária para recuperação nominal da moeda, frente à inflação e desvalorização ocorrida em determinado período. Juros de mora é uma taxa percentual sobre o atraso do pagamento em um determinado período de tempo. Termo inicial fixado pela r. sentença mantido, bem como o índice de correção monetária. Recurso não provido. (Apelação nº 9152675-77.2009.8.26.0000, Relator EDSON LUIZ DE QUEIROZ, 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 15/01/2014) (destacou-se)*

No v. voto-condutor do julgado, o Excelentíssimo Desembargador Relator EDSON LUIZ DE QUEIROZ esclareceu que:

*“Assim, no caso, aplicam-se as regras do Código de Defesa do Consumidor, primeiro, porque suas regras não são incompatíveis (regra geral) com as normas que regem o funcionamento das cooperativas. Em segundo lugar, atuando cooperativa no ramo habitacional, há sua*

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905

*descaracterização como tal, devendo se submeter às condições estipuladas no Código de Defesa do Consumidor.”*

Ademais, não se pode afastar a inequívoca hipossuficiência da Autora, pois é a Ré que tem todas as informações técnicas sobre o empreendimento e sobre o valor integralizado, sendo a Autora, portanto, a parte frágil na relação.

Portanto, requer que o presente caso seja analisado à luz da Lei nº 5.764/71 e do Código de Defesa do Consumidor.

— IV —

**DO DIREITO**

**IV.1 – Do inequívoco direito da Autora à restituição do valor integralizado**

A obrigação da Ré em realizar a devolução do valor integralizado pela Autora no empreendimento é inequívoca.

A Lei nº 5.764/71, que define a Política Nacional de Cooperativismo e institui o regime jurídico das sociedades cooperativas, estabelece em seu artigo 32 o direito do associado se desligar da cooperativa a pedido:

*Art. 32. A demissão do associado será unicamente a seu pedido.*

Já o §5º do artigo 12 do Termo de Adesão, assinado pela Autora, garante a efetiva devolução dos valores investidos em caso de perda da qualidade de associado:

*“Parágrafo Quinto – O ASSOCIADO eliminado, após o efetivo ingresso de outro ASSOCIADO em seu lugar, e decorridos 12 meses de sua eliminação, receberá seus haveres em 36 (trinta e seis meses) parcelas, caso as condições econômico-financeiras da Seção permitirem.”*

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905

Por fim, o próprio Termo de Demissão, documento elaborado pela própria BANCOOP, estabelece a restituição dos valores integralizados na Seccional Mar Cantábrico:

*“(...) o valor correspondente aos recursos que integralizei na Seccional Mar Cantábrico será restituído com dedução de 10% (dez por cento), após 12 meses da minha demissão e em 36 (trinta e seis) parcelas iguais e consecutivas, corrigido monetariamente pelos mesmo índice do Termo de Adesão.”*

Portanto, emerge com nitidez que a restituição do valor integralizado na Seccional Mar Cantábrico é direito inequívoco da Autora.

Ademais, como será demonstrado a seguir: esse valor deve ser restituído (i) em uma única e imediata parcela; (ii) sem qualquer dedução.

#### **IV.2 – Da necessidade de restituição do valor em única e imediata parcela**

Como exposto, o Termo de Demissão, documento elaborado unilateralmente pela BANCOOP, prevê a restituição do valor integralizado no empreendimento imobiliário em 36 parcelas e após 12 meses do pedido.

Contudo, tal previsão apenas deve ser aplicada para os pedidos de ressarcimentos realizados em setembro de 2009, sendo inaplicável, portanto, para o pedido realizado em novembro de 2015.

Com efeito.

A previsão do prazo de 12 meses e do parcelamento do valor fazia sentido em 2009, quando os cooperados tinham a opção de solicitar a devolução dos recursos financeiros pagos à Seccional ou permanecer com a unidade adquirindo-a junto a OAS.

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905



TEIXEIRA, MARTINS  
ADVOGADOS

Dessa forma, a previsão do prazo de 12 meses e parcelamento fazia sentido para preservar o **fluxo de caixa da cooperativa**, permitir a conclusão das obras e não prejudicar os demais cooperados.

Contudo, considerando que o imóvel foi entregue em 2013, não tem mais qualquer sentido preservar o fluxo de caixa em relação ao empreendimento Mar Cantábrico.

**Realmente, não existe qualquer justificativa para se impor o prazo de 12 meses e o parcelamento do valor a ser restituído, pois a obra já foi entregue.**

Ademais, tais previsões mostram-se abusivas e inaplicáveis, pois não se pode ignorar que a Ré não cumpriu com sua obrigação, qual seja, a entrega do imóvel no ano de 2007.

E, para encerrar qualquer possibilidade de discussão, destaca-se que o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo (“TJ/SP”) tem posicionamento pacífico que, nos casos de contrato firmado com Cooperativa Habitacional, o valor integralizado no empreendimento deve ser restituído em **imediate** e **única** parcela:

*COOPERATIVA HABITACIONAL – **Pleito de restituição dos valores pagos em face de anterior pedido de demissão** - Legitimidade passiva de empresa Pauliccoop, administradora do empreendimento - Conduta desta que evidencia participação direta e própria no empreendimento - Preliminar de falta de interesse de agir afastada - Infundada pretensão de disciplinar o desfazimento da avença como pedido de demissão do autor, com as consequências daí advindas – Inadimplemento contratual da alienante caracterizado – Aplicação do CDC – **Devolução imediata e em parcela única** - Súmula 2 desta Corte – Pleito de gratuidade judicial acolhido em embargos de declaração – Danos morais mantidos - Recurso parcialmente conhecido e desprovido. (Apelação nº 0177706-44.2012.8.26.0100, Relator(a): Galdino Toledo Júnior, 9ª Câmara de Direito Privado do Egrégio TJSP, j. 31/05/2016) (destacou-se)*

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905



# TEIXEIRA, MARTINS

ADVOGADOS

=====  
 CONTRATO - Compromisso de compra e venda de imóvel **Cooperativa**  
 Rescisão contratual e **restituição de quantias pagas** Legitimidade "ad  
 causam" da gestora financeira do empreendimento, Paulicoop - Parte  
 integrante da cadeia de fornecimento - Responsabilidade solidária  
 Atraso injustificado da obra Inadimplemento total caracterizado  
**Devolução integral dos valores desembolsados, de imediato e em**  
**parcela única** Súmula 2 TJSP - Indenização por dano material afastada  
 (despesas com aluguel) Rescindido o contrato, retornam as partes ao  
 "statu quo ante", de modo que não poderiam os cooperados tirar  
 proveito de imóvel alheio ao ao seu patrimônio Ação procedente em  
 parte Sucumbência recíproca Sucumbência mínima da incorporadora  
 mantida Recursos providos em parte. (Apelação nº 0009572-  
 84.2011.8.26.0554, Relator(a): Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara de  
 Direito Privado do Egrégio TJSP, j. 09/12/2014) (destacou-se)

Ressalte-se, ainda, que a própria BANCOOP já foi condenada,  
 diversas vezes, a realizar a restituição dos valores integralizados em parcela **única** e  
**imediate**. Pede-se vênica para destacar os seguintes precedentes:

**APELAÇÃO** – Rescisão de compromisso de venda e compra c/c  
 restituição de parcelas pagas – Parcial procedência – Rescisão  
 determinada com restituição dos valores pagos – **Bancoop** –  
 Cooperativa habitacional que não tem a natureza jurídica das  
 tradicionais, não passando de forma encontrada para comercialização  
 de imóveis em construção – Incidência das normas do Código de Defesa  
 do Consumidor – Atraso injustificado na entrega do imóvel – Rescisão  
 que se impõe – **Devolução das parcelas pagas de uma só vez** – Súmula  
 nº 2 do TJSP – Inadimplemento da vendedora – Sentença que autorizou  
 a retenção de 10% pelas despesas de administração – Situação que  
 implicaria na devolução total dos valores pagos – Ausência de recurso  
 da autora – Princípio que veda a "reformatio in pejus" – Sentença  
 Mantida – Aplicação do art. 252 do Regimento Interno do TJSP. Recurso  
 Improvido. (Apelação nº 0107823-18.2009.8.26.0002, Relator(a): Egidio  
 Giacoia, 3ª Câmara de Direito Privado do Egrégio TJSP, j. 05/02/2013)  
 (destacou-se)

=====  
 Apelação Cível. Cooperativa habitacional – **Ação de restituição de**  
**valores pagos** cumulada com indenização por danos morais –  
 Preliminares de nulidade da R. Sentença por cerceamento de defesa e  
 falta de fundamentação afastadas – Aplicação do Código de Defesa do  
 Consumidor ao caso – Autora que pretende a restituição integral dos  
 valores desembolsados para aquisição de unidade por meio de programa

**São Paulo**  
 R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
 Jd Paulista | 01411-001  
 Tel.: 55 11 3060-3310  
 Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
 R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
 Centro | 20010-904  
 Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
 SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
 Ed. Libertas Conj. 1009  
 Asa Sul | 70070-935  
 Tel./Fax: 55 61 3326-9905

[www.teixeiramartins.com.br](http://www.teixeiramartins.com.br)

*habitacional e a restituição em dobro dos valores correspondentes à taxa de desligamento e administração – Ré que defende a legalidade da taxa de desligamento e administração a ser deduzida dos valores a restituir – Rescisão por culpa da ré, cessionária do empreendimento cedido pela **Bancoop**, que não entregou o imóvel adquirido – **Devolução integral dos valores pagos em única parcela** com correção monetária, sem nenhuma dedução, ressalvada a quantia já restituída à autora – Restituição do "statu quo ante" – Valores que devem ser restituídos de forma simples, já que o desembolso se deu a título de pagamento pela aquisição do imóvel, cujo contrato se desfez, o que não permite enquadramento na regra do artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Dá-se provimento em parte ao recurso. (Apelação nº 0068381-37.2012.8.26.0100, Relator(a): Christine Santini, 1ª Câmara de Direito Privado do Egrégio TJSP, j. 15/12/2015) (destacou-se)*

Ademais, não se pode ignorar o teor da Súmula nº 02 da Seção de Direito Privado do TJSP, aplicável ao caso por **analogia**:

*Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.*

Portanto, é inequívoca a obrigação da BANCOOP em realizar a restituição dos valores integralizados em parcela **única** e **imediate**.

#### IV.3 – Da necessidade de restituição do valor integral

Ademais, como já exposto, o Termo de Demissão, documento elaborado unilateralmente pela BANCOOP, prevê a indevida dedução de 10% (dez por cento) do valor a ser restituído, nos seguintes termos:

*“(...) o valor correspondente aos recursos que integralizei na Seccional Mar Cantábrico será restituído com dedução de 10% (dez por cento), após 12 meses da minha demissão e em 36 (trinta e seis) parcelas iguais e consecutivas, corrigido monetariamente pelos mesmo índice do Termo de Adesão.”*

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905



**TEIXEIRA, MARTINS**  
ADVOGADOS

Contudo, tal previsão, também, mostra-se **abusiva** e **inaplicável**.

Ora, não se pode ignorar que a Autora pagou todos os valores devidos à BANCOOP até setembro de 2009. A Ré, entretanto, não cumpriu com sua obrigação contratual, atrasando a entrega do imóvel.

O artigo 422 do Código Civil impõe aos contratantes observar o princípio da boa-fé contratual:

*“Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.*

Ademais, o artigo 51, inciso IV do Código de Defesa do Consumidor, também aplicável ao caso conforme já exposto, estabelece que a cláusula abusiva é nula de pleno direito:

*“Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:*

*(...)*

*IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade”;*

E, ainda, o mesmo artigo 51, em seu §1º, inciso III, estabelece que presume-se exagerada a vantagem que se mostra excessivamente onerosa para o consumidor.

Ora, mostra-se excessivamente onerosa para o consumidor a cláusula que estabelece a redução com dedução de 10% do valor total integralizado se a Ré não cumpriu com sua obrigação contratual.

E, ainda, não se pode ignorar o teor do artigo 47 do CDC:

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905





TEIXEIRA, MARTINS  
ADVOGADOS

“Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor”.

Ademais, no que se refere às cooperativas, o direito de retirada do cooperado deve ser respeitado, não sendo possível admitir qualquer prejuízo decorrente desse exercício. Neste sentido, o entendimento de WALDÍRIO BULGARELLI<sup>1</sup>:

“(…) esse direito de retirada, sendo doutrinário e legal, não pressupõe, tecnicamente, qualquer razão efetiva ou, mesmo, causa justificada, ou justa causa. Por força da voluntariedade da adesão e do princípio da comunhão, expresso na mutualidade e na cooperação, que, como adverte Ponte de Miranda, constituiu um plus na sociedade cooperativa em relação ao espírito participativo, e a que chama de cooperatividade, o associado pode se desligar a seu alvedrio.

(…)

**Pela perspectiva jurídica, já se viu como é direito do associado pedir demissão quando lhe aprouver, direito social, esse, que não se pode restringir, tendo a lei expressamente proibido as cooperativas de oporem restrições ao seu livre exercício.**” (destacou-se)

Registre-se, adicionalmente, que a devolução **integral** do valor integralizado em empreendimentos administrados por cooperativas é o entendimento pacífico do Egrégio TJSP. Pede-se vênha para destacar os seguintes precedentes:

***COOPERATIVA HABITACIONAL. Pretensão declaratória de resolução do vínculo e conseqüente restituição dos valores pagos. Procedência dos pedidos na origem. Inconformismo por parte da ré. Empreendimento imobiliário promovido por cooperativa. Aplicação das regras protetivas previstas no CDC. Aplicação também dos dispositivos contidos na Lei no. 4591/64. Inadimplemento por parte da ré que se afigura incontroverso e não justifica retenção de percentual dos valores pagos pela autora. Direito da autora à restituição da integralidade dos valores pagos por força do vínculo cooperativo desfeito.***

<sup>1</sup> BULGARELLI, WALDÍRIO, Cooperativa – Empresa sócia de sociedade irregular – Direito irrestrito de retirada, sobretudo porque compelida por abuso de poder dos administradores – Apuração de haveres ampla e integral e efetiva compensação com débitos da retirante in Direito empresarial: direito societário, v. 2, Arnoldo Wald, organizador – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p.813/816.

São Paulo  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

Rio de Janeiro  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

Brasília  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905

*Restituição que deve ocorrer em parcela única, de imediato. Montante principal que deve contar com a incidência e juros legais desde a citação e atualização monetária oficial, a contar da data de pagamento de cada parcela. Recurso de Apelação da requerida não provido, com observação afeta aos critérios de cálculo da atualização monetária e dos juros de mora. (Apelação nº 0328989-31.2009.8.26.0000, Relator(a): Alexandre Bucci, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 23/09/2014) (destacou-se)*

-----  
*Rescisão de compromisso de venda e compra c/c restituição de parcelas pagas – Parcial procedência – Rescisão determinada com restituição dos valores pagos – Bancoop – Cooperativa habitacional que não tem a natureza jurídica das tradicionais, não passando de forma encontrada para comercialização de imóveis em construção – Incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor – Atraso injustificado na entrega do imóvel – Rescisão que se impõe – Devolução das parcelas pagas de uma só vez – Súmula nº 2 do TJSP – Inadimplemento da vendedora – Sentença que autorizou a retenção de 10% pelas despesas de administração – **Situação que implicaria na devolução total dos valores pagos** – Ausência de recurso da autora – Princípio que veda a "reformatio in pejus" – Sentença Mantida – Aplicação do art. 252 do Regimento Interno do TJSP. Recurso Improvido. (Apelação nº 0107823-18.2009.8.26.0002, Relator(a): Egidio Giacoia, 3ª Câmara de Direito Privado do Egrégio TJSP, j. 05/02/2013) (destacou-se)*

Portanto, o valor a ser restituído deve ser o valor integral, sem qualquer dedução.

— V —

## DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS

Diante de todo o exposto, requer-se seja recebida e regularmente processada a presente ação, determinando-se a citação das Requeridas, por carta, nos endereços indicados no pórtico desta petição, para, querendo, comparecerem à audiência de conciliação, a qual a Autora requer seja designada por este D. Juízo (art. 319, VII, CPC/15), bem como para que, querendo, apresentem contestação no prazo legal (art. 335, CPC/15).

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905



TEIXEIRA, MARTINS  
ADVOGADOS

Ao final, requer a procedência da ação para:

(i) declarar que a cláusula que estabelece a devolução do valor integralizado ao empreendimento Mar Cantábrico após 12 meses do pedido é abusiva;

(ii) declarar que a cláusula que estabelece a devolução do valor integralizado ao empreendimento Mar Cantábrico em 36 parcelas é abusiva;

(iii) declarar que a cláusula que estabelece a devolução do valor integralizado ao empreendimento Mar Cantábrico com dedução de 10% é abusiva;

(iv) condenar as Rés, solidariamente, a ressarcir a Autora, em parcela única e imediata, o valor total integralizado, atualizado, que, na presente data, perfaz o valor de R\$ 300.817,37 (trezentos mil, oitocentos e dezessete reais e trinta e sete centavos) (doc. 06);

(v) condenar as Rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, que deverão ser arbitrados no máximo legal.

Requer-se, ainda a produção de todas as provas em direito permitidas (art. 369, CPC/15), a oitiva de testemunhas e a juntada de outros documentos pertinentes.

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905



**TEIXEIRA, MARTINS**  
ADVOGADOS

Por fim, requer sejam as publicações atinentes a este processo realizadas exclusivamente em nome do advogado **CRISTIANO ZANIN MARTINS**, inscrito na OAB/SP sob o número 172.730, **sob pena de nulidade**.

Dá-se a causa o valor de R\$ 300.817,37.

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 19 de julho de 2016.

**ROBERTO TEIXEIRA**  
OAB/SP 22.823

**CRISTIANO ZANIN MARTINS**  
OAB/SP 172.730

**MARIA DE LOURDES LOPES**  
OAB/SP 77.513

**RODRIGO V. DOMINGOS**  
OAB/SP 314.239

**São Paulo**  
R. Pe. João Manuel 755 19º andar  
Jd Paulista | 01411-001  
Tel.: 55 11 3060-3310  
Fax: 55 11 3061-2323

**Rio de Janeiro**  
R. Primeiro de Março 23 Conj. 1606  
Centro | 20010-904  
Tel.: 55 21 3852-8280

**Brasília**  
SAS Quadra 1 Bloco M Lote 1  
Ed. Libertas Conj. 1009  
Asa Sul | 70070-935  
Tel./Fax: 55 61 3326-9905