



Bancoop e OAS devem entregar escritura de imóvel a cooperado

02/09/2014

Compradores de imóveis que já quitaram todas as parcelas previstas em contrato não podem ser afetados no caso de o empreendimento passar para as mãos de outra empresa. Com esse entendimento, a 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu que a Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo e a construtora OAS devem entregar a escritura de dois apartamentos a cooperados.

Os autores da ação afirmam que pagaram integralmente o imóvel dois anos antes da cessão do empreendimento, em 2009, da Bancoop para a OAS. Com a transferência, novos valores passaram a ser cobrados dos cooperados a título de “reforço de caixa”. Nos dois casos, os cooperados foram defendidos pelo escritório Mestieri Duckworth.

Segundo o relator da ação, desembargador Coelho Mendes, “não se mostra justificável” a imposição de um acordo celebrado entre as empresas em dezembro de 2009 — após a quitação das prestações estipuladas no contrato — com a previsão de cobrança de novos valores, “apesar de homologado judicialmente e aprovado posteriormente em assembleia”.

O processo envolve 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 tesoureiro nacional do partido, era apontado como o pivô do esquema.

Em outro processo envolvendo o mesmo caso, a 1ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP confirmou decisão anterior e também entendeu que não cabe a cobrança de novos valores. Bancoop e OAS recorreram para tentar reverter determinação de entrega definitiva da escritura do imóvel aos compradores.

A Bancoop argumentou que não deveria figurar no polo passivo, pois é uma cooperativa, e, assim, sua relação com os compradores não é regida pelo Código de Defesa dos Consumidores. Por isso, deve ser garantida a “eficácia dos termos do contrato a que aderiu a autora, assim a quem incumbe o pagamento integral de todas as obrigações contraídas, incluindo-se o rateio extra, como condição à entrega das chaves do imóvel em questão”.

Já a OAS sustentou que a quitação integral do imóvel não foi comprovada e, além disso, defendeu a validade do acordo com a Bancoop para o término da construção do empreendimento, que teria sido ratificado por ampla maioria dos cooperados.

Relator da ação, o desembargador Claudio Godoy refutou os argumentos da Bancoop. “Certo que a corré acabou exercitando atividade de real incorporação e construção imobiliária, sob a adesão, não de quem almejasse condição mutualística para aquisição, conforme a sua categoria profissional, mas sim por um público indistinto atraído pela publicidade da unidade oferecida ao



mercado.”

“No caso, foi quitado o preço do imóvel em junho de 2009, pelo que não se justificava a imposição do acordo celebrado entre as requeridas em dezembro de 2009, com a cobrança de novos valores”, concluiu Godoy.

Processos 0214521-74.2011.8.26.0100 e 012390-05.2012.8.26.0100

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2014-set-02/bancoop-oas-entregar-escritura-imovel-cooperado/>