



**MOREIRA DO PATROCÍNIO
& AVELINO LANA**
ADVOGADOS

DANIEL MOREIRA DO PATROCÍNIO
HENRIQUE AVELINO LANA
DOUGLAS FERNANDES KFURI LOPES
IGOR ALVES TAVARES
JOÃO VITOR FILGUEIRAS COSTA
LÍVIA RODRIGUES VENTURA
RENAN CÉZAR DA SILVA HIGINO
MATHEUS GOUVÊA SOUZA
TÁSSIA F. PEIXOTO BIZZI

Rua Santa Rita Durão, n. 31, 7º andar, Funcionários
Belo Horizonte - MG - CEP 30140-110
Tel.: (31) 3227-8433 - (31) 98394-7816
mpal@mpaladvogados.com.br
www.mpaladvogados.com.br

**EXMO. SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DE FALÊNCIAS E
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL
CÍVEL**

[A BAALBEK tem **interesse e legitimidade** para ingressar com pedido de recuperação judicial. O entendimento jurisprudencial consolidou-se no sentido de admitir a recuperação judicial de cooperativas, suprindo uma lacuna formativa da LRE quanto à disponibilização de mecanismos de reestruturação de dívidas para entidades não empresária. Mas ainda que se adote uma perspectiva restritiva quanto ao alcance da LRE, a natureza e o regime próprio das cooperativas não mais se aplicam à BAALBEK, em decorrência da reiterada aplicação da Súmula 602 e do efetivo reconhecimento judicial de que a atividade não é de cooperativas, mas de incorporadora/construtora, com inegável caráter comercial, como ocorre, analogamente, com as cooperativas médicas.]

Do parecer do professor Francisco Satiro (Professor de Direito Comercial da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo), que instrui a inicial.

BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, sociedade inscrita no CNPJ sob o n. 10.333.593/0001-61, registrada na JUCESP sob o NIRE n. 35400111593, com sede na Alameda Campinas, n. 463, 7º andar, bairro Jardim Paulista, em São Paulo / SP, CEP 01404-902, e-mail mpal@mpaladvogados.com.br, respeitosamente, por meio de seus advogados infra-assinados, conforme instrumento de procuração em anexo (**doc. a**), com fundamento nos artigos 47 e seguintes da Lei n. 11.101/2005, vem impetrar o presente

P E D I D O D E R E C U P E R A Ç Ã O J U D I C I A L
c o m t u t e l a d e u r g ê n c i a c a u t e l a r

I – A BAALBEK

1.1 – Sociedade que opera no mercado imobiliário há quase 20 anos – Desenvolvimento e execução de empreendimentos habitacionais econômicos

1. A Baalbek Cooperativa Habitacional (“Baalbek”) é uma sociedade cooperativa constituída em 2008, com sede na capital paulista, com seus atos societários devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (**doc. j**), que opera com mais de 6.000 (seis mil) sócios cooperados, para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários habitacionais.

2. Ao longo de sua história, a Baalbek chegou a ter mais de 11.000 (onze mil) sócios cooperados e já entregou centenas de imóveis residenciais, apartamentos, casas e sobrados, gerando centenas de empregos diretos e indiretos, adquirindo terrenos em cidades no entorno da capital paulista e contratando construtoras e empreiteiros para execução de seus projetos imobiliários, tendo como receita os aportes realizados por seus sócios cooperados.

3. Sua atuação é preconizada pelo objetivo de garantir que o cidadão e a família que não têm acesso ao financiamento para aquisição da casa própria por meio das instituições que integram o Sistema Financeiro de Habitação, possam sonhar e adquirir um imóvel digno para sua moradia.

4. Mensalmente, seus sócios cooperados realizam aportes financeiros para subscrição de quotas e integralização do capital social, que são utilizados pela Baalbek, como cooperativa habitacional, para a aquisição de terrenos e contratação de construtoras e outros prestadores de serviços, para a execução dos mencionados empreendimentos imobiliários que, conforme regras estabelecidas em seu estatuto e regimento, permitem que seus sócios cooperados sejam contemplados.

5. A Baalbek é dirigida e administrada por um conselho de administração eleito pela assembleia de sócios, dentre os seus sócios, que são fiscalizados por um conselho fiscal, tendo como órgão supremo de deliberação sua assembleia geral que se reúne para julgar as contas da administração e tomar as decisões necessárias para o prosseguimento e organização de sua atividade imobiliária no próximo exercício, conforme seu Estatuto Social (**doc. l**).

1.2 – Empreendimentos imobiliários concluídos, evolução do número de cooperados e de empregados

6. Ao longo de quase 20 anos de existência, a Baalbek já planejou, executou e entregou centenas de imóveis residenciais, desenvolvidos por meio de inúmeros empreendimentos imobiliários concluídos no território de várias cidades do entorno da capital paulista, realizando o sonho da casa própria para várias famílias, garantido moradia digna. A cor verde da Baalbek está em vários empreendimentos já entregues:





7. Os testemunhos de seus sócios evidenciam o sucesso de sua atividade imobiliária e a eficiência de seu modelo de negócio, para permitir a conquista da casa própria, para pessoas e famílias que não atendem os requisitos financeiros ou econômicos para a obtenção de um financiamento por meio das instituições que integram o Sistema Financeiro de Habitação – SFH: [link dos vídeos.](#)

8. No ano de 2017, a Baalbek chegou a ter mais de 11.000 (onze mil) sócios cooperados, contando, atualmente, com mais de 6.000 (seis mil) sócios cooperados, possuindo empreendimentos em andamento, nos municípios de Itanhaém, Francisco Morato e Mongaguá, todos no Estado de São Paulo.

9. Em conformidade com seu estatuto social (artigo 7º) (**doc. l**), o capital social da Baalbek é ilimitado, não podendo ser inferior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), dividido em quotas-partes no valor de R\$1,05 (um real e cinco centavos). Cada sócio cooperado deve subscrever o montante equivalente a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) quotas, em moeda corrente, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) meses, não podendo o valor da integralização mensal ser inferior a 0,10% (dez centésimos) do capital subscrito pelo sócio cooperado (artigo 8º).

10. O custo médio das unidades habitacionais dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Baalbek é de, aproximadamente, R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), com 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de terreno e 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída. O valor médio das mensalidades aportadas pelos sócios cooperados é de R\$350,00 (trezentos e cinquenta reais) para os não contemplados com imóveis e de R\$650,00 (seiscentos e cinquenta reais), para os já contemplados.

11. Atualmente, a Baalbek possui cerca de trinta colaboradores, entre empregados diretos e terceirizados (**doc. i**).

1.3 – Histórico de arrecadação, empreendimentos em andamento e estoque imobiliário

12. Nos últimos anos, a Baalbek recebeu aportes de seus sócios cooperados no importe de cerca de R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) no ano de 2023, R\$55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) no ano de 2024 e auferiu um pouco mais de R\$52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), em 2025, valores estes que são destinados ao Fundo Habitacional, Capital Social, Fundo Administrativo e Fundo de Contingência, especialmente, detalhados adiante, para fazer frente às suas despesas operacionais e execução de seus empreendimentos imobiliários habitacionais (**docs. v, w e x**).

13. No exercício de 2025, a Baalbek era composta por 6.337 (seis mil trezentos e trinta e sete) sócios cooperados ativos.

14. A Baalbek possui mais de 352.000m² (trezentos e cinquenta e dois mil metros quadrados) de terrenos em estoque para o desenvolvimento de futuros empreendimentos imobiliários, localizados nos municípios de Itanhaém, Francisco Morato e Mongaguá (**doc. r**).

15. O relatório do conselho de administração e respectiva prestação de contas do ano de 2025 (**doc. x**), além de seu balanço (**doc. d**), apontam que a Baalbek possui o valor de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) a receber, relativamente a unidades imobiliárias entregues, em sua maior parte a longo prazo (a partir de três anos), além de um valor de capital social a ser integralizado por seus atuais sócios cooperados no valor de R\$1.700.000.000,00 (um bilhão e setecentos milhões de reais), também a longo prazo (a partir de três anos).

16. A Baalbek, buscando a eficiência na gestão comercial, administrativa e tributária, figura como a única sócia de sete sociedades limitadas, vinculadas a empreendimentos imobiliários já entregues, em que os sócios cooperados já foram contemplados, mas ainda continuam pagando, mensalmente, o valor de seus imóveis, bem como outros que estão em construção. São elas (**doc. g**): Incorporadora Kennedy II SPE Ltda., CNPJ n. 63.437.682/0001-14; Incorporadora e Empreendimento Edifício 7 de Setembro SPE Ltda., CNPJ n. 62.101.109/0001-72; Incorporadora Pousada SPE Ltda., CNPJ n. 63.439.713/0001-76; Incorporadora Seug SPE Ltda., CNPJ n. 62.947.293/0001-76; BGP Gestão e Administração de Bens Ltda., CNPJ n. 61.468.434/0001-05; BGP Francisco Morato Gestão e Administração de Bens Ltda., CNPJ n. 62.976.941/0001-12; BGP Itanhaém Gestão e Administração de Bens Ltda., CNPJ n. 62.548.506/0001-97.

II – DAS CAUSAS CONCRETAS DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL DA BAALBEK E DAS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

2.1 – Das Receitas e das despesas operacionais da Baalbek

17. Ao longo dos anos, os valores aportados pelos sócios cooperados da Baalbek, como integralização das quotas subscritas do capital social, são destinados à constituição de fundos para cobrir despesas operacionais específicas. São eles:

- a) Fundo Habitacional/Capital Social: seu objetivo é custear as despesas com a aquisição de materiais e serviços relacionados à construção das unidades habitacionais, por exemplo, engenheiros, projetos, empreiteiros, materiais de construção, compra de terrenos, dentre outros (*a partir de 2025 passou-se a usar somente a denominação Capital Social para esta finalidade*);

- b) Fundo Administrativo: sua finalidade é o custeio das despesas da administração da Baalbek, como o pagamento de salários, impostos, serviços técnicos, aluguéis, suprimentos, contas de consumo, dentre outras despesas relacionadas à sua gestão;
- c) Fundo de Contingência: tem por objetivo a manutenção do equilíbrio das contas constituídas pelos Fundos Habitacional/Capital Social e Administrativo, suprimindo emergências financeiras ou contingências judiciais.

18. As demonstrações contábeis e relatórios anuais da administração que foram apresentadas em assembleia pela Baalbek (**docs. k e w**), nas prestações de contas submetidas aos sócios cooperados, nos últimos três exercícios, evidenciam a redução da arrecadação geral, sem a mesma repercussão nas despesas, que podem ser sintetizadas da seguinte forma:

Arrecadação

Exercício	Fundo Habitacional	Capital Social	Fundo Administrativo	Fundo de Contingência	Total
2022	R\$ 47.032.099,00		R\$ 11.030.708,00	R\$ 16.071.658,00	R\$ 74.134.465,00
2023	R\$ 42.020.311,00	R\$ 15.600,00	R\$ 7.292.730,00	R\$ 10.693.390,00	R\$ 60.022.031,00
2024	R\$ 33.527.951,00	R\$ 2.540.596,00	R\$ 7.789.876,00	R\$ 11.662.646,00	R\$ 55.521.069,00
2025		R\$ 34.854.503,00	R\$ 7.886.373,00	R\$ 9.638.582,00	R\$ 52.379.458,00

Dispêndios

Exercício	Fundo Habitacional	Capital Social	Fundo Administrativo	Total
2022	R\$ 41.591.780,00		R\$ 22.811.226,00	R\$ 64.405.028,00
2023	R\$ 34.296.889,00		R\$ 21.405.312,00	R\$ 55.704.224,00
2024	R\$ 38.683.237,00		R\$ 18.930.068,00	R\$ 57.615.329,00
2025		R\$ 35.243.241,00	R\$ 15.600.648,00	R\$ 50.845.914,00

19. Este é o histórico de arrecadação de receitas e pagamento de despesas da Baalbek, que permite compreender como se instaurou sua crise econômico-financeira que se pretende enfrentar por meio deste pedido de recuperação judicial.

2.2 – Cooperados demissionários, excluídos e eliminados – Das regras estatutárias para devolução dos aportes realizados

20. Qualquer pessoa física, plenamente capaz, pode se tornar sócia da Baalbek, mediante a celebração dos respectivos Termo de Admissão e Ficha de Inscrição, por meio dos quais adere às regras estatutárias e regimentais da Baalbek, além da efetiva integralização da primeira parcela do capital social.

21. Por outro lado, o estatuto da Baalbek (**doc. 1**), em seu artigo 18, estabelece as hipóteses em que ocorrerá o rompimento do vínculo entre a Baalbek e seus sócios, na hipótese de demissão, exclusão ou eliminação, seja porque o sócio requereu a sua retirada, seja em razão do exaurimento do objetivo pelo qual ele ingressou na Baalbek, com o recebimento de seu imóvel, ou pelo fato de ter praticado ato considerado prejudicial à Baalbek, respectivamente.

22. Neste sentido e de acordo com suas regras estatutárias (artigo 9º), os ex-sócios cooperados têm o direito à restituição dos valores que tenham integralizado na Baalbek, com dedução de 20% (vinte por cento) do total, restituição a ser realizada dentro do mesmo prazo e forma que tenha sido realizada a integralização (**doc. 1**). O estatuto social da Baalbek também prevê a possibilidade de cessão de quotas integralizadas serem transferidas entre sócios cooperados ou em favor de terceiros, desde que se tornem cooperados da Baalbek, direito este extensivo aos demissionários ou eliminados (artigo 9º, parágrafo único), o que diminui o impacto financeiro decorrente das alterações de seus quadros societários.

23. Embora sejam estas as regras aplicáveis para a restituição pela Baalbek em favor de seus ex-sócios cooperados, em consonância com seu estatuto social, regras que lhes foram devidamente apresentadas quando da admissão, o Judiciário, de forma sistemática, considera a atividade desenvolvida pelas cooperativas habitacionais como uma atividade própria de construtoras e incorporadoras, invalida a natureza cooperativista da relação da Baalbek e seus sócios, considerando-a uma relação de consumo, e determina que a devolução em favor dos ex-sócios seja realizada à vista, sem a retenção prevista no estatuto, acrescida de juros e correção judiciais, além dos honorários de advogados. Esta é a origem da crise enfrentada pela Baalbek.

24. Nos últimos três anos, o impacto financeiro do custo das restituições extrajudiciais realizadas pela Baalbek em favor de seus ex-sócios cooperados foi o seguinte:

Devoluções realizadas em favor de ex-sócios cooperados (extrajudicial)	
Exercício	Devolução extrajudicial
2023	R\$ 7.373.286,00
2024	R\$ 3.271.036,00
2025	R\$ 860.349,00

25. Por outro lado, como detalhado no item seguinte, o crescimento do custo financeiro com as restituições judiciais em favor de ex-sócios cooperados mais do que dobrou nos últimos três exercícios, impactando fortemente na capacidade da Baalbek para desempenhar seu objeto social, já que suas receitas experimentaram uma relevante redução, nos últimos anos desde 2022, em razão da conjuntura econômico-social pós-pandemia e consequente diminuição da capacidade da Baalbek para reter seus cooperados.

2.3 – Judicialização predatória das restituições ordenadas com a invalidação das regras estatutárias e da Lei do Cooperativismo

26. Na data da propositura deste pedido de recuperação judicial, há cerca de 1.500 (mil e quinhentos) processos judiciais ativos movidos por ex-sócios cooperados em face da Baalbek (**doc. p**), havendo uma grande quantidade em fase de cumprimento de sentença, com ordens de bloqueio de bens e recursos financeiros da Baalbek, inclusive penhora de faturamento. O valor deste passivo judicial supera R\$107.000.000,00 (cento e sete milhões de reais).

27. Nestes processos judiciais, com fundamento na Súmula n. 602 do Superior Tribunal de Justiça, que considera aplicável o Código de Defesa do Consumidor – CDC, as cooperativas habitacionais são tratadas como fornecedoras de produtos ou prestadoras de serviços e os ex-sócios cooperados como consumidores. Em razão desta jurisprudência pacificada, o Judiciário vem determinando a devolução integral, sem retenções, para pagamento à vista, com os consectários legais e honorários sucumbenciais, afastando as regras da legislação do cooperativismo e as normas estatutárias da Baalbek.

28. A evolução do custo financeiro dos processos judiciais movidos em face da Baalbek por seus ex-sócios cooperados e os valores dispendidos para seu pagamento pode ser sintetizado da seguinte forma:

Devoluções realizadas em favor de ex-sócios cooperados (judicial)					
Exercício	Devolução judicial		Correção, juros, custas e honorários de sucumbência		Total
2023	R\$	2.840.518,00	R\$	2.425.704,00	R\$ 5.266.222,00
2024	R\$	4.772.803,00	R\$	4.317.777,00	R\$ 9.090.580,00
2025	R\$	3.638.151,00	R\$	7.086.586,00	R\$ 10.724.737,00

29. Note-se que este custo mais do que dobrou nos últimos três exercícios, embora a arrecadação de receitas aportadas por seus sócios cooperados tenha reduzido, como constou do item 2.1 acima (redução de receitas de R\$74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), em 2002, para R\$52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais) em 2025).

30. Ademais, há um passivo que pode vir a se tornar uma contingência judicial, que supera valor de R\$52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), correspondente aos ex-sócios cooperados (**doc. x**), que podem vir a ajuizar a respectiva ação judicial, por meio dos escritórios de advocacia que se especializaram em processar a Baalbek, passivo este que será ainda maior se considerados os acréscimos judiciais (juros, correção, custas e honorários advocatícios, sempre para pagamento à vista e sem retenção).

2.4 – Comprometimento das receitas destinadas à execução e entrega dos empreendimentos imobiliários habitacionais

31. Como é possível constatar pela leitura dos relatórios da administração apresentados nas assembleias anuais de prestação de contas aos sócios (**doc. v, w e x**), a atividade da Baalbek está sendo gravemente impactada pelo volume e pelo valor dos processos judiciais movidos por seus ex-sócios cooperados, nos quais o Judiciário, com fundamento na súmula n. 602 do e. STJ, a equipara, juridicamente, a uma construtora ou a uma incorporadora e ordena o pagamento à vista das restituições dos aportes anteriormente destinados à execução dos empreendimentos imobiliários, declarando que os autores destas ações são, na verdade, consumidores.

32. O estrangulamento econômico-financeiro da Baalbek, em razão dos bloqueios judiciais de suas contas correntes, em virtude do pagamento dos acordos judiciais, comprometeu sua capacidade de construir e entregar novas unidades habitacionais em favor de seus atuais sócios cooperados. Por consequência, anualmente, verifica-se uma diminuição do número de sócios e um aumento daqueles que decidem deixar a Baalbek, comprometendo sua arrecadação mensal, em um ciclo que pode levá-la à ruína, com a incapacidade de execução de empreendimentos imobiliários e a impossibilidade de restituição dos valores aportados por seus ex-sócios:



2.5 – Do passivo da Baalbek

33. O passivo concursal da Baalbek pode ser delimitado da seguinte forma, evidenciando a relevância do valor e da proporção representada pelo montante a ser restituído aos seus ex-sócios cooperados, equiparados a consumidores pelo Judiciário:

Consolidação da Relação de Credores (art. 41 da Lei nº. 11.101/2005)		
Classe	Nome	Valor do Crédito
Trabalhista (art. 41, I)		
1	Adriana Ferreira dos Santos Carmo	R\$ 129.294,00
2	José Nilton de Jesus Souza	R\$ 336.179,00
Total Classe Trabalhista		R\$ 465.473,00
Garantia Real (art. 41, II)		
Total Classe Garantia Real		R\$ 0,00
Quirografária (art. 41, III)		
1	Consumeristas Ajuizados	R\$ 107.295.393,10
2	Consumeristas Não Ajuizados	R\$ 52.470.808,34
3	Bancários	R\$ 2.389.771,45
Total Classe Quirografária		R\$ 162.155.972,89
ME e EPP (art. 41, IV)		
Total Classe ME e EPP		R\$ 0,00
TOTAL GERAL		R\$ 162.621.445,89

34. Vê-se que não há, no momento, inadimplência relevante em relação às suas operações financeiras bancárias. Seu passivo tributário, que não é concursal, é de R\$1.269.748,00 (um milhão duzentos e sessenta e nove mil setecentos e quarenta e oito reais), sendo que o valor de R\$1.217.340,00 (um milhão duzentos e dezessete mil trezentos e quarenta reais) está sendo devidamente parcelado (**doc. q**). Não há passivo com fornecedores, as contingências trabalhistas são relativamente pequenas, sendo dois processos judiciais no valor total estimado de R\$465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais) (**doc. h**), quase insignificantes em relação à quantidade e ao valor do passivo judicial e extrajudicial da Baalbek relativamente aos seus ex-sócios cooperados (**doc. h**), equiparados a consumidores pelo Judiciário.

2.6 – Patrimônio imobiliário e recebíveis

35. No exercício de 2025, a Baalbek era composta por 6.337 (seis mil trezentos e trinta e sete) sócios cooperados ativos.

36. A Baalbek possui mais de 352.000m² (trezentos e cinquenta e dois mil metros quadrados) de terrenos em estoque para o desenvolvimento de futuros empreendimentos imobiliários, localizados nos municípios de Itanhaém, Francisco Morato e Mongaguá, indicados em seu balanço (**doc. r**) pelo custo de aquisição de cerca de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

37. O relatório do conselho de administração, respectiva prestação de contas do ano de 2025 e balanço (**doc. x**) apontam que a Baalbek possui o valor de R\$130.000,00 (cento e trinta milhões de reais) a receber, relativamente a unidades imobiliárias já entregues, em sua maior parte a longo prazo (a partir de três anos).

38. O valor do capital social a ser integralizado por seus atuais sócios cooperados alcança o importe de R\$1.700.000,00 (um bilhão e setecentos milhões de reais), também a longo prazo (a partir de três anos), considerando-se a quantidade atual de sócios cooperados e as regras estatutárias de subscrição e integralização.

39. Estes dados, somados a quase duas décadas de atividade exitosa, evidenciam a viabilidade econômica da atividade negocial imobiliária desenvolvida pela Baalbek, que enfrenta uma crise econômico-financeira episódica e superável, que poderá ser saneada por meio da reestruturação de seu passivo perante seus ex-sócios cooperados, por meio deste processo recuperatório.

**III – DA CRISE DE INSOLVÊNCIA – INSUFICIÊNCIA DE RECURSOS
FINANCEIROS E PATRIMONIAIS COM LIQUIDEZ SUFICIENTES PARA
SALDAR SUAS DÍVIDAS**

**3.1 – Estrangulamento financeiro, ausência de novos lançamentos e custo reputacional -
Dos bloqueios judiciais nos processos movidos por ex-sócios cooperados da Baalbek**

40. A crise de insolvência enfrentada pela Baalbek que irá resultar na sua completa incapacidade de execução de sua atividade imobiliária, impossibilidade de entrega de novas unidade habitacionais, inclusive com a impossibilidade de pagamento das restituições em favor de seus ex-sócios cooperados, decorre de seu crescente estrangulamento financeiro ocasionado pelas ações judiciais movidas por ex-sócios, com o afastamento de suas regras estatutárias.

41. A restituição à vista e integral, com consectários legais, além de honorários advocatícios está retirando o fôlego econômico-financeiro da Baalbek para prosseguir com o desenvolvimento de seus empreendimentos habitacionais, para a concretização do sonho da casa própria em favor de seus sócios cooperados.

42. Por consequência, a ausência de novos lançamentos, a demora na conclusão das obras em andamento, a impossibilidade de novas captações e a desistência de um maior percentual de sócios está conduzindo a Baalbek para uma situação de insolvência, ocasionada pelo fortíssimo impacto financeiro dos pagamentos dos acordos judiciais e dos bloqueios em suas contas correntes ordenadas nestes processos movidos por ex-sócios cooperados.

43. Neste cenário, a crise atual da Baalbek compromete sua reputação dentre outras cooperativas habitacionais que atuam em São Paulo, impedindo-a de obter novas adesões para crescimento de sua arrecadação mensal, para execução dos empreendimentos em construção ou para o lançamento de novos empreendimentos, pois suas receitas são consumidas para o pagamento, à vista, das condenações judiciais, além dos acréscimos, de forma contrária ao que fora planejado, em razão do afastamento de suas regras estatutárias pelo Judiciário.

44. Logicamente, os custos dos empreendimentos imobiliários e os riscos da atividade foram planejados em conformidade com as regras constantes de seu estatuto social, na parte em que cuida da restituição em favor dos ex-sócios de forma parcelada, com retenção de 20% (vinte por cento), observando a mesma forma como foram realizadas as integralizações das quotas subscritas, conforme inciso III do artigo 21 da Lei do Cooperativismo e artigo 9º do Estatuto Social (**doc. I**).

45. Afinal, parte dos valores aportados pelos sócios são destinados ao pagamento de despesas administrativas e à compra de terrenos para a execução dos empreendimentos imobiliários, somando-se o fato de que a recomposição do quadro societário não ocorre na mesma velocidade e na mesma proporção em que ocorre a retirada de sócios. De toda forma, os novos sócios iniciam o pagamento de suas integralizações de forma parcelada, mas os sócios retirantes, em função das condenações judiciais, recebem suas restituições à vista, de forma integral, com os acréscimos judiciais relativos a juros, correção monetária, custas processuais e honorários de advogado, impactando gravemente a saúde financeira da Baalbek.

46. Vê-se, neste cenário, que o pedido recuperatório ora formulado não visa beneficiar a administração da Baalbek, mas seus mais de 6.000 (seis mil) sócios cooperados que integram seus quadros societários e que perseguem o sonho da casa própria que não puderam buscar por meio dos agentes de integram o Sistema Financeiro de Habitação.

3.2 – Impossibilidade de liquidação dos terrenos para pagamento das restituições – Recebimentos a longo prazo (imóveis entregues e subscrição de capital)

47. Como indicado acima, a Baalbek possui mais de 352.000m² (trezentos e cinquenta e dois mil metros quadrados) de terrenos em estoque para o desenvolvimento de futuros empreendimentos imobiliários, localizados nos municípios de Itanhaém, Francisco Morato e Mongaguá (**doc. r**). Entretanto, este seu ativo é de liquidez reduzida e não seria suficiente, em uma operação de venda forçada, para satisfação de seu passivo com seus ex-sócios cooperados, considerando-se que seu custo de aquisição foi de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (**doc. r**). Ademais, sua venda implicaria na impossibilidade de prosseguimento de sua atividade com a realização de novos empreendimentos para serem contemplados em favor de seus atuais sócios.

48. De fato, a Baalbek também possui cerca de R\$130.000,00 (cento e trinta milhões de reais) de recebíveis, relativamente a unidades imobiliárias já construídas e entregues, além de R\$1.700.000,00 (um bilhão e setecentos milhões de reais) correspondente ao capital social a ser integralizado pelos atuais sócios. Entretanto, quanto ao capital social a ser integralizado, a sua expectativa de recebimento está vinculada à entrega de imóveis aos seus sócios cooperados, a longo prazo, em contratos que duram em média 180 (cento e oitenta) meses, ou seja, 15 anos.

49. Assim, embora haja uma expectativa de um fluxo de caixa relevante para ser auferido pela Baalbek a longo prazo, ele somente se efetivará se a Baalbek continuar com suas atividades, incorporando, construindo e entregando imóveis, e não apenas suportando o pagamento das condenações que lhe são impostas por ex-sócios cooperados, para pagamento à vista e com acréscimos, sob pena da completa paralisação de sua atividade.

3.3 – Paralisação das atividades de construção imobiliária

50. O fluxo de caixa projetado para os anos de 2026 e 2027, considerando o ingresso de receitas e pagamento das despesas operacionais, além do pagamento dos acordos judiciais e condenações impostas à Baalbek, em função dos processos movidos por seus ex-sócios cooperados, evidenciam a iminência da paralisação de sua atividade imobiliária (**doc. f**), caso não seja realizada a reestruturação de seu passivo, especialmente para adequá-lo à forma como estão programadas suas receitas a longo prazo (recebíveis de imóveis já entregues, expectativa de integralização de capital pelos atuais sócios cooperados, além de novas captações em função de novos lançamentos):

FLUXO DE CAIXA GERENCIAL - PROJETADO 2026																	
	Previsto JAN/26	Realizado JAN/26	VAR %	Previsto FEV/26	Realizado FEV/26	VAR %	Previsto MAR/26	Previsto ABR/26	Previsto MAI/26	Previsto JUN/26	Previsto JUL/26	Previsto AGO/26	Previsto SET/26	Previsto OUT/26	Previsto NOV/26	Previsto DEZ/26	Previsto Ano 2026
TOTAL DE INGRESSO	3.989.944	5.194.783	23%	3.861.449	4.903.343	21%	3.861.449	3.861.449	3.861.449	3.861.449	3.861.449	3.861.449	3.861.449	3.861.449	3.861.449	4.092.111	46.465.886
TOTAL DE DÍPNDIOS	4.251.824	4.885.128	13%	4.137.021	5.236.683	21%	4.789.810	5.176.087	6.545.050	6.670.233	7.330.298	8.306.901	8.997.894	10.368.088	11.806.986	13.603.888	55.977.663
SALDO FINAL	(261.880)	309.655		(275.572)	(333.340)		(928.360)	(1.314.638)	(2.683.601)	(2.808.784)	(3.468.849)	(4.445.452)	(5.136.444)	(6.506.639)	(7.945.536)	(9.511.777)	(9.511.777)

FLUXO DE CAIXA GERENCIAL - PROJETADO 2027

	Previsto JAN/27	Previsto FEV/27	Previsto MAR/27	Previsto ABR/27	Previsto MAI/27	Previsto JUN/27	Previsto JUL/27	Previsto AGO/27	Previsto SET/27	Previsto OUT/27	Previsto NOV/27	Previsto DEZ/27	Previsto Ano 2027
TOTAL DE INGRESSO	3.989.029	3.980.860	3.980.860	3.996.989	3.996.989	3.787.306	3.819.565	4.246.189	4.126.024	4.190.542	4.134.089	4.238.930	41.941.683
TOTAL DE DIPENDIOS	18.289.365	22.378.966	26.770.599	31.142.801	35.760.259	39.037.902	42.397.844	48.608.925	52.739.372	58.165.604	64.273.201	69.989.300	107.692.052
SALDO FINAL	(14.300.336)	(18.398.107)	(22.789.739)	(27.145.813)	(31.763.270)	(35.250.596)	(38.578.279)	(44.362.736)	(48.613.348)	(53.975.062)	(60.139.112)	(65.750.370)	(65.750.370)

51. O detalhamento das contas relativas às despesas e receitas utilizadas para a apuração destes fluxos de caixa projetados se encontra devidamente explicitado por meio do respectivo anexo a esta inicial (**doc. f**).

52. A paralisação na construções e incorporação de imóveis com a consequente ausência de entrega para os seus atuais cooperados irá apenas culminar com a saída destes da Autora, gerando uma penalidade dúplice, quais sejam, o dever de restituir os aportes já realizados, bem como a ausência de novos aportes que eram esperados destes cooperados ativos.

53. Assim, a recuperação judicial é o remédio adequado, necessário e oportuno para superação da crise econômico-financeira enfrentada pela Baalbek.

IV – DA POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO RECUPERATÓRIO

4.1 – Da súmula 602 do eg. Superior Tribunal de Justiça – Equiparação da cooperativa habitacional às fornecedoras de produtos ou prestadoras de serviços – Atividade comercial considerada própria das construtoras ou incorporadoras – Ex-sócios qualificados juridicamente como consumidores

54. Em razão de precedentes julgados nos anos de 2015, 2016 e 2017, oriundos das 3ª e 4ª Turmas, o e. Superior Tribunal de Justiça – STJ, em 2018, editou a Súmula n. 602 que estabelece o seguinte:

Súmula n. 602 do STJ:

O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.

55. Destaque-se que todos os precedentes do STJ indicados para a consolidação da jurisprudência sumulada no enunciado n. 602 são decorrentes de recursos apresentados em face de acórdãos proferidos pelo e. Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP, envolvendo cooperativas habitacionais paulistas.¹ Dentre os tribunais pátrios, foi a Corte Bandeirante que, primeiramente, firmou o entendimento no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor – CDC deveria ser aplicado às relações jurídicas envolvendo as cooperativas habitacionais e seus ex-sócios cooperados, jurisprudência esta que foi posteriormente encampada pelo e. STJ, culminando com a edição da mencionada Súmula n. 602.

56. Conforme será detalhado no próximo item, em razão desta jurisprudência, a Baalbek, em centenas de processos judiciais, foi declarada como uma construtora ou uma incorporadora e seus ex-sócios cooperados, como consumidores finais, nos termos do Código de Defesa do Consumidor, afastando-se o regramento contido na Lei do Cooperativismo e no estatuto social da Baalbek (inciso III do artigo 21 da Lei do Cooperativismo e artigo 9º do Estatuto Social).

4.2 – Da jurisprudência que equiparou a atividade da Baalbek à desenvolvida por construtoras e incorporadoras imobiliárias – Ex-sócios qualificados como consumidores

Reconhecimento judicial da empresarialidade da atividade da Baalbek

57. Nos processos judiciais movidos por ex-sócios cooperados da Baalbek, foram proferidas centenas de decisões judiciais pela 1ª instância, pelo e. Tribunal de Justiça de São Paulo e pelo e. Superior Tribunal de Justiça, condenando-a a restituição, à vista e integral, dos aportes realizados por seus ex-sócios cooperados (demissionários, excluídos ou eliminados), com fundamento na Súmula n. 602 do Superior Tribunal de Justiça.

¹ Precedentes jurisprudenciais oriundos do TJSP utilizados para a edição da Súmula n. 602 do STJ: AgRg no REsp 1.280.916-SP, 3ª T, 25/08/2015, DJe 10/09/2015; AgRg no REsp 1.315.625-SP, 3ª T, 06/10/2015, DJe 13/10/2015; AgRg no AREsp 727.571-SP, 3ª T, 15/10/2015, DJe 20/10/2015; AgInt no AREsp 901.484-SP, 3ª T, 18/08/2016, DJe 26/08/2016; AgInt no AREsp 949.537-SP, 3ª T, 25/10/2016, DJe16/11/2016; AgRg no REsp 1.380.977-SP, 4ª T, 25/08/2015, DJe 28/08/2015; AgInt no AREsp 133.203-SP, 4ª T, 16/06/2016, DJe 03/08/2016; AgInt no AREsp 914.288-SP, 4ª T, 27/09/2016, DJe 07/10/2016; AgInt no AREsp 602.421-SP, 4ª T, 02/02/2017, DJe 13/02/2017; AgInt no AREsp 454.376-SP, 4ª T, 09/03/2017, DJe15/03/2017.

58. Nestas diversas decisões judiciais, o Judiciário qualificou a Baalbek como uma construtora ou uma incorporadora e seus ex-sócios cooperados, como consumidores finais, nos termos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, pois a Baalbek é qualificada pelo Judiciário como uma fornecedora de produtos ou uma prestadora de serviços, não se aplicando a Lei do Cooperativismo nem as regras de seus Estatuto Social às relações que ela mantinha com seus ex-sócios cooperados (**doc. 1**).

59. O Judiciário, em função da Súmula n. 602 do Superior Tribunal de Justiça, editada exatamente em função de precedentes oriundos do e. Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP, reconhece a empresarialidade da relação jurídica havida entre a Baalbek e seus ex-sócios cooperados, tratando-a, juridicamente, como fornecedora de produtos ou prestadora de serviços e eles, como consumidores finais.

60. A jurisprudência consagrada, relativa às cooperativas habitacionais é no sentido do afastamento da legislação das cooperativas, para aplicação, então, das normas consumeristas para proteção dos ex-sócios cooperados, além das regras jurídicas empresariais, para imposição de obrigações à Baalbek.

61. No contexto específico das demandas judiciais que estão ensejando o estrangulamento econômico-financeiro da Baalbek, pode-se citar os trechos de algumas ementas de decisões proferidas pelo e. Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP (**doc. y**), acerca de seu enquadramento empresarial e da aplicação de normas consumeristas, no que tange à sua relação jurídica mantida com seus ex-sócios cooperados. São decisões proferidas em processos movidos contra a Baalbek:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. **COOPERATIVA HABITACIONAL**. [...]. **APLICAÇÃO DO CDC. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA 543 DO STJ. I. CASO EM EXAME 1.** Apelação interposta pela Ré (**Baalbek Cooperativa Habitacional**) contra a r. sentença que julgou procedente a ação de rescisão contratual, condenando-a à devolução integral e imediata dos valores pagos pela Autora, [...]. **III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor aos empreendimentos habitacionais promovidos por sociedades cooperativas que atuam como incorporadoras imobiliárias (Súmula 602 do STJ), afastando-se a incidência exclusiva da Lei nº 5.764/71.** [...] **IV. DISPOSITIVO E TESE 7.**

SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. Tese de Julgamento: **"A cooperativa habitacional que atua no mercado como incorporadora submete-se às normas do CDC (Súmula 602/STJ).** [...] (Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1002656-13.2022.8.26.0366; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mongaguá - 1ª Vara; Data do Julgamento: 24/02/2026; Data de Registro: 25/02/2026)

[...]. APELAÇÃO. AÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. I. CASO EM EXAME 1. **Apelação interposta pela Ré (Baalbek Cooperativa Habitacional)** contra a r. sentença que julgou procedente a ação. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão posta em discussão diz respeito: (i) à natureza da relação jurídica entre as partes (**Cooperativa Habitacional e Cooperado x Aplicação das regras do CDC ao caso concreto**); [...]. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. **O CDC é aplicável à relação entre as partes, uma vez que a Cooperativa habitacional não possui natureza, nem características próprias de uma cooperativa, mas de incorporadora imobiliária, conforme entendimento consolidado pelo C. STJ na Súmula nº 602 do C. STJ.** [...]. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. Tese de Julgamento: **"Aplica-se o CDC às cooperativas habitacionais que atuem como fornecedoras de imóveis ao consumidor final,** [...]. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula nº 543 e Súmula nº 602; [...]. (Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1084642-77.2023.8.26.0002; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/07/2025; Data de Registro: 16/07/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores ajuizada por Alexandre Corigliano Peres **contra Baalbek Cooperativa Habitacional.** [...]. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso e a possibilidade de retenção de valores pela cooperativa ré. [...]. 4. **A cooperativa não possui características de uma cooperativa tradicional, sendo aplicáveis as normas do Código de Defesa do Consumidor.** [...]. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: **1. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor em casos de cooperativas habitacionais que atuam como incorporadoras.** 2. Restituição integral dos valores pagos em caso de rescisão contratual por culpa da cooperativa. (Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1159626-92.2024.8.26.0100; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/07/2025; Data de Registro: 10/07/2025)

[...]. **Cooperativa habitacional. Não aplicação da Lei nº 5.764/71, uma vez que a Ré Baalbek atua verdadeiramente como incorporadora imobiliária. Aplicação, na espécie, do Código de Defesa do Consumidor. Inteligência da Súmula 602 do STJ.** [...]. Recurso da Ré Baalbek não provido e parcialmente provido o recurso da Autora.

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1047121-61.2024.8.26.0100; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2025; Data de Registro: 30/06/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. [...]. I. Caso em Exame 1. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores ajuizada por Lucas Andrade de Camargo **contra Baalbek Cooperativa Habitacional.** [...]. III. Razões de Decidir 3. Restou provado que o autor firmou compromisso de participação visando a obtenção de unidade habitacional, sem previsão de entrega após nove anos, caracterizando adimplemento imperfeito da cooperativa. **4. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor é cabível, considerando a natureza da cooperativa como fornecedora de serviços, justificando a restituição integral dos valores pagos.** [...].

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1157710-23.2024.8.26.0100; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/05/2025; Data de Registro: 08/05/2025)

[...]. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. I. CASO EM EXAME 1. Apelação interposta pela **Ré (Baalbek Cooperativa Habitacional)** contra a r. sentença que julgou procedente em parte a ação. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão posta em discussão diz respeito: (i) à natureza da relação jurídica entre as partes **(Cooperativa Habitacional e Cooperado x Aplicação das regras do CDC ao caso concreto)**; (ii) Se é cabível restituição de valores, conforme Regimento Interno da Cooperativa, bem como a aplicação de juros de mora e correção monetária em tais quantias; [...]. III. RAZÕES DE DECIDIR **3. O CDC é aplicável à relação entre as partes, uma vez que a Cooperativa habitacional não possui natureza, nem características próprias de uma cooperativa, mas de incorporadora imobiliária, conforme entendimento consolidado pelo C. STJ na Súmula nº 602 do C. STJ.** [...]. 5. Devolução integral dos valores pagos, considerando o inadimplemento da Cooperativa apelante, nos termos da **Súmula nº 543 do E. STJ e Súmulas nº 2 e nº 3, deste E. Tribunal de Justiça,** incluído o seguro prestamista. [...]. IV. DISPOSITIVO E TESE 9. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. **Tese de**

Julgamento: "Aplica-se o CDC às cooperativas habitacionais que atuem como fornecedoras de imóveis ao consumidor final, [...]. Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 3º, 35, III, e 51; CC, arts. 121 e 405; CPC, art. 85, §11. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula nº 543 e **Súmula nº 602**; [...]

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1157081-83.2023.8.26.0100; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/01/2025; Data de Registro: 23/01/2025)

APELAÇÃO CÍVEL – COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES EM RAZÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA – **COOPERATIVA HABITACIONAL** – Projeto Habitacional "**Baalbek** Litoral - Casa", localizado no Município de Itanhaém-SP – Sentença de procedência – Inconformismo deduzido pela ré que prospera em parte – **Aplicação do Código de Defesa do Consumidor que é evidente, sendo que a cooperativa ré não tem natureza nem características próprias de uma cooperativa, sendo nítida a relação de consumo existente entre as partes, notadamente porque a autora se tornou uma das cooperadas da ré, apenas para que pudesse adquirir o imóvel no projeto** – Exegese da Súmula de nº 602, do C. STJ – Pretensão de aplicação dos termos do contrato inviável, posto que abusivo – Correta a determinação de devolução integral dos valores pagos, considerando que o insucesso se deu por culpa exclusiva da ré, [...] – **Aplicação da Súmula nº 1, deste E. TJSP** – [...].

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1068316-73.2022.8.26.0100; Relator (a): José Carlos Ferreira Alves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/10/2023; Data de Registro: 11/10/2023)

APELAÇÃO – RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO – **Insurgência da ré, Baalbek** - Cooperativa criada especificamente para incorporação e venda de imóveis – **Aplicação do CDC – Súmula 602, do E. STJ** – Desistência mediante devolução imediata em dinheiro que é direito do consumidor – Norma cogente intocada pela lei específica e intocável por norma de estatuto social – [...].

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1094223-50.2022.8.26.0100; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2023; Data de Registro: 31/08/2023)

APELAÇÃO CÍVEL – COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES EM RAZÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA – **COOPERATIVA HABITACIONAL** – Projeto Habitacional "**Baalbek Litoral - Apartamento**", localizado no Município de Mongaguá-SP – Sentença de parcial procedência – Inconformismo deduzido pela ré que não merece respaldo – **Aplicação do Código de Defesa do Consumidor que é evidente, sendo que a cooperativa ré não tem natureza nem características próprias de uma cooperativa, sendo nítida a relação de consumo existente entre as partes**, notadamente porque autor se tornou um dos cooperados da ré, apenas para que pudesse adquirir o imóvel no projeto – Exegese da Súmula de nº 602, do C. STJ – Pretensão de aplicação dos termos do contrato inviável, posto que abusivo – [...] – Aplicação da Súmula nº 1, deste E. TJSP – [...].

(**Tribunal de Justiça de São Paulo**; Apelação Cível 1089653-26.2019.8.26.0100; Relator (a): José Carlos Ferreira Alves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/06/2023; Data de Registro: 13/06/2023)

RESCISÃO CONTRATUAL. **COOPERATIVA**. **APLICAÇÃO DO CDC**. DEVOLUÇÃO DE VALORES. [...]. **Aquisição de imóvel vendido pela Baalbek Cooperativa Habitacional. Aplicação do CDC. Entendimento consolidado no STJ.** [...]. Devolução de valores que, nessa situação, é integral (art. 35, III do CDC). Impossibilidade de retenção do seguro prestamista. Precedentes. [...].

(**Tribunal de Justiça de São Paulo**; Apelação Cível 1125863-08.2021.8.26.0100; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/04/2023; Data de Registro: 19/04/2023)

APELAÇÃO – Ação Declaratória de Rescisão Contratual c/c Restituição de Valores Pagos – Alegação de que firmou com a ré o Termo de Adesão de Compromisso de Participação para **aquisição de imóvel denominado "Baalbek Litoral Casa"**, porém, não mais possui condições financeiras de manter o contrato, razão pela qual requereu, administrativamente, a rescisão do contrato com a devolução de parte do valor pago – Sentença de parcial procedência – [...] – **Aplicação do CDC, cooperativa que não tem natureza nem características próprias de uma, sendo nítida a relação de consumo existente entre as partes** - Rescisão contratual por vontade do autor, não evidenciada a mora da ré – Aplicação das Súmulas 1ª e 2ª do TJSP – [...].

(**Tribunal de Justiça de São Paulo**; Apelação Cível 1006583-05.2020.8.26.0609; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taboão da Serra - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/03/2023; Data de Registro: 08/03/2023)

RESCISÃO CONTRATUAL. Empreendimento habitacional promovido pela sociedade cooperativa Baalbek. Incidência do CDC (Súmula 602, STJ) e das normas aplicáveis aos compromissos de compra e venda.

Adesão à cooperativa ocorrida em novembro de 2015. Desistência imotivada do adquirente. [...].

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1079203-87.2020.8.26.0100; Relator (a): Beretta da Silveira; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 45ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/07/2021; Data de Registro: 21/07/2021)

APELAÇÃO – Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Parcelas Pagas e Indenização por Danos Morais– Compromisso de Compra e Venda - Alegação de firmou com a ré o Termo de Adesão de Compromisso de Participação para aquisição de imóvel denominado "Baalbek Litoral Casa", porém, diante das incertezas do negócio (inexistência de prazo de entrega do imóvel), [...] – **Aplicação do CDC, cooperativa que não tem natureza nem características próprias de uma, sendo nítida a relação de consumo existente entre as partes** – [...] - Aplicação das Súmulas 1ª e 2ª do TJSP – [...].

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1016494-83.2019.8.26.0477; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/11/2020; Data de Registro: 19/11/2020)

COOPERATIVA HABITACIONAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO. [...] Existência de relação de consumo entre as partes. **Negócio jurídico equiparado a compromisso de compra e venda.** Abusividade do art. VII, §2º do regimento da cooperativa (cf. arts. 39, V e 51, IV, §1º do CDC e **Súmula nº 2 desta Corte**). [...] **Precedentes desta Corte envolvendo a ré Baalbek Cooperativa Habitacional.** [...].

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1053886-24.2019.8.26.0100; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/09/2020; Data de Registro: 10/09/2020)

RESCISÃO CONTRATUAL. COOPERATIVA. APLICAÇÃO DO CDC. DEVOLUÇÃO DE VALORES. [...] Caso que trata da aquisição de um imóvel vendido pela **Baalbek Cooperativa Habitacional. Aplicação do CDC. Cooperativa que se enquadra no conceito de fornecedora de produtos (art. 3º do CDC).** Entendimento consolidado no STJ. [...]

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1033429-68.2019.8.26.0100; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2019; Data de Registro: 28/11/2019)

APELAÇÃO – Ação Declaratória de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Morais e Materiais – Alegação de firmaram com a ré o Termo de Adesão de Compromisso de Participação para aquisição de imóvel denominado "**Baalbek Litoral Casa**", [...] – **Aplicação do CDC, cooperativa que não tem natureza nem características próprias de uma, sendo nítida a relação de consumo existente entre as partes** – [...] – **Aplicação das Súmulas 1ª e 2ª do TJSP** – [...].

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1009891-57.2016.8.26.0005; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2018; Data de Registro: 27/03/2018)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. RECURSO NÃO PROVIDO. I. [...]. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica entre as partes e (ii) a restituição integral dos valores pagos em caso de inadimplemento contratual. III. Razões de Decidir **3. Reconhecimento da relação de consumo entre as partes, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor, conforme Súmula 602 do STJ.** 4. [...]. IV. Dispositivo e Tese 5. Homologada a desistência do recurso da parte autora. Recurso de apelação da **requerida "Baalbek" desprovido. Tese de julgamento: 1. Aplicação do CDC a cooperativas habitacionais. 2. Inadimplemento contratual justifica restituição integral dos valores pagos.** **(Tribunal de Justiça de São Paulo**; Apelação Cível 1042323-10.2023.8.26.0224; Relator (a): Débora Brandão; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data de Registro: 14/03/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. [...]. I. Caso em Exame Recurso de apelação interposto pela ré contra sentença que declarou a rescisão do contrato entre Rosângela Cerqueira dos Santos e **Baalbek Cooperativa Habitacional**, consolidando a posse do imóvel à parte requerida e condenando a ré a restituir à autora o valor integral quitado, corrigido monetariamente e acrescido de juros de mora. II. [...]. III. Razões de Decidir **3. A legislação consumerista se aplica ao caso, conforme a Súmula n.º 602 do STJ, que determina a aplicabilidade do CDC aos empreendimentos habitacionais promovidos por cooperativas.** 4. A devolução dos valores pagos deve ser integral e de uma só vez, conforme **Súmula n.º 2 do TJSP**, [...]. Tese de julgamento: **1. O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos por cooperativas. 2. A devolução das quantias pagas deve ser feita de uma só vez, sem parcelamento, [...].**

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1012039-49.2023.8.26.0020; Relator (a): Eduardo Francisco Marcondes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2026; Data de Registro: 10/03/2026)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. **COOPERATIVA HABITACIONAL. APLICABILIDADE DO CDC. RESTITUIÇÃO INTEGRAL.** I. Caso em Exame: Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores proposta por Maria Betania Borges da Silva contra **Baalbek Cooperativa Habitacional.** [...]. III. **Razões de Decidir: A relação jurídica entre as partes é de natureza consumerista, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor, conforme a Súmula 602 do STJ, que se aplica a empreendimentos habitacionais promovidos por cooperativas.** [...]

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1124277-28.2024.8.26.0100; Relator (a): MARIO CHIUVITE JUNIOR; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 37ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2026; Data de Registro: 28/01/2026)

DIREITO CIVIL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES – **RELAÇÃO DE CONSUMO EM COOPERATIVA HABITACIONAL** – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS I – Caso em exame. Ação ajuizada por sucessores de cooperado falecido, visando à rescisão contratual e restituição integral dos **valores pagos à cooperativa habitacional Baalbek,** [...]. III – **Razões de decidir. Reconhecimento da relação de consumo, com aplicação do CDC, conforme Súmula 602 do STJ.** [...]. IV – Tese: **Em contratos de adesão a programas habitacionais promovidos por cooperativas que atuam como incorporadoras, aplica-se o CDC, sendo devida a restituição integral dos valores pagos,** inclusive prêmio de seguro prestamista, quando a rescisão decorre de culpa exclusiva **da fornecedora.** Recurso não provido.

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1112310-54.2022.8.26.0100; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/11/2025; Data de Registro: 17/11/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores ajuizada por Matheus Eduardo Fernandes de Oliveira contra **Baalbek Cooperativa Habitacional**. [...] III. **Razões de Decidir 3. A cooperativa ré não possui características de uma cooperativa tradicional, configurando-se como fornecedora em relação de consumo, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor.** [...]. Tese de julgamento: **1. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor em cooperativas que atuam como fornecedoras.** [...].
(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1155561-88.2023.8.26.0100; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/10/2025; Data de Registro: 02/10/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Ação declaratória de rescisão contratual ajuizada por Sandra Favre contra **Baalbek Cooperativa Habitacional**, visando a rescisão do contrato de aquisição de imóvel por cooperativa habitacional e a restituição dos valores pagos, devido à ausência de previsão de entrega da unidade. [...] III. **Razões de Decidir: Aplicação do Código de Defesa do Consumidor, conforme Súmula 602 do STJ, devido à atuação da cooperativa como fornecedora de bens.** [...]. IV. Dispositivo e Tese de julgamento: **1. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor a cooperativas habitacionais que atuam como incorporadoras.** [...].
(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1021045-40.2023.8.26.0001; Relator (a): Olavo Paula Leite Rocha; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/09/2025; Data de Registro: 25/09/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. 1. Ação de rescisão contratual e restituição de valores ajuizada em face da **Baalbek Cooperativa Habitacional**. [...] III. **Razões de Decidir. 3. O Código de Defesa do Consumidor aplica-se aos empreendimentos habitacionais promovidos por cooperativas, conforme entendimento consolidado do STJ.** [...] IV. Dispositivo e Tese. **5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. O Código de Defesa do Consumidor é aplicável a cooperativas habitacionais.** [...].
(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1008041-44.2021.8.26.0020; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/08/2025; Data de Registro: 13/08/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame 1. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores ajuizada por Raimunda Maria Nascimento **contra Baalbek Cooperativa Habitacional**. [...]. III. **Razões de Decidir 3. A cooperativa ré não se caracteriza como uma cooperativa tradicional, mas sim como uma forma de comercialização de imóveis, aplicando-se, portanto, o Código de Defesa do Consumidor**. [...]. Tese de julgamento: **1. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor em contratos de cooperativas habitacionais que atuam como incorporadoras**. [...].
(**Tribunal de Justiça de São Paulo**; Apelação Cível 1063948-87.2023.8.26.0002; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2025; Data de Registro: 08/08/2025)

62. No âmbito do e. Superior Tribunal de Justiça, no que se refere especificamente à Baalbek, outro não é o entendimento do tribunal superior, servindo como exemplo a ementa do seguinte julgado:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **COOPERATIVA HABITACIONAL. APLICAÇÃO DO CDC**. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DAS PARCELAS PAGAS. [...].

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra **acórdão que reconheceu a aplicação do Código de Defesa do Consumidor em relação a cooperativa habitacional atuante como incorporadora imobiliária**, julgou procedente a rescisão contratual por culpa exclusiva da vendedora e determinou a devolução integral e imediata das parcelas pagas pelo comprador.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às cooperativas habitacionais que atuam como incorporadoras e fornecedoras de imóveis; (ii) estabelecer se a devolução integral das parcelas e a análise das cláusulas contratuais podem ser revistas em recurso especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Superior Tribunal de Justiça aplica o Código de Defesa do Consumidor às cooperativas habitacionais que funcionam como fornecedoras de imóveis, nos termos da Súmula 602/STJ.

4. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

5. Em caso de rescisão contratual por culpa exclusiva do promitente vendedor, a jurisprudência consolidada (Súmula 543/STJ) garante a devolução integral e imediata das parcelas pagas pelo comprador.

6. [...].

(Superior Tribunal de Justiça, AREsp n. 2.842.773/SP, Agravante: Baalbek Cooperativa Habitacional, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

Do voto da e. Ministra Relatora DANIELA TEIXEIRA, vale destacar o seguinte:

O acórdão recorrido tratou de uma controvérsia envolvendo a rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, firmado entre a apelante Baalbek Cooperativa Habitacional e a apelada Cristiane Souza da Silva.

[...] O Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao recurso de apelação, mantendo integralmente a sentença. **O relator destacou que a ré não se caracteriza como uma cooperativa típica, mas sim como uma entidade que exerce atividade de incorporação e construção imobiliária, atraindo, portanto, a incidência do CDC. O acórdão fundamentou-se na Súmula 602 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que estabelece a aplicabilidade do CDC aos empreendimentos habitacionais promovidos por sociedades cooperativas** (fls. 385-386).

O relator também ressaltou que a devolução integral das parcelas pagas deve ocorrer de uma só vez, conforme a Súmula 543 do STJ, e que os juros de mora incidem a partir da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil, considerando que o inadimplemento foi atribuído exclusivamente à ré. A correção monetária deve ser calculada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde cada desembolso, preservando o valor real das parcelas (fls. 389-393).

[...] **A análise dos autos indica que o Tribunal de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta Corte no sentido de aplicar as regras do Código de Defesa do Consumidor ao presente caso**, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

(**Superior Tribunal de Justiça**, AREsp n. 2.842.773/SP, **Agravante: Baalbek Cooperativa Habitacional**, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

63. Assim, o entendimento consolidado do Judiciário é no sentido de que a atividade desenvolvida pela Baalbek é empresarial, como aquela exercida por uma construtora ou uma incorporadora, utilizando-se dos conceitos legais de consumidor e de fornecedor previstos no Código de Defesa do Consumidor:

Código de Defesa do Consumidor

Art. 2º. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º. Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º. Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º. Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

64. O mencionado entendimento jurisprudencial resultou na aplicação das Súmulas n. 1 e 2 do e. Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP e, também, da Súmula n. 543 do e. Superior Tribunal de Justiça – STJ, nas relações jurídicas mantidas entre a Baalbek e seus ex-sócios:

Tribunal de Justiça de São Paulo

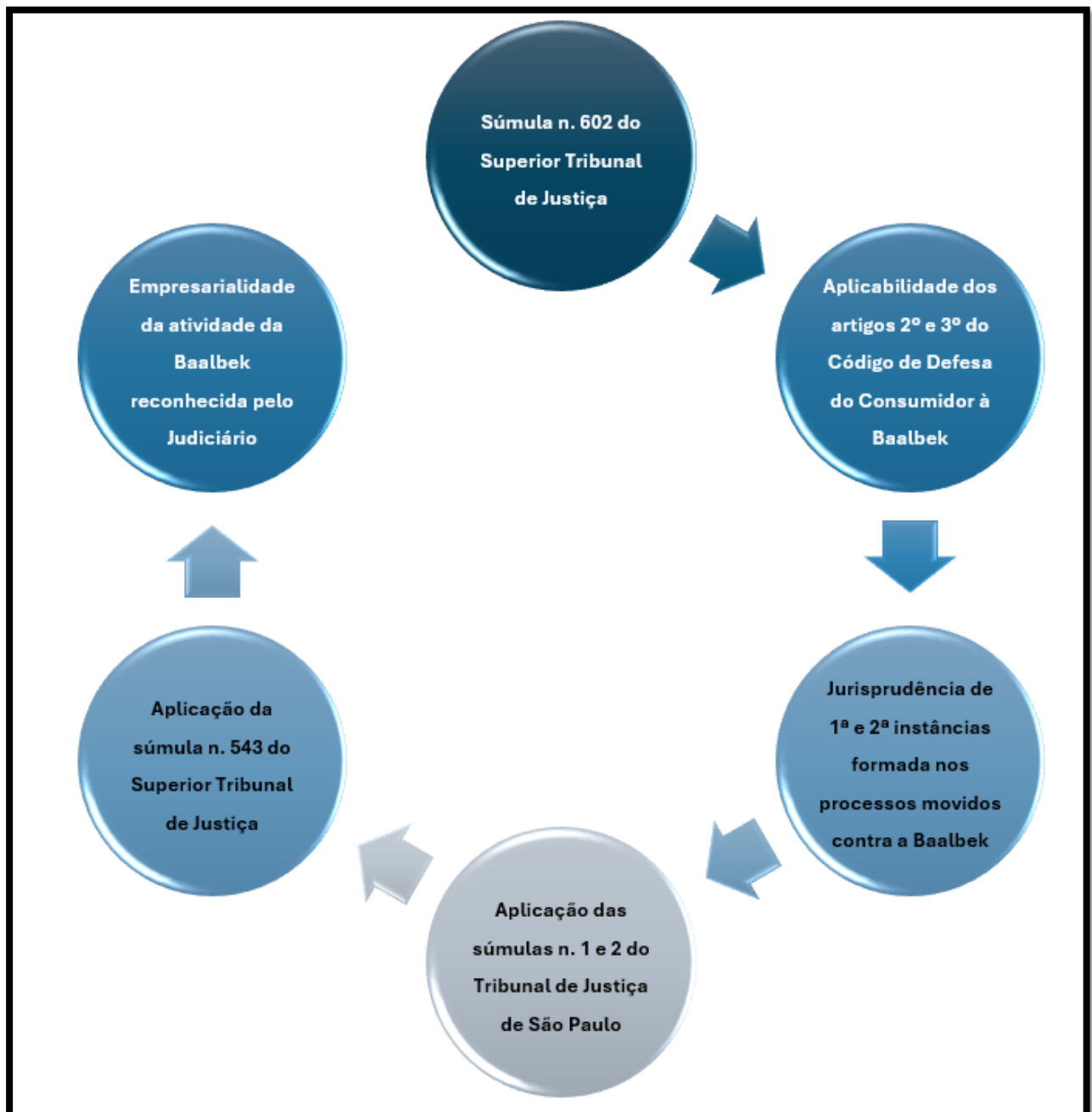
Súmula n. 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Súmula n. 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.

Superior Tribunal de Justiça

Súmula n. 543: Na hipótese de resolução de **contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor**, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

65. Em conclusão, a empresarialidade da atividade da Baalbek e o afastamento das regras do cooperativismo pelo Judiciário exsurgem (i) do comando contido na Súmula n. 602 do e. Superior Tribunal de Justiça, (ii) da aplicação dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor às suas relações com os ex-sócios cooperados e (iii) das decisões judiciais de 1ª instância e do e. Tribunal de Justiça de São Paulo, que determinam a observância dos entendimentos consagrados nas Súmulas n. 1 e n. 2 da Corte Bandeirante e da Súmula n. 543 do e. Superior Tribunal de Justiça, para concluir, conforme referida jurisprudência, que devem ser aplicadas à Baalbek as regras jurídicas empresariais próprias das construtoras e das incorporadoras:



66. Portanto, em razão da imposição à Baalbek, pelo Judiciário, das obrigações empresariais próprias das construtoras e incorporadoras, é evidente que, por uma questão de isonomia, a Baalbek tem o direito de invocar as regras de insolvência de nosso ordenamento jurídico aplicáveis às atividades empresariais em crise, como a Recuperação Judicial, de forma que seja capaz de negociar com seus credores, com a supervisão do Judiciário, do Ministério Público e do Administrador Judicial, reestruturando seu passivo.

67. Ora, quando a jurisprudência acima mencionada implicou o afastamento da lei do cooperativismo e das regras estatutárias, em relação à Baalbek (**doc. y**), por qualificá-la como uma construtora ou incorporadora, operou-se a atração do CDC e da Lei de Recuperação de Empresas para as cooperativas habitacionais que se encontrem em crise econômico-financeira.

68. Sabe-se que o artigo 982 do Código Civil dispõe que “salvo as exceções expressas, considera-se empresária a sociedade que tem por objeto o exercício de atividade própria de empresário sujeito a registro (art. 967); e, simples, as demais”. No caso dos autos, a jurisprudência consagrada na Súmula n. 602 do STJ criou uma exceção expressa para as cooperativas habitacionais que, no Judiciário, são consideradas como exercentes de atividades econômicas de natureza empresarial, sujeitando-as às obrigações próprias dos empresários (sujeição ao CDC, como fornecedores de mercadorias ou prestadores de serviços, conforme Súmulas 543 do STJ e Súmulas 1 e 2 do TJSP), tratando-a como sociedade cooperativa empresarial, com direito a acessar a Lei de Recuperação de Empresas, nos termos do artigo 1º da Lei n. 11.101/2005.

69. A jurisprudência pacífica, consagrada pela Súmula n. 602 do STJ considera que as cooperativas habitacionais são agentes econômicos organizados sob a forma de empresa, sociedades cooperativas empresariais, já que seus ex-sócios se qualificam como consumidores finais.

70. Assim, especificamente por se tratar de uma cooperativa habitacional, pelo fato de o desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários serem tratados, há anos, pelo Judiciário paulista e pelo e. Superior Tribunal de Justiça como uma atividade empresarial, equiparando a Baalbek, sempre, a uma construtora ou a uma incorporadora, determinando a restituição integral e à vista dos valores aportados por seus ex-sócios cooperados, tratando esta relação como a de um fornecedor de produtos ou de um prestação de serviços, afastando as regras da Lei do Cooperativismo, evidente que a empresarialidade de sua atividade fora, de forma pacífica, declarada judicialmente, permitindo-lhe acessar o processo recuperatório.

4.3 – Crédito concursal que não decorre de ato cooperativo conforme entendimento consolidado do Judiciário – Jurisprudência que considera a relação jurídica como uma operação de mercado, como um contrato de compra e venda de produto – Equiparação à relação entre construtoras ou incorporadoras e consumidores finais

71. De fato, a Lei n. 11.101/2005 afasta, para fins de sujeição aos efeitos do processo de recuperação judicial, a concursalidade de créditos decorrentes de contratos ou obrigações que se enquadrem no conceito legal de ato cooperativo, conforme se pode extrair do contido no parágrafo 13, primeira parte, do artigo 6º:

Art. 6º. [...]. § 13. Não se sujeitam aos efeitos da recuperação judicial os contratos e obrigações decorrentes dos atos cooperativos praticados pelas sociedades cooperativas com seus cooperados, na forma do art. 79 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, [...].

72. O conceito de ato cooperativo está no *caput* do artigo 79 da Lei das Cooperativas:

Art. 79. Denominam-se atos cooperativos os praticados entre as cooperativas e seus associados, entre estes e aquelas e pelas cooperativas entre si quando associados, para a consecução dos objetivos sociais.

Parágrafo único. O ato cooperativo não implica operação de mercado, nem contrato de compra e venda de produto ou mercadoria.

73. Note-se que o parágrafo único da referida norma explicita que “*o ato cooperativo não implica operação de mercado, nem contrato de compra e venda de produto ou mercadoria.*”

74. Ora, no caso específico da Baalbek, conforme detalhadamente explicitado no item anterior, o Judiciário, de forma pacífica, enquadra a relação jurídica mantida com seus ex-sócios cooperados como uma operação de mercado própria de prestadoras de serviços ou fornecedoras de mercadorias, da espécie construtoras ou incorporadoras, evidenciando a jurisprudência pacífica consolidada em face da Baalbek que impõe a aplicação das regras jurídicas próprias dos contratos de compra e venda de imóveis às relações mantidas com seus ex-sócios cooperados, demissionários, excluídos ou eliminados.

75. Neste mesmo sentido, afastando, por consequência, a natureza de ato cooperativo, no que tange à relação entre a Baalbek e seus ex-sócios cooperados, pode-se enfatizar o contido nas seguintes ementas de acórdãos proferidos pelo e. Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP:

EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA. Rejeição. **Cooperativa habitacional que, diante da natureza das atividades desenvolvidas, recebe tratamento equivalente ao dos fornecedores atuantes no mercado de consumo, perante os adquirentes de unidades imobiliárias.** Precedentes. Incidência da regra de competência que faculta ao consumidor o ajuizamento da demanda no foro do seu domicílio (art. 101, I do CDC), o que deve prevalecer sobre a regra geral estabelecida no art. 94 do CPC. Decisão mantida. Recurso desprovido.

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Agravo de Instrumento 2049464-71.2014.8.26.0000; Relator (a): Teixeira Leite; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/05/2014; Data de Registro: 02/06/2014)

"APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. **COOPERATIVA HABITACIONAL.** Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores. Sentença de parcial procedência. **Insurgência da Ré BAALBEK.** Não acolhimento. **Negócio jurídico equiparado a compromisso de compra e venda. Relação cooperativista não caracterizada concretamente.** Aplicação das regras do CDC. **Súmula 602 do STJ.** [...]. Restituição integral, de uma só vez, consoante **inteligência da Súmula nº 543 do STJ.** Descabida retenção de 25% pela ré. Precedentes desta Câmara. Correção monetária e incidência de juros de mora corretamente fixados. Sentença preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1013517-31.2023.8.26.0008; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/06/2024; Data de Registro: 26/06/2024)

"APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. **COOPERATIVA HABITACIONAL.** Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores. Sentença de parcial procedência. **Insurgência da Ré BAALBEK.** Não acolhimento. **Negócio jurídico equiparado a compromisso de compra e venda. Relação cooperativista não caracterizada concretamente.** Aplicação das regras do CDC. **Súmula 602 do STJ.** Pacto firmado em 2015, sem prazo determinado ou estimado para a entrega do imóvel, ainda que ultrapassados quase oito anos. Abusividade configurada. Rescisão do negócio, por culpa da vendedora. **Restituição integral, de uma só vez, consoante inteligência da Súmula nº 543 do STJ.** [...]" (v. 45009).

(Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1013517-31.2023.8.26.0008; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/06/2024; Data de Registro: 26/06/2024)

76. Este silogismo conduz à conclusão de que os créditos dos ex-sócios cooperados em face da Baalbek, sejam eles demissionários, excluídos ou eliminados, são créditos concursais no processo de recuperação judicial, pois não são decorrentes de ato cooperativo, já que o Judiciário, de forma reiterada e pacífica, os enquadra como decorrentes de uma operação de mercado, aplicando-lhes o Código de Defesa do Consumidor, considerando a Baalbek uma fornecedora de produtos ou prestadora de serviços, qualificando-a, juridicamente, para fins de imputação obrigacional, como uma construtora ou uma incorporadora.

77. Some-se que, nos termos do *caput* do artigo 79 da Lei de Cooperativas, somente seria possível se falar em ato cooperativo entre uma cooperativa e seus cooperados, afastando-se a qualificação deste ato em relação a ex-sócios cooperados. Ora, os demissionários, excluídos e eliminados não são mais sócios cooperados da Baalbek, motivo pelo qual estes créditos são concursais, neste pedido de recuperação judicial.

4.4 – Do precedente proferido pelo Superior Tribunal de Justiça para cooperativas

78. O e. Superior Tribunal de Justiça, por meio de acórdão unânime proferido pelo colenda Quarta Turma, relatado pelo Ministro MARCO BUZZI, nos autos do Recurso Especial n. 2.183.710/SP, interposto em face de r. acórdão proferido pelo e. Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP, confirmou a v. decisão de 1ª instância, exarada pelo Juízo da 2ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos relacionados à Arbitragem da Comarca de São Paulo, para deferir o processamento da recuperação judicial de uma cooperativa, podendo-se destacar o seguinte, do v. voto condutor:

[...] O registro temporal é necessário, pois neste caso há debate acerca da normatividade aplicada na deliberação a ser proferida, mormente porque a recuperação judicial é um procedimento que possibilita a reestruturação de uma sociedade que desenvolve atividades empresárias em crise, suplantando dificuldades econômico-financeiras que as afetam, tendente a evitar sua falência.

[...] A **Lei 5.764/1971** é norma **geral** que define, de forma ampla, a política nacional de cooperativismo, sem a pretensão de pormenorizá-la, preocupando-se, apenas, com a sua criação e o seu regular funcionamento.

Não tem, por certo, o condão ou a finalidade de esgotar o tratamento jurídico a elas aplicado, pois possui tão somente o escopo genérico de adaptá-la, quanto à sua coexistência, com os demais regimes de direito privado, dentre eles: o empresarial.

Por sua vez, a **Lei 11.101/2005** estabelece um regime jurídico **especial** para as sociedades que desenvolvem atividades empresárias e enfrentam dificuldades financeiras, com o objetivo de manter a viabilidade econômica delas, para, assim, superar a crise econômica.

A interpretação harmônica das duas leis de regência consolida o interesse público que permeia a atuação das cooperativas médicas e viabiliza a continuidade de suas atividades, complementando e fomentando o serviço de prestação de saúde suplementar no Brasil.

[...] A inclusão expressa das sociedades cooperativas no âmbito da Lei 11.101/2005, demonstra que o legislador reconheceu a importância de garantir a essas entidades a possibilidade de reestruturação financeira por meio da recuperação judicial.

(Superior Tribunal de Justiça, Recurso Especial n. 2.183.710/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, Recorrente: Unimed de Taubaté Cooperativa de Trabalho Médico, Quarta Turma, j. 03/06/2025) – Destaques do original.

79. Nos autos deste Recurso Especial n. 2.183.710/SP que foi apresentado por uma cooperativa paulista, o Ministério Público Federal, ao apresentar seu parecer pelo provimento do recurso, invocou julgamento realizado pelo e. Supremo Tribunal Federal, nos autos da Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 7.442, na qual se analisou a inclusão de regra relativa às cooperativas na Lei n. 11.101/2005, por meio da Lei n. 14.112/2020. Neste julgamento realizado pelo e STF, do voto exarado pelo Ministro CRISTIANO ZANIN, tem-se o seguinte:

A respeito da matéria, o Senado sustenta que a emenda aposta ao dispositivo veiculou mera norma interpretativa, sem inovar no ordenamento jurídico brasileiro, “pois apenas tornou explícito em relação às cooperativas médicas o que já decorreria implicitamente em relação a todas as demais cooperativas que não as de crédito” (doc. 35).

De acordo com o órgão, a interpretação do art. 2º, II, da Lei n. 11.101/2005 c/c o art. 79 da Lei n. 5.764/1971 conduz à leitura de que somente os atos cooperativos estariam fora do âmbito de incidência da Lei de recuperação judicial, de modo que todas as cooperativas, quanto aos atos não cooperativos, sujeitar-se-iam à recuperação e à falência, excetuada a cooperativa de crédito por ser instituição financeira.

A compreensão adotada pelo Senado, exposta no trâmite do projeto, foi de que a emenda correspondeu a mero ajuste de redação para explicitar que as cooperativas médicas estão sujeitas à Lei n. 11.101/2005. De fato, do exame do processo legislativo, constata-se que houve justificativa expressa nesse sentido:

A presente proposição incide sobre a exclusão da federação ou cooperativa médica dentre as sociedades operadoras de planos de assistência à saúde previstas no inciso II do art. 2º da Lei nº 11.101, de 2005, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.

O dispositivo prevê apenas a inaplicabilidade destes regramentos para uma única entidade cooperativa, qual seja, a “cooperativa de crédito”, dentre as demais, *in verbis*: “II – instituição financeira pública ou privada, cooperativa de crédito, consórcio, entidade de previdência complementar, sociedade operadora de plano de assistência à saúde, sociedade seguradora, sociedade de capitalização e outras entidades legalmente equiparadas às anteriores” (grifo nosso)”.

A *mens legis* desta alteração reside na constatação fática de que o legislador, ao especificar uma única entidade cooperativa a ser excluída da aplicação da Lei 11.101/2005, no caso, a “cooperativa de crédito”, análoga às instituições financeiras, liberou, *a contrario sensu*, o acesso a todas as demais cooperativas, inclusive às cooperativas médicas, que não se caracterizam sociedades operadoras de planos de assistência à saúde.

Visa, portanto, possibilitar que os planos de assistência à saúde operados por cooperativas ou federações médicas possam vir a ter acesso principalmente à recuperação judicial, tendo em vista que a situação de dificuldade financeira já verificadas há algum tempo são objeto de novos desafios econômico-financeiros, com a multiplicação dos casos de internamento e procedimentos para tratamento das enfermidades diretamente causadas pela COVID-19 no decorrer do presente ano de 2020 (doc. 35, p. 8)

Portanto, a emenda aposta ao art. 6º, § 13º, da Lei, teve como objetivo veicular interpretação do dispositivo legal e do quadro normativo vigente no sentido de que, excetuadas as cooperativas de crédito, por serem instituições financeiras, todas as demais cooperativas, quantos aos atos não cooperativos, sujeitam-se à recuperação e à falência.

Em outras palavras, sob a perspectiva do Senado Federal, a emenda buscava apenas explicitar algo já contido na legislação alterada. Trata-se, a meu ver, de interpretação possível da Lei n. 11.101/2005 e que, exatamente por isso, em deferência à atividade precípua do Poder Legislativo, deve ser preservada.

80. A manifestação do Senado Federal referida no voto proferido pelo Ministro CRISTIANO ZANIN na ADI n. 7.442 abordou a questão no seguinte sentido:

[...] 4. O Congresso Nacional realizou verdadeira interpretação autêntica do inciso II do art. 2º da Lei nº 11.101/2005 para entender que – **excetuada unicamente a cooperativa de crédito – é plenamente possível que as demais cooperativas se sujeitem ao regime de recuperação e falência em relação aos atos não cooperativos assim definidos nos arts. 85, 86, 88 e 111 da Lei nº 5.764/1971.**

5. A menção à cooperativa médica no art. 6º, § 13, da Lei nº 11.101/2005, incluído pela Lei nº 14.112/2020, é meramente exemplificativa (*numerus apertus*), uma vez que **da leitura conjunta do art. 2º, inciso II, da Lei nº 11.101/2005 c/c arts. 85, 86, 88 e 111 da Lei nº 5.764/1971, bem como da leitura a *contrario sensu* do art. 79 da Lei nº 5.764/1971, já era possível inferir pelo direito posto e vigente anteriormente à norma interpretativa do art. 6º, § 13, da Lei nº 11.101/2005, incluído pela Lei nº 14.112/2020, que os atos não cooperativos de todas as cooperativas – excetuada a de crédito – sujeitavam-se à recuperação e falência.**

81. Assim, os mencionados precedentes reforçam a possibilidade jurídica do pedido de recuperação judicial ora apresentado pela Baalbek.

4.5 – Da relevância econômico-social da atividade desenvolvida pela Baalbek e os princípios jurídicos constitucionais e legais

82. O processamento do pedido de recuperação judicial da Baalbek está em conformidade com os princípios legais e constitucionais, na medida em que a reorganização de seu passivo, especialmente o relacionado ao crédito de seus ex-sócios cooperados (demissionários, excluídos e eliminados), garantirá os interesses de todos os envolvidos, incluindo os de seus atuais sócios que participam dos empreendimentos habitacionais por ela desenvolvidos, seus empregados, as comunidades em que se encontra inserida, contribuindo para o desenvolvimento urbano e para dar concretude ao direito fundamental constitucional à moradia digna:

Lei n. 11.101/2005

Art. 47. A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Constituição Federal

Art. 1º. A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

III – **a dignidade da pessoa humana;**

Art. 6º. São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

IX – **promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais** e de saneamento básico;

Art. 174. Como agente normativo e regulador da atividade econômica, o Estado exercerá, na forma da lei, as funções de fiscalização, incentivo e planejamento, sendo este determinante para o setor público e indicativo para o setor privado.

§ 2º. **A lei apoiará e estimulará o cooperativismo** e outras formas de associativismo.

83. A história de sucesso da Baalbek comprova sua capacidade para contribuir para que o cidadão tenha acesso a moradias econômicas para uma vida digna, evidenciando a relevância social e econômica de sua atividade, a necessidade de manutenção de sua fonte produtora, com a preservação do trabalho de seus empregados e de todos os demais fornecedores e prestadores de serviços terceirizados.

84. Note-se que o deferimento do processo de recuperação judicial tem por objetivo permitir que a Baalbek negocie adequadamente com seus credores, a fim de permitir o prosseguimento de sua atividade negocial no interesse de mais de 6.000 (seis mil) sócios cooperados ativos, que buscam concretizar o sonho da casa própria digna para suas famílias.

85. Ademais, o implemento de um plano de recuperação judicial permitirá que a Baalbek reestruture a forma de satisfação de seu passivo com seus ex-sócios cooperados, principalmente, dando-se concretude ao princípio insculpido no artigo 47 da Lei Recuperatória que determina, também, a observância do direito de seus credores.

86. Evidente a relevância econômico-social da atividade desenvolvida pela Baalbek, para as cidades onde realiza seus empreendimentos imobiliários, contribuindo para a urbanização ordenada das comunidades, melhoria das condições de vida de seus moradores, como uma alternativa viável às linhas de crédito disponibilizadas pelo governo federal, com dignidade.

4.6 – Parecer emitido pelo professor Francisco Satiro Júnior

87. O parecer jurídico que instrui esta inicial (**doc. z**), subscrito pelo eminente professor da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, doutor Francisco Satiro²,

² Especialista em Direito Societário, Mercado de Capitais, Contratos Empresariais e Insolvência, Formou-se em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo - Largo São Francisco (1993). Membro da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção de São Paulo (Inscrição nº 129.791), desde 1993. Doutorou-se em Direito Comercial pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo - Largo São Francisco em 2001. Pesquisador no Max Planck Institute de Hamburgo nos anos de 2013, 15, 16, 18, 19, 20. Professor Doutor concursado de Direito Comercial da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo - Largo São Francisco (desde 2002), lecionando nos cursos de graduação e pós-graduação. É Ex Professor de Direito Empresarial da Direito-GV (2007- 2015). Foi também Professor Visitante na Universidad Javeriana de Colombia (2010), Instituto Tecnológico Autonomo de Mexico - ITAM (2011), Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Portugal (2012), e no Centre for Transnational Legal Studies - CTLS Londres, sob a coordenação da Faculdade de Direito da Universidade de Georgetown - EUA (2009-2010); e Mentor convidado no Programa Law Without Walls - LWW, coordenado pela Universidade de Miami - EUA (2013). Membro fundador do Instituto Brasileiro de Recuperação de Empresas - IBR (2008), no qual responde desde então pela Diretoria Cultural; e da Associação Brasileira de Direito e Economia - ABDE (2007). Ainda é membro do Instituto dos Advogados de São Paulo - IASP (2015), Associação

comprova que a pretensão deduzida pela Baalbek está em conformidade com a lei, doutrina e jurisprudência pátrias.

88. A conclusão de seu parecer, esclarece de forma indubitável a possibilidade da Baalbek em se valer da Recuperação Judicial para o seu soerguimento (**doc. z**):

III. CONCLUSÃO

76. Em atenção aos questionamentos formulados pela CONSULENTE, concluo que:

(I) A BAALBEK TEM **interesse e legitimidade** para ingressar com pedido de recuperação judicial. O entendimento jurisprudencial consolidou-se no sentido de admitir a recuperação judicial de cooperativas, suprindo uma lacuna formativa da LRE quanto à disponibilização de mecanismos de reestruturação de dívidas para entidades não empresária. Mas ainda que se adote uma perspectiva restritiva quanto ao alcance da LRE, a natureza e o regime próprio das cooperativas não mais se aplicam à BAALBEK, em decorrência da reiterada aplicação da Súmula 602 e do efetivo reconhecimento judicial de que a atividade não é de cooperativas, mas de incorporadora/construtora, com inegável caráter comercial, como ocorre, analogamente, com as cooperativas médicas. O judiciário não pode usar dois pesos e duas medidas para a mesma situação: Ou

dos Advogados de São Paulo - AASP (1993), Instituto Brasileiro de Direito Comercial Comparado Tullio Ascarelli (1995), Turnaround Management Association - TMA Seção Brasil (2007), III - International Insolvency Institute (2019) e INSOL International (2007). Sócio fundador de Satiro Advogados (2005), anteriormente atuou como Associado de Castro, Barros, Sobral e Gomes Advogados (2001-2005), responsável pela área de societário e M&A. Experiência também como advogado in-house da Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA (1993-1995). Membro do Grupo de Trabalho instituído pela Portaria 467 de 16 de Dezembro de 2016 do Ministério da Fazenda para propor alterações ao regime de falência e recuperações de empresas através da reforma da Lei 11.101/2005. Membro titular do Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional - CRSFN (2011-2015). Acompanha, desde 2008, o Working Group V - Insolvency Law da UNCITRAL - ONU, na delegação brasileira. Em arbitragens, possui mais de 15 anos de experiência, tendo atuado como árbitro presidente ou coárbitro em procedimentos junto à CCI, Uncitral (Londres), AMCHAM, CAM-CCBC, CAM FGV, CAMARB, CAM B3 e Câmara de Arbitragem da FIESP. Advogado e parecerista.

bem a BAALBEK é cooperativa, deve ser tratada como cooperativa e seus ex-cooperados estão sujeitos às regras que o regime mutualista e o estatuto social lhes impõe; ou se reconhece a natureza de agente econômico empresarial tanto fim de indenizações como, por óbvio, para atração do regime de preservação do valor da atividade (*going concern value*) da BAALBEK via recuperação judicial, especialmente porque a crise decorre especificamente das condenações obtidas a partir da desconsideração, pelo judiciário, do seu caráter cooperativo.

(II) Os créditos de ex-cooperados da BAALBEK oriundos da condenação em restituição de valores aportados para aquisição de unidade residencial devem se sujeitar à recuperação judicial. A hipótese de não sujeição do §13 do artigo 6º da LRE afeta exclusivamente as obrigações decorrentes de “*atos cooperados*”, que são vinculados diretamente à consecução dos fins comuns que regem a cooperativa (art. 79 da Lei 5.764/1971). Neste caso, o fato gerador do direito (crédito) são as decisões judiciais (não atos cooperativos) que afastam o vínculo cooperativo e as devoluções não decorrem da relação mutualista, para aplicação da legislação consumerista. A obrigação entre consumidor e empresa – e a obrigação de restituir daí decorrente – se fundamenta em uma relação inerentemente assimétrica e negocial, sem nenhuma relação com o vínculo cooperativo. Logo, os créditos que dela resultam estão sujeitos à recuperação judicial como qualquer outro.

89. A conclusão acima, parte de tanto da análise geral da possibilidade de processamento da Recuperação Judicial para as Cooperativas Habitacionais, quanto à casuística própria da Baalbek, em que o próprio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a desqualificou como cooperativa para lhe impor regras do empresariado:

65. O contrário implica encampar noção contraditória – e incoerente - da natureza da CONSULENTE e das cooperativas habitacionais: afasta-se as regras do regime cooperativista para submetê-las, como empresas, à legislação consumerista; mas, e diante da crise que resulta dessa qualificação, torna-se ao regime do cooperativismo — antes afastado — apenas para negar o acesso aos meios legais de reestruturação.

66. **Logo, não se pode tratar a BAALBEK como empresa para impor os ônus típicos da atividade empresarial no trato com os cooperados e, ao mesmo tempo, negar-lhe o acesso aos meios de tratamento da crise. Se a sua atuação é empresarial, então deve se sujeitar ao regime jurídico das empresas – seja quanto à restituição de valores, seja quanto à possibilidade de reestruturar suas dívidas na forma da LRE.** [grifo nosso]

90. Quanto à questão da qualificação da restituição aos ex-sócios com um suposto “ato cooperado” de igual forma, o i. Professor Satiro concluiu que ele jamais se qualificou como um ato cooperado, seja pela natureza de prestação de serviço e entrega de bens, seja pela sua confirmação pelo Tribunal Bandeirante neste sentido:

70. Em todo caso, a LRE estabelece balizas claras para a exclusão, ao prever que não se sujeitam apenas as obrigações (i) “praticadas pelas sociedades cooperativas com seus cooperados” e (ii) “decorrentes dos atos cooperativos”, i.e., atos voltados à consecução dos objetivos sociais da cooperativa, na forma do artigo 79 da Lei 5764/71 - a que fez menção expressa o §13 do artigo 6º da LRE.

71. Disso resulta que não é qualquer obrigação pela cooperativa que deverá ser excluída da recuperação judicial; nem, sequer, toda obrigação estabelecida entre a sociedade cooperativa e cooperado – mas apenas aquelas decorrentes de atos cooperativos, que são de natureza mutualista e voltados à consecução de fins específicos em proveito comum dos cooperados.

72. O caso dispensa maiores digressões porque, conforme discutido, o fato gerador dos créditos dos ex-cooperados não é um ato praticado pela BAALBEK (o que seria essencial para a qualificação como ato cooperado) mas condenações judiciais

fundamentadas em indenização por rescisão contratual. Se tal não bastasse, o pressuposto para que a devolução siga as disposições da legislação consumerista – expressamente referido em decisões condenatórias - é o prévio afastamento do regime cooperativista do âmbito das obrigações estabelecidas entre a cooperativa e os (reputados) adquirentes de imóveis. 73. Dito de outra forma uma decisão judicial condenatória decorrente do exercício de uma pretensão unilateral dá origem às pretensões dos ex-cooperados, não um ato da cooperativa. Neste caso, a obrigação de restituir valores é consequência da condenação judicial e não de ato cooperativo, pelo que não se subsume à hipótese do §13 do artigo 6º da LRE.

91. Assim, é evidente o cabimento do pleito recuperatório.

V – DA SUPERACÃO DA CRISE FINANCEIRA ENFRENTADA PELA BAALBEK

Crise de insolvência, caracterizada pela insuficiência de recursos financeiros ou patrimoniais com liquidez suficiente para saldar suas dívidas – Solução da crise por meio de reestruturação do passivo contraído com ex-sócios cooperados

92. De acordo com as informações, dados e fatos narrados e em consonância com a documentação que instrui este pedido recuperatório, a crise financeira enfrentada pela Baalbek é superável e poderá ser solucionada por meio do presente processo de recuperação judicial.

93. Como demonstrado, a origem de sua crise financeira decorre das condenações judiciais que lhe foram impostas, em processos movidos por ex-sócios cooperados, nas quais a Baalbek foi condenada ao pagamento à vista (doc. y), sem direito à retenção de parte dos valores aportados, acrescidos de juros, correção monetária, custas judiciais e honorários advocatícios, em razão da aplicação do CDC a estas relações jurídicas, com o afastamento das regras contidas na Legislação do Cooperativismo e daquelas contidas em seu estatuto social (inciso III do artigo 21 da Lei do Cooperativismo e artigo 9º do Estatuto Social da Baalbek).

94. O desembolso à vista e com acréscimos relevantes que foram realizados e estão sendo feitos pela Baalbek em favor de seus ex-sócios cooperados, em função das mencionadas condenações judiciais decorrente de mais de 1.500 (mil e quinhentos) processos judiciais (**doc. p**), em montante que supera R\$107.000.000,00 (cento e sete milhões de reais), emperrou sua atividade negocial, desestimula a adesão de novos sócios cooperados, impede a realização de novos investimentos em terrenos, dificulta a contratação de novos empreiteiros para construção de seus empreendimentos e torna cada vez mais escasso o número de unidades habitacionais contempláveis em favor de seus sócios ativos.

95. Some-se que o montante referente ao passivo extrajudicial, correspondente aos ex-sócio cooperados (demissionários, excluídos e eliminados), que não promoveram, ainda, ações judiciais em face da Baalbek, alcança o montante de R\$52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), sem considerar os acréscimos relativos às custas judiciais, consectários moratórios judiciais e honorários de sucumbência.

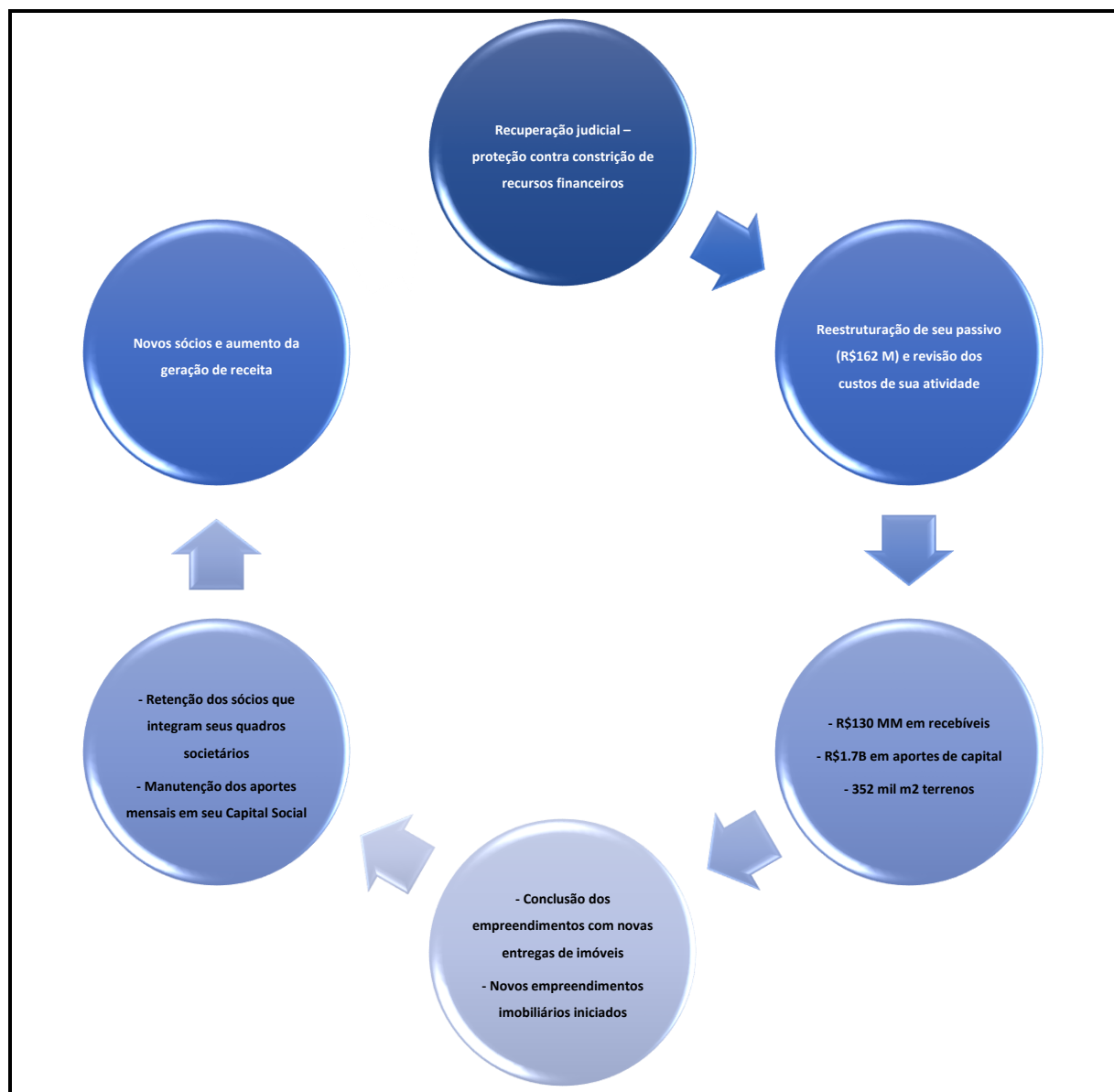
96. Contudo, a atividade da Baalbek se mostra exitosa e viável, conforme sua história de quais vinte anos comprova, com milhares de famílias já contempladas, com a adesão ainda ativa de mais de 6.000 (seis mil) sócios cooperados compondo seus quadros societários, com seu estoque de mais de 352.000m² (trezentos e cinquenta e dois mil metros quadrados) em terrenos (**doc. r**).

97. Como explicado, em razão do modelo de negócio que permite a compra parcelada, a longo prazo, de unidades habitacionais, os recebíveis da Baalbek serão apurados, também, a longo prazo, havendo, atualmente, o importe de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) a serem recebidos em relação aos imóveis já entregues que estão sendo pagos pelas famílias que já foram contempladas, além de R\$1.700.000.000,00 (um bilhão e setecentos milhões de reais) a título de capital social a ser integralizado pelos sócios cooperativos ativos, observando-se as regras estatutárias relacionadas ao valor da unidade imobiliárias, prazo de integralização e a composição de seu quadro societário (**doc. x**).

98. No entanto, cuida-se de recebíveis a longo prazo e de imóveis de liquidez reduzida e que devem ser mantidos em estoque para o impulsionamento de sua atividade, para o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários, captação de novos sócios, geração de novas receitas para contratação de prestadores de serviços para a execução de suas obras.

99. A atividade econômica da Baalbek é viável, sendo necessária a reestruturação de seu passivo, especialmente o judicial referente aos seus ex-sócios cooperados, bem como a revisão dos custos para produção de suas unidades imobiliárias, considerando-se estas contingências judiciais decorrentes do posicionamento da jurisprudência que a equiparou a uma construtora ou a uma incorporadora.

100. Seu passivo concursal, atualmente, é de cerca de R\$162.621.445,00 (cento e sessenta e dois milhões seiscentos e vinte e um mil quatrocentos e quarenta e cinco reais) (**doc. h**), sendo que 98% (noventa e oito por cento) é composto pelo valor devido em favor de seus ex-sócios cooperados, sendo o importe de R\$107.295.393,00 (cento e sete milhões duzentos e noventa e cinco mil trezentos e noventa e três reais) referentes a processos judiciais em tramitação e R\$52.470.808,00 (cinquenta e dois milhões quatrocentos e setenta mil oitocentos e oito reais), relativo a ex-sócios cooperados que ainda não promoveram medidas judiciais contra a Baalbek.



101.Com a proteção do processo de recuperação, a Baalbek será capaz de renegociar este passivo judicial e extrajudicial, reestruturar sua atividade, e com o diferimento no pagamento destas obrigações será capaz de voltar a investir maiores valores de sua arrecadação na aquisição de terrenos, desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, contratação de prestadores de serviços, contratação de mais empregados, entrega de um número maior de unidades habitacionais em favor de seus sócios ativos e, por consequência, aumentar seu número de sócios, contribuindo para o desenvolvimento urbano ordenado e para dar concretude ao sonho da casa própria digna para milhares de famílias.

VI – DOCUMENTOS QUE INSTRUEM A INICIAL

102. Esta inicial está instruída com as informações e documentos arrolados nos artigos 48 e 51 da Lei n. 11.101/2005:

- i. A exposição das causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira (**artigo 51, inciso I**): **itens 2 e 3 desta inicial**;
- ii. Comprovação da crise de insolvência, caracterizada pela insuficiência de recursos financeiros ou patrimoniais com liquidez suficiente para saldar suas dívidas (**artigo 51, § 6º, inciso I**): **item 5 desta inicial**;
- iii. As demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido, confeccionadas com estrita observância da legislação societária aplicável e compostas obrigatoriamente de balanço patrimonial, demonstração de resultados acumulados, demonstração do resultado desde o último exercício social, relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção (**artigo 51, inciso II, alíneas “a”, “b”, “c” e “d”**): **(docs. b, c, d, e, f)**;
- iv. Descrição das sociedades de grupo societário, de fato ou de direito (**artigo 51, inciso II, alínea “e”**): **(doc. g)**;
- v. A relação nominal completa dos credores, sujeitos ou não à recuperação judicial, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com a indicação do endereço físico e eletrônico de cada um, a natureza, conforme estabelecido nos arts. 83 e 84 desta Lei, e o valor atualizado do crédito, com a discriminação de sua origem, e o regime dos vencimentos (**artigo 51, inciso III**): **(doc. h)**;

- vi. A relação integral dos empregados, em que constem as respectivas funções, salários, indenizações e outras parcelas a que têm direito, com o correspondente mês de competência, e a discriminação dos valores pendentes de pagamento (**artigo 51, inciso IV**): (**doc. i**);
- vii. Certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, o ato constitutivo atualizado e as atas de nomeação dos atuais administradores (**artigo 51, inciso V**): (**doc. j, k, l**);
- viii. A relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor (**artigo 51, inciso VI**): (**doc. m**);
- ix. Os extratos atualizados das contas bancárias do devedor e de suas eventuais aplicações financeiras de qualquer modalidade, inclusive em fundos de investimento ou em bolsas de valores, emitidos pelas respectivas instituições financeiras (**artigo 51, inciso VII**): (**doc. n**);
- x. Certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial (**artigo 51, inciso VIII**): (**doc. o**);
- xi. A relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais e procedimentos arbitrais em que este figure como parte, inclusive as de natureza trabalhista, com a estimativa dos respectivos valores demandados (**artigo 51, inciso IX**): (**doc. p**);
- xii. O relatório detalhado do passivo fiscal (**artigo 51, inciso X**): (**doc. q**);
- xiii. A relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante, incluídos aqueles não sujeitos à recuperação judicial, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o § 3º do art. 49 desta Lei (**artigo 51, inciso XI**): (**doc. r**);

- xiv. Comprovação de que, no momento do pedido, exerça regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos (**artigo 48, caput**): (**doc. s**);
- xv. Comprovação de que não foi e não é falido e que nunca obteve concessão e recuperação judicial (**artigo 48, incisos I, II e III**): (**doc. t**);
- xvi. Comprovação de que seus administradores não são pessoas condenadas por qualquer dos crimes previstos na Lei n. 11.101/2005 (**artigo 48, inciso IV**): (**doc. u**);
- xvii. Autorização da assembleia geral de sócios autorizando a administração a ajuizar o pedido de recuperação judicial: (**doc. k**);
- xviii. Relatórios do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal referentes aos exercícios de 2023, 2024 e 2025 submetidos e aprovados pela assembleia geral de sócios cooperados da Baalbek e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo: (**doc. v, w, x**);
- xix. Acórdãos proferidos pelo e. Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP e pelo e. Superior Tribunal de Justiça – STJ, em processos judiciais movidos por ex-sócios cooperados em face da Baalbek (**doc. y**);
- xx. Parecer jurídico emitido pelo professor doutor Francisco Satiro (**doc. z**).

103. Os documentos de escrituração contábil e demais relatórios auxiliares, na forma e no suporte previstos em lei, permanecerão à disposição do juízo, do administrador judicial e, mediante autorização judicial, de qualquer interessado.

VII – DOS REQUISITOS PARA DEFERIMENTO DE TUTELA DE URGÊNCIA

Antecipação dos efeitos do deferimento do processamento do pedido recuperatório – Sustação dos atos de constrição patrimonial

104.O artigo 52 da Lei n. 11.101/2005, em seu inciso III dispõe que o juiz deferirá o processamento do pedido de recuperação judicial, na hipótese de terem sido apresentados os documentos referidos no artigo 51, para deferir a suspensão de todas as ações as execuções contra o devedor:

Art. 52. Estando em termos a documentação exigida no art. 51 desta Lei, o juiz deferirá o processamento da recuperação judicial e, no mesmo ato:

III – 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;

105.A seu turno, o artigo 6º da Lei n. 11.101/2005, cuida dos efeitos da decisão que defere o processamento do pedido de recuperação judicial, dentre os quais, em seu inciso III, destaca-se a proibição de constrição patrimonial ou de recursos financeiros do devedor:

Art. 6º. A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial implica:

III – proibição de qualquer forma de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial sobre os bens do devedor, oriunda de demandas judiciais ou extrajudiciais cujos créditos ou obrigações sujeitem-se à recuperação judicial ou à falência.

106.Nesse sentido, o parágrafo 12 do artigo 6º da Lei n. 11.101/2005 prevê, expressamente, a possibilidade de o juiz antecipar em parte ou totalmente os efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, consoante regra processual inserida no artigo 300 do CPC:

Art. 6º. [...]. § 12. Observado o disposto no art. 300 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), o juiz poderá antecipar total ou parcialmente os efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial.

107. Como se sabe, estabelece o artigo 300 do Código de Processo Civil:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

108. Na hipótese de o deferimento do processamento do pedido de recuperação não vir a ser deferido de plano e com urgência, a Baalbek roga pela concessão da antecipação de parte de seus efeitos, apenas e tão somente para obstar a constrição de seus bens, direitos e recursos financeiros, especificamente em processos judiciais movidos por seus ex-sócios cooperados demissionários, excluídos ou eliminados.

109. No caso dos autos, respeitosamente, se encontram presentes os requisitos estabelecidos no artigo 300 do CPC para a medida antecipatória seja deferida.

110. A probabilidade jurídica do direito invocado pela Baalbek, nesta inicial, se evidencia, pois:

- a) Os dados, informações e documentos que instruem esta inicial comprovam o atendimento dos requisitos estabelecidos nos artigos 48 e 51 da Lei n. 11.101/2005;

- b) A Baalbek opera regularmente desde 2008, com seus atos societários devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, com sede em sua capital e, em centenas de decisões judiciais de 1ª e 2ª instâncias do Judiciário de São Paulo, a Baalbek é enquadrada juridicamente como uma construtora ou uma incorporadora, por força da súmula n. 602 do e. Superior Tribunal de Justiça, que considera sua atividade como empresarial e enquadra seus ex-sócios cooperados como consumidores, motivo pelo qual lhe são impostas as obrigações previstas no Código de Defesa do Consumidor e nas súmulas n. 1 e 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo e súmula n. 543 do e. Superior Tribunal de Justiça;
- c) O parecer jurídico que instrui esta inicial, subscrito pelo eminente professor da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, doutor Francisco Satiro (<https://direito.usp.br/docente/francisco-satiro> / https://buscatextual.cnpq.br/buscatextual/visualizacv.do;jsessionid=0261645D02F6510E6F9C943439553B78.buscatextual_0 / <https://orcid.org/0000-0002-5146-0934>) comprova que a pretensão deduzida pela Baalbek está em conformidade com a lei, doutrina e jurisprudência pátrias;
- d) Os fatos narrados nesta inicial e os respectivos documentos comprobatórios demonstram que a crise econômico-financeira enfrentada pela Baalbek decorre em razão de seu estrangulamento financeiro, ocasionado pelos processos judiciais movidos por seus ex-sócios cooperados, que somam 1.500 (mil e quinhentos) processos, circunstância comprovada perante suas assembleias gerais de sócios dos últimos exercícios, no importe aproximado de R\$107.000.000,00 (cento e sete milhões de reais);

- e) O ativo circulante da Baalbek contempla mais de 352.000m² (trezentos e cinquenta e dois mil metros quadrados) de terrenos adquiridos em suas principais cidades de atuação, em Itanhaém, Francisco Morato e Mongaguá, todos no Estado de São Paulo, que correspondem a mais de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em investimentos, para o desenvolvimento de novos empreendimentos, mas de reduzida liquidez e em valor insuficiente para satisfação de seu passivo, o que também inviabilizaria o prosseguimento de sua atividade comercial;
- f) A Baalbek é titular de recebíveis no importe de mais de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), referentes ao valor das unidades habitacionais já executadas, entregues e que estão sendo pagas por seus sócios cooperados contemplados, mas para recebimento a longo prazo, com mais de três anos, impedindo o pagamento imediato de seu passivo concursal;
- g) Considerando-se o número de sócios cooperados ativos na Baalbek, mais de 6.000 (seis mil), bem como as regras estatutárias para a integralização das quotas subscritas, a Baalbek, a longo prazo, possui um fluxo de recebimento de cerca de R\$1.700.000.000,00 (um bilhão e setecentos milhões de reais), mas que pela forma de integralização, normalmente ao longo de 180 (cento e oitenta) meses não é adequado para satisfação de seu passivo, sem a reestruturação que se pretende executar por meio deste processo recuperatório;
- h) O saneamento de sua atividade e reestruturação de seu passivo, que alcança pouco mais de R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), a Baalbek será capaz de superar este episódio de crise econômico-financeira e prosseguir com sua atividade de indiscutível relevância social para as comunidades em que se encontra inserida.

111. Já o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo se evidencia em virtude:

- i) Em face de seu fluxo de caixa projetado evidenciar que o agravamento de sua crise financeira é iminente e que impedirá a Baalbek de dar prosseguimento a sua atividade, em razão das constringções que recaem sobre seus bens, direitos e recursos financeiros;
- j) Da existência de 1.500 (mil e quinhentos) processos judiciais movidos por ex-sócios cooperados em face da Baalbek, que somam mais de R\$107.000.000,00 (cento e sete milhões de reais), havendo centenas em face de cumprimento de sentença, com ordens de penhora, bloqueios judiciais, inclusive de penhora de faturamento;
- k) Da real possibilidade de um crescente aumento do número de sócios demissionários, caso a Baalbek seja impedida de prosseguir com sua atividade imobiliária, inviabilizada pelos bloqueios judiciais, com danos reputacionais que não serão recompostos a tempo de seu soerguimento.

112. Noutra senda, entendendo-se que o pleito antecipatório subsidiário ao deferimento do processamento, neste caso, se restringiria à ordem de suspensão de atos de constringção de bens, direitos ou recursos financeiros da Baalbek, até que seja efetivamente deferido o processamento do pedido de recuperação judicial, também seria atendido o requisito processual da reversibilidade da medida sem prejuízo para seus credores.

113. Destarte, na hipótese de o deferimento do processamento do pedido de recuperação não vir a ser deferido de plano e com urgência, a Baalbek roga pela concessão da antecipação de parte de seus efeitos, apenas e tão somente para obstar a constringção de seus bens, direitos e recursos financeiros, conforme estabelecem os artigos 6º, inciso III e parágrafo 12 da Lei n. 11.101/2005 e o 300 do Código de Processo Civil.

VIII – DOS PEDIDOS

114. Pelo exposto, a Baalbek **REQUER QUE SEJA DEFERIDO O PROCESSAMENTO DE SEU PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, nos termos do artigo 52 da Lei n. 11.101/2005, com a nomeação de administrador judicial, a fim de que possa apresentar seu plano de recuperação, no prazo legal, para reestruturação de seu passivo a ser submetido aos seus credores.

115. **Subsidiariamente, na hipótese de o deferimento do processamento do pedido de recuperação não vir a ser deferido de plano e com urgência, A BAALBEK ROGA PELA CONCESSÃO DA ANTECIPAÇÃO DE PARTE DE SEUS EFEITOS**, apenas e tão somente para obstar a constrição de seus bens, direitos e recursos financeiros, especificamente em processos judiciais movidos por seus ex-sócios cooperados demissionários, excluídos ou eliminados, conforme estabelecem os artigos 6º, inciso III e parágrafo 12 da Lei n. 11.101/2005 e o 300 do Código de Processo Civil.

116. Intimados o Ministério Público do Estado de São Paulo, bem como as Fazendas Públicas, apresentado o plano de recuperação judicial pela Baalbek e submetido aos seus credores, **REQUER QUE SEJA O PLANO HOMOLOGADO PARA CONCEDER A RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, nos termos do artigo 58 da Lei n. 11.101/2005.

117. Dá-se à causa o valor de R\$162.621.445,89 (cento e sessenta e dois milhões seiscentos e vinte e um mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e oitenta e nove centavos), conforme parágrafo 5º do artigo 51 da Lei n. 11.101/2005.

São Paulo, 14 de abril de 2026.

P.p.
Daniel Moreira do Patrocínio
OAB/MG 75.357

P.p.
Henrique Avelino Lana
OAB/MG 110.461

P.p.
Douglas F. Kfuri Lopes
OAB/MG 146.888