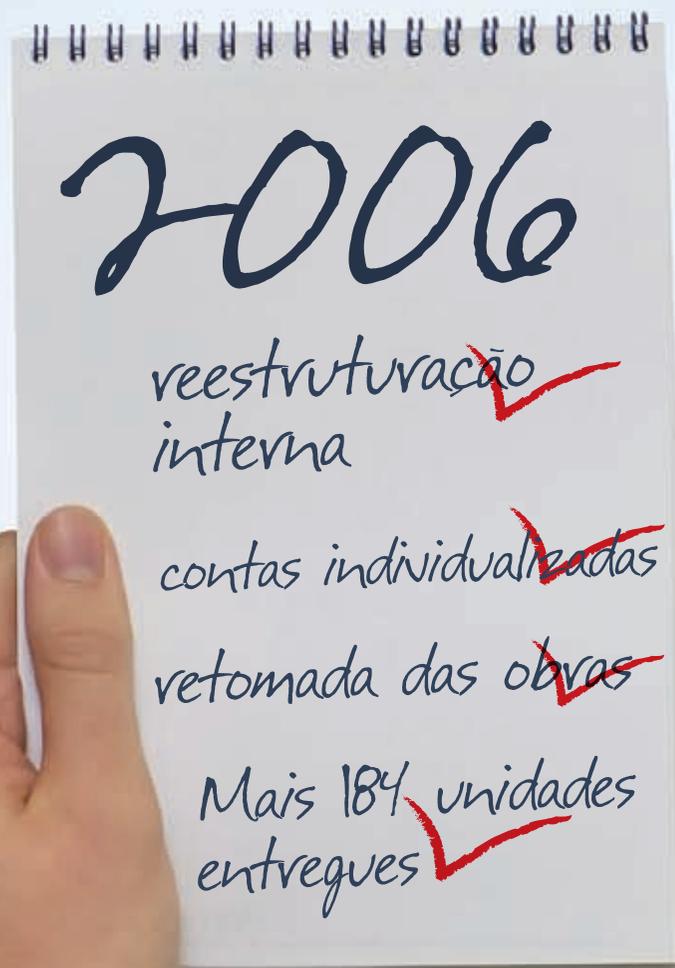


MINISTÉRIO PÚBLICO
ARQUIVA INQUÉRITO **PG. 6**

RECUPERAÇÃO DA
INADIMPLÊNCIA **PG. 8**

MAIS ESCRITURAS
LIBERADAS **PG. 5**



O ANO QUE PASSOU FOI
REPLETO DE MUDANÇAS

**2007 VAI SER
MUITO MELHOR!**

A participação e o compromisso
de todos serão fundamentais

EDITORIAL

Um 2007 melhor para todos

O ano de 2006 foi mais um passo na reestruturação da Bancoop que foi iniciada pela atual gestão. Foi um ano difícil, onde a diretoria foi obrigada a tomar decisões difíceis, que desagradariam parte dos cooperados, mas que eram decisões essenciais para trazer segurança ao conjunto de cooperados. E como o cooperativismo é a união de várias pessoas em torno de um objetivo comum, que no caso da Bancoop é a conquista da casa própria, é preciso pensar sempre no todo.

A Bancoop também foi alvo de um massacre promovido pela imprensa, com divulgação de informações infundadas sobre a entidade e seus gestores. Infelizmente, como na maioria das vezes, a imprensa erra e não pede desculpas. E isso cria uma certa intranquilidade em parte dos cooperados que é agravada com a atuação de pessoas que querem tirar proveito próprio da situação e passam a apostar nos boatos, nas informações inverídicas e, lógico, de forma anônima.

Os problemas foram muitos e, mesmo assim, a Bancoop continuou seu trabalho e entregou mais 184 unidades. A reestruturação aumentou ainda mais os controles internos, houve a criação de comissões em todas as seccionais, iniciou-se o processo de individualização das contas que já é uma realidade para oito seccionais.

Em 2006 também tivemos uma grande vitória que foi a decisão do Ministério Público em arquivar o inquérito contra a Bancoop. Esta era a principal ação e que muitos cooperados esperavam o seu desfecho para, finalmente, acertarem suas contas junto a cooperativa.

Em 2007 será o momento de colher os frutos de todo o trabalho desenvolvido, continuar a reestruturação, efetivar a migração para um sistema de informática mais moderno e ágil. Um dos desafios será encontrar a melhor maneira de equilibrar o fluxo de caixa das obras deficitárias e, assim, entregar todas as unidades no melhor prazo possível. Para isto, a atual gestão continuará acreditando e incentivando o diálogo e a participação dos cooperados. Afinal, se cada um fizer sua parte, todos irão colher os bons frutos.

COOPERADO

Recadastramento: maior segurança

Termos de adesão estão sendo redigitados e conferidos

O mês de janeiro começa com oito contas individualizadas e o piloto na Seccional Saint Paul do novo layout do boleto. O próximo passo é a redigitação dos dados dos Termos de Adesão e Compromisso de Participação e do conta corrente do cooperado que é a relação com o custo da unidade inicialmente estimado, os valores pagos, valores atualizados e a aplicação dos índices de reajuste (CUB e IGP-M).. Este processo é necessário para a migração de sistema de informática que está acontecendo, gradativamente, na Bancoop e cujo objetivo é trazer maior segurança e agilidade nas informações.

Desta maneira, no processo de redigitação já será realizada uma "mini-auditoria" na vida do cooperado dentro da Bancoop, conferindo todos os pagamentos, a documentação existente na cooperativa. E caso sejam encontradas divergências, as mesmas serão corrigidas. Esse processo é demorado, porque são muitos termos, aditivos de negociação, cessão de direitos, transferências entre unidades e outros documentos.

Termo de Adesão

Desta maneira é importante



que o cooperado que estiver de posse das duas vias do Termo de Adesão e Compromisso de Participação, devolva uma na Bancoop. Vale lembrar que o Termo de Adesão é sua garantia e é necessário no momento da outorga da escritura. Já o cooperado que não possuir nenhuma das vias, deve entrar em contato com a cooperativa e verificar se sua via não está nos arquivos. Caso negativo, deverá reunir todos os comprovantes de pagamento, bem como, a proposta de adesão e entregar cópia para que seja providenciada a segunda via do Termo.

Aditivos/negociações

Alguns cooperados solicitam alteração no plano inicialmente previsto no Termo de Adesão e Compromisso de Participação quer para um número menor de parcelas, quer o parcelamento de alguma intermediária ou de valores em atraso, e, também, transferên-

cias entre empreendimentos. É muito importante que estes cooperados não deixem de comparecer na Bancoop para a assinatura dos documentos, pois, os mesmos serão necessários no recadastramento e trazem maior segurança.

Recadastramento

Dentro deste processo, todos os cooperados deverão se recadastrar junto a Bancoop, diretamente no site (www.bancoop.com.br). Serão necessários os dados do cooperado, cônjuge, co-participante e seu cônjuge como CPF, RG, endereço, data de nascimento, entre outros

COAF

Este recadastramento terá, também, a função de atender às normas do COAF – Conselho de Controle de Atividades Financeiras que determina, na resolução nº 14, de 23/10/2006, que todas as transações acima de R\$ 100 mil sejam comunicadas ao órgão.

CAPA

Ano começa com oito contas individualizadas

Compromisso da atual gestão é cumprido e pagamentos de janeiro já estão nas novas contas

O ano de 2007 começa com boas notícias para os cooperados: oito contas de seccionais já estão individualizadas. Isto significa que já em janeiro os pagamentos dos cooperados destes grupos serão creditados diretamente na conta corrente em nome da seccional. E as despesas também serão pagas por meio desta conta. A Seccional Saint Paul será o piloto do novo *layout* dos boletos a serem utilizados com o novo sistema que está sendo implantado na Bancoop.

A individualização das contas foi um dos primeiros compromissos assumidos pela atual gestão. O processo foi longo porque era preciso adaptar o sistema a individualização das contas. Iniciou-se pelas



Assembléia que aprovou o acordo do Ilhas D'Itália para a continuidade das obras

obras superavitárias e em andamento já que as mesmas possuem saldo credor em função do empréstimo solidário

e a ordem seguida foi a de fechamento de acordo para a continuidade das obras.

As oito primeiras contas são

das seccionais Saint Paul, Ilhas D'Itália, Mar Cantábrico, Altos do Butantã, Liberty Boulevard, Jardim Anália Franco, Vila Cle-

mentino e Swiss Garden.

Nas demais obras deficitárias ainda não é possível individualizar as contas já que a receita da mesmas é utilizada para saldar o empréstimo solidário e para os custos fixos das obras e, no caso das totalmente concluídas (ou performadas), para o pagamento do FIDC já que os valores foram nelas utilizados.

“É importante lembrar que no sistema cooperativo as receitas devem ser sempre iguais as despesas, ou seja, não se pode gastar mais do que se arrecada. Cada empreendimento tem que caminhar com o seu próprio fluxo de caixa e a individualização das contas segue este caminho”, lembra Ana Maria Érnica, diretora Administrativa-financeira da Bancoop.

OAB promove seminário sobre cooperativas habitacionais

Os participantes destacaram a importância da participação dos cooperados para o sistema

A defesa das cooperativas habitacionais que exercem bem sua função social e contribuem para a redução do déficit habitacional foi o principal ponto do debate *As cooperativas habitacionais: Mitos e incertezas – Meio de implementação do princípio constitucional de acesso à moradia*, realizado em dezembro pela OAB-SP (Organização dos Advogados de São Paulo).

Segundo o presidente da Federação das Cooperativas Habitacionais do Estado

de São Paulo (Fecooesp), William Kun Niscolo, o déficit habitacional no país é de aproximadamente 7 milhões de moradias. Niscolo apresentou o histórico do cooperativismo habitacional no Brasil e destacou os problemas enfrentados pelas entidades. “A maior dificuldade enfrentada pelo cooperativismo habitacional é a falta de financiamento. Mas, o desconhecimento da população do que é o cooperativismo é a maior causa dos conflitos entre cooperados e

cooperativas”, diz o presidente da Fecooesp.

Paro o advogado especialista em cooperativismo, José Eduardo Gibello Pastore, este desconhecimento leva ao surgimento de outro problema: o não cumprimento do ato cooperativo. “O cooperado é sócio e usuário ao mesmo tempo. Mas, ele está interessado apenas no imóvel. Assim, apesar de ser associado, ele se dissocia da vida da cooperativa. Dessa forma, o ato cooperativo não acontece”, afirma Pastore.

A coordenadora do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça do Consumidor, Promotora Deborah Pierri, disse ser favorável ao cooperativismo, mas que é preciso “oxigená-lo”. A promotora disse que o MP não é um vigia noturno, que quer apenas reprimir quem cometeu um ato ilícito, ele quer defender uma sociedade melhor. E não pode ir contra a Lei, por isso, defende o cooperativismo correto, que cumpre o ato cooperativo.

Mas, se chegar mazelas às mãos dos promotores, eles têm que promover a defesa social.

No encerramento do debate, a vice-presidente da Comissão do Cooperativismo da OAB, a advogada Lúcia Maria Bludeni Cunha, disse que “é preciso reprimir a ação das cooperativas que agem na irregularidade e divulgar a ação das cooperativas idôneas para que as pessoas possam se beneficiar da Lei do Cooperativismo”.

■ TRABALHO EM DIA

Diálogo, participação, transparência e pro

Agora, é colher os frutos deste árduo trabalho para entregar mais unidades e transformar sonhos em realidade

Mesmo diante de todas as dificuldades impostas no ano de 2006, com diálogo, participação, transparência e profissionalismo foi possível fazer muita coisa. O ano se iniciou com a cobrança do rateio de apuração final das seccionais concluídas e com todas as unidades entregues. Em dezembro, 18 empreendimentos já estavam com o fechamento financeiro concluído e em 15 deles houve a necessidade de rateio porque os valores arrecadados foram menores do que o necessário para a finalização da seccional, bem como, de toda a parte documental que torna a unidade apta à escritura.

A atual gestão sabia que era uma decisão amarga, mas necessária para garantir a segurança do conjunto de cooperados. Afinal, outras seccionais, por meio do empréstimo solidário, tornaram possível a entrega de unidades em grupos deficitários. Mesmo sabendo que devem, alguns cooperados entraram na Justiça para não pagar os valores devidos. Vários processos foram extintos, as poucas liminares suspendendo os pagamentos vem sendo, sistematicamente, cassadas pela Bancoop. Já as decisões finais destes processos poderão levar anos. Enquanto isso, quem pagou os valores do rateio já está de posse da escritura do seu imóvel próprio.

Balanço

Em continuidade ao processo de diálogo e participação, em junho a Bancoop enviou aos cooperados uma publicação especial sobre as Demonstrações Financeiras de 2005 e tudo o que foi feito na Bancoop pela atual gestão. Foram realizadas seis reuniões para que os cooperados tirassem suas dúvidas sobre o balanço. Estas reuniões foram comandadas pelo presidente da Bancoop, João Vaccari Neto, e pela diretora Administrativa-financeira, Ana Maria Érnica, e contou, também, com a participação da gerente de Controladoria. Foram respondidas todas as questões sobre as contas (ativos e passivos), rateios, entrega de obras, FIDC entre outros.

Seccionais

Com o intuito de verificar a atual situação de cada seccional, se haveria necessidade ou não de reforço de caixa, a atual gestão procedeu a uma reanálise de todos os empreendimentos em andamento. Com base nestes estudos, foi elaborada a proposta para a continuidade das obras, a entrega de todas as unidades e conclusão total das seccionais, inclusive da parte documental. O estudo e a proposta constam de uma publicação especial do *Notícias Bancoop* enviada aos cooperados de cada seccional e, também, foram realizadas 23 reuniões de esclarecimentos técnicos, inclusive para as seccionais



Maria
Margarete,
Valdemir e a
filha Fernanda
no *check list* do
Villas da Penha

que não tiveram as obras iniciadas. Ao todo, foram 1.400 cooperados que participaram das reuniões, tanto de balanço quanto das seccionais.

Acordos fechados

Após as reuniões de esclarecimentos, os cooperados escolheram uma comissão para fechar com a Bancoop a proposta de consenso para a continuidade das obras, levando-se em conta algumas especificidades de cada seccional. São quatro acordos fechados e aprovados em assembléia: Altos do Butantã, Saint Paul, Mar Cantábrico e Ilhas D'Itália. No Mar Cantábrico, o pagamento do reforço de caixa começa em janeiro e os cooperados da seccional optaram por um valor maior para que as duas torres sejam entregues com apenas seis meses de diferença. Na Seccional Jardim Anália Franco, após várias reuniões entre a comissão dos cooperados para o fechamento da proposta, os cooperados decidiram em assembléia, com diferença de apenas 18 votos, não aceitar a proposta apresentada. Ao final, optaram por dar continuidade às discussões, refazendo a proposta.

Auditoria

A Terco Grant Thornton foi contratada para a realização da auditoria das Demonstrações Financeiras da Bancoop dos anos de 2005 e 2006. A auditoria foi solicitada pelo Conselho Fiscal da cooperativa e o pedido foi acatado de imediato pela atual ges-

Profissionalismo resumem o ano de 2006

ção que tem por premissa a transparência na entidade. Os trabalhos estão em andamento e, em breve, devem estar concluídos

Contas individualizadas

A individualização das contas das seccionais era um compromisso da atual gestão. Foi um processo demorado, porque era preciso adequar o fluxo de caixa e readaptar o sistema para a emissão de boletos. No entanto, o trabalho valeu a pena e 2006 encerrou com oito contas individualizadas.

Unidades entregues

Em 2006, mesmo com todos os obstáculos, a Bancoop entregou mais 184 unidades em três empreendimentos: Ilhas D'Itália, Morada Inglesa e Villas da Penha. No caso do

Morada Inglesa, toda a seccional está concluída, inclusive a área social e de lazer. No Village Palmas, as 43 últimas casas foram concluídas e aguarda-se a documentação e o fechamento financeiro da seccional para a liberação das chaves.

Ministério Público

Vários cooperados entraram com pedido de Ação Civil Pública para o não-pagamento do rateio e com acusações de irregularidades, sem nem terem tido o trabalho de verificar as contas da sua seccional. No dia 15 de dezembro, o Ministério Público decidiu pelo arquivamento do inquérito contra a Bancoop e diz que a entidade é cooperativa, que não há relação de consumo e que o rateio existe no cooperativismo.



Cláudia Cruz
no check list do
Ilhas D' Itália

Já são 2.521 escrituras disponíveis

Um dos grandes avanços da atual gestão foi a regularização documental de várias seccionais concluídas. Em menos de dois anos, a atual gestão averbou e deixou pronta para receber a escritura 1.065 unidades. Em oito anos, a gestão anterior averbou 1.449 unidades. Ou seja, em menos de dois anos foram averbadas 87% do total de unidades com escrituras disponíveis em oito anos de Bancoop. Com isto, ao quitar os valores junto a Bancoop, inclusive do rateio de apuração final, os

cooperados destas seccionais já podem proceder a outorga da escritura do imóvel em seu nome e, assim, ter a segurança do seu maior bem: a casa própria.

Financiamento e FGTS

A averbação da unidade é muito importante porque, além de tornar possível a escritura, também abre a possibilidade para a utilização de financiamento e do saldo do FGTS para a quitação, inclusive dos valores do rateio de apuração final, de acordo com as regras dos mesmos.

Alienação fiduciária

Também nesta gestão a diretoria da Banocop conseguiu junto ao cartório que o cooperado passe a escritura da unidade para o seu nome antes mesmo de terminar o pagamento dos valores da unidade, inclusive do rateio. Basta assinar Notas Promissórias nos valores e datas de pagamento dos boletos da Bancoop e passar a escritura. Ao final dos pagamentos, é só entregar as NP's quitadas no cartório. Mais informações diretamente no Cartório (11-3104-0530, com Cleide).

EMPREENDIMENTOS AVERBADOS E ESCRITURAS DISPONÍVEIS

Em oito anos (1996 a 2004)

- Veredas do Carmo
Todos os Blocos: 504 unidades
- Moradas da Flora
Todos os Blocos: 360 unidades
- Jardim da Saúde
Todas as 52 unidades
- Vila Formosa
Blocos A e C: 112 unidades
- Praia Grande
Edifício Marlin: 97 unidades
- Parque Mandaqui
Bloco A: 60 unidades
- Torres de Pirituba
Blocos A, B e C: 162 unidades

Total: 1.341 unidades

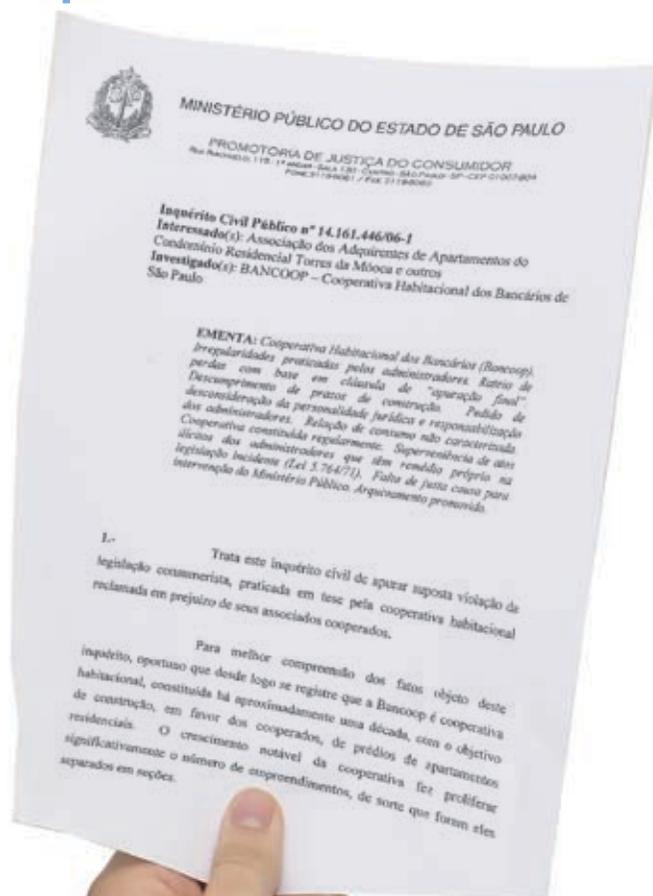
Em dois anos (2005 e 2006)

- Mirante Tatuapé
Todos os Blocos: 168 unidades
- Parque Mandaqui
Blocos B e C: 136 unidades
- Edifício Cachoeira
Todas as 92 unidades
- Torres de Pirituba
Edifício Suécia: 56 unidades
- Vila Augusta
Todos os Blocos: 96 unidades
- Residencial Moema
Todas as 76 unidades
- Vila Mazzei
Todas as 24 unidades
- Vila Formosa
Bloco B: 56 unidades
- Vila Mariana
Todos os Blocos: 128 unidades
- Portal do Jabaquara
Todos os Blocos: 333 unidades

Total: 1.165 unidades

JUSTIÇA

Ministério Público decide arquivar inquérito contra a Bancoop



Decisão diz que Bancoop é cooperativa, que não há relação de consumo e que o rateio existe no cooperativismo e, assim, não há “justa causa para intervenção”

No último dia 15, o Ministério Público (MP) emitiu decisão na qual promove o arquivamento do inquérito por “falta de justa causa para a intervenção”. São 42 páginas onde o Promotor faz um resumo do que foi alegado pelos cooperados, dos esclarecimentos da Bancoop, sobre cooperativismo, relação de consumo, rateio, sobre os documentos apresentados pelas partes e da análise dos mesmos.

Todo o trabalho desenvolvido em menos de dois anos pela atual gestão, e que irá continuar neste rumo em 2007, foi no sentido de chamar o cooperado a participar, de assumir a sua função dentro do sistema e de fiscalizar e, com isto, buscar a saída para a continuidade das obras e a entrega de todas as unidades. E foi exatamente este trabalho que a Bancoop mostrou ao Ministério Público: o diálogo com o cooperado por meio das comissões, cartas, site, jornais e publicações específicas; reuniões de esclarecimentos tanto do balanço quanto das seccionais; assembleias para a aprovação de acordos entre outros. Enfim, diante de todo o exposto, o MP entendeu o que precisa, ainda, ser compreendido por alguns cooperados: que a Bancoop e seus empreendimentos são de todos e de cada um e

que só haverá uma solução definitiva para os problemas com o compromisso e participação de todos.

Esta era a principal ação existente contra a cooperativa e que só foi iniciada em função da conduta de alguns cooperados que já estão na posse de uma unidade e por advo-



Vaccari: “A decisão do Ministério Público é o reconhecimento de que estamos no caminho certo”

gados que prometem certeza de sucesso, no entanto, sem a menor intenção de criar uma porposta de solução. E tudo isto ocorre em detrimento dos demais cooperados que aguardam a oportunidade de receber a casa própria. Atitudes como estas servem apenas para prejudicar a sociedade cooperativa que é de todos. Assim, o egoísmo de uns, aliado

ao oportunismo de outros, levaram cooperados a insegurança, a incerteza e a atitudes das quais, com certeza, irão se arrepender mais tarde.

“O cooperativismo é viável, é uma boa maneira dos cidadãos conquistarem a casa própria e, por isso, nós incentivamos o sistema. E sempre afirmamos isso desde que assumimos a gestão da Bancoop. Para o exercício do verdadeiro cooperativismo, incentivamos o diálogo e a participação dos cooperados. Prova disso é a criação de comissões em todas as seccionais, da individualização das contas e do fechamento de quatro acordos para a continuidade das obras e conclusão total da seccional”, afirma João Vaccari Neto, presidente da cooperativa.

Diálogo é o melhor caminho

“Desde o início de nossa gestão colocamos todas as contas das seccionais à disposição dos cooperados para verificação e auditoria porque transparência é nossa diretriz”, lembra Vaccari. “E, com certeza, a decisão do Ministério Público é o reconhecimento de que estamos no caminho certo e assim vamos continuar, com diálogo, participação, transparência e fiscalização, fechando novos acordos e entregando mais unidades”, garante Vaccari.

“A prova documental evidencia – e os próprios cooperados que, pessoalmente ou por suas associações, representaram nestes autos e seus apensos – noticiam à sociedade que a Bancoop, constituída em 18/06/1996, veio devidamente conformada à lei do cooperativismo (Lei 5.764/71) e vinha cumprindo satisfatoriamente suas finalidades estatutárias”.

Os principais trechos da decisão do Promotor

Relação de consumo

“Destaca-se, com proeminência, da inexistência de relação de consumo entre a cooperativa e seus cooperados”. O Promotor cita José Geraldo Brito Filomeno que “discorrendo com a autoridade que lhe confere a condição de co-autor do anteprojeto que resultou na edição do código (de defesa do consumidor), pondera que ‘pode-se destarte inferir que toda relação de consumo: a) envolve basicamente duas partes bem definidas: de um lado o adquirente de um produto ou serviço (“consumidor”), e, de outro, o fornecedor ou vendedor de um produto ou serviço (“produtor/fornecedor”)”. Emerge cristalino, de tal arte, que toda relação de consumo requer, perfeitamente delineado, o atributo da bilateralidade estrita. E já aqui se pode notar que as relações existentes entre a cooperativa e seus cooperados não ostentam essa bilateralidade estrita, porquanto conceitualmente **cooperativa é toda associação de pessoas que, reciprocamente, obrigam-se a emprestar recursos e esforços próprios para a consecução, sem fins lucrativos, de uma atividade de proveito comum**”.

Relação de cooperado

“Isso representa dizer que, na dinâmica das relações travadas para o exercício das finalidades sociais, **os cooperados são, a um só tempo, consumidor e fornecedor de serviços**. São consumidores porque, afastado o escopo do lucro, apresentam-se como destinatários finais da atividade econômica da própria associação. São também fornecedores porque, responsáveis pela auto-gestão e pelo auto-financiamento, organizam os fatores de produção para, afinal, prestarem, em favor de si próprios os serviços que constituem a finalidade social.”.

Bancoop é cooperativa

O MP recusa o entendimento de que a Bancoop é uma “cooperativa de fachada” porque **“a prova documental evidencia – e os próprios cooperados que, pessoalmente ou por suas associações, representaram nestes autos e seus apenso – noti-**

ciam à sociedade que a Bancoop, constituída em 18/06/1996, veio devidamente conformada à lei do cooperativismo (Lei 5.764/71) e vinha cumprindo satisfatoriamente suas finalidades estatutárias”. “A Bancoop foi constituída como real cooperativa habitacional – não detectada a simulação do ato jurídico”.

“O **expurgo sumário do regime cooperativo** implicaria, antes de mais, no banimento peremptório de todos os poderes dos cooperados sobre os destinos e gerência da associação, **com pronta exclusão de todos os direitos especiais previstos na Lei 5.764/71**”.

“Por outro lado, **empregar equação que elimine a aplicação do regime do cooperativismo, implicaria em reconhecer a sujeição da associação ao regime tributário comum e geral das empresas, com repercussão direta na incidência de imposto de renda sobre a receita da Bancoop, inclusive a pretérita não alcançada pela prescrição, o que pode resultar em gravame indesejável aos interesses dos próprios cooperados**”.

Consumidor X Cooperado

“Pudéssemos sustentar a aplicabilidade do direito consumerista ao caso analisado, forçosamente estar-se ia jungido ao afastamento, em caráter pleno, do regime jurídico do cooperativismo. Parece fácil apreender que, à falta de lei em tal sentido, não se poderia pretender a criação de um sistema jurídico híbrido, que combinasse em favor dos cooperados, pela junção arbitrária de Direito do Consumidor e Cooperativismo, as vantagens de um com os benefícios de outro”.

Superavitários X Deficitários

“Não bastasse, consoante amplamente noticiado neste inquérito civil, **a despeito do déficit verificado em inúmeras seccionais da cooperativa, há algumas seções que hoje se encontram superavitárias**. Vale dizer que, para estas últimas, no regime de cooperativismo, por força do art. 80 da Lei 5.764/71 e da cláusula contratual de “apuração final”, haverá divisão de sobras”.

“Em tais circunstâncias, **o universo dos cooperados da Bancoop está**

dividido entre os que terão valores a receber (rateio de sobras) e os que haverão importâncias a desembolsar (rateio de perdas). A estes o afastamento do regime de cooperativismo e anulação da “apuração final” poderão ser mesmo de interesse. Àqueles, porém, certamente não o serão. Restaria assim, sem resposta adequada a **indagação sobre qual dos grupos de cooperados o Ministério Público deveria tutelar**”.

Rateio

“As cooperativas têm por princípio fundamental, pois, o exercício de determinada atividade, de utilidade comum, mediante auto-financiamento e auto-gestão – essa, aliás, a ratio legis do art. 89 da Lei 5.764/71, que prevê o rateio entre os cooperados assim das perdas como também das sobras eventualmente verificadas”.

Segundo o MP, “**não toca a natureza da cooperativa e das relações entre eles e os cooperados também a posterior divisão (rateio) de eventual déficit. É que rateio, assim das perdas como das eventuais sobras, é inerente ao cooperativismo**”.

Responsabilidade do cooperado

A decisão lembra que “**como se vê, sem dificuldade, o ordenamento pátrio encerra a mais variada gama de instrumentos para que o cooperado, em juízo ou fora dele, faça resguardados seus interesses e conformada a administração associativa aos estatutos e à legislação especial incidente**”.

Atuação do MP

“Nada obstante, pudéssemos imaginar caracterizada a cooperativa ‘de fachada’, aceitável a relação de consumo, viável o afastamento do regime jurídico do cooperativismo e aproveitável tal medida à globalidade dos cooperados, ainda assim encontraríamos **rijo empeco à legitimação extraordinária do Ministério Público, dado que aqui se cuidam de direitos e interesses individuais homogêneos (de origem comum)**”. A decisão cita, também, um dos autores do Anteprojeto do Código Brasileiro de Defesa do Consumidor, Kazuo Watanabe que diz

que “**não se pode ir ao extremo de permitir que o Ministério Público tutele interesses genuinamente privados sem qualquer relevância social (como os de condôminos de um edifício de apartamentos contra o síndico ou contra terceiros, ou os de um grupo de uma sociedade contra outro grupo da mesma sociedade, a menos eu esteja inequivocamente presente, por alguma razão específica, o interesse social) sob pena de amesquinamento da relevância social do parquet, que deve estar vocacionado, por definição constitucional, à defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis**”.

Do Arquivamento

“Pelo exposto, **não verificando na espécie interesse transindividual passível de tutela por esta Promotoria de Justiça do Consumidor, com fundamento no art.9º, § 1º, da lei Federal 7.347/85, no art. 110, da Lei Estadual 734/93, e no art. 99, inc. I, do Ato 484/2006 – CPJ, promovo o arquivamento do presente inquérito civil público**”.

Do encaminhamento

Segundo a decisão do MP “**Para aproximação de tais idéias à situação concreta sob investigação, cumpre então considerar que: a) a cooperativa investigada foi constituída em conformidade com o direito incidente, consideradas aqui não apenas as normas positivas relativas à forma da associação, mas também as que cuidam do conteúdo de sua atuação no mundo fenomênico; b) já em curso sua vida civil, sobreveio anomalia jurídica, decorrente de atos ilícitos praticados, ao menos em tese, pelos cooperados administradores; c) para restabelecimento da ordem jurídica, incidem as sanções previstas no regime jurídico aplicável, pelas quais hão de responder os autores da ilicitude**”. “De tal arte, a fim de fazer conhecer os fatos ao Órgão ministerial especializado, determino desde logo a extração de cópias destes autos (inclusive dos apensos), bem como da presente promoção, **encaminhando-as por ofício ao GAECO**”.

■ CURTAS

2ª VIA DE BOLETO

Todos os boletos de pagamento são enviados com antecedência e, assim, caso o cooperado não receba o mesmo, deve solicitar 2ª via ao SAC com, no mínimo, 48 horas de antecedência. Em função do grande número de cooperados e da necessidade de geração de outro boleto, a solicitação feita no dia de vencimento do boleto gera dificuldades e pode acabar acarretando em pagamento de multa pelo cooperado. O boleto também pode ser emitido direto no AtendeWeb no site www.bancoop.com.br.

IPTU

A Bancoop aderiu ao PPI – Programa de Pagamento Incentivado da prefeitura para a quitação de IPTU de vários empreendimentos. Os cooperados foram comunicados sobre isto e orientados, caso a caso, como deveriam proceder. Em algumas seccionais o condomínio/administradora continuam efetuando os pagamentos. A Bancoop reafirma que não será responsável por pagamentos efetuados em duplicidade junto a prefeitura.

SUA OBRA

Como esta primeira edição do Notícias Bancoop é um balanço de tudo o que aconteceu em 2006 e em função das férias coletivas, deixamos, excepcionalmente, de publicar o “passo-a-passo” das obras. Na próxima edição (fevereiro), o andamento das obras volta a fazer parte do jornal.

CRÉDITO

Recuperação da inadimplência em andamento

Escritório especializado é contratado para chamar cooperado para acertar seus débitos

Em 2006 foi realizado o fechamento financeiro das seccionais concluídas e emitidos os boletos nos casos em que houve necessidade de aporte pelos cooperados do grupo já que as receitas foram menores do que as despesas e, assim, o custo estimado inicialmente ficou abaixo do custo real.

Parte destes cooperados não vem pagando os valores do rateio, mesmo depois de cartas enviadas pela Bancoop. Como todos sabem, estas seccionais somente foram concluídas e tiveram todas as unidades entregues porque outros grupos de cooperados ajudaram por meio do empréstimo solidário. Agora,

é a hora de quem foi ajudado, cumprir sua parte e efetuar os pagamentos.

Como a preocupação da atual gestão é com o conjunto dos cooperados, foi contratado um grande escritório de advocacia, especialista na recuperação de inadimplência, para que faça contato com o cooperado e busque uma maneira de equacionar os valores não pagos. Vale lembrar que, em função de vários boatos divulgados pela imprensa e por uma pequena parte de cooperados, outros cooperados deixaram de honrar seus pagamentos e também serão chamados pelo escritório de advocacia a resolver as pendências.

Caso as tentativas de nego-

ciação não forem produtivas, o escritório tomará todas as medidas cabíveis e previstas no Termo de Adesão e Compromisso de Participação assinado pelo cooperado no ato de sua adesão, bem como no Estatuto. Entre estas medidas está a reintegração de posse que já ocorreu em diversos empreendimentos.

Negociação é o melhor caminho

Existem cooperados que apostam nas liminares para não pagarem o rateio. No entanto, liminares são decisões provisórias e já foram revertidas pela Bancoop. Desta maneira, os valores não pagos são devidos. E ao não acertar sua situação junto a Bancoop,

o cooperado está colocando em risco o seu maior bem que é a casa própria. Também não está pensando na família, que poderá deixar de morar num lugar agradável e, ainda, prejudicando o seu colega que necessita dos pagamentos para receber o empréstimo solidário e conquistar a casa própria.

Lembre-se que quanto mais o tempo passa, mais caro fica a quitação dos débitos já que os mesmos sofrem a incidência de multas e juros. E com a contratação do escritório de advocacia haverá, também, os honorários destes profissionais, encarecendo ainda mais a unidade. Reflita com sua família antes de tomar sua decisão.

REGULARIZAÇÃO

Portal do Jabaquara: liberadas as escrituras

Processo sofreu atraso em função de liminar de dois cooperados e que foi cassada pela Bancoop

Desde 18 de setembro que o processo de averbação da Seccional Portal do Jabaquara está com toda a documentação pronta e somente não foi concluído naquela época em função de liminar conseguida por dois cooperados do próprio grupo pedindo a incorporação imobiliária da mesma. Esta liminar impediu que todos os demais cooperados da seccional, formada por 333 apartamentos, pudessem proceder a outorga da escritura definitiva do imóvel – desde que quites com suas obrigações junto a Banco-

op. O Departamento Jurídico da cooperativa cassou mais esta liminar e, agora, a averbação está concluída. Existem pessoas que apostam na desinformação para criar tumulto, com objetivos particulares, e, assim, afetam negativamente os demais e que, inclusive, são seus vizinhos.

A Lei n.º 4.591, de 16/12/1964, que dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias, define o que é incorporação imobiliária: "Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional,

reger-se-ão pela presente Lei. Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações, ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas". Como nas cooperativas não há venda ou compra, pois os cooperados se unem para a conquista de um bem que, isoladamente, seria difícil de conseguir, sendo, assim, todos sócios, não há necessidade de incorporação, como no caso do Portal do

Jabaquara que está totalmente concluído.

Pegue sua escritura

O cooperado que já efetuou o pagamento total dos valores devidos, inclusive do rateio de apuração final, deverá solicitar ao SAC (sac@bancoop.com.br ou 11-3291-1800/1855) o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações, cujo prazo para entrega é de, no máximo, 15 dias. Maiores informações sobre a documentação e as taxas devem ser obtidas junto ao 8º Cartório, telefone 11-3104-0530.

ESCOLHA SEU IMÓVEL



ALTOS DO BUTANTÃ

Localizado na Av. Nossa Sra. da Assunção, 647 e próximo à USP, são 3 dormitórios (1 suíte), playground, quadra, churrasqueira e salão para jogos e festas. Do total de quatro edifícios, dois estão entregues e o terceiro está com a estrutura concluída. A partir de R\$ 125.902.

SAINT PAUL

Localizado na Avenida Lins de Vasconcelos, 2.999, próximo ao metrô Vila Mariana, possui unidades de 3 e 4 dormitórios, ambos com uma suíte, e uma ou duas vagas de garagem. Completa área de lazer. Mensais a partir de R\$ 1.647.

LITORAL

MAR CANTÁBRICO

Na Praia das Astúrias, no Guarujá, o empreendimento conta com unidades de 3 dormitórios (1 suíte), terraço e duas vagas de garagem. Anote o endereço: Avenida General Monteiro de Barros, 656. Unidades a partir de R\$ 192.711.

* valores podem ser alterados sem prévio aviso

INFORMAÇÕES
3291-6200, ramal 6990