

# A PEDIDO DA BANCOOP TJ CONVOCA COOPERADOS PARA CONCILIAÇÕES



Desembargador Ademir de Carvalho Benedito e Flávio D'Urso, presidente da OAB-SP, no lançamento do Movimento TJConciliandoSP

## ACORDOS

Negociação pode garantir acesso às unidades e às escrituras



## ESCRITURAS

Documento garante tranquilidade e segurança

## EDITORIAL

## Tocando em frente

No final de agosto, o Conselho Superior do Ministério Público de São Paulo rejeitou o pedido de arquivamento do processo que pede a intervenção na cooperativa. Com isso, vai ser designado um promotor para propor uma Ação Civil Pública.

Fato semelhante ocorreu anteriormente e, na ocasião, a Bancoop e o MP firmaram o Acordo Judicial que vem sendo cumprido pela cooperativa.

Enquanto se discute o processo na Justiça, a atual diretoria continuará trabalhando para possibilitar a todos os cooperados que aderiram a alguma unidade da cooperativa o acesso aos imóveis registrados em seus nomes.

Para atingir seu objetivo, continuará realizando os acordos com os cooperados, tanto os individuais quanto os coletivos (por seccional).

Uma das ações neste sentido é o mutirão de conciliações que acontecerá entre 12 e 30 de setembro, num esforço conjunto com o Tribunal de Justiça de São Paulo. O mutirão pode dar fim a quase duzentas ações judiciais.

Todos na Bancoop vão se doar ao máximo para realizar acordos que proporcionem a continuidade das obras nos empreendimentos e a entrega das unidades aos respectivos cooperados. E com papel passado.

Vamos tocando em frente!

## COOPERATIVISMO

## A importância do sistema

O cooperativismo surgiu na primeira metade do século 19, na Inglaterra, quando um grupo de operários constituiu um armazém cooperativo para lutar contra a carestia gerada pela crise econômica. A organização de pessoas que se unem para amenizar problemas sociais é a principal característica do sistema.

A experiência se espalhou e, mundo afora, o cooperativismo passou a ter grande relevância econômica e social. No Brasil, ainda há muito espaço para o seu desenvolvimento, e, devido sua importância, a Constituição Federal determina que o Estado deve estimulá-lo.

O ramo agropecuário é o mais desenvolvido no país. Exportou US\$ 2,16 bilhões nos cinco primeiros meses de 2011, valor 30% superior ao do mesmo período do ano passado, segundo dados do Ministério de Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior. No mesmo período, as vendas internas do segmento cresceram de US\$ 96,8 milhões em 2010 para US\$ 107,9 milhões neste ano.

As cooperativas de crédito estão entre as que mais crescem no país. Elas contribuem para a melhoria da qualidade e redução dos custos da atividade de intermediação financeira.

Os demais ramos cooperativistas podem contribuir mais para as melhorias sociais. Um exemplo é o cooperativismo habitacional, que poderia ajudar a reduzir o grande déficit habitacional no país, que chega a 7 milhões de moradias. Sem o cooperativismo as pessoas ficam sujeitas às regras de mercado das incorporadoras imobiliárias e das instituições financeiras, que cobram valores e juros incompatíveis com o poder aquisitivo dos trabalhadores. O déficit habitacional se reduz muito lentamente e, quem mais necessita de moradia não tem acesso a ela.



Cooperativa Habitacional dos Bancários  
Instituída de acordo com a Lei 5.764/71

**Bancoop Notícias** é uma publicação da Bancoop - Cooperativa Habitacional dos Bancários.  
R. Líbero Badaró, 152, 5º andar. Tel. 11-3038-5544, cinbancoop@gmail.com, www.bancoop.com.br

**Presidente:** Wagner de Castro

**Diretora administrativa-financeira:** Ana Maria Érnica

**Diretora Técnica:** Ivone da Silva

**Jornalista Responsável:** Paulo Flores (MTb 45431/SP)

**CtP/Impressão:** Bangraf (www.bangraf.com.br)

**Tiragem:** 6.500 exemplares



**CIN**  
CENTRAL DE  
INFORMAÇÕES  
AO COOPERADO

De segunda a sexta-feira, das 10h às 16h.  
Ligue (11) 3038-5544 Fax (11) 3038-5518

[cinbancoop@gmail.com](mailto:cinbancoop@gmail.com)

## ESCRITURA

# Tranquilidade, segurança e valorização do imóvel

**“É** importante registrar o imóvel em meu nome. Meu apartamento se valoriza e, caso eu queira vendê-lo, o comprador dará preferência ao meu apartamento ao invés de outro sem a documentação regularizada”, disse o cooperado Gilmar Gonçalves Viana, do Portal do Jabaquara, no momento em que retirou seu Termo de Quitação Financeira e de Obrigações. No mesmo dia, Gilmar foi ao cartório para registrar o apartamento em seu nome.

Para o cooperado Sidnei Soares, presidente da Comissão de Obras do Praias de Ubatuba, o simples fato de a seccional ter feito acordo com a Bancoop já valorizou a unidade. “Com o acordo, nós mesmos estamos cuidando dos trâmites para averbar o empreendimento e liberar as escrituras das unidades. Dias



**Sidnei Soares: “Os cooperados precisam sentar para conversar com a cooperativa”**

antes de o acordo ser aprovado um cooperado repassou sua unidade por R\$ 120 mil. Depois do acordo, mesmo sem a escritura, já estão vendendo por R\$ 300 mil”, disse.

Por isso, ele alerta: “Os cooperados precisam sentar para conversar com a cooperativa e tentar achar uma solução. Nosso empreendimento levou muito tempo para perceber isso. Era para termos resolvido isso

antes. Se a solução tivesse vindo antes, nosso lucro seria ainda maior”, disse Sidnei.

Desde 2005, a Bancoop realiza um esforço para averbar seus empreendimentos concluídos e permitir que os cooperados possam escriturar os imóveis em seus nomes. A partir de setembro de 2009, esse esforço se transformou em uma campanha que visa mostrar a importância da escritura e os benefícios do registro do imóvel.

Os cooperados reagiram bem à campanha. Do total de 3.261 unidades com escrituras liberadas, 1.468 (45%) foram lavradas pelos cooperados. Destas, 108 foram registradas em 2009. Em 2010 esse número aumentou para 197 escrituras e em 2011 já foram 96 unidades escrituradas.

Não perca tempo! Entre em contato conosco e saiba como registrar a unidade em seu nome.



**Gilmar Gonçalves: “Se quiser vender, meu apartamento tem preferência sobre um sem a documentação regularizada”**

## JURÍDICO

# Perícias confirmam: cooperados devem pagar reforço de caixa

**P**erito nomeado pela Justiça apura que valores cobrados de uma cooperada da seccional Jardim Anália Franco, a título de reforço de caixa, são devidos. O laudo foi juntado ao processo 583.00.208.166651-8, da 7ª Vara Civil do Fórum Central.

O laudo diz que “visto que o empreendimento, no qual a Requerente é

cooperada, é autofinanciado pelos cooperados, e nestes contratos enquanto a obra não for concluída e houver a necessidade de complemento financeiro para a conclusão das obras, tais valores devem ser arcados por todos os cooperados”.

Ele confirma que é previsto aumento dos valores estimados para a construção e, nas considerações técnicas finais,

reafirma que “o reforço de caixa cobrado pela Requerida (Bancoop) é necessário”.

### Outras perícias

Mais de 20 laudos apontam regularidade nos procedimentos da cooperativa. As perícias contábeis comprovam que a contabilidade de cada empreendimento é individualizada e que os valores apresentados e cobrados dos

cooperados estão de acordo com os apurados pela perícia.

Já as perícias de engenharia, apontam que as obras foram construídas de acordo com as normas técnicas e que eventuais problemas são decorrentes da falta de manutenção dos usuários. Tais perícias comprovam que os valores arrecadados e cobrados estão de acordo com a construção realizada e a ser realizada.

# TJ convoca cooperados para sessões de conciliação

“Vejo com muita satisfação a iniciativa da Bancoop. Tanto eu quanto os demais membros da comissão de conciliação sentimos que a área jurídica da cooperativa está com uma boa postura”

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**  
Poder Judiciário

Portal de Serviços

CAIXA POSTAL CA/MS/RO AJUDA

Identificar-se

Bem-vindo > Consultas Processuais > Consulta de Processos do 2º Grau

### Consulta de Processos do 2º Grau

Movimentações Exibindo 5 últimas. «Listar todas as movimentações.

| Data       | Movimento   |
|------------|---|
| 25/08/2011 | Publicado em<br>Disponibilizado em 24/08/2011 Tipo de publicação: Despacho de Intimação Conciliatória Número do Diário Eletrônico: 1023   |
| 23/08/2011 | Despacho de Intimação<br>O Centro Judiciário de Conciliação em 2º Grau, tendo em vista o Projeto "TJ conciliando SP" e o alto índice de comparecimento nas sessões conciliatórias dos advogados que representam a COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP, buscando solucionar os litígios, comunica que foi designada sessão conciliatória para o próximo dia 12 de SETEMBRO de 2011, às 09:30 horas, no 18º andar do Fórum João Mendes Jr (sala 1827), devendo comparecer as partes e seus advogados, com proposta para eventual acordo, bem como cópia da sentença de 1ª instância, tendo em vista que a sessão será realizada sem o processo. E-mail: conciliacao2inst@tjsp.jus.br. |
| 03/06/2011 | Recebidos os Autos pelo Relator<br>Viviani Nicolau  |

A Bancoop propôs ao setor de conciliações do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) a organização de uma campanha de conciliações nas ações judiciais das quais a cooperativa é parte. A cooperativa procurou o setor de conciliação do Tribunal e forneceu a este uma lista das ações que podem ser submetidas às audiências de tentativa de conciliação. “Vejo com muita satisfação a iniciativa da Bancoop. Tanto eu quanto os demais membros da comissão sentimos que a área jurídica da cooperativa está com uma boa postura, agindo

de forma ética”, avalia o desembargador Ademir de Carvalho Benedito, membro da Comissão coordenadora do Centro Judiciário de Solução de Conflitos em Segunda Instância e Cidadania.

O advogado Fabio Azevedo, do escritório Piza Advogados Associados, que representa a Bancoop, diz que a campanha de conciliações proposta pela Bancoop segue a tendência moderna do Judiciário, que busca formas alternativas de solução de conflitos. “É uma alternativa que satisfaz a todos. Desafoga a máquina do Judiciário, em especial o órgão de segunda instância, e as partes veem a solução definitiva mais rapidamente, uma vez que a conciliação



Sessão conciliatória

põe fim a ação e ao próprio conflito de interesses que antes existia”, diz.

O desembargador concorda com o advogado da Bancoop. “A solução pela via jurídica tradicional leva muito tempo e nem sempre agrada as partes. Na conciliação, encontra-se uma solução mais adequada, pois ela é decidida em comum

acordo. Então, tanto na rapidez quanto na qualidade a conciliação pode ser a melhor opção”, afirma. Ele ressalta que “no caso da cooperativa, é a possibilidade de se solucionar o problema com maior rapidez”.

A cooperativa apresentou propostas para quase 200 ações em andamento. As audiências de conciliação deverão ocorrer entre 12 e 30 de setembro. “É importante a participação dos cooperados juntamente com seus advogados nestas audiências. Caso eventualmente algum cooperado não seja convocado, é plenamente possível que este entre em contato com a cooperativa e solicite a proposta”, explica Azevedo.

“Tanto na rapidez quanto na qualidade, pode ser a melhor opção”, avalia desembargador



DANIELA SMANIA/TJSP

## CARTILHA ORIENTA POPULAÇÃO

Uma cartilha elaborada pelo Centro Judiciário de Solução de Conflitos em Segunda Instância e Cidadania do Tribunal de Justiça de São Paulo orienta a população em relação à adoção de Métodos Alternativos de Solução de Conflitos (MASCs). “Queremos estimular a população a solucionar os conflitos jurídicos por meios alternativos”, explica o desembargador Ademir de Carvalho Benedito, membro da Comissão coordenadora do Centro Judiciário de Solução de Conflitos em Segunda Instância e Cidadania.

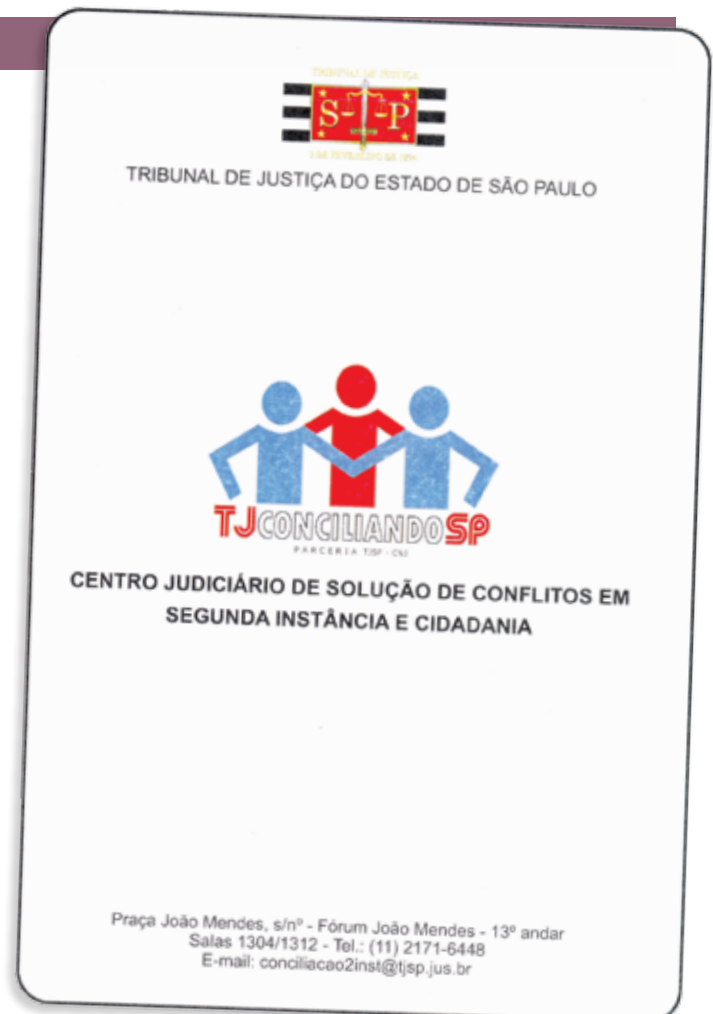
Ele explica que no Brasil as conciliações são mais utilizadas na área trabalhista, mas na área civil ainda existem entraves. “Precisamos desenvolver essa cultura na área civil, principalmente com relação ao direito do consumidor, para conseguirmos atender a demanda judicial”, diz.

Redigida em linguagem simples e acessível, a cartilha pretende

promover o exercício da cidadania, informando à população como a conciliação pode servir para se chegar a um acordo entre as partes. “Não temos uma meta estabelecida, mas nossa expectativa é melhorar a porcentagem de sucesso nas audiências de conciliação, que hoje gira em torno de 25%”, afirma o desembargador.

Para ele, é preciso que haja uma mudança de postura e as partes busquem a solução para seus conflitos por meio de vias alternativas, seja antes do início de um processo judicial ou com eles já em andamento. “A via judicial é muito demorada e a decisão nem sempre agrada as partes”, completa.

As cartilhas são distribuídas no saguão do Fórum João Mendes Jr. e para as pessoas que procuram o Centro Judiciário de Solução de Conflitos em Segunda Instância e Cidadania.



## PARA SABER

## Quais são os passos e como funcionam os acordos

**D**esde 2006 a Bancoop está empenhada em encontrar soluções para os empreendimentos ainda não concluídos.

Em 2006, a Bancoop demonstrou aos cooperados a necessidade de aporte financeiro e apresentou a proposta de conclusão das obras em cada empreendimento. Alguns dos empreendimentos optaram por essa alternativa. Um deles é o Swiss Garden, no qual os cooperados pagaram os valores necessários para o término da construção pela Bancoop e

as obras foram concluídas. As unidades foram entregues em outubro de 2010.

Em 2008, a Bancoop firmou um Acordo Judicial com o Ministério Público. Em 2009, a Justiça homologou o acordo. Desde então, além da construção pelo sistema cooperativo pela Bancoop, surgiram outras duas alternativas para a conclusão dos empreendimentos, apresentadas pelos próprios cooperados:

- Eles assumem os direitos e obrigações do empreendimento;
- A seccional é concluída por uma construtora.



**Liberty Boulevard em processo de homologação judicial do acordo**

### COOPERADOS ASSUMIREM A CONCLUSÃO

- Os cooperados organizam uma comissão de obras e demonstram o interesse em assumir o empreendimento;
- Reúnem-se com a Bancoop para estabelecer procedimentos necessários para a transferência de direitos e obrigações do empreendimento e redigir os termos do acordo;
- Cooperados realizam reuniões e assembleias próprias para analisar valores, debater e aprovar a proposta;
- A Bancoop convoca uma Assembleia Seccional para referendar o desejo manifestado pelos cooperados;
- Cada cooperado, individualmente, assina um termo concordando com a transação;
- O acordo é enviado para a homologação judicial;
- Cooperados assumem todo o ativo e o passivo do empreendimento.

### CONCLUSÃO DA OBRA PELA BANCOOP

- Cooperativa apresenta e demonstra a necessidade do aporte financeiro;
- Cooperados pagam o aporte;
- Bancoop continua a obra.

### CONCLUSÃO DA OBRA POR UMA CONSTRUTORA

- Os cooperados procuram uma construtora interessada em dar continuidade ao empreendimento e negociam os valores a serem pagos;
- Reúnem-se com a Bancoop para estabelecer procedimentos necessários para a transferência de direitos e obrigações do empreendimento e redigir os termos do acordo;
- Realizam reuniões e assembleias próprias para debater e aprovar a proposta;
- A Bancoop convoca uma Assembleia Seccional para referendar o desejo manifestado pelos cooperados;
- Cada cooperado, individualmente, assina um termo concordando com a transação;
- O acordo é enviado para a homologação judicial;
- Construtora assume todo o ativo e o passivo do empreendimento.

### ACORDOS INDIVIDUAIS

Além dos acordos coletivos, que visam a conclusão das obras nos empreendimentos que foram parcialmente entregues, a Bancoop realiza acordos individuais com os cooperados.

Isso somente foi possível devido a negociações com fornecedores e credores para redução de custos. A Bancoop promoveu abatimentos na mesma proporção aos cooperados. Muitos deles aderiram às propostas, quitaram seus débitos com a cooperativa e lavraram suas escrituras.

A Bancoop também fez acordos com os cooperados de empreendimentos que, em virtude da baixa adesão, não chegaram a ser implementados. A cooperativa devolveu os haveres a todos os cooperados dos empreendimentos descontinuados que aceitaram a proposta.

No total foram mais de 700 acordos individuais em procedimentos judiciais e extra-judiciais.

Esse é o trabalho que a Bancoop vem realizando e vai continuar. Nossa tarefa é apresentar soluções definitivas aos cooperados.

# Acordo traz benefícios aos cooperados



**Praias de Ubatuba:** Com o acordo, os próprios cooperados estão concluindo a documentação do empreendimento

**C**ooperados de diversos empreendimentos estão negociando com a Bancoop, tanto individualmente quanto coletivamente.

Em alguns casos, como no Liberty Boulevard, eles aguardam apenas a homologação judicial do acordo que aprovaram em duas assembleias. Enquanto isso, assinam os documentos que garantirão a transferência de recursos pagos à Bancoop para a OAS, construtora que dará continuidade às obras no empreendimento.

A intenção dos cooperados é ver seu empreendimento concluído e valorizado.

Cooperados do Praias de

Ubatuba, uma seccional já concluída, também firmaram acordo com a Bancoop. Eles próprios assumiram a conclusão documental do empreendimento. A Justiça homologou o acordo em junho e os encaminhamentos para averbação estão adiantados. “Devíamos ter feito esse acordo antes. Já teríamos resolvido tudo e todos nós estaríamos com as unidades em nossos nomes”, diz Sidnei Soares, presidente da comissão de obras do condomínio.

Além desses dois empreendimentos (os últimos a realizar acordo com a cooperativa), outros cinco optaram pela via da negociação. O que tomou a

decisão mais rapidamente (Saint Paul), já teve suas obras concluídas pela construtora Tarjab e as unidades foram entregues aos cooperados. O Swiss Garden, cujos cooperados assumiram o acordo com a Bancoop, foi concluído pela própria cooperativa.

Com o acordo, os empreendimentos que estão com obras em andamento veem a construção ser retomada e concluída mais rapidamente. Aqueles que estão em posse das unidades podem registrá-las em seus nomes.

Mas, os acordos são realizados também individualmente com os cooperados de empreendimentos concluídos. Estes cooperados têm na escritura o grande

atrativo para a realização dos acordos.

Depois de negociar descontos com fornecedores e credores, a Bancoop possibilitou que cooperados quitassem suas pendências com a cooperativa com abatimentos de 100% de juros e multa e descontos que podem chegar a 40% do rateio. Em dia com seus compromissos perante à Bancoop, eles recebem o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações, documento exigido pelo cartório para escriturar as unidades em seus nomes.

Com a escritura em mãos, o imóvel se valoriza e o cooperado tem a segurança que necessita para tocar sua vida tranquilo.

# “Decisão do CSMP não traz soluções aos cooperados”

O Conselho Superior do Ministério Público de São Paulo (CSMP-SP) rejeitou a decisão do Promotor de Justiça de Falências Joel Bortolon Junior, que havia determinado o arquivamento do processo contra a Bancoop.

Para o advogado Pedro Dallari, faltou sensibilidade ao CSMP. “A decisão não traz soluções aos cooperados que aguardam a entrega de suas unidades, tampouco àqueles que querem registrar os imóveis em seus nomes”, diz.

O advogado Valter Picazio Jr., representante das associações de cooperados que, em 2010, entraram com a representação contra a Bancoop discorda da intervenção. “Temos atualmente uma situação de controvérsias submetidas ao judiciário e inúmeras iniciativas mútuas de composição amigável. A intervenção é tardia e inadequada ao momento, especialmente por trazer incertezas em questões até então administradas pelos adquirentes, podendo significar um retrocesso às conquistas judiciais obtidas nestes últimos seis anos, durante os quais, o próprio Ministério Público foi taxativo em expressar nas demandas coletivas o seu desinteresse pelo caso”.

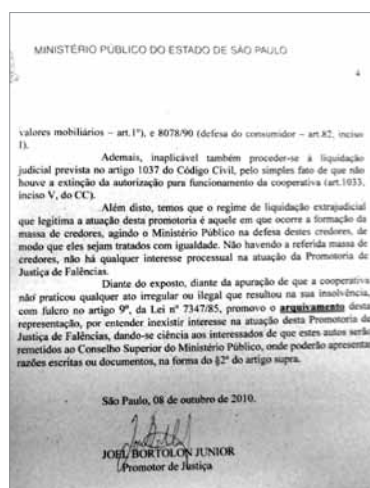
Em documento entregue por Picazio Jr. ao CSMP, lê-se que “entre a data do protocolo de pedido de intervenção em voga e os dias de hoje, inúmeros foram os desdobramentos do caso capazes de trazer uma solução eficaz, de forma segura e menos árdua do que um procedimento interventivo”. A posição de Picazio Jr. não é isolada. Por meio de seus advogados ou representantes, onze associações de cooperados já se manifestaram contrários à intervenção na cooperativa.

## Acordos em andamento

O CSMP tomou conhecimento das propostas de acordo em andamento e concedeu prazo de 120 dias para que tais acordos se efetivassem e os cooperados fossem atendidos.

Neste período, o acordo com o Praias de Ubatuba, com 96 unidades foi homologado pela Justiça. Os cooperados do Liberty Boulevard, com 288 unidades, realizaram duas assembleias (uma própria e outra da seccional na cooperativa) e aprovaram o acordo, que agora aguarda a homologação judicial.

Também ocorreram avanços nas negociações com vários outros empreendimentos, como o Bela Cintra (208 unidades) e o Colina Park (145 unidades), que marcou assembleia entre



## Promotor decidiu pelo arquivamento do processo

os cooperados para o dia 17 de setembro, com a finalidade de aprovar o acordo que haviam assinado com a cooperativa durante o prazo concedido pelo CSMP.

No Villas da Penha (250 unidades), as partes concordaram em fazer uma audiência de conciliação nos autos do processo.

Foram ainda realizados muitos acordos individuais com cooperados e a Bancoop propôs ao Tribunal de Justiça a realização de um mutirão para realizar quase 200 conciliações.

Essas e outras medidas estão contempladas pelo Acordo Judicial firmado com o próprio Ministério Público, que vem sendo cumprido pela Bancoop e acompanhado pela Promotoria do Consumidor.

“Mesmo com os avanços e sabedor de que a Bancoop vem cumprindo o Acordo Judicial, o Conselho tomou decisão contrária aos cooperados que almejam a realização de um acordo para que seus empreendimentos sejam concluídos”, avalia Dallari. “A Bancoop vai continuar trabalhando, como sempre esteve, em busca de soluções para seus cooperados”, completa o advogado.

## Arquivamento

Ao determinar o arquivamento, o Promotor de Justiça de Falências Joel Bortolon Junior, que estudou o caso por um ano, argumenta que a Bancoop cumpre todas as exigências legais que a ela são exigidas e que “apenas a assembleia geral tem a competência para deliberar a respeito da dissolução voluntária da sociedade”. Indo mais além, ele afirma que “a lei não atribuiu legitimidade ao Ministério Público para buscar a dissolução de uma cooperativa em juízo”.

O promotor conclui sua decisão dizendo que “diante da apuração de que a cooperativa não praticou qualquer ato irregular ou ilegal que resultou na insolvência, com fulcro no artigo 9º da Lei nº 7347/85, promovo o arquivamento desta representação”.