

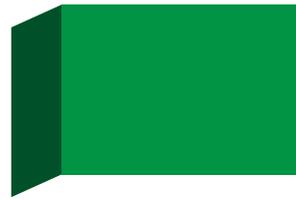
**bancoop**

Cooperativa Habitacional dos Bancários

Instituída de acordo com a lei 5.764/71



**Notícias**



Jornal da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo | Nº 38 | Novembro 2011 | [www.bancoop.com.br](http://www.bancoop.com.br)

**PAZ  
LEVEZA  
FELICIDADE**

**2012**

**ACORDOS GARANTEM ANO NOVO CHEIO DE TRANQUILIDADE AOS COOPERADOS**

#### **COLINA PARK**

Cooperados aprovam acordo para finalização das obras

#### **SOLUÇÃO**

Justiça homologa acordo do Liberty Boulevard

#### **NÚMEROS**

Dados mostram que medidas tomadas pela Bancoop levam à solução

## EDITORIAL

## Trabalhando para a solução

**O**s números não deixam dúvida. As medidas que vem sendo realizadas pela Bancoop estão trazendo a solução segura e definitiva para todos os seus cooperados.

São negociações e acordos individuais e coletivos, além de conciliações judiciais na esfera civil e trabalhista que proporcionam a solução definitiva aos problemas enfrentados pela cooperativa e seus cooperados.

O objetivo da cooperativa, que é proporcionar o acesso à casa própria aos seus cooperados, está sendo cumprido. A cada acordo realizado reduz-se o número daqueles que aguardam a entrega de suas unidades; o registro de sua escritura; ou a devolução de seus haveres.

As conciliações judiciais solucionam outros problemas. Com elas, a cooperativa consegue não apenas receber créditos pendentes, como pagar dívidas e, além disso, reduzir seu passivo judicial.

Nesta edição, você verá que o caminho para a solução dos problemas existentes está sendo trilhado. Os textos trazem números que demonstram isso. Leia-os com atenção e veja você mesmo que a Bancoop está trabalhando para solucionar seus problemas.

Tenha uma boa leitura.

## COOPERATIVISMO

## O que é rateio e quando é preciso realizá-lo?

**R**ateio é a divisão de sobras ou de dívidas realizada entre sócios de um empreendimento.

A operação é prevista na Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71), que em seu artigo 80 diz que “as despesas da sociedade serão cobertas pelos associados mediante rateio na proporção direta da fruição de serviços” e que “a cooperativa poderá, para melhor atender à equanimidade de cobertura das despesas da sociedade, estabelecer” “rateio, em partes iguais, das despesas gerais da sociedade entre todos os associados, quer tenham ou não, no ano, usufruído dos serviços por ela prestados, conforme definido no estatuto”.

O Estatuto Social da Bancoop estipula que as despesas devem ser rateadas entre os cooperados. O Termo de Adesão e Compromisso de Participação em empreendimentos da Bancoop, também estipula que o cooperado deverá fazer os aportes necessários para o andamento das obras e pagar o custo apurado da unidade.

Ou seja, é preciso realizar o rateio sempre que se verifica um desequilíbrio no fluxo de caixa do empreendimento, quando há o descompasso entre a entrada de recursos e os gastos necessários para a realização do empreendimento. Durante o decorrer das obras, constatando-se esse descompasso, ele precisa ser realizado para permitir a continuidade da construção. Após o término das construções, o rateio se dá quando há diferença entre o montante arrecadado e o custo verificado. A este segundo tipo se dá o nome de rateio da apuração final do custo.

Em resumo, o rateio é a divisão entre os cooperados das despesas de construção que superem os valores estimados no momento de criação da seccional. Ele é necessário para que sejam cobertos os custos da construção, uma vez que as unidades são repassadas aos cooperados pelo preço de custo.

Na próxima edição do Bancoop Notícias, vamos explicar de onde surgem os valores que geram o rateio.



**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)

## SOLUÇÃO

# Justiça homologa acordo do Liberty Boulevard

É o oitavo empreendimento a realizar acordo com a cooperativa; restam sete

**A** Justiça homologou o acordo de transferência da seccional Liberty Boulevard da Bancoop para a construtora OAS. A sentença dá eficácia de título executivo judicial a acordo entre os cooperados, a Bancoop e a construtora.

Antes da homologação judicial, o acordo foi aprovado em duas assembleias – uma da associação de cooperados, realizada no próprio condomínio e uma da seccional da Bancoop.

No momento, estão sendo realizadas as adesões individuais dos cooperados, que têm que assinar o contrato com a OAS e o termo de desligamento da Bancoop. Isso possibilita que o acordo siga para o próximo passo, que é a OAS assumir o empreendimento e promover o registro da incorporação imobiliária.

Os cooperados têm pressa na solução. Tanto é que, mesmo antes da homologação judicial, a maioria deles já havia assinado o contrato com a OAS. Agora, aqueles que aguardavam o parecer favorável da Justiça



deverem entrar em contato com o escritório contratado pela construtora para obter as assinaturas. Para isso, devem mandar um e-mail para atendimento@csmv.com.br ou ligar para (11) 2337-6640, das 13h30 às 18h, informando que é cooperado do Liberty Boulevard e quer assinar contrato com a OAS.

## Outros acordos

Os cooperados do Colina Park também já aprovaram, em duas assembleias, o acordo para finalização das obras na seccional. O próximo passo será o encaminhamento para a Justiça homologá-lo. Com isso, são nove os empreendimentos

que firmaram acordo com a cooperativa após o Acordo Judicial entre a cooperativa e o Ministério Público do Consumidor.

Também existem negociações em busca de soluções para outros empreendimentos. Muitos pontos já foram acertados no Bela Cintra e os cooperados da seccional aguardam a resposta de uma construtora. Outra construtora estuda as seccionais Casa Verde e Villas da Penha. As associações das seccionais Anália Franco e Vila Clementino estudam a possibilidade de elas mesmas assumirem a conclusão dos respectivos empreendimentos.

A Bancoop vem apresentando

propostas de soluções para todos seus empreendimentos, que, um a um, vem firmando acordo com a cooperativa. As duas únicas seccionais com as quais as negociações ainda não fluíram, mesmo depois de a cooperativa ter convocado reuniões específicas e restabelecido o canal de diálogo com os cooperados, são Torres da Mooca e Vila Inglesa. Se você é cooperado de algum desses dois empreendimentos, junte outros cooperados da seccional, elabore uma proposta e entre em contato conosco para apresentá-la.

No cooperativismo, é assim. Com a participação de todos, a solução será alcançada!

# Dados mostram que ações da Bancoop

Número de unidades em posse dos cooperados, de escrituras outorgadas e andamento das obras nas seccionais transferidas comprovam eficácia das medidas tomadas pela cooperativa

**A** cada dia é mais fácil perceber a eficácia das medidas tomadas pela Bancoop para solucionar os problemas da cooperativa e de seus cooperados. Acordos individuais e coletivos estão reduzindo o número de cooperados que aguardam suas unidades, possibilitando a outorga da escritura em seus nomes, o pagamento dos haveres àqueles que desistiram de suas unidades, a redução do número de ações judiciais que envolvem a cooperativa... Com isso, a Bancoop consegue realizar seu objetivo, que é fazer com que seus cooperados tenham acesso aos imóveis, com a escritura registrada em seus nomes.

## Posse das unidades

O número de cooperados em posse de suas unidades chega a 95%. São 5.697 unidades concluídas. Em contrapartida, o número de cooperados que aguardam a entrega de suas unidades é de 383, ou 5% do total de unidades com adesão de cooperados.

Com os acordos coletivos (o último a ser homologado pela Justiça foi o do Liberty Boulevard; o do Colina Park já foi aprovado pelos cooperados e encaminhado

para homologação judicial), a cooperativa possibilita a continuidade das obras nos empreendimentos que estão parcialmente entregues. Isso leva a solução aos cooperados que aguardam suas unidades.

Assim que a Justiça homologar o acordo firmado entre a cooperativa, os cooperados da seccional Colina Park e a construtora OAS, esse número reduzirá ainda mais, passando a ser 379.

Os acordos sempre são realizados por solicitação dos próprios cooperados. São eles que demonstram o interesse em realizá-lo, escolhem qual a modalidade e os aprovam em assembleias das associações criadas por eles e, posteriormente, em assembleia seccional da Bancoop. Além

disso, cada um deles assina o termo de desligamento da seccional e o contrato com a construtora, dando sua aprovação pessoal ao acordo. Os acordos somente são validados se houver adesão individual de 70% a 90% dos cooperados, dependendo de cada caso. Ou seja, a grande maioria dos cooperados concorda com eles.

Depois desses passos, os acordos ainda são encaminhados para a Justiça dar sua homologação.

## Entrega de unidades

As obras no Saint Paul, a primeira seccional a ser transferida para uma construtora, foram concluídas e as unidades foram entregues aos cooperados. As demais seccionais assumidas por

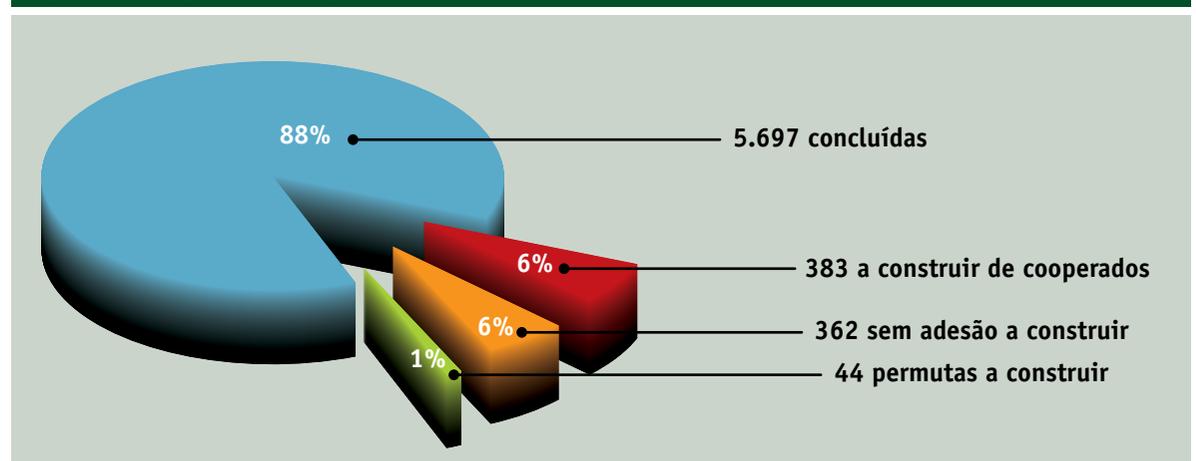
construtoras estão com suas obras andando normalmente. Tais informações estão disponíveis nos sites das construtoras que assumiram os empreendimentos.

A continuidade das obras e, conseqüentemente, a entrega das unidades é o resultado do diálogo estabelecido entre cooperados, a cooperativa e construtoras. Os cooperados que aguardam suas unidades veem o problema ser solucionado e contribuem para que isso aconteça.

## Outorga das escrituras

Das 5.697 unidades entregues pela Bancoop, 4.236 estão em empreendimentos totalmente concluídos. São 25 os empreendimentos nesta condição. Mais de 80% destas

## TOTAL DE UNIDADES



# Coop trazem solução aos cooperados

Colina Park: a Bancoop foi solução de casa própria para mais de 5 mil famílias



unidades (3.402) estão aptas para a escrituração. Destas, 3.020 pertencem a cooperados e 382 são permutas. Das 3.020 unidades pertencentes

a cooperados, mais da metade (1.591) está com suas escrituras outorgadas em nome dos cooperados. Muitos outros, mesmo estando em dia

com suas obrigações perante à cooperativa, ainda não registraram as unidades em seus nomes.

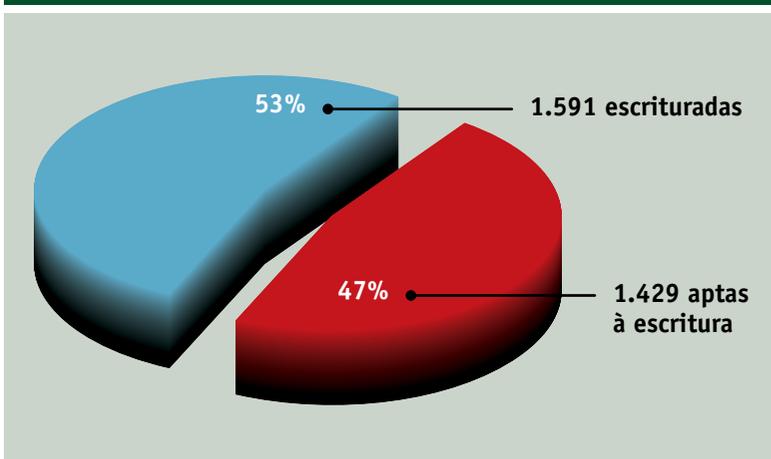
É certo que os custos cartoriais para a escrituração de uma unidade não são baratos. Mas, os cooperados nesta situação devem fazer um esforço para registrá-las em seus nomes. Para a Justiça, somente quem registra é dono. Por isso, a escritura é a maior segurança do patrimônio do cooperado. Além do mais, com o documento a unidade ganha valor de mercado.

## Solução definitiva

Com estas e outras medidas, a Bancoop está dando a solução definitiva

aos problemas que afetam seus cooperados. Aqueles que aguardavam suas unidades, se não as receberam, as receberão; aqueles que não têm escrituras de suas unidades, se ainda não podem, poderão registrá-las em seus nomes; aqueles que aguardam a devolução de seus haveres, se ainda não os receberam, vão recebê-los, seja da Bancoop, ou das construtoras que assumem os empreendimentos. Assim, as ações judiciais são liquidadas e a Bancoop, está, passo a passo, conseguindo cumprir seu objetivo e os cooperados tendo acesso à meta de todo trabalhador, a casa própria.

## UNIDADES DE COOPERADOS AVERBADAS



## COLINA PARK

## Aprovado acordo para finalização das obras

**O**s cooperados do Condomínio Colina Park aprovaram o acordo firmado entre a comissão de cooperados, a Bancoop e a construtora OAS que define os termos para a transferência do empreendimento para a construtora.

A decisão foi tomada em duas assembleias, uma realizada na sala de reuniões do condomínio, no dia 17 de setembro e, posteriormente, a Seccional da Bancoop, realizada no dia 18 de outubro.

Com a aprovação do acordo nas assembleias, o próximo passo é a adesão individual de cada cooperado. Para isso, cada um deles deverá assinar os documentos com a construtora e com a cooperativa.

Além de efetivar o desligamento da Bancoop e de estabelecer um novo



Cooperados aprovam transferência da obra para construtora

contrato com a construtora, este procedimento atesta a concordância de cada cooperado ao acordo que possibilitará a conclusão das obras no empreendimento.

Após o cumprimento das condições resolutivas, será requerida a suspensão das ações judiciais, com notificação nos autos do processo e solicitada a homologação

do acordo pela Justiça, extinguindo-se ações coletivas e individuais com julgamento de mérito.

### Acordos realizados

O Colina Park é o nono empreendimento a realizar acordo com a Bancoop. Oito destes acordos foram para a conclusão das obras e um para a conclusão documental.

Até o presente momento, foram realizados três tipos de acordos com empreendimentos. No primeiro deles, a própria cooperativa conclui as obras; na segunda modalidade os cooperados assumem o empreendimento e o concluem; a terceira é a modalidade pela qual o Colina Park optou (transferência para uma construtora).

É importante ressaltar que, em todos os casos, a decisão sobre qual modalidade de acordo a ser efetivado é tomada pelos próprios cooperados, que organizam comissões para analisar a situação e levantam propostas para a solução.

Além dos acordos coletivos, a Bancoop também tem realizado diversos acordos individuais, tanto com os cooperados, quanto com fornecedores e trabalhistas.

## CONCILIAÇÕES

## Acordos trabalhistas põem fim a ações

**A** campanha de conciliações promovida pela Bancoop junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo está ajudando a reduzir o número de ações judiciais nas quais a cooperativa é parte. Também na área trabalhista a cooperativa está em campanha de conciliações. Nos dois

últimos meses foram realizados mais de 30 acordos nesta área.

É importante ressaltar que as ações são contra empreiteiras responsáveis pelas construções dos empreendimentos. A Bancoop é colocada na ação apenas como responsável solidária ou subsidiária.

### Área civil

A campanha de conciliações

também ocorre na área civil, com cooperados de empreendimentos concluídos que têm valores a pagar ou a receber. Mais do que proporcionar acordos individuais aos cooperados, a campanha de conciliações na área civil abriu o diálogo para a realização de acordos coletivos.

A proposta é possibilitar

acordos mais benéficos aos cooperados, sempre levando em conta os acertos realizados com os credores da cooperativa.

Em 2010, a cooperativa já havia apresentado uma proposta semelhante. Naquela ocasião, em caso de acordos coletivos, além do abatimento total de juros e multas, os descontos do saldo devedor de rateio chegavam a 50%.

# Moradas da Flora: construído para atender demanda de Osasco



“**A** Bancoop precisa construir um empreendimento para atender aos bancários da Cidade de Deus”. Esse era um dos pedidos mais recebidos pela cooperativa depois de ela ter instituído suas duas primeiras seccionais (Torres de Pirituba, no bairro de mesmo nome na zona Oeste, e Veredas do Carmo, na Cidade Líder, zona Leste). Para atender a demanda, em dezembro de 1996, foi criado o Moradas da Flora, no bairro Jaguaribe, há 4 quilômetros do Centro

Administrativo do Bradesco, na Cidade de Deus.

O Moradas da Flora é o segundo maior empreendimento da Bancoop em número de unidades. São 360 apartamentos divididos igualmente em quatro prédios. A área social conta com piscina, quadra poliesportiva e salão para festas. O terreno onde foi erguida a construção possui quase 14 mil m<sup>2</sup>.

Os apartamentos de dois dormitórios, com 54 m<sup>2</sup>, foram lançados com custo estimado de R\$ 29.500. Para os de três dormitórios, com 60 m<sup>2</sup>, o custo

estimado era de R\$ 36.500. Ao final da construção, o custo se confirmou e não houve necessidade de se realizar rateio.

Os apartamentos do Edifício Tulipa foram os primeiros a serem entregues, em agosto de 1999. Os felizardos que receberam as chaves das primeiras unidades foram contemplados na assembleia de sorteio ocorrida em abril daquele ano.

Onze meses depois da primeira entrega, em julho de 2000, os cooperados com unidades no Edifício Girâneo receberam as chaves. Em fevereiro de 2001 e fevereiro

de 2002, respectivamente, os apartamentos dos edifícios Azaléia e Abegoária foram entregues aos cooperados, concluindo-se o empreendimento.

A averbação da construção levou oito meses para ser concluída e, assim, as escrituras estavam à disposição dos cooperados a partir de outubro de 2002.

Com o Moradas da Flora, a Bancoop atendeu o desejo dos bancários da região de Osasco e realizou o sonho que todo trabalhador tem: ter sua casa própria perto do local de trabalho.



BANCO DE DADOS

# Faça sua escolha

**M**ilhares de cooperados da Bancoop receberam suas unidades e já pagaram todos os valores referentes ao preço de custo delas. Muitos deles, inclusive, podem escriturar a unidade em seu nome, mas ainda não fizeram. Estão perdendo tempo! A escritura é a segurança do patrimônio do cooperado.

Há também aqueles que não fizeram adesão a nenhum empreendimento. Outros transferiram suas unidades.

Todos esses cooperados podem pedir desligamento (demissão) da Bancoop. O procedimento é simples: basta acessar o site [www.bancoop.com.br](http://www.bancoop.com.br), imprimir o formulário de demissão, preenchê-lo e enviar a imagem para a Central

de Informações (CIN) através do e-mail [cin@bancoop.com.br](mailto:cin@bancoop.com.br), ou, se preferir, por fax: (11) 3038-5518.

Como sócio, o cooperado é corresponsável por todas as atividades da Cooperativa, saindo desta condição depois de assinar o pedido de demissão do quadro de cooperados e ter seu pedido ratificado em Assembleia Geral Ordinária.

O cooperado que possui parcelas vencidas ou a vencer, precisa se recadastrar para receber informações relativas ao seu empreendimento. Nesta mesma situação estão aqueles que participam de seccionais com unidades ainda a serem entregues e os que têm valores a serem restituídos pela Cooperativa. Para estes casos, é preciso acessar o site da

Bancoop, imprimir o formulário de recadastramento e enviá-lo para os mesmos contatos acima. Somente depois de solucionadas suas pendências é que eles podem se desligar da cooperativa.

Na condição de cooperado, com os dados atualizados,

todos recebem os informes da Bancoop.

Caso você ainda tenha dúvida se pode ou não solicitar desligamento da Bancoop, entre em contato com a CIN pelo e-mail [cin@bancoop.com.br](mailto:cin@bancoop.com.br), ou pelo telefone (11) 3038-5544.

#### QUEM PODE SE DESLIGAR

- Cooperados que nunca aderiram a empreendimentos da Bancoop;
- Cooperados que não queiram aderir a futuros empreendimentos da Bancoop;
- Cooperados que não participem de empreendimentos em construção;
- Cooperados quites com suas obrigações que tenham posse do Termo de Quitação Financeira e de Obrigações;
- Cooperados que já escrituraram suas unidades.

#### QUEM DEVE SE RECADASTRAR

- Cooperados cujos empreendimentos ainda estão em construção;
- Cooperados que ainda estão pagando parcelas referentes às suas unidades;
- Cooperados que estão recebendo ou aguardam a devolução de seus haveres;
- Cooperados que desejam permanecer associados.