

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 39 | Março 2012 | www.bancoop.com.br

BANCOOP E MP TRIBUNAL DE JUSTIÇA VALIDA ACORDO

NEGOCIAÇÕES

Desconto de 100% de juros e multas, mais descontos de até 40% atraindo cooperados

CASA VERDE

Associação de cooperados aprova transferência para construtora

COOPERATIVISMO

Porque existem rateios e como eles são calculados

EDITORIAL

Solução está próxima

Em decisão unânime, o Tribunal de Justiça validou o Acordo Judicial firmado entre a Bancoop e Ministério Público, que havia sido homologado em 2009. Na prática, as cláusulas do acordo validadas refletem medidas adotadas pela gestão da Bancoop desde 2006.

Assim, a Bancoop continuará trabalhando para trazer a solução aos cooperados de cada um de seus empreendimentos. Àqueles de obras concluídas e que ainda têm débitos com a cooperativa são oferecidos descontos. Além da isenção total de juros e multas sobre os valores do rateio em atraso, são concedidos descontos de até 40% sobre o valor inicial do rateio.

A cooperativa atua no sentido de finalizar as obras nos empreendimentos com unidades a serem entregues. Os cooperados estão optando pela transferência das seccionais para construtoras, que assumem as responsabilidades pela conclusão das obras, ou para comissões constituídas pelos próprios cooperados das respectivas seccionais.

Nesta edição você verá que as coisas, aos poucos, estão sendo resolvidas e que a Bancoop cumprirá sua meta de proporcionar o acesso à casa própria aos seus cooperados. Com trabalho e união nós chegaremos lá. Juntos, nós podemos mais.

SAINT PHILLIPE

Justiça considera válida cláusula de apuração final

A cláusula que determina a cobrança do rateio de apuração final foi declarada válida pela Justiça no processo movido pela Associação dos Adquirentes de Apartamentos do Empreendimento Saint Phillip. Não cabe mais recurso.

Assim, a cooperativa está autorizada a executar a cobrança do rateio, que já havia sido efetuada em 2006, conforme estipula o Termo de Adesão e Compromisso de Participação assinado pelos cooperados no momento da adesão ao empreendimento.

Além disso, o Tribunal de Justiça validou o Acordo Judicial com o MP, que prevê a demonstração no site da Bancoop da necessidade da cobrança de valores referentes a reforço de caixa ou de apuração final. As demonstrações estão no disponíveis no site da Bancoop, na página específica do empreendimento.

Mesmo podendo executar a cobrança, a Bancoop vai buscar o diálogo com os cooperados. Para aqueles que negociarem será concedido abatimento de 100% dos juros e das multas devidas sobre o valor do rateio. Além disso, conforme a situação jurídica de cada um, será oferecido mais um desconto, que pode chegar a 40% sobre este saldo devedor.

Os cooperados devem entrar em contato com a Central de Informações (CIN) pelo e-mail cinbancoop@gmail.com, pelo site da Bancoop (www.bancoop.com.br) ou, se preferirem, pelo telefone (11) 3188-5331 e solicitar uma proposta de negociação.

É a oportunidade de quitar suas pendências com a cooperativa, receber o Termo de Quitação e outorgar a escritura da unidade em seu nome. Com a escritura os imóveis têm mais valor no mercado e você sai ganhando.



Bancoop Notícias é uma publicação da Bancoop - Cooperativa Habitacional dos Bancários.
R. Líbero Badaró, 152, 5º andar. Tel. 11-3188-5331, 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 13h30.
Ligue (11) 3188-5331

cinbancoop@gmail.com

ACORDOS

Cooperados do Casa Verde trocam via judicial por acordo

A assembleia da Associação de Adquirentes do Empreendimento Casa Verde, realizada no dia 28 de janeiro, nas dependências do condomínio, aprovou a transferência do empreendimento da Bancoop para uma construtora. Foram 95 votos favoráveis à transferência e um contrário.

Os cooperados analisaram e aprovaram a proposta de transferência para uma construtora, que será a responsável pela conclusão das obras no empreendimento.

A assembleia também nomeou uma Comissão de Representantes nos termos da Lei 4.591/64, que dispõe sobre condomínios e incorporações imobiliárias. A comissão administrará o empreendimento, num acordo semelhante ao realizado com a seccional Praias de Ubatuba.

Os cooperados estão negociando e avaliando propostas de construtoras para escolher a que melhor se adequa às suas expectativas. A construtora escolhida concluirá as obras da seccional. A Bancoop convocará uma Assembleia Seccional da cooperativa, com a finalidade de ratificar os termos do acordo e a comissão de cooperados.

Colina Park

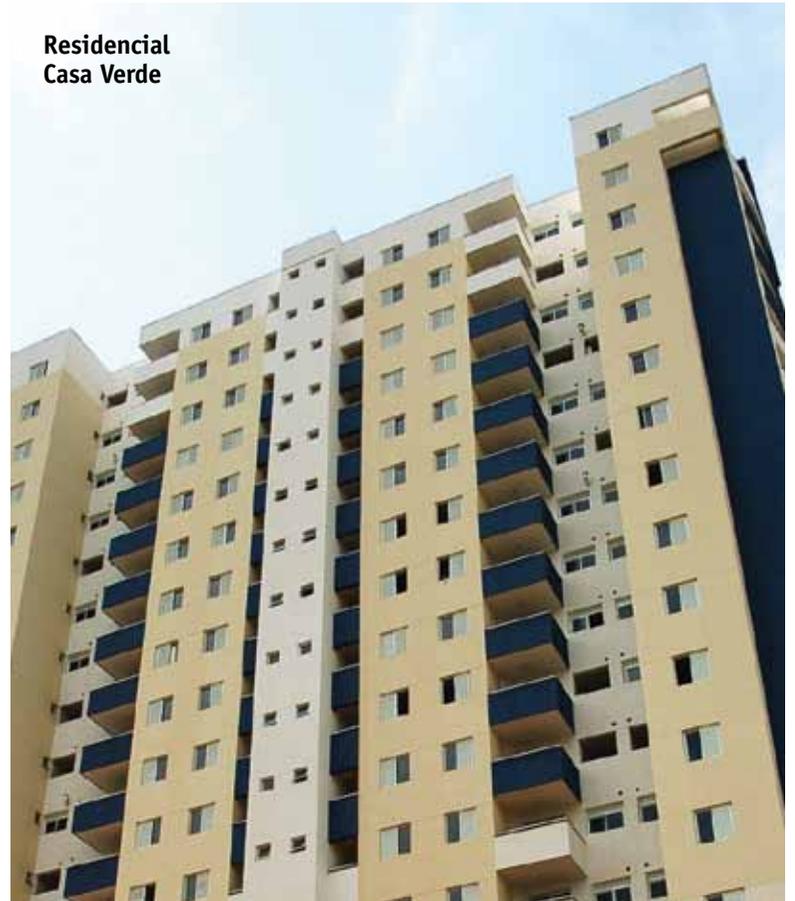
Cooperados da seccional Colina Park estão assinando suas adesões individuais ao acordo de transferência do empreendimento da Bancoop para a construtora OAS. No dia 4 de fevereiro, foi realizado um plantão para atender cooperados interessados em assinar o acordo e obter informações sobre os próximos passos a serem dados.

Com a assinatura no termo, os cooperados regularizam suas situações perante a cooperativa e permitem que a construtora conclua as obras e assuma as responsabilidades pelo empreendimento.

Aqueles que não puderam comparecer devem entrar em contato com a Central de Informações da Bancoop (CIN) pelo e-mail cinbancoop@gmail.com, pelo telefone (11) 3188-5331 ou pelo site www.bancoop.com.br, para agendar atendimento com a cooperativa.

Para esclarecer dúvidas e assinar os documentos com a OAS, os cooperados devem agendar o atendimento com os representantes da construtora. Para isso, devem enviar sua solicitação para o e-mail atendimento@csmv.com.br ou ligar para (11) 2337-6640, das 13h30 às 18h, de segunda a sexta-feira.

Residencial Casa Verde



Condomínio Colina Park



Justiça válida

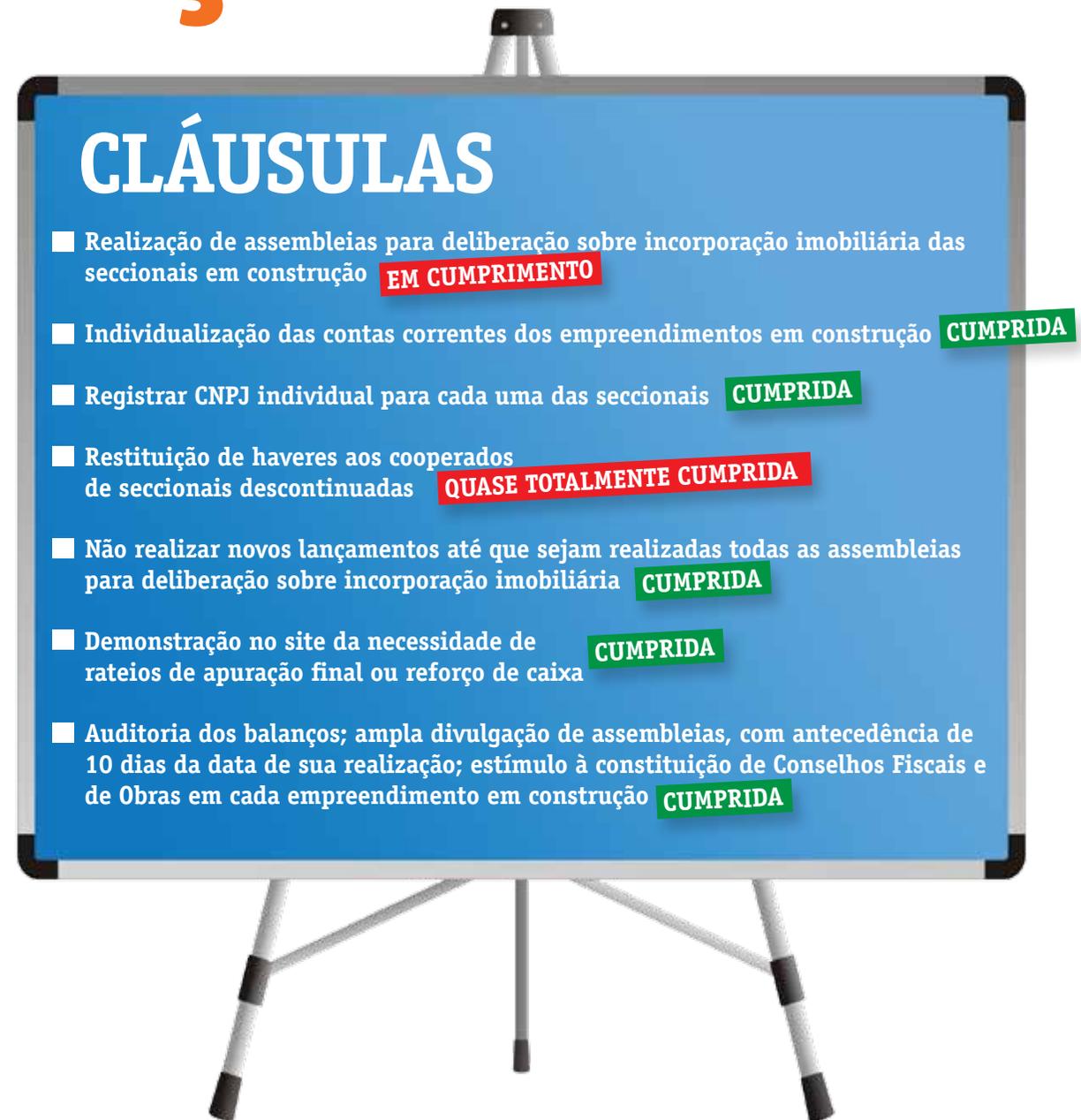
Decisão por unanimidade reconhece práticas administrativas adotadas pela Bancoop desde 2006

O Tribunal de Justiça de São Paulo validou, por unanimidade, o Acordo Judicial celebrado entre o Ministério Público e a Bancoop no âmbito de Ação Civil Pública movida pelo próprio MP contra a cooperativa. O julgamento da 10ª Câmara do TJ ocorreu no dia 13 de março.

A decisão do TJ, em Segunda Instância, confirma a anterior do juiz da 37ª Vara Civil da Capital, que havia homologado o Acordo Judicial em 2009.

Para o advogado da Bancoop, Pedro Dallari, trata-se de uma decisão definitiva e extremamente positiva. “A decisão do TJ demonstra que a Justiça reconhece a total validade das cláusulas do acordo, que versam inclusive sobre um conjunto de práticas adotadas pela cooperativa desde 2006, que vem dando a solução para centenas de cooperados”, disse o advogado.

Tal decisão do Tribunal de Justiça significou a rejeição,



mais uma vez, da intenção de algumas associações de cooperados de verem anulado o Acordo Judicial.

Em sua decisão, o Tribunal de Justiça determinou, ainda, que as obrigações da Bancoop decorrentes da Ação Civil Pública, que estão

indicadas justamente no Acordo Judicial, terão que ser satisfeitas pela cooperativa, sob pena de descon sideração da personalidade jurídica da Bancoop, isto é, de os dirigentes da cooperativa responderem por essas obrigações.

Segundo o advogado, tal decisão não preocupa a Bancoop. “Antes mesmo da validação definitiva do Acordo, a cooperativa já vinha dando pleno cumprimento à maior parte de suas cláusulas e será perfeitamente possível atendê-lo integralmente”, explica Dallari.

Acordo com MP

HISTÓRICO DO ACORDO

Em meados de 2005, algumas associações de cooperados ingressaram com representação no Ministério Público para questionar a cobrança do rateio de apuração final do custo das obras concluídas e a necessidade de reforço de caixa para as obras em construção.

Desde que foi cientificada da representação, a Bancoop colocou-se à disposição do MP para a realização de perícia contábil dos empreendimentos.

A Promotoria do Consumidor entendeu que não cabia a ação do MP e solicitou o arquivamento da representação. O Conselho Superior do Ministério Público (CSMP) recusou o arquivamento e solicitou a propositura de Ação Civil Pública (ACP).

Mais uma vez, agora ao final de 2006, a Bancoop se colocou à disposição do MP. Desta vez para firmar um Termo de Ajuste de Conduta (TAC), destinado a pacificar a situação junto aos cooperados.

O Promotor designado para propor a ACP consultou o CSMP sobre a possibilidade da realização de um TAC, mas os membros do Conselho decidiram não considerar a proposta da Bancoop, em razão

de já existir a determinação da propositura da ACP, ressaltando, todavia, que o promotor designado poderia celebrar Acordo Judicial nos autos da ação.

Proposta a ACP, a Bancoop procurou o promotor designado para discutir o Acordo Judicial e, após aproximadamente sete meses de negociação, em maio de 2008, MP e Bancoop firmaram um acordo, que foi levado para homologação da Justiça.

Uma das cláusulas desse acordo prevê a demonstração no site da Bancoop da necessidade de cobrança de valores referentes ao reforço de caixa ou à apuração final. Vale ressaltar que somente os cooperados que solicitarem a suspensão ou extinção de suas ações individuais é que poderão valer-se da execução direta das cláusulas do acordo judicial. As demonstrações já estão disponíveis no site da cooperativa.

Em março de 2009, o Acordo Judicial foi homologado pelo Juiz da 37ª Vara Cível da Capital. As associações, que buscavam ingressar nos autos da ACP como terceiros interessados em anular o acordo, tiveram suas solicitações negadas. Também foi rejeitado o pedido de desconsideração da personalidade jurídica da Bancoop, formulado pelo MP.

O MP recorreu da decisão, inclusive por obrigação legal, apenas no tocante ao único ponto que não foi objeto de acordo (a desconsideração da personalidade jurídica). Duas associações também recorreram, por não terem sido aceitas como terceiro interessado e para que o Acordo Judicial fosse anulado.

No dia 13 de março de 2012, ocorreu o julgamento destes recursos em Segunda Instância. Por unanimidade, o Tribunal de Justiça decidiu declarar a plena validade do Acordo Judicial já homologado, rejeitando assim o pedido das associações.

Com a validação do Acordo Judicial firmado com o MP, as medidas adotadas pela diretoria da Bancoop desde 2006, presentes nas cláusulas do acordo, passam a ter pleno valor.

DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA

A decisão do Tribunal de Justiça é restrita ao processo que confirmou a validade do Acordo Judicial firmado entre a Bancoop e o Ministério Público do Estado de São Paulo. Com relação à desconsideração de personalidade jurídica da cooperativa, negada na Primeira Instância, o TJ/SP alterou a decisão. Mas, a desconsideração somente terá efeitos práticos no caso de descumprimento do referido Acordo Judicial pela Bancoop.

A Bancoop já cumpriu grande parte das cláusulas do Acordo e sua integralidade será efetivada dentro dos prazos estabelecidos.

Em sua decisão, o desembargador relator não citou nominalmente qualquer dirigente da cooperativa, os quais, em momento algum, figuraram nos autos e, por isso, não puderam exercer o direito de defesa, garantido pela Constituição Federal. A Bancoop recorrerá de parte da decisão.

Descontos benefi

O Tribunal de Justiça validou a homologação do Acordo Judicial entre a Bancoop e o Ministério Público, firmado em 2008. O acordo prevê a demonstração no site da Bancoop dos valores a serem cobrados a título de reforço de caixa e de apuração final. Em nosso site estão as demonstrações dos custos, da necessidade de rateio e a forma de cobrança. Por isso, mais do que nunca, negociar com a Bancoop é uma boa opção para os cooperados de empreendimentos concluídos que têm valores de rateio a pagar para a cooperativa. Além da isenção de 100% dos juros e da multa sobre o débito, são oferecidos descontos que

podem chegar a 40% do valor do rateio. A proposta tem atraído um grande número de cooperados devido aos descontos concedidos. Como a Bancoop constrói a preço de custo, os abatimentos somente puderam ser concedidos porque a cooperativa negociou descontos na mesma proporção com seus fornecedores e credores e aprovou a medida em assembleia geral dos cooperados. Ao negociar seus débitos, os cooperados de empreendimentos concluídos e averbados podem outorgar a escritura das unidades em seus nomes. Com o documento em mãos, além de garantirem sua segurança, os cooperados veem a valorização de seus patrimônios.

QUAIS SÃO AS VANTAGENS DA NEGOCIAÇÃO

Uma das maiores vantagens de negociar os débitos com a Bancoop é obter a isenção total dos juros e multas que seriam cobrados sobre os valores do rateio em atraso. Além disso, obter mais um desconto que pode chegar a 40% sobre o valor inicial do rateio, dependendo da situação jurídica do cooperado.

O cooperado pode, ainda, quitar seus débitos em parcelas, o que facilita o pagamento. Nestes casos, é preciso apresentar um avalista ou, nos casos de empreendimentos averbados, fazer a escritura da unidade com alienação fiduciária.

Por falar em escritura, ela é outra grande vantagem de



se negociar os débitos com a cooperativa. O documento valoriza o imóvel e garante a segurança ao cooperado e à sua família. Ao aderir à proposta de negociação, se optar pelo pagamento à vista, terá o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações e,

se o empreendimento estiver averbado, terá a escritura liberada.

Pagando seus débitos, o cooperado contribui também com os demais cooperados. Os recursos possibilitam a averbação de empreendimentos que ainda não tiveram sua

regulamentação documental concluída e, com isso, outros cooperados têm acesso à escritura de suas unidades.

Além de valorizar o patrimônio, a escritura facilita a comercialização das unidades, caso os cooperados queiram vender seu imóvel. Outro benefício da negociação é a regularização dos contratos de gaveta. Por fim, a negociação diminui a dor de cabeça do cooperado, pois ele se torna dono, de fato e de direito, de sua unidade e todos os processos judiciais que estejam em andamento contra ele são baixados.

Por isso, não perca tempo. Entre em contato com a Central de Informações da Bancoop (CIN) e solicite uma proposta de negociação.

ciam cooperados

SAIBA COMO NEGOCIAR

A primeira medida a ser tomada pelo cooperado que deseja negociar seu saldo devedor é entrar em contato com a Bancoop pelo e-mail cinbancoop@gmail.com, pelo site www.bancoop.com.br ou pelo telefone (11) 3188-5331, informar o nome completo, o empreendimento, a unidade e solicitar uma proposta de negociação.

A Bancoop enviará a proposta ao cooperado pelo mesmo canal de comunicação (e-mail ou telefone) que ele utilizou para solicitar a negociação.

Com a proposta em mãos, caso o cooperado a aceite, deve fazer novo contato com a Bancoop e agendar sua ida na sede da cooperativa para assinar o Termo de Acordo. É bom lembrar que, caso haja coparticipante e cônjuges, os mesmos também devem comparecer na data agendada para assinar o termo. Se houver ação judicial, o advogado também deve acompanhá-lo.

O cooperado poderá optar pelo pagamento à vista ou parcelado. Caso opte pelo parcelamento, se o empreendimento estiver averbado ele poderá escriturar o imóvel com alienação fiduciária ou apresentar



um avalista idôneo, que deverá enviar para Bancoop, antecipadamente, comprovante de renda (três últimos contracheques, ou declaração de Imposto de Renda e três últimos extratos bancários) e a matrícula atualizada de um imóvel para garantia da dívida. Nos casos de empreendimentos não averbados, para que a negociação seja efetuada é preciso apresentar o avalista.

O cooperado deverá apresentar a Declaração Negativa de Condomínio

e Declaração Negativa da Prefeitura (IPTU) referente à unidade. Caso seja necessário mais algum documento, a Bancoop entrará em contato para solicitá-lo.

Nos casos de pagamento à vista, o cooperado que não tiver nenhuma outra unidade da Bancoop pode optar por continuar ou deixar de fazer parte dos quadros da cooperativa. Para isso ele deverá preencher a ficha de recadastramento, ou o Termo de Demissão, respectivamente.

Aqueles que têm outra unidade de empreendimento ainda não concluído devem preencher o recadastramento.

Após a comprovação do pagamento do valor total do saldo devedor, o cooperado terá o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações, o que, nos casos de empreendimentos averbados, lhe possibilita escriturar a unidade em seu nome, ou dar baixa na alienação, nos casos em que a escritura for feita com alienação fiduciária.

COOPERATIVISMO

Porque existem rateios e como eles são calculados

Na edição anterior, vimos o que é o rateio e o porquê de ele ser realizado. Também vimos que ele é previsto na Lei do Cooperativismo, no Termo de Adesão e Compromisso de Participação da Bancoop, assim como nas demais normas da cooperativa.

Neste texto, vamos explicar a origem dos rateios e a forma de cálculo. Mas, é importante dizer que no site da Bancoop,

nas páginas específicas dos empreendimentos, as demonstrações dos custos e dos rateios de cada seccional estão disponíveis desde 2009, conforme previsto no acordo com o MP.

Autofinanciamento

Todas as receitas da Bancoop são provenientes dos aportes dos cooperados. Como a cooperativa constrói moradias a preço de custo e autofinanciada, a

viabilidade econômica dos empreendimentos depende do equilíbrio entre receitas e despesas; do fluxo de caixa do empreendimento ao longo da construção; e do mecanismo de ajuste para promover estes equilíbrios (rateio do saldo apurado). Ou seja, no final do empreendimento faz-se a apuração de todas as receitas e despesas e apura-se o saldo existente. Se for positivo, o valor é revertido proporcionalmente aos cooperados. Mas, se o saldo é negativo, deve ser pago por meio de rateio. Do ponto de vista contábil, o saldo é negativo se as despesas forem maiores que as receitas.

Os custos são reais, efetivos, apurados sob técnicas contábeis e tributárias. Mas, as receitas são estimadas e sofrem influências de diversos fatores externos, como inflação, conjuntura econômica, problemas na obra, greves, dissídios, velocidade de adesão dos cooperados e da conseqüente entrada de recursos, desistência de cooperados, que gera a saída



Recanto das Orquídeas é um dos empreendimentos onde houve a necessidade de rateio

de recursos para finalidades que não são a obra. Isso causa atraso no cronograma de construção e, assim, surgem gastos extras para a manutenção do canteiro de obra e o pagamento de taxas e impostos, que, a partir da entrega das chaves, seriam de responsabilidade dos detentores das unidades. Algumas das influências podem ser previstas, mas muitas outras não. E aí está a principal causa dos rateios.

CÁLCULO DO RATEIO

- Apura-se o saldo do empreendimento levando em consideração todas as receitas realizadas e a realizar, assim como o conjunto das despesas realizadas e a realizar.
- Divide-se o valor do saldo para cada cooperado, proporcionalmente à fração ideal da unidade no empreendimento.
- A fração ideal é o percentual com que cada unidade contribui no total do empreendimento do ponto de vista de custos, conforme prescrito pela norma de orçamentação da ABNT (NBR 12.721). É calculada por meio de procedimento padrão, aceito pelos cartórios de registro de imóveis em todo o Brasil. Esse procedimento consta de um documento chamado de Quadro de Áreas do empreendimento.
- Assim, o percentual de fração ideal da unidade é aplicado sobre o saldo contábil apurado para determinar a parcela do custo correspondente à unidade.

CURTAS

Novo telefone

A Central de Informações (CIN) da Bancoop tem novo telefone. Os atendimentos são realizados pelo número (11) 3188-5331, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h. Para mandar informações pelo fax o número é (11) 3106-6899.

Site recheado

O site da Bancoop está cheio de informações importantes para os cooperados. Além de agilizar a comunicação, o site permite o acesso aos demonstrativos dos custos dos empreendimentos e dos rateios de apuração final e de reforço de caixa, conforme acordo firmado com o MP. Confira na página de seu empreendimento.

Perícias atestam rateios

As 30 perícias nomeadas pela Justiça que avaliaram os documentos, contas e as obras da Bancoop confirmaram que o rateio de apuração final dos empreendimentos deve ser pago. Atestaram também que os valores cobrados pela cooperativa estão de acordo com as construções realizadas e contabilizadas. Confira em www.bancoop.com.br/noticia/NFVqTQ