



**bancooop**  
Cooperativa Habitacional dos Bancários  
Instituída de acordo com a lei 5.764/71

**Notícias**

Jornal da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo | Nº 40 | Agosto 2012 | [www.bancoop.com.br](http://www.bancoop.com.br)

**MINISTÉRIO PÚBLICO**

# JUSTIÇA NEGA INTERVENÇÃO NA BANCOOP

**ASSEMBLEIA  
GERAL**

Cooperados aprovam  
balanço 2011

**ACORDOS**

Solução para  
mais quatro  
empreendimentos

**VALORIZAÇÃO**

Cooperados fizeram  
um bom negócio

## EDITORIAL

## Vamos em frente!

A diretoria da Bancoop continuará o trabalho de reestruturação da cooperativa, iniciado em 2005. A Justiça reconhece que não existe qualquer tipo de prova que justifique as acusações infundadas sofridas pela Bancoop, principalmente em anos eleitorais. Por esse motivo, não autorizou a intervenção em caráter liminar solicitada por uma promotora.

Os cooperados continuam realizando acordos e negociando o pagamento de seus débitos; continuam registrando suas unidades em seus nomes e, com as pendências resolvidas, solicitando desligamento (demissão) da cooperativa, para cessar também suas obrigações conforme a Lei.

No Casa Verde, os cooperados, que já tinham aprovado a transferência do empreendimento para uma construtora, agora aprovaram a empresa que concluirá as obras. No Vila Clementino, os cooperados estão concluindo a minuta do acordo para conclusão da seccional.

A cooperativa também continua realizando reuniões com comissões, atendimento aos cooperados e assembleias. Por falar em assembleia, no dia 21 de junho os cooperados se reuniram em Assembleia Geral e aprovaram as contas de 2011.

O tempo não para. A Bancoop também não. Não vá você perder seu tempo. Vamos em frente!

## ESCRITURAS

## Maioria dos cooperados possui escritura

É cada vez maior o número de cooperados que regulariza sua situação perante à cooperativa e registra a unidade em seus nomes. Já são 55% dos cooperados os que têm o documento outorgado.

Essa porcentagem poderia ser ainda maior, uma vez que 63% dos cooperados de empreendimentos com escritura liberada estão quites com suas responsabilidades. Ou seja, estão quites com a cooperativa, já poderiam ter registrado a unidade em seu nome, mas ainda não o fizeram.

A escritura é a maior segurança do cooperado. Além disso, ela valoriza o imóvel. Se seu empreendimento está averbado, entre em contato com Central de Informações da Bancoop e verifique se você pode registrar a unidade

em seu nome e o que é preciso para que isso seja possível.

### Empreendimentos

São 19 empreendimentos averbados, aptos ao registro da escritura em nome dos cooperados quites com suas obrigações. Diversos deles possuem aproximadamente 80% das unidades escrituradas em nome dos cooperados.

No Residencial Moema, 81% dos cooperados já registraram suas unidades; no Jardim da Saúde, 79%, no Vila Augusta 78%; no Moradas da Flora 76% e no Veredas do Carmo 72%.

Em outros empreendimentos, a maioria dos cooperados também já registrou suas unidades, como o Parque Mandaqui/Ed. Cachoeira, onde 56% dos cooperados possui o documento.



**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 16h.  
Ligue (11) 3188-5331 Fax (11) 3106-6899

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

## ASSEMBLEIA GERAL

# Cooperados aprovam balanço 2011



Contas foram aprovadas por unanimidade

**A**pós a realização de reunião de esclarecimento de dúvidas sobre o balanço social, a Bancoop realizou Assembleia Geral no dia 21 de junho de 2012. Os cooperados aprovaram as contas, o relatório da diretoria e o balanço geral (demonstrações contábeis e financeiras) relativos ao exercício de 2011, de acordo com os pareceres do Conselho Fiscal e da Grant Thornton do Brasil Auditores Independentes, nos termos do inciso I do

artigo 39 do Estatuto Social. Também elegeram o Conselho Fiscal, que agora conta com Rita de Cássia Berlofa, Maria Helena Francisco dos Santos e Archimedes de Barros Silva como titulares e Raquel Kacelnicas, Maria Cristina Corral e Paulo Roberto Salvador como suplentes.

Os cooperados ainda deram seu aval à destinação do resultado do exercício de 2011 e ratificaram as demissões requeridas pelos cooperados e acatadas pela diretoria no exercício de

2011. Com isso, encerram-se as responsabilidades dos cooperados perante terceiros, conforme artigo 38 da Lei das Cooperativas.

Ao final das votações, o presidente da cooperativa, Vagner de Castro, transmitiu aos presentes Informações referentes às providências adotadas pela diretoria para fiel cumprimento das disposições do Acordo Judicial firmado com o Ministério Público do Estado de São Paulo nos autos do processo n. 583.00.2007.245877-1.

## Intervenção

Após o encerramento da assembleia, o presidente informou ainda que, na manhã do dia da assembleia, havia ocorrido o pedido de intervenção na cooperativa, mesmo havendo um Acordo Judicial em andamento, que vem sendo cumprido e o será em sua íntegra dentro dos prazos estipulado. O pedido foi negado pela Justiça *(leia texto sobre o assunto nas páginas 4 e 5 deste informativo)*.

# Justiça nega inter

A Justiça negou pedido da promotora Karyna Mori, que, em atendimento à decisão do Conselho Superior do Ministério Público ocorrida há quase 10 meses, solicitou liminarmente a intervenção na Bancoop e o afastamento da diretoria da cooperativa. Em sua decisão, o juiz da 4ª Vara Civil da Capital afirma que “não existe prova inequívoca de prática de atos fraudulentos por parte da atual diretoria da Bancoop” e que não há razão para “a adoção das medidas drásticas pleiteadas”.

“Em suma, a Justiça entendeu que não existem elementos para a intervenção na cooperativa, ressaltando a existência de Acordo Judicial que confere tratamento adequado aos interesses dos cooperados. Diante disso, não se demonstram razões para a intervenção, tampouco para o afastamento da diretoria e o bloqueio de bens da entidade e de seus dirigentes”, resume o advogado Pedro Serrano.

A promotora Karyna Mori entrou com Agravo de Instrumento contra a decisão. Mas, já em Segunda Instância, o Desembargador Donegá Morandini determinou que o Agravo, seja julgado pela 10ª Câmara de Direito Privado, a mesma que validou o Acordo Judicial celebrado entre a Bancoop e Ministério Público.

Em seu despacho, o Desembargador citou a manifestação da Bancoop, ressaltando que “a propositura da presente demanda se encontra prejudicada em face da propositura de idêntica Ação Civil Pública”

que “tramitou perante a 37ª Vara Cível do Fórum João Mendes” e “foi parcialmente reformada por decisão prolatada no Recurso de Apelação pela 10ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo”.

“Tal despacho mostra que os Desembargadores estão atentos ao caso e entende que a discussão é correlata à realizada pela 10ª Câmara de Direito Privado, que decidiu pela validade do Acordo Judicial celebrado entre a cooperativa e o MP”, explica o advogado Pedro Serrano.

A Bancoop continuará cumprindo o Acordo Judicial com o MP e trabalhando na apresentação de soluções aos seus cooperados. Convoca os cooperados que ainda têm pendências para negociar seus débitos e as comissões de cooperados para busca de soluções das seccionais com unidades a serem entregues se mantém aberta a propostas.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo		
Processos - 1ª Instância - Comarcas da Capital - Cível - Pesquisa Rápida		
Conectar Pág. Principal Voltar Imprimir		
16/07/2012 16:36:14		
Fórum Central Cível João Mendes Júnior - Processo nº: 583.00.2012.159572-6		
parte(s) do processo	local físico	andamentos
Processo	CÍVEL	
Comarca/Fórum	Fórum Central Cível João Mendes Júnior	
Processo Nº	583.00.2012.159572-6	
Cartório/Vara	4ª. Vara Cível	
Competência	Cível	
Nº de Ordem/Controle	1276/2012	
Grupo	Cível	
Ação	Ação Civil Pública	
Tipo de Distribuição	Livre	
Distribuído em	21/06/2012 às 09h 00m 07s	
Moeda	Real	
Valor da Causa	500.000,00	
Qtde. Autor(s)	1	
Qtde. Réu(s)	4	
PARTE(S) DO PROCESSO		[Topo]
Requerido	ANA MARIA ERNICA	
Requerido	COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP Advogado: 90846/SP PEDRO ESTEVAM ALVES PINTO SERRANO Advogado: 285350/SP LEONARDO CARVALHO RANGEL	
Requerido	IVONE MARIA DA SILVA	
Requerente	MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO	
Requerido	VAGNER DE CASTRO	
LOCAL FÍSICO		[Topo]
28/06/2012	Ministério Público	
ANDAMENTO(S) DO PROCESSO		[Topo]
(Existem 7 andamentos cadastrados.)		
28/06/2012	Remessa ao Setor Remetido ao MP. do Consumidor em 29.6	
26/06/2012	Aguardando Publicação dof. 27	
25/06/2012	Despacho Proferido Vistos. Trata-se de ação civil pública ajuizada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO contra COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP, VAGNER DE CASTRO, ANA MARIA ERNICA e IVONE MARIA DA SILVA. Narra o autor, em síntese, a prática de graves irregularidades pelos réus que afrontam as previsões do Estatuto e ordenamento jurídico. Requer a concessão de liminar para: Afastar os membros da Diretoria da Bancoop; Determinar o bloqueio de todas as contas bancárias e ativos da Bancoop, a serem movimentadas exclusivamente por seu interventor; Suspender deliberações ou alienações em nome da Bancoop, bem como cobranças em favor desta (eventualmente deliberadas, mas não aperfeiçoadas); Determinar a indisponibilidade de bens, imóveis, móveis e ativos financeiros com preferência para estes últimos, das pessoas físicas requeridas, bem como bloqueio "on line" de todo o dinheiro depositado em contas de qualquer espécie ou aplicações financeiras;	
21/06/2012	Conclusos para Despacho em 21/06	
21/06/2012	Recebimento de Carga sob nº 946017	
21/06/2012	Carga à Vara Interna sob nº 946017	
21/06/2012	Processo Distribuído por Sorteio p/ 4ª. Vara Cível	
SÚMULA(S) DA(S) SENTENÇA(S) DO PROCESSO		[Topo]
(Nenhuma súmula cadastrada.)		

acompanharam a inicial indicam, em tese, irregularidades nos balanços de 2005 a 2010, além de fatos que constituem objeto de ação penal. No entanto, não existe prova inequívoca de prática de atos fraudulentos por parte da atual diretoria da Bancoop, não sendo suficiente, para a adoção das medidas drásticas pleiteadas, a demonstração de suposta ligação dos atuais diretores com o Sindicato dos Bancários ou seus antecessores, tampouco a situação de inadimplência verificada em ações individuais, mormente porque já reconhecida a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica em anterior ação civil pública. Em suma, em que pese a relevância do direito alegado, não há como se reconhecer, por ora, a existência de prova inequívoca da necessidade de imediata intervenção ou mesmo de bloqueio de bens e valores. Por tais razões, INDEFIRO a liminar pleiteada. Os documentos apresentados ficarão arquivados em Cartório, em pasta própria, à disposição das partes e eventuais interessados, observado o sigilo no que tange aos apensos VIII e IX, que contêm documentos bancários das pessoas físicas que figuram no polo passivo.

pleiteadas, a demonstração de suposta ligação dos atuais diretores com o Sindicato dos Bancários ou seus antecessores, tampouco a situação de inadimplência verificada em ações individuais, mormente porque já reconhecida a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica em anterior ação civil pública. Em suma, em que pese a relevância do direito alegado, não há como se reconhecer, por ora, a existência de prova inequívoca da necessidade de imediata intervenção ou mesmo de bloqueio de bens e valores. Por tais razões, INDEFIRO a liminar pleiteada. Os documentos apresentados ficarão arquivados em Cartório, em pasta própria, à disposição das partes e eventuais interessados, observado o sigilo no que tange aos apensos VIII e IX, que contêm documentos bancários das pessoas físicas que figuram no polo passivo. Citem-se os réus para que ofereçam contestação, no prazo de quinze dias, sob pena de revelia, valendo cópia assinada da presente como carta, dispensado o autor do recolhimento das custas e despesas processuais (artigo 18 da Lei nº 7.347/85 e artigo 87 da Lei nº 8.078/90). A citação da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - BANCOOP será feita mediante intimação dos advogados já constituídos nos autos. Defiro o requerido a fls. 116 em relação ao fornecimento das mídias aos réus e observância do sigilo, o que deverá ser providenciado pela z. serventia. Consigno, por derradeiro, que as matérias alegadas na manifestação apresentada pela BANCOOP serão analisadas em momento oportuno. Int.

# venção na Bancoop

## Cláusulas do Acordo Judicial são cumpridas

**E**m março, o Tribunal de Justiça validou a homologação do Acordo Judicial celebrado entre a Bancoop e o Ministério Público para por fim a pedidos da Ação Civil Pública.

Muitas das medidas acordadas já foram realizadas pela Bancoop. Todos os empreendimentos em construção já possuem seus CNPJs próprios e contas bancárias específicas; a cooperativa já fez acordo para devolução de haveres com os cooperados de empreendimentos

descontinuados – os que ainda não receberam estão em processo de negociação judicial e extrajudicial; a demonstração dos procedimentos adotados e dos números da apuração final dos custos das obras concluídas e do reforço de caixa das obras em construção estão disponíveis no site da cooperativa.

Além disso, as obrigações adicionais já vêm sendo cumpridas regularmente. A cooperativa contrata empresa idônea para a realização de auditoria contábil-financeira em seu balanço, que é levado à Assembleia Geral dos

cooperados para aprovação. Os editais de convocação das assembleias são publicados em jornal de grande circulação com antecedência mínima de 10 dias da data da assembleia e são veiculados no site da cooperativa e enviados por correspondência para os associados.

Aqueles que pertencem aos empreendimentos em construção são estimulados a criarem Conselhos Fiscais e de Obras específicos para seus empreendimentos por meio de contatos pessoais, reuniões, e por textos veiculados no jornal e site da cooperativa.

Estão em andamento negociações com todas as seccionais, com a finalidade de ser cumprida a cláusula referente à realização de assembleias com os empreendimentos em construção que ainda não realizaram acordo para continuidade das obras.

O Acordo Judicial celebrado entre a Bancoop e o Ministério Público ajuda a garantir a segurança dos cooperados e seu cumprimento à risca é uma mostra de que o cooperativismo e os cooperados são sempre a prioridade das ações da Bancoop.

## Prestações de conta comprovam cumprimento

Nos dias 7 de outubro de 2009 e 27 de junho de 2012, a Bancoop apresentou ao Ministério Público documentos que comprovam que a cooperativa vem cumprindo à risca o Acordo Judicial firmado entre as partes. Veja ao lado o quadro das cláusulas já cumpridas

- 1ª** Realização de assembleias para deliberação sobre incorporação imobiliária das seccionais em construção **EM CUMPRIMENTO**
- 2ª** Individualização das contas correntes dos empreendimentos em construção **CUMPRIDA**
- 3ª** Registrar CNPJ individual para cada uma das seccionais **CUMPRIDA**
- 4ª** Restituição de haveres aos cooperados de seccionais descontinuadas **CUMPRIDA**
- 5ª** Não realizar novos lançamentos até que sejam realizadas todas as assembleias para deliberação sobre incorporação imobiliária **CUMPRIDA**
- 6ª** Demonstração no site da necessidade de rateios de apuração final ou reforço de caixa **CUMPRIDA**
- 7ª** Auditoria dos balanços; ampla divulgação de assembleias, com antecedência de 10 dias da data de sua realização; estímulo à constituição de Conselhos Fiscais e de Obras em cada empreendimento em construção **CUMPRIDA**

# Cooperados fizeram bom negócio

**A** comparação entre o valor investido pelos cooperados nas unidades da Bancoop e o preço delas no mercado imobiliário comprova que eles fizeram um excelente investimento. Em depoimento na Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, o cooperado Laurindo Belice, que possui três unidades entregues pela Bancoop, foi categórico ao afirmar que a cooperativa foi uma “excelente forma de investimento” que ele arrumou.

Na mesma ocasião, outros cooperados afirmaram que, mesmo com o salário de bancário, conseguiram adquirir três e até quatro unidades da Bancoop, graças ao sistema cooperativista, que possibilita o acesso a unidades a preço de custo.

Somando os valores atualizados estimados e do rateio, é possível ver que alguns cooperados obtiveram valorização de até 112,4% sobre seus investimentos. Por exemplo, os apartamentos de dois dormitórios do Vila Augusta, segundo pesquisa do Creci-SP, valem R\$ 201.940,00 no final de 2011. Em média, os valores atualizados pagos pelos cooperados foram de R\$ 103.436,00, uma valorização de 95,2%.

A grande maioria dos cooperados está satisfeita com o investimento que fez na cooperativa, está quites com suas obrigações e 55% escrituraram as unidades em seus nomes. Não perca tempo! Entre em contato com a Central de Informações da Bancoop (CIN), se informe se há alguma pendência em seu nome e se seu empreendimento está averbado e outorgue a escritura de sua unidade. Além de ser sua maior segurança, o documento valoriza ainda mais seu imóvel.

Para falar com a CIN você pode utilizar o e-mail [cinbancoop@gmail.com](mailto:cinbancoop@gmail.com), o site [www.bancoop.com.br](http://www.bancoop.com.br), ou o telefone (11) 3188-5331, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h. Estamos aguardando seu contato.



# Solução para mais quatro empreendimentos

Vila Formosa, Vila Mazzei, Residencial Pêssego e Residencial Moema retornam à administração da APCEF-COOP

**A** Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF/SP (APCEF-COOP) reassumiu, em 1º de junho, a administração das seccionais Vila Formosa, Vila Mazzei, Residencial Pêssego e Residencial Moema. Todas as tratativas financeiras, técnicas, jurídicas, ou quaisquer outras questões relacionadas a estes empreendimentos devem ser feitas diretamente com a APCEF-COOP.

A Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo (Bancoop) foi contratada em março de 2001 pela APCEF-COOP para administrar e concluir as obras destes empreendimentos. Conforme previsto em contrato, os quatro empreendimentos foram concluídos e todas suas unidades entregues aos cooperados.

Com o cumprimento do que havia sido contratado, as cooperativas deram por encerrado (distrataram) o contrato.

Para contatar a APCEF-COOP, os cooperados destas seccionais devem enviar mensagem para o e-mail [contato@vivianeamaral.com.br](mailto:contato@vivianeamaral.com.br), ou ligar para o telefone (11) 3262-0087.

## Outros empreendimentos próximos ao acordo

Os cooperados da seccional Residencial Casa Verde, que já haviam aprovado a transferência do empreendimento para uma construtora, realizaram no dia 14 de julho mais uma reunião no condomínio e decidiram qual será a empresa que concluirá a obra. A escolhida foi a OAS Empreendimentos.

Na seccional Vila Clementino, os cooperados estão concluindo a minuta do acordo a ser firmado com a Bancoop, visando a solução final para o empreendimento.

## Outros acordos

O acordo firmado entre os cooperados da seccional Colina Park, a Bancoop e a construtora OAS foi homologado pela Justiça. Os cooperados estão assinando suas adesões individuais para que a transferência se concretize. No Liberty Boulevard, todas as cláusulas foram cumpridas e a assinatura para a transferência definitiva do empreendimento para a construtora se dará nos próximos dias.



## Ubatuba tem escritura definitiva

A Comissão de Obras da seccional Praias de Ubatuba recebeu no dia 13 de março a escritura definitiva do empreendimento. Com este documento em mãos, a comissão vai averbar as unidades e poderá dar a permissão aos cooperados para que estes as escrevem em seus nomes. O acordo realizado com a seccional é uma modalidade diferente das realizadas com outros empreendimentos que se desligaram da cooperativa. A transferência se deu da Bancoop para uma comissão de obras criada pelos cooperados. É mais uma modalidade de acordo que deu certo que pode ser estudada pelos cooperados de outros empreendimentos.

## SEU EMPREENDIMENTO

# Parque Mandaqui: condomínio de classe média com preço popular

Residencial  
Parque  
Mandaqui



Edifício  
Cachoeira



**L**ocalizado na Zona Norte de São Paulo, o Mandaqui é um bairro de classe média. Abriga parte da Serra da Cantareira, onde está o Horto Florestal, uma das maiores florestas urbanas nativas do mundo. Após o estabelecimento do Santana Parque Shopping, em 2007, a região se valorizou ainda mais.

Este é o cenário onde foi construído o Residencial Parque Mandaqui, a 5ª seccional da Bancoop, constituída em maio de 1997. Foi a primeira localizada na Zona Norte. Numa rua tranqüila, cercada por infraestrutura de

supermercados, transportes coletivos e colégios.

O projeto inicial previa a construção de quatro torres no mesmo local. No entanto, após as obras iniciadas, a Prefeitura exigiu alterações no projeto. Então, optou-se por construir a quarta torre em outro terreno próximo. O objetivo foi proporcionar maior segurança aos moradores. Tal decisão foi referendada pelos cooperados em assembleia. A quarta torre é o atual Edifício Cachoeira.

Assim, o Parque Mandaqui possui 196 unidades em três torres e outras 92 unidades no Edifício Cachoeira. Somando-se as quatro torres, são 288

apartamentos, todos de 2 ou 3 dormitórios (sendo 1 suíte). As unidades possuem área útil aproximada de 52 m<sup>2</sup> e 63 m<sup>2</sup>, respectivamente. A área social conta com piscina, quadra poliesportiva, salão de ginástica, salão de festas e churrasqueira. Os cooperados também puderam adquirir vagas adicionais de garagem.

Mesmo com essa localização e toda infraestrutura, as unidades foram disponibilizadas por um custo estimado de R\$ 32.900 e R\$ 41.500 para 2 e 3 dormitórios, respectivamente. Como as despesas foram maiores do que as receitas, houve a necessidade de aporte a partir de R\$ 9.762

e R\$ 11.958. Desta maneira, somando-se os valores de custo iniciais, o apartamento de 2 dormitórios custou R\$ 42.662 e o de 3 dormitórios, R\$ 53.458. Mesmo com o rateio, um excelente negócio. Uma demonstração da satisfação dos cooperados é que 56% deles quitaram suas unidades (valor principal mais rateio) e estão com suas escrituras em mãos.

Se você é cooperado da seccional e ainda não quitou suas pendências, não perca a oportunidade de pagar os débitos com desconto de 100% das multas e juros sobre o rateio, mais um abatimento que pode chegar a 40% sobre deste débito.