

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

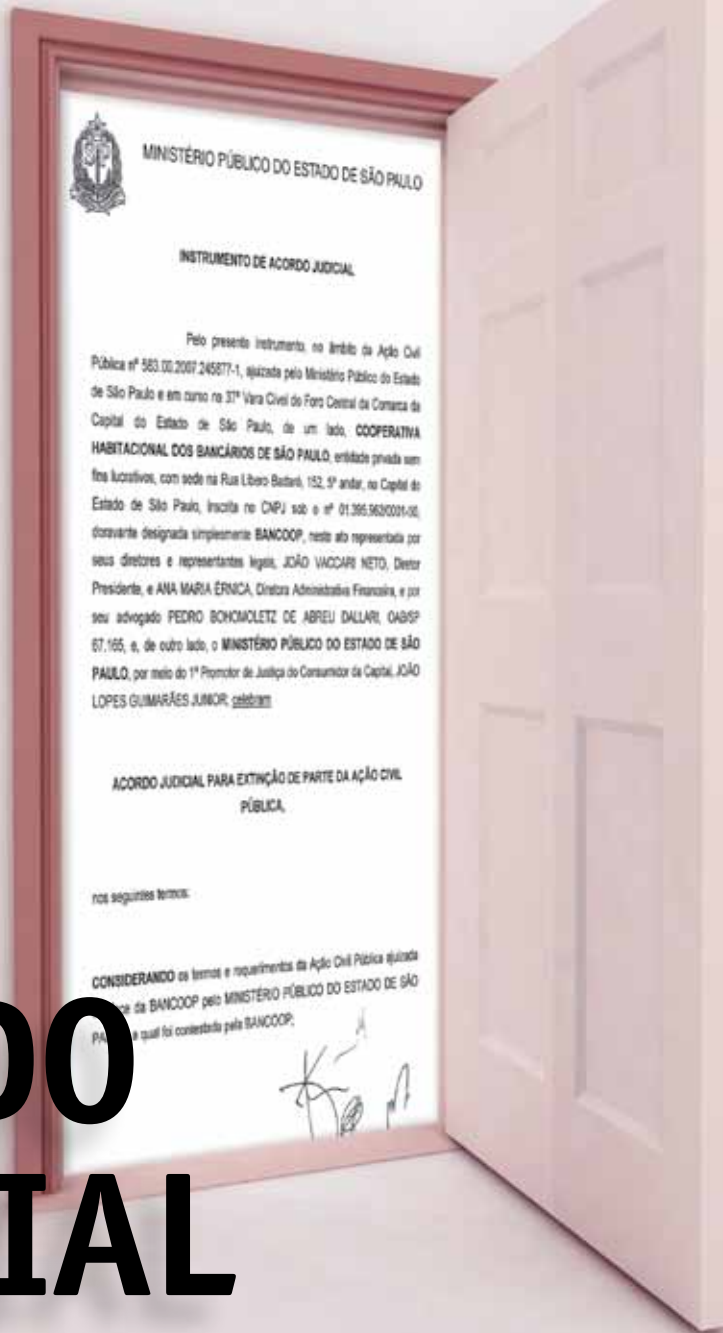
**Notícias**

VILLAS DA PENHA

Jornal da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo | Especial | Setembro 2012 | [www.bancoop.com.br](http://www.bancoop.com.br)

Bancoop  
dá o último  
passo para  
cumprimento  
na íntegra

# ACORDO JUDICIAL



## REUNIÃO TÉCNICA E ASSEMBLEIA

No dia 5/10,  
cooperados deliberam  
sobre incorporação

## ACORDOS

Conheça as  
alternativas  
para  
a seccional

## MINISTÉRIO PÚBLICO

Veja o que  
diz o Acordo  
Judicial

## A hora é agora

**C**omo todos sabem, o Tribunal de Justiça de São Paulo validou a homologação do Acordo Judicial celebrado entre o Ministério Público (MP) e a Bancoop. O Acordo estabelece medidas a serem realizadas pela cooperativa. Quase todas foram cumpridas. Resta a realização de assembleias em algumas seccionais para que os cooperados deliberem sobre a incorporação imobiliária dos empreendimentos. A hora é agora! A Bancoop concluirá mais esta medida.

Seguindo seu princípio de diálogo, transparência e participação, a cooperativa já havia realizado algumas assembleias e vinha negociando com as demais seccionais em busca de soluções.

Agora, além de cumprir a medida, vai realizar reuniões com todos os cooperados das respectivas seccionais para apresentar o Acordo com o MP, explicar o que é incorporação imobiliária, as implicações e medidas necessárias para realizá-la, apresentar o estágio das obras na seccional, as alternativas de solução para o empreendimento e abrir o debate com os cooperados.

Depois da reunião realizará a assembleia formal para a deliberação sobre a incorporação imobiliária, conforme versa o Acordo Judicial com o MP, a Lei do Cooperativismo e o Estatuto Social da Bancoop.

A hora é agora! Você é convocado. Pode e deve contribuir para a solução em seu empreendimento!



**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:** Vagner 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)

## Participe da decisão

**A**Bancoop convoca todos os cooperados da seccional Villas da Penha para participar da reunião técnica e da assembleia sobre a incorporação imobiliária do empreendimento.

Em cumprimento à Cláusula Primeira do Acordo Judicial celebrado entre a cooperativa e o Ministério Público de São Paulo, a cooperativa terá que realizar assembleias das seccionais com obras a serem concluídas, caso estas seccionais ainda não tenham realizado acordo com a cooperativa. Por questões jurídicas, estas assembleias são realizadas conforme dispõe a Lei do Cooperativismo, o Estatuto Social e o Regimento Interno da cooperativa. Além das assembleias, a Bancoop realizará reunião prévia, aberta a todos os cooperados das respectivas seccionais, para expor os fatos, apresentar propostas e debater as alternativas de solução.

Venha participar da reunião técnica no dia 5 de outubro, às 18h, no Auditório Azul do Sindicato dos Bancários de São Paulo (rua São Bento, 413, subsolo). Em seguida será realizada a assembleia. Assim como seu imóvel, sua contribuição é muito importante. Estamos te esperando.

### EDITAL VILLAS DA PENHA

São Paulo, 25 de setembro de 2012

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo  
Edital de Convocação de Assembleia da Seccional Villas da Penha

Nos termos do artigo 46 do Estatuto Social da entidade, e em cumprimento à cláusula primeira do ACORDO JUDICIAL celebrado com o Ministério Público do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 583.00.2007.245.877-1, devidamente homologado, convocamos os cooperados da Seccional Residencial Villas da Penha, da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo para ASSEMBLEIA SECCIONAL a ocorrer à Rua São Bento, 413 – Auditório Amarelo, Centro, São Paulo, em 5 de outubro de 2012, em primeira convocação às 18h30, com a presença de no mínimo 2/3 dos cooperados da seccional, em segunda convocação às 19h, com a presença de metade mais um dos cooperados, e em terceira convocação às 19h30, com os associados presentes, com a seguinte ordem do dia: I – Discussão e deliberação sobre a adoção de medida de efetivação do registro de incorporação imobiliária do empreendimento respectivo em nome dos cooperados, com a continuidade e conclusão da obra pelo sistema cooperativo, através de autofinanciamento, a preço de custo, com cobrança, a cada etapa, dos acréscimos decorrentes dos novos orçamentos, nos termos dispostos no ACORDO JUDICIAL celebrado com o Ministério Público do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 583.00.2007.245.877-1.

II - Constituição e eleição de um Conselho Fiscal e de Obras para, juntamente com a BANCOOP, no prazo de 60 (sessenta) dias, discutir outras formas de solução para a conclusão do empreendimento, que deverá ser ratificada por nova assembleia seccional.

Considerando a importância dos itens que compõem a ordem do dia, enfatizamos a necessidade do comparecimento de V. Sa., ressaltando que conforme artigo 48 do Estatuto Social da Cooperativa e no artigo 38 da Lei das Cooperativas, as medidas aprovadas em Assembleia serão obrigatórias a todos os cooperados da Seccional, ainda que ausentes ou discordantes.

Regras para participação conforme Estatuto da Bancoop e Lei das Cooperativas:

Não será permitida a entrada de pessoas que não fazem parte da Seccional, exceto pessoal de apoio da Bancoop;

O cooperado deverá apresentar um documento de identificação com foto;

O cooperado não poderá ser representado por outra pessoa, mesmo que com procuração;

No caso de co-participante:

A - Deverá ser apresentada cópia da capa do Termo de Adesão e Compromisso de Participação na Seccional onde conste o seu nome, bem como, um documento pessoal, com foto, que comprove ser a pessoa;

B - O co-participante somente terá direito a voto no caso de ausência do cooperado;

Apenas o cooperado tem direito a voto.

Cada cooperado tem direito a apenas um voto, independente do número de unidades que possua na seccional;

No caso de unidades com cooperado e co-participante será computado apenas um voto;

Somente poderão participar e votar os cooperados em dia com suas obrigações junto à cooperativa.

## INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

# O que saber antes de decidir

A Lei dispensa a necessidade de incorporação aos grupos de pessoas que se juntam para realizarem uma obra como as cooperativas

**A**s incorporações imobiliárias são regulamentadas pela Lei 4.591/64. O artigo 29 desta lei diz que incorporador é a pessoa física ou jurídica, que compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas. A teoria sobre Incorporações Imobiliárias diz ainda que “caracteriza-se a incorporação quando a iniciativa do empreendimento é assumida pelo incorporador que se dispõe a vender as unidades autônomas do edifício projetado ou a ser construído”. A Receita Federal também considera como incorporador aquele que vende frações ideais do terreno, vinculadas às unidades autônomas (apartamentos, salas, conjuntos etc.), em construção ou a serem construídas.

A Lei dispensa a necessidade de incorporação aos grupos de pessoas que se juntam para realizarem uma obra –uma vez que não se trata de venda de unidades, mas de investimento de sócios em um empreendimento–, como as cooperativas, que são associações autônomas, constituídas por pessoas que têm aspirações e necessidades econômicas, sociais ou culturais comuns e se unem voluntariamente para atingir seus objetivos. Nas cooperativas habitacionais, como a Bancoop, este objetivo é o imóvel, a casa própria. A contribuição de cada um é estipulada conforme

o benefício. Todos os custos são rateados entre os membros cooperados.

Tudo é regido pela Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71) e cada cooperativa precisa ter um Estatuto Social e um Regimento Interno para detalhar seu cotidiano e estabelecer regras.

### VANTAGENS

Por não se tratar de uma operação comercial, as cooperativas habitacionais possuem alguns benefícios em relação às empresas de incorporação imobiliária. Estes benefícios têm a finalidade de facilitar a organização das cooperativas e baratear as unidades. Como a construção é a preço de custo, o barateamento beneficia diretamente quem precisa adquirir um imóvel.

Como não se trata de venda de unidades, mas de união de pessoas interessadas na aquisição do imóvel, as cooperativas não precisam efetuar o registro da incorporação imobiliária antes de a construção ser iniciada. Ela pode apenas averbar a construção após o término das obras.

Como as cooperativas não precisam fazer a incorporação, há a redução no custo final. Isso, como vimos, beneficia diretamente o cooperado, que é quem deve arcar com todos os custos do empreendimento.

Mesmo não sendo obrigada a realizar a incorporação imobiliária, por meio de Acordo Judicial com o MP, a Bancoop pode realizá-la,

desde que os cooperados a aprovem em assembleia seccional e assumam os custos da incorporação, que serão acrescidos ao custo final das unidades.

### INCORPORAÇÃO

Após analisar as possibilidades de solução para o empreendimento, caso os cooperados se decidam pela incorporação sem que haja transferência da seccional para uma construtora, que se responsabilizaria pela incorporação, a mesma será realizada em nome de todos os membros do grupo, como sócio-empresendedores.

Neste caso, a Bancoop cede os direitos aquisitivos do terreno aos cooperados, com anuência dos proprietários. Essa operação gera um novo recolhimento de imposto de transferência.

Para que a incorporação se efetive, cada um dos sócio-cooperados do grupo deverá apresentar toda a documentação exigida pelo artigo 32 da Lei 4.591/64, tais como:

1. Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativos ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador (nesse caso, os cooperados);
2. Certidão negativa de débito da Previdência Social;
3. Atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de cinco anos.

# Passo a passo

**D**esde 2006, a Bancoop está empenhada em encontrar soluções para os empreendimentos ainda não concluídos. Foi quando a Bancoop demonstrou aos cooperados a necessidade de aporte financeiro e apresentou a proposta de conclusão das obras pela própria cooperativa em cada um dos empreendimentos.

O Swiss Garden optou por essa alternativa. 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.

Outras duas alternativas para a conclusão dos empreendimentos foram apresentadas pelos cooperados:

- Eles assumem os direitos e obrigações do empreendimento;
- A seccional é transferida para uma construtora concluir as obras.

Em algumas seccionais, nas quais grande parte das unidades foi concluída e restam algumas a serem entregues, também foram discutidas outras alternativas, como a descontinuidade parcial do empreendimento, com restituição de haveres àqueles que haviam aderido a unidades que não foram entregues. Leia ao lado os detalhes das propostas.

As seccionais Torres da Mooca e Vila Inglesa ainda não definiram o rumo a tomar, mesmo após terem sido realizadas reuniões de negociação. A Bela Cintra já realizou reuniões com construtoras.

## CONCLUSÃO DA OBRA PELA BANCOOP

Esta é a missão da Bancoop, o objetivo com o qual a cooperativa foi criada e pela qual 25 empreendimentos foram concluídos. Após a reestruturação da cooperativa foram entregues várias unidades em empreendimentos que aprovaram o acordo para continuidade das obras pela cooperativa. A seccional Swiss Garden foi concluída e entregue em outubro de 2010 mantendo-se essa proposta.

- A cooperativa apresenta e demonstra a necessidade do aporte financeiro;
- Os cooperados pagam o aporte;
- A Bancoop conclui a obra (leia programação nas páginas 6 e 7).

## CONCLUSÃO DA OBRA POR UMA CONSTRUTORA

Após a constatação da necessidade de reforço de caixa para conclusão de algumas obras, esta foi a solução encontrada pelo maior número de empreendimentos que estava com obras a serem realizadas. Alguns exemplos são: Saint Paul, Maison Piaget, transferidos para a Tarjab e MSM, respectivamente, além de Altos do Butantã, Mar Cantábrico e Ilhas D'Itália, transferidos, e Liberty Boulevard e Colina Park em processo de transferência para a OAS. O Casa Verde aprovou a transferência em assembleia própria e os cooperados já iniciaram a adesão individual à proposta da construtora, para depois ser realizada a assembleia seccional de encerramento da seccional.

Este modelo de acordo funciona da seguinte maneira:

- 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 (respeitando o Estatuto e Regimento Interno da Bancoop);
- 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, tanto na ação coletiva, quando esta existe, quanto nas ações individuais;
- A construtora assume todo o ativo e o passivo do empreendimento.

# do dos acordos

**Saint Paul,  
obra concluída  
por construtora**



## DESCONTINUIDADE PARCIAL DA SECCIONAL

Esta é uma proposta nova. Ela vem sendo discutida com cooperados de empreendimentos que possuem grande parte das unidades entregues, como o Villas da Penha.

- Os cooperados organizam uma comissão de obras, ou arrumam um terceiro interessado em alienar as unidades e demonstram o interesse em assumir o empreendimento;
- Os cooperados ou terceiro se reúnem com a Bancoop para estabelecer procedimentos necessários para a transferência de direitos e obrigações do empreendimento e redigir os termos do acordo (respeitando o Estatuto e Regimento Interno da Bancoop);
- Os cooperados realizam reuniões e assembleias próprias para analisar valores do ativo e do passivo, além de 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;
- Os cooperados, por meio da comissão de obras (ou o terceiro) assumem o ativo e o passivo do empreendimento.

## COOPERADOS ASSUMEM A CONCLUSÃO

Esta proposta foi assumida pela seccional Praias de Ubatuba e vem sendo estudada por outros empreendimentos que estão em negociação com a Bancoop, como o Vila Clementino, que já aprovou a transferência em assembleia própria e está em fase de redação dos termos.

- 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;
- Os cooperados, por meio desta comissão de obras, assumem o ativo e o passivo do empreendimento.



# Residencial Villas da Penha

O empreendimento é composto exclusivamente por sobrados. Foi projetado para ser construído em quatro fases, com um total de 250 unidades habitacionais. Duas fases foram concluídas e seus 118 sobrados entregues aos cooperados. No total, foram concluídas 47,41% das obras na seccional.

■ Fase I – com 62 casas – 100 % executado

■ Fase II – com 56 casas – 100 % executado

As obras não foram iniciadas nas duas fases que restam a ser construídas, aguardando a recomposição do fluxo de caixa do empreendimento. Das 132 unidades que restam a construir, apenas 28 pertencem a cooperados. As demais estão à disposição para adesão.



## ANDAMENTO FÍSICO DA OBRA FASES III E IV

■ Obras não iniciadas.

Caso se opte pela continuidade das obras pelo sistema cooperativo (Bancoop), através de autofinanciamento, a preço de custo (com ou sem incorporação), é preciso que se realizem as seguintes etapas para o encerramento

da seccional, sendo necessária a cobrança, a cada etapa, dos acréscimos decorrentes dos novos orçamentos, nos termos dispostos no ACORDO JUDICIAL celebrado com o Ministério Público do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 583.00.2007.245.877-1.

## PROGRAMAÇÃO DA OBRA FASES III E IV

### 1. Limpeza do Canteiro de Obras

- Remoção de entulhos e vegetação
- Ligação de Concessionárias

### 2. Aparelhamento do Canteiro de Obras:

- Instalação de Betoneiras
- Montagem de Baias de Agregados
- Instalações Administrativas: Escritório de Engenharia, Almoxarifado.
- Instalações Operacionais: Refeitório, Vestiários, Sanitários e Depósitos.
- Instalações de Portaria: Guarita e Portões de Pessoal/ Veículos

### 3. Contratação da Equipe Operacional

- Engenheiro Residente
- Mestre de obras
- Encarregado de Produção
- Almoxarife
- Apontador
- Porteiro

### 4. Contratação de Apoio Operacional

- Vigilância de Canteiro de Obras
- Manutenção de Equipamentos
- Segurança e Medicina do Trabalho
- Equipamentos de Proteção Individual
- Adequação às Normas de Segurança
- Equipe fixa de Manutenção de Canteiro
- Seguro de Responsabilidade Civil

### 5. Contratação de Fornecedores

- Concreto Estrutural Usinado
- Fabricação de Fôrmas de Madeira
- Escoramentos Metálicos
- Montagem de Fôrmas de Concreto
- Aço – Corte & Dobra
- Aço – Montagem & Aplicação
- Aplicação & Adensamento de Concreto
- Blocos de Concreto Estruturais
- Elevação de Alvenaria Estrutural
- Instalações Elétricas
- Instalações Hidráulicas
- Nivelamento e Marcação de Eixos
- Controle Tecnológico de Materiais
- Terraplanagem Mecânica

## ETAPAS A EXECUTAR FASES III E IV

### 1. ESTRUTURA

#### a) CASAS

- Limpeza de Terreno, terraplenagem, Sondagens e Locações
- Escavações e Aterros Manuais
- Fundações: Estacas, Blocos e Baldrame
- Elevação de Alvenaria Estrutural
- Contra-pisos nos pavimentos

#### b) ÁREAS COMUNS

- Limpeza de Terreno, terraplenagem, Sondagens e Locações
- Escavações e Aterros Manuais
- Fundações: Estacas, Blocos e Baldrame
- Instalações: Elétricas e Hidráulicas

### 2. OBRA BRUTA

#### a) CASAS

- Instalações: Elétricas e Hidráulicas
- Embosso Argamassado – Áreas Frias
- Reboco Argamassado – Fachadas
- Coberturas e Telhamentos
- Impermeabilização de áreas frias
- Revestimento de Gesso em Paredes

#### b) ÁREAS COMUNS

- Instalações: Drenagem e Aterramentos
- Impermeabilização de Lajes e Rampas
- Impermeabilização de Jardineiras
- Revestimento de Gesso em Paredes
- Entrada de Energia Elétrica
- Medidores e Cabeamento E. Elétrica
- Hidrantes e Ramais de Incêndio

### 3. OBRA FINA

#### a) CASAS

- Revestimento Cerâmico – Paredes
- Revestimento Cerâmico – Pisos
- Peitoris de Mármore – Sacadas
- Forro em Placas de Gesso – Banheiros

- Pintura interna – Paredes e Tetos
- Esquadrias de Aço – Guarda-Corpos
- Textura Acrílica em Fachadas

#### b) ÁREAS COMUNS

- Revestimento Cerâmico – Paredes
- Revestimento Cerâmico – Pisos
- Peitoris de Pedras Naturais
- Forro em Placas de Gesso
- Pintura interna – Paredes e Tetos
- Esquadrias de Aço – Gradis e Portões

### 4. MONTAGEM

#### a) CASAS

- Esquadrias de Alumínio com Vidros
- Portas Prontas de Madeira / Ferragens
- Louças, Bancas e Metais Sanitários
- Interruptores, tomadas e Placas
- Pintura em Esmalte Sintético
- Instalação de Lambris de Madeira

#### b) ÁREAS COMUNS

- Esquadrias de Alumínio com Vidros
- Portas Prontas de Madeira / Ferragens
- Louças, Bancas e Metais Sanitários
- Interruptores, tomadas e Placas
- Pintura em Esmalte Sintético
- Muros e Fechamentos externos
- Pavimentações externas

### 5. FINALIZAÇÕES

#### a) CASAS

- Limpeza Média e Fina da Obra

- Numeração e Identificação

#### b) ÁREAS COMUNS

- Sistema de Antena Coletiva
- Sistema de Proteção a Raios
- Portões Eletrônicos
- Corrimãos e Sinalização da Escadaria
- Pintura de Pisos Cimentados
- Iluminação & Postes nas ruas
- Sistema de Intercomunicação
- Ligações Definitivas de Concessionárias
- Paisagismo e Ajardinamento
- Área de Lazer - Equipamentos
- Limpeza Média e Fina da Obra

### 6. LEGALIZAÇÕES

#### a) HABITE-SE

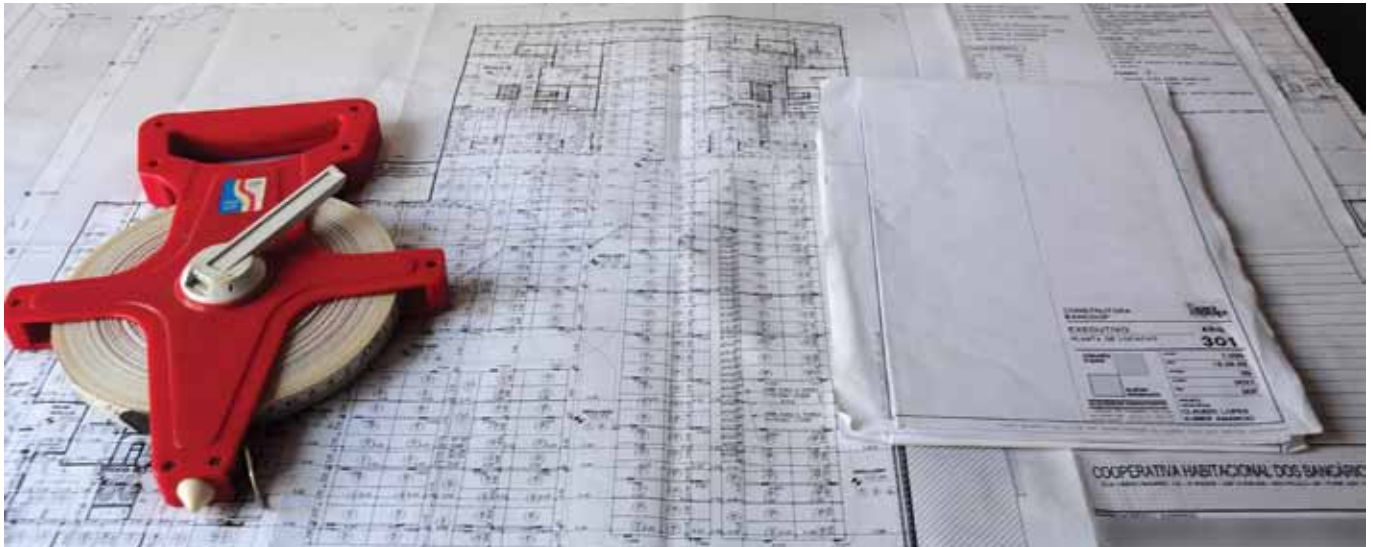
- Taxas diversas – Licenças & Alvarás
- Complementação ISS – CQI – PMSP
- Complementação INSS – CND

#### b) AVERBAÇÕES:

- Obtenção de Certidões e Atestados
- Cópias autenticadas – Doctos. Legais
- Especificação das Unidades
- Quadro de Áreas – NBR 12.721
- Registro da Convenção de Condomínio
- Averbação Construções – CR Imóveis
- Abertura de Matrículas – CR Imóveis
- Desdobro de IPTU - PMSP



## Incorporação imobiliária no Acordo Judicial



O Acordo Judicial celebrado entre a Bancoop e o Ministério Público do Estado de São Paulo possui uma cláusula específica sobre o registro das incorporações imobiliárias das seccionais com unidades a serem concluídas.

Considerando que a Bancoop é uma cooperativa habitacional, que a Lei do Cooperativismo (Lei 5764/71) pressupõe a cobertura das despesas pelos sócio-cooperados e que o Estatuto Social da Bancoop prevê que as deliberações sobre assuntos de interesse de associados integrantes de empreendimento habitacional são tomadas através de Assembleias Seccionais, a cláusula primeira do Acordo Judicial determina que sejam realizadas assembleias seccionais para que os cooperados decidam sobre a incorporação imobiliária nos empreendimentos com unidades a serem entregues, que não tenham aprovado em assembleia acordo para continuidade das obras.

Leia ao lado o que diz o Acordo Judicial sobre a incorporação imobiliária dos empreendimentos.

### ACORDO JUDICIAL

#### CLÁUSULA PRIMEIRA DO REGISTRO DOS MEMORIAIS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DOS EMPREENDIMENTOS DA BANCOOP

Com relação às seccionais cujos empreendimentos se encontram em fase de construção e em relação aos quais não se tenha estabelecido acordo pra continuidade da obra, devidamente aprovado e ratificado em assembleia seccional realizada nos termos da lei e das normas estatutárias da cooperativa, a saber: seccional Vila Inglesa; seccional Torres da Mooca; seccional Vila Clementino; seccional Bela Cintra Residence; seccional Casa Verde; seccional Liberty Boulevard; seccional Colina Park; seccional Villas da Penha:

- a) a BANCOOP se obriga a realizar, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da homologação do presente acordo, em cada seccional, assembleias dos respectivos cooperados para discussão e deliberação sobre a adoção de medida de efetivação do registro de incorporação imobiliária do empreendimento respectivo;
- b) a BANCOOP se obriga a convocar cada uma das Assembleias Seccionais de que trata o item anterior desta Cláusula com 10 (dez) dias de antecedência em relação à data de sua realização, por meio de carta endereçada a cada cooperado integrante da seccional respectiva, que deverá mencionar a data, o horário e o local de realização da Assembleia, bem como sua finalidade.