

SOLUÇÃO A CAMINHO

Cooperados do Villas da Penha, Bela Cintra e Torres da Mooca criam comissões para analisar documentos e propor alternativas



Cooperados
do Torres da
Mooca

MINISTÉRIO PÚBLICO

Bancoop cumpre
última cláusula do
Acordo Judicial

ACORDOS

Quem negocia
vê a solução

VILA CLEMENTINO

Assembleia
decidirá rumos do
empreendimento

EDITORIAL

Diálogo franco e aberto

Aos poucos, tudo vai se resolvendo. No início do mês, ocorreram quatro assembleias seccionais da cooperativa (Bela Cintra, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha). Os cooperados debateram abertamente sobre a necessidade ou não da incorporação imobiliária na Bancoop e sobre propostas de solução para os empreendimentos. Com isso, a Bancoop concluiu o cumprimento do Acordo Judicial com o MP.

Os quatro recusaram a proposta de incorporação imobiliária na Bancoop e, exceto o Vila Inglesa, criaram comissões para debater e propor alternativas de solução a serem apresentadas aos demais cooperados de suas respectivas seccionais. O diálogo está aberto. Esse já é um grande passo para se chegar a alguma solução.

Depois de muitos debates, outros dois grupos já definiram as soluções que acham mais adequadas aos seus empreendimentos. O Casa Verde optou pela transferência para uma construtora. Os cooperados estão fazendo a adesão pessoal ao acordo. Já os cooperados do Vila Clementino optaram em assumir eles mesmos os próximos passos para a conclusão das obras e da regulamentação documental do empreendimento. A Assembleia Seccional para ratificar a decisão já tomada pelo conjunto dos cooperados ocorre no dia 25 de outubro. Com o diálogo aberto, a meta é negociar com os últimos empreendimentos que ainda não haviam feito acordo com a cooperativa, até se alcançar a solução definitiva.

E, aos poucos, tudo será resolvido.

COOPERATIVISMO

A decisão cabe aos cooperados

De acordo com os artigos 38 da Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71) e 30 do Estatuto Social da Bancoop, as Assembleias Gerais são os órgãos máximos da cooperativa. Dentro dos limites legais, as assembleias têm poder para decidir sobre os negócios da sociedade e suas deliberações obrigam todos os associados, ainda que ausentes ou discordantes, a cumprir as determinações tomadas.

Ambas as normas também determinam que cada cooperado tem direito a apenas um voto, independentemente do número de unidades habitacionais que o mesmo possua na cooperativa.

O Estatuto da Bancoop diz ainda que somente poderá participar das assembleias e, conseqüentemente, votar e ser votado, cooperados que estejam em dia com o pagamento de

seus compromissos junto à cooperativa.

Seccionais

Quando os assuntos a serem deliberados forem de interesse exclusivo de determinado empreendimento, as decisões são tomadas em assembleias seccionais, das quais podem participar e votar somente os cooperados da seção respectiva.

Assim como ocorre com o conjunto dos cooperados no caso das assembleias gerais, todos os membros do grupo seccional ficam obrigados a cumprir as decisões tomadas nas assembleias de suas respectivas seções.

Por isso, fique atento! Mantenha-se em dia com suas obrigações, leia atentamente os boletins informativos e acesse o site para se manter atualizado dos assuntos da cooperativa e poder votar com consciência. Cabe a você a decisão sobre os rumos de sua seccional!



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: 4.500 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

VILA CLEMENTINO

Cooperados vão assumir conclusão do empreendimento



O Condomínio de Construção e o Conselho Fiscal e de Obras da seccional Residencial Vila Clementino firmaram acordo com a Bancoop para que os direitos e obrigações sobre o empreendimento sejam transferidos para o Condomínio.

Com o acordo, que vinha sendo debatido com estas comissões e os demais cooperados faz alguns meses, os próprios associados, por meio do Condomínio de Construção que eles criaram, darão a

continuidade às obras até sua conclusão física e documental.

O acordo deve ser referendado em Assembleia Seccional da Bancoop e homologado na ação judicial da Associação dos cooperados do Vila Clementino. A Assembleia Seccional ocorre em 25 de outubro.

Solução completa

Com a aprovação do acordo pelos cooperados da seccional Vila Clementino, restará ser estabelecida a forma de

solução para as últimas quatro seccionais com unidades a serem concluídas (Bela Cintra, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha). Destas, três constituíram, nos dias 5 e 6 de outubro, durante assembleias seccionais, Conselhos Fiscais e de Obras para analisar dados sobre os empreendimentos, com o objetivo de apresentarem aos demais cooperados em assembleia propostas de solução para as respectivas seccionais. Apenas os cooperados da seccional Vila Inglesa ainda não criaram seu Conselho.

Conselhos vão analisar dados e propor alternativas

Cooperados rejeitaram proposta sobre incorporação e criaram conselho fiscal e de obras para analisar informações dos empreendimentos e encontrar alternativas a serem aprovadas em novas assembleias

Os cooperados das seccionais Villas da Penha, Bela Cintra e Torres da Mooca rejeitaram a proposta de incorporação imobiliária dos respectivos empreendimentos na Bancoop e elegeram Conselhos Fiscais e de Obras para analisar e propor alternativas para a conclusão das seccionais. Os da seccional Vila Inglesa recusaram tanto a proposta de incorporação imobiliária quanto a criação do conselho.

A decisão foi tomada pelo conjunto dos cooperados das seccionais em reuniões técnicas de esclarecimentos e assembleias realizadas nos dias 5 e 6 de outubro.

Com a realização das assembleias, a Bancoop cumpre a Cláusula Primeira do Acordo Judicial com o Ministério Público. Como todas as demais cláusulas já haviam sido cumpridas, o acordo com o MP foi cumprido em sua totalidade.

Antes da decisão, houve

amplo debate em reunião de esclarecimentos sobre questões técnicas e práticas da incorporação imobiliária e de alternativas para a conclusão do empreendimento, com base em acordos realizados em outras seccionais.

Próximos passos

A Bancoop vai fornecer as informações dos empreendimentos aos Conselhos Fiscais e de Obras eleitos nas assembleias, que, em 60 dias, devem apresentar

propostas de solução aos demais cooperados, para que estes aprovem ou recusem as propostas sugeridas em novas assembleias seccionais.

Vila Inglesa

Apesar de os cooperados da seccional não terem aceitado a proposta de criação do Conselho Fiscal e de Obras, a Bancoop manterá o diálogo com o grupo para tentar viabilizar a solução para o empreendimento da forma melhor possível.

PROPOSTAS DE SOLUÇÃO

Durante as reuniões de esclarecimento e assembleias, a Bancoop apresentou formas de soluções já realizadas em outras seccionais:

- Continuidade da construção pelo sistema cooperativista, com o pagamento do rateio do preço de custo, com reforço de caixa, pelos cooperados, de acordo com a fração ideal de cada um. Esta é a proposta original da

Bancoop, por meio da qual foram concluídos 25 empreendimentos.

- Transferência de direitos e obrigações sobre o empreendimento para uma construtora, que incorpora e conclui o empreendimento e possibilita o registro das escrituras em nome dos cooperados. Esse modelo foi adotado por oito seccionais.
- Transferência de direitos e obrigações para uma

comissão ou condomínio de construção constituído pelos próprios cooperados, que assumem todos os passivos e ativos do empreendimento e tomam todas as medidas necessárias para a conclusão da seccional e registro das escrituras em nome dos cooperados. Esse modelo tinha sido assumido pelo Praias de Ubatuba, com a finalidade de concluir a documentação do

empreendimento. Agora, está sendo assumido pelo Vila Clementino.

- A quarta proposta apresentada ainda não foi assumida por nenhuma seccional mas já foi discutida em algumas delas. Trata-se da descontinuidade parcial do empreendimento. A única exigência a ser cumprida é que sejam respeitadas as determinações da Lei do Cooperativismo e o Estatuto Social da Bancoop.

Reuniões e assembleias têm ampla participação: Bela Cintra



Vila Inglesa



Villas da Penha



PARA ENTENDER

O Acordo Judicial com o Ministério Público previa a realização de assembleias em todas as seccionais com obras a realizar que ainda não tenham feito acordo para conclusão da construção e/ou encerramento das seccionais. Os próprios cooperados

deveriam decidir se desejavam, ou não incorporar os empreendimentos.

As incorporações imobiliárias são regulamentadas pela Lei 4.591/64. Ela é exigida sempre que se realiza a construção de unidades

autônomas destinadas à venda.

As cooperativas habitacionais não precisam registrar a incorporação imobiliária. Basta que elas averbem a construção no registro do imóvel (terreno). Mesmo com a incorporação, é

preciso fazer a averbação após o término da construção.

Mesmo não sendo obrigada a realizar a incorporação imobiliária, por meio de Acordo Judicial com o MP, a Bancoop se dispôs a realizá-la. Todos os grupos recusaram a proposta de incorporação.

Quem negocia vê a solução

Dos empreendimentos da Bancoop com unidades a serem entregues, oito fizeram acordo com a cooperativa para que as obras fossem concluídas por construtoras, um preferiu que fosse mantida a proposta original e a própria cooperativa entregasse o empreendimento e um, que já estava concluído, teve a conclusão documental assumida por uma comissão de obras constituída por cooperados do próprio empreendimento. Esta última proposta também está sendo

assumida pelos cooperados do Vila Clementino.

O Swiss Garden, que fez acordo para que a Bancoop concluísse as obras, foi concluído e entregue. Dos oito transferidos para construtoras, dois tiveram todas as unidades entregues e três estão com as obras em fase final. Os três últimos que aprovaram acordo para transferência para construtoras estão em fase de cumprimento das cláusulas, sendo que em um deles resta apenas acertos finais para que seja feita a escritura do terreno em nome da construtora, para



Saint Paul, obra concluída por construtora

que a empresa promova a incorporação imobiliária e dê prosseguimento às obras.

O fato é que, quando os cooperados se decidem e fazem a adesão individual ao acordo, a solução se concretiza e as unidades são entregues a cada um deles.

Por isso, pense bem. Não perca tempo! Se seu empreendimento ainda não fez acordo com a Bancoop, junte uma comissão e procure a cooperativa. Foque na solução e receba sua unidade, com escritura.

SOLUÇÕES ENCAMINHADAS

Saint Paul

O empreendimento foi totalmente concluído e as unidades estão em posse dos cooperados há muito tempo.

Liberty Boulevard

O acordo está em fase de cumprimento das cláusulas de transferência, estando sendo realizados os procedimentos finais para o registro da escritura do terreno em nome da construtora. Com a escritura em seu nome, a construtora procederá a incorporação e dará continuidade às obras.

Casa Verde

Em fase final de adesão individual dos cooperados à proposta da construtora.

Colina Park

Em fase de cumprimento das cláusulas do acordo, estando paralisado em fase de adesão individual dos cooperados, devido ação judicial movida por um pequeno grupo que discordou das duas assembleias que aprovaram o acordo.

Altos do Butantã

As obras foram concluídas e as últimas unidades estão em fase de entrega.

Mar Cantábrico

As obras estão em fase final. A previsão é que a entrega ocorra em janeiro de 2013.

Swiss Garden

Os cooperados aprovaram a

proposta inicial da Bancoop. Pagaram o rateio de reforço de caixa e a Bancoop concluiu o empreendimento pelo sistema cooperativista a preço de custo. Todas as unidades foram entregues aos cooperados.

Maison Piaget

Resta apenas parte da periferia a ser concluída para que a construtora dê o acabamento final. A empresa aguarda manifestação do Departamento de Parques e Áreas Verdes (DEPAVE) para realizar esta última fase.

Ilhas D'Itália

Estão sendo realizadas as obras na última torre a ser entregue.

Vila Clementino

O condomínio de construção e o Conselho Fiscal da seccional firmaram acordo com a cooperativa para que o condomínio assumira o empreendimento. No dia 25/10 ocorre assembleia para que os cooperados ratifiquem formalmente a decisão.

Praias de Ubatuba

Todas as unidades foram concluídas e entregues pela Bancoop aos cooperados, que, por meio de uma comissão de obras, assumiram os direitos e obrigações do empreendimento para concluir a documentação e liberar as escrituras.

Bancoop cumpre Acordo Judicial na íntegra

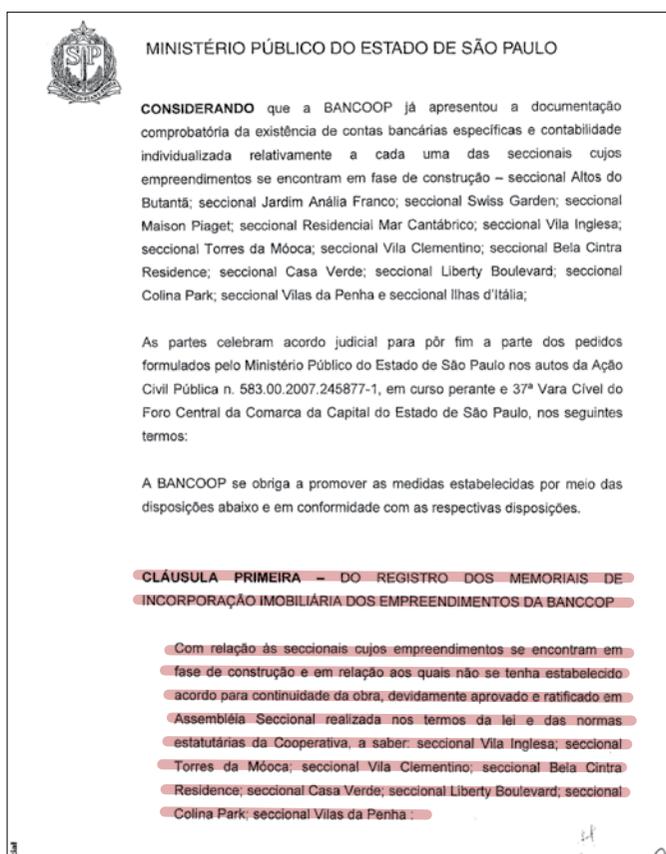
Nos dias 5 e 6 de outubro a Bancoop realizou assembleias seccionais para que os cooperados do Villas da Penha, Bela Cintra, Vila Inglesa e Torres da Mooca dissessem se queriam que fosse realizada a incorporação imobiliária dos respectivos empreendimentos. Estes são os quatro últimos empreendimentos com unidades a serem entregues que ainda não realizaram acordo para continuidade da construção. Todos os quatro recusaram a proposta de incorporação. Três deles optaram por criar comissões para analisar documentos e apresentar alternativas de solução do empreendimento, para que os demais cooperados aprovelem em assembleia seccional.

Com a realização das assembleias, a Bancoop cumpriu a última cláusula do Acordo Judicial celebrado com o Ministério Público do Estado de São Paulo.

Cláusula primeira

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 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.

Veja o que diz o Acordo Judicial sobre a incorporação imobiliária dos empreendimentos.

Acordo Judicial estipula que cooperados deveriam discutir e deliberar sobre a incorporação imobiliária



Boletim com informações sobre o empreendimento e incorporação imobiliária foi enviado previamente aos cooperados

No balanço das ondas

Com aproximadamente 272 mil habitantes, Praia Grande é uma das cidades com maior crescimento populacional na última década. Suas praias estão entre as mais movimentadas do Brasil. Na alta temporada, recebe cerca de 1,4 milhão de turistas (mais de cinco vezes a sua população fixa).

Até meados dos anos 1990, a maior parte dos habitantes se concentrava junto à praia, principalmente entre o Boqueirão, onde está localizado o centro, e Ocian. Uma série de obras de infraestrutura, paisagismo e urbanização atraiu milhares de famílias para o município.

Na área de saneamento básico, as informações são de que, a partir de 2006, foram investidos mais de R\$ 90 milhões, fazendo com que a cidade atingisse a marca de 100% do esgoto coletado e tratado. Também foi construído um terceiro emissário submarino, o que deve acabar definitivamente com a poluição das praias da cidade.

Seu apartamento

O Praia Grande foi o 5º empreendimento lançado pela Bancoop. À época, em fevereiro de 1997, veio atender a inúmeros pedidos de cooperados que queriam um imóvel na praia para o lazer e, também, para morar depois da aposentadoria.

Instalado no bairro da Aviação, a localização é excelente, entre o Boqueirão e



Ocian, de frente para o mar. Em uma área de mais de 3.200m², foram erguidas três torres. No total, são 6.586m² de área construída. A primeira torre foi entregue em dezembro de 1999. Fevereiro de 2001 e julho de 2002 foram as datas de entrega dos outros edifícios, totalizando 299 apartamentos.

Com as obras de infraestrutura e paisagismo realizadas ao mesmo tempo em que o empreendimento estava sendo construído, o empreendimento ficou ainda mais valorizado. Se pensarmos que o preço estimado para os apartamentos de um dormitório partiu de R\$ 32.800,00, para o de dois dormitórios de R\$ 39.800,00 e para o de três dormitórios

de R\$ 49.500,00, veremos o excelente investimento realizado pelos cooperados, mesmo se somarmos o valor do rateio do preço de custo, que, na época da cobrança, em meados de 2006, ficou em R\$ 4.823,71 para os apartamentos de um dormitório, R\$ 5.426,66 para os de dois dormitórios e R\$ 7.477,64 para os de três dormitórios.

Para pegar sua escritura

Todos os cooperados com os pagamentos em dia podem registrar as escrituras em seus nomes. No caso dos edifícios Cherne e Albacore, no entanto, constará na escritura uma hipoteca em nome dos antigos proprietários do terreno, em virtude de ação judicial entre as partes. A Bancoop, já há algum tempo, vem tentando negociar a liberação da hipoteca. Quando a hipoteca for removida da matrícula principal, as menções nas escrituras dos apartamentos serão removidas automaticamente, bastando ao cooperado retirar uma matrícula atualizada.

O sonho virou realidade

O sistema cooperativista possibilitou a muita gente a conquista da casa própria e, neste caso, da casa na praia. Mesmo com o rateio para cobertura do preço de custo, como determinam o Termo de Adesão e Compromisso de Participação e a Lei do Cooperativismo o negócio continuou sendo muito bom

para o cooperado, que pode pagar seu apartamento de maneira parcelada e ainda bem abaixo do preço de mercado.

Agora, em virtude de negociações realizadas com fornecedores e credores e ações de gestão, depois da assembleia de setembro de 2009, aqueles que ainda não quitarem seus débitos, podem pagá-los com descontos de 100% dos juros e multas sobre os valores do rateio e com descontos que podem chegar a 40% do valor do rateio cobrado em março de 2006.

Não perca tempo! Se você ainda não quitou seu apartamento, entre em contato conosco pelo e-mail cinbancoop@gmail.com, ou pelo telefone (11) 3188-5331, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h, e solicite a negociação dos débitos. Após o pagamento, você poderá solicitar o termo de quitação e escriturar a unidade em seu nome. Você verá que, com a escritura, seu patrimônio se valorizará ainda mais.

