



**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 42 | Fevereiro 2013 | [www.bancoop.com.br](http://www.bancoop.com.br)



# FALTA POUCO!

**Acordos e negociações  
deixam a cooperativa  
a um passo da  
solução geral**

## ASSEMBLEIAS

Casa Verde e  
Vila Clementino  
aprovaram acordos

## NEGOCIAÇÕES

Bancoop busca  
solução para todas as  
seccionais

## COLINA PARK

Justiça valida assembleia  
e aprova procedimentos  
de transferência

## EDITORIAL

## Falta pouco!

O ano de 2012 foi bastante movimentado. Muitas soluções foram concretizadas e outras tantas foram encaminhadas. Esse ano começa a todo vapor. Seccionais que negociavam há tempos uma solução chegaram ao acordo com a cooperativa, como por exemplo Vila Clementino e Casa Verde.

O diálogo foi estabelecido com outras três seccionais a serem concluídas (Bela Cintra, Torres da Mooca e Villas da Penha). Todas elas negociam com a cooperativa a solução para seus empreendimentos. Com uma quarta (Vila Inglesa), as negociações não se desenvolveram devido a falta de uma comissão de representantes dos cooperados. Mas, a Bancoop mantém negociações individuais com aqueles que ainda não receberam suas unidades e trabalha para se chegar a uma solução coletiva.

A solução também está chegando aos cooperados de seccionais concluídas. Uma infinidade deles negociou seus débitos. Pagaram valores referentes ao rateio com abatimento total de juros e multa e ainda com descontos que chegam a 40% do valor inicial do rateio.

Os cooperados do Praias de Ubatuba, que em 2011 haviam assumido a responsabilidade pela conclusão da documentação e liberação das escrituras, uma vez que todos os apartamentos haviam sido entregues pela Bancoop, em breve poderão passar as unidades para seus nomes. Outros acordos estão sendo negociados no sentido de concluir a documentação de empreendimentos concluídos com pendências documentais.

Tudo isso mostra que a cada dia é menor o número de controvérsias a serem solucionadas. Quem acompanha o cotidiano da Bancoop está vendo que falta muito pouco para tudo ser solucionado. A Bancoop já deu diversos passos e demonstrações que está aberta para te receber e resolver também o seu caso. Contribua com a solução! Dê o seu passo e nos procure!

## COOPERATIVISMO

## O rateio faz parte do cooperativismo

O Cooperativismo é regulamentada pela Lei 5.764/71. Esta Lei prevê 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”.

Em recente decisão de uma ação judicial movida por um grupo de cooperados da seccional Colina Park, o juiz cita a jurisprudência que reconhece a possibilidade de cobrança de rateio nas construções pelo sistema cooperativo. A “apuração do saldo final é própria do regime

de preço de custo e não traduz abusividade [...] conclusão que leva ao afastamento, por derradeiro, do pedido declaratório de quitação”.

Tanto o Estatuto Social, quanto o Termo de Adesão e Compromisso de Participação em empreendimentos da Bancoop, baseados na Lei do Cooperativismo, também estipulam que as despesas devem ser rateadas entre os cooperados, que deverão fazer os aportes necessários para o andamento das obras e, no encerramento da seccional, pagar o custo apurado da unidade.

Em resumo, o rateio é necessário para que sejam cobertos os custos da construção, uma vez que as unidades são repassadas aos cooperados pelo preço de custo. Ele é legal e está previsto em todos os documentos e normas da Bancoop.



**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 administrativo-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](mailto:cinbancoop@gmail.com)

## NEGOCIAÇÕES

# Bancoop busca solução para todos os empreendimentos

**E**xistem quatro seccionais (Bela Cintra, Villas da Penha, Torres da Mooca e Vila Inglesa) que ainda não aprovaram nenhum tipo de acordo para solução do empreendimento.

Em outubro de 2012, a Bancoop, mais uma vez,

convocou os cooperados dessas seccionais para reuniões com o intuito de encontrar formas de solução. Três deles toparam criar comissões para analisar as situações das seccionais e apresentar propostas aos demais cooperados de seus respectivos grupos.

Saiba como está o andamento das negociações a seguir.

## BELA CINTRA

Depois de analisar os dados da seccional e aventar possibilidades para a solução, a comissão indicou à Bancoop a construtora Tarjab para realizar estudos e fazer uma proposta para conclusão do empreendimento. Solicitou também que a cooperativa passasse à construtora as informações do empreendimento.

A construtora assinou um termo de confidencialidade das informações; a Bancoop entregou todos os documentos solicitados; a construtora analisou as informações e apresentará uma proposta comercial para a conclusão do empreendimento.

Com a proposta em mãos, a comissão a analisará e a levará aos demais cooperados para análise e deliberação sobre a aprovação ou não da mesma.

Os cooperados ainda não definiram se a proposta será pela transferência do empreendimento para uma construtora ou para um condomínio de construção a ser criado pelo próprio grupo.

## TORRES DA MOOCA

Foram realizadas diversas reuniões, nas quais foram apresentadas e debatidas diversas alternativas de solução, mas ainda não há definição sobre a solução para esta seccional. Antes da decisão, a comissão definirá se fará ou não uma verificação nos comprovantes de custos da seccional.

A comissão de cooperados havia convocado uma reunião para o dia 6 de fevereiro, que aconteceria no condomínio, para expor o andamento das negociações com a Bancoop e avaliar alternativas de solução, mas até o fechamento desta edição ainda não havia informações sobre os resultados da reunião.

## VILA INGLESA

A seccional Vila Inglesa foi a única que, em outubro, não aceitou criar uma comissão para analisar os dados sobre o empreendimento e apresentar propostas de solução coletiva aos demais cooperados do grupo.

A Bancoop está negociando individualmente com os cooperados da seccional que não receberam seus apartamentos, mas continua aberta ao diálogo para que se encontre uma solução coletiva para o empreendimento.

## VILLAS DA PENHA

As negociações levaram à proposta de não construção das casas referentes às fases 3 e 4. Pela proposta, os terrenos onde seriam construídas as casas serão vendidos para uma construtora. O valor será utilizado para a restituição de haveres aos cooperados que não receberam suas unidades. Aqueles que receberam suas casas pagam um valor adicional para receber suas escrituras e serem concluídas as áreas comuns e de lazer do empreendimento.

A proposta da construtora interessada em adquirir a área remanescente da seccional foi aprovada pela comissão de cooperados e pela Bancoop.

A comissão está apresentando a proposta aos demais cooperados da seccional e vai convocar uma reunião para aprovar a proposta, que posteriormente deve ser ratificada por uma assembleia seccional.



Cooperados do Torres da Mooca elegeram comissão para apresentar proposta de solução

# Cooperados aprovam acordo

## CASA VERDE

Casa Verde: mais da metade dos cooperados já aderiram à proposta da construtora



**E**m Assembleia Seccional realizada no dia 28 de janeiro, os cooperados da seccional Residencial Casa Verde aprovaram o acordo para transferência do empreendimento para a construtora OAS. A assembleia serviu como uma ratificação da decisão dos cooperados, uma vez que o acordo já havia sido aprovado em assembleia da Associação dos Adquirentes de Apartamentos do Condomínio Residencial Casa Verde, realizada no próprio condomínio. Pelo acordo, caberá à OAS a conclusão das obras no empreendimento.

Além da aprovação nas duas assembleias, os cooperados

também precisam dar o aval pessoal ao acordo ao assinarem a adesão com a construtora e o termo com a Bancoop.

Mais da metade dos cooperados já fizeram suas adesões à proposta da OAS. Aqueles que ainda não aderiram devem entrar em contato com os representantes da construtora pelo e-mail [atendimento@csmv.com.br](mailto:atendimento@csmv.com.br) ou pelo telefone (11) 2337-6640, das 13h30 às 18h.

Para assinar o termo de acordo com a Bancoop, os cooperados devem entrar em contato com nossa Central de Informações (CIN) pelo telefone (11) 3188-5331 ou pelo e-mail [cinbancoop@gmail.com](mailto:cinbancoop@gmail.com) e agendar o atendimento.

# os para conclusão das obras

## VILA CLEMENTINO

**O**s cooperados da seccional Residencial Vila Clementino aprovaram a transferência dos direitos e obrigações sobre o empreendimento para um Condomínio de Construção criado pelos próprios cooperados. O grupo tomará as medidas necessárias para concluir as obras e possibilitar o registro das escrituras.

A decisão foi tomada após amplo debate, com perguntas, respostas e defesas de posição.

O acordo está em fase de homologação judicial e aberto a adesões, no Condomínio de Construção e na Bancoop.



Vila Clementino: Cooperados assumiram responsabilidade pela conclusão do empreendimento

## PASSOS DO ACORDO

**A**s negociações, com ambas seccionais, se intensificaram no decorrer de 2012, culminando nas propostas aprovadas.

Várias possibilidades de solução foram estudadas, começando pela proposta inicial, apresentada pela cooperativa em 2006, que era a conclusão da construção pela Bancoop, no sistema

cooperativista a preço de custo, com rateio dos valores necessários para a construção e registro da documentação.

Esgotadas todas as negociações e tomadas as decisões, os representantes dos cooperados levaram os termos dos acordos para aprovação em assembleias realizadas nos respectivos condomínios. As assembleias seccionais da Bancoop apenas

ratificaram e deram formalidade às decisões tomadas anteriormente pelos cooperados.

Com as aprovações, os acordos são encaminhados para a homologação judicial. Os cooperados precisam fazer suas adesões individuais, no caso do Casa Verde com a construtora OAS e com Bancoop. No caso do Vila Clementino, com o Condomínio de Construção e com a Bancoop.

# Justiça aprova procedimentos para transferência do empreendimento

**A** Justiça deu mais uma mostra de que a política de transparência e busca de diálogo e de soluções da Bancoop junto aos cooperados é a mais acertada. No final de dezembro, julgou improcedente a ação movida por um grupo de cooperados da seccional Colina Park, que solicitava a anulação da Assembleia Seccional que aprovou a transferência do empreendimento para a construtora OAS.

A assembleia foi resultado de um longo diálogo com os cooperados do empreendimento, que, antes da assembleia da Bancoop, em assembleia realizada no próprio condomínio, já tinham decidido transferir o empreendimento para a construtora.

## Decisão judicial

O juiz observa que a Bancoop, em manifestação espontânea, "fez juntar aos autos documentos comprobatórios suficientes para dar o embasamento de legalidade necessário à realização da Assembleia".

O magistrado cita ainda jurisprudência que reconhece a possibilidade de cobrança de rateio nas construções pelo sistema cooperativo. A "apuração do saldo final é própria do regime de preço de custo e não traduz abusividade [...] conclusão que leva ao afastamento, por derradeiro, do

pedido declaratório de quitação e de indenização."

"Ante o exposto, quanto à observância de exigências legais e formais, não resta dúvida quanto à legalidade do conclave realizado em 18.10.2011, devendo este produzir todos os seus efeitos de direito," diz a sentença.

Além de recusar a anulação da assembleia por alegados vícios formais, o juiz também nega a anulação por supostos vícios de conteúdos. "Se os requisitos de ordem legal e formal estão preenchidos, não há que falar em vício de conteúdo, posto que todos os atos realizados no transcurso da Assembleia estão revestidos de legalidade e merece a decisão soberana ser mantida em sua íntegra."

O juiz ainda afirma que "não se pode cogitar a possibilidade de votação daqueles que estão

formais, não resta dúvida quanto à legalidade do conclave realizado em 18.10.2011, devendo este produzir todos os seus efeitos de direito.

inadimplentes perante as obrigações com a cooperativa, posto que ensejar-se-ia oportunidade de aferição de vantagem, através de manipulação de votos em conclave, dos interesses daqueles que sequer teriam direito a voto."

O resultado da decisão é fruto das medidas totalmente transparentes e que possibilitam a inteira

participação dos cooperados, não apenas na seccional Colina Park, mas também nos demais empreendimentos com os quais a cooperativa efetuou acordos e também com aqueles nos quais as negociações estão em andamento.

## Próximos passos

O acordo está em fase de adesão individual dos cooperados. Aqueles que ainda não aderiram à proposta da OAS devem entrar em contato com os representantes da construtora pelo e-mail [atendimento@csmv.com.br](mailto:atendimento@csmv.com.br) ou

pelo telefone (11) 2337-6640, das 13h30 às 18h.

Para assinar o termo de acordo com a Bancoop, os cooperados devem entrar em contato com nossa Central de Informações (CIN) pelo telefone (11) 3188-5331 ou pelo e-mail [cinbancoop@gmail.com](mailto:cinbancoop@gmail.com) e agendar o atendimento.

A cooperativa continua totalmente aberta às negociações, em busca da solução definitiva para o empreendimento e convocará uma reunião para tratar do assunto.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
35ª VARA CÍVEL  
Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1207/1209 - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: 2171.6238 - E-mail: [sp35cv@tjsp.jus.br](mailto:sp35cv@tjsp.jus.br)

expressa deliberação em sede de assembleia extraordinária. Ausência dos autores que é irrelevante, diante do efeito vinculativo expresso das deliberações do órgão colegiado. Inteligência do art. 38 da lei 5764/71. Apuração do saldo final que é própria do regime de preço de custo e não traduz abusividade, desde que presente a aprovação assemblear. Conclusão que leva ao afastamento, por derradeiro, do pedido declaratório de quitação e de indenização. Decisão mantida. Recurso improvido. (Apelação Cível nº 0218881-86.2010.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 06.12.2012)

0255585-39.2012.8.26.0000 - 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 11.12.2012).

Ante o exposto, quanto à observância de exigências legais e formais, não resta dúvida quanto à legalidade do conclave realizado em 18.10.2011, devendo este produzir todos os seus efeitos de direito.

Por segundo, quanto ao pedido de anulação da Assembleia com fundamento em vício de conteúdo, este também não merece prosperar. Postula a ré tal pedido, pois entende que "A Assembleia Extraordinária Seccional COLINA PARK realizada no dia 18/10/2011, ocasionou severo prejuízo aos Cooperados..." posto que "Conforme se depreende do 'Termo de Acordo Para Finalização da Construção do Condomínio Colina Park com Extinção da Seccional Condomínio Colina Park e Aquisição de direitos e obrigações pela OAS EMPREENDIMENTOS S/A' a OAS se obrigou a cobrar dos Cooperados o 'empréstimo solidário' do empreendimento e repassá-los a BANCOOP".

Superada a questão do vício formal, densamente atrelada à questão do vício de conteúdo, este igualmente não merece prosperar. Tem-se, pela simples ordem cronológica dos atos praticados para a realização do conclave, que, se os requisitos de ordem legal e formal estão preenchidos, não há falar em vício de conteúdo,

0215086-38.2011.8.26.0100 - lauda 4

fls. 4

# Anulada decisão que determinava entrega de escrituras

Antes de qualquer decisão, Tribunal de Justiça quer que sejam analisados pedidos dos cooperados que aguardam a entrega das unidades

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo anulou decisão de Primeira Instância que determinava a entrega dos termos de quitação e a liberação das escrituras a um grupo de cooperados da seccional Anália Franco. Segundo nova decisão, antes de nova sentença, o Juiz de

Primeira Instância tem que analisar com cautela os pleitos e a situação dos cooperados que ainda não estão em posse de suas unidades, visto que a execução afeta todos os cooperados e não apenas aqueles que querem outorgar a escritura de seus imóveis.

No Anália Franco já foram aprovados diversos acordos.



fls. 1

  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

**Registro: 2012.0000684347**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 0110951-47.2012.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCARIOS DE SAO PAULO, é agravado ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE APARTAMENTOS DO CONDOMINIO RESIDENCIAL JARDIM ANALIA FRANCO.

p. R1000000F5ZHP.

**ACORDAM**, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "deram provimento ao recurso para anular a sentença. v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA (Presidente sem voto), MAIA DA CUNHA E TEIXEIRA LEITE.

São Paulo, 13 de dezembro de 2012.

**ENIO ZULIANI**  
RELATOR  
Assinatura Eletrônica

julgado por ENIO SANTARELLI ZULIANI.  
acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0110951-47.2012.8.26.0000 e clique em "Pesquisar".

Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "deram provimento ao recurso para anular a sentença. v.u.", de conformidade com o voto do Relator,

Em Assembleia Seccional, os cooperados aprovaram a cobrança do aporte para reforço de caixa e continuidade das obras pela própria Bancoop. Posteriormente, em reunião realizada entre os próprios cooperados, a maioria aprovou a transferência do empreendimento para uma construtora. Há um grupo, formado majoritariamente

por cooperados que já estão em posse de suas unidades, que não acatou nenhuma das decisões aprovadas em assembleia. A solução precisa ser coletiva, não pode beneficiar uns em detrimento de outros. Os cooperados precisam se unir para analisar a situação e abrir o diálogo com a cooperativa em busca de uma solução.

## ACORDOS

# Só falta você!

**A** Bancoop acredita na máxima de que “é conversando que a gente se entende”. O diálogo, a negociação, o acordo é benéfico para todas as partes. Desta forma, por meio do diálogo e com ampla transparência, a grande maioria das controvérsias já foi solucionada. Restam poucos casos a serem resolvidos.

Já foram realizados 11 acordos coletivos, para conclusão da seccional pela própria Bancoop; com transferência do empreendimento para construtoras; ou para comissões constituídas pelos próprios cooperados.

## Acordos dão certo

A primeira seccional que fez acordo com a Bancoop para conclusão das obras foi a Saint Paul. O acordo foi aprovado em Assembleia Geral em julho de 2007. Projetado para possuir três torres, na época nenhuma delas havia sido concluída. Em julho de 2011 o empreendimento, concluído pela construtora Tarjab, estava

totalmente entregue.

Outro exemplo é o Swiss Garden. Os cooperados optaram pela manutenção da seccional na cooperativa. Pagaram os valores referentes ao preço de custo e a Bancoop concluiu as obras e entregou as unidades aos cooperados.

Outro modelo de acordo foi o realizado pelo Praias de Ubatuba. Todas as unidades do empreendimento haviam sido concluídas e entregues aos cooperados. Restava a conclusão documental. Os cooperados fizeram um acordo com a Bancoop em 2011 para assumir a conclusão da documentação e a liberação das escrituras. Falta pouco para que cada um possa ter o imóvel em seu nome.

Os apartamentos, que já tiveram grande valorização, terão valor de mercado ainda maior com a documentação regularizada.

Você, ou seu empreendimento ainda não fez acordo com a Bancoop? Não perca mais tempo e dinheiro! Junte seus familiares e vizinhos e entre já em contato com a cooperativa!

## SECCIONAIS QUE JÁ FIZERAM ACORDO

### Saint Paul

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

### 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.

### Altos do Butantã

As obras foram concluídas e a única torre que falta entregar é a torre A, que está em fase de averbação. A previsão de entrega é final de março.

### Colina Park

Em fase de cumprimento das cláusulas do acordo (*mais informações na página 6*).

### Ilhas D'Itália

Obra em andamento e finalização. Previsão de entrega para Julho/2013.

### Casa Verde

Cooperados aprovaram recentemente a transferência para uma construtora (*mais informações na página 4*).

### Vila Clementino

Cooperados criaram um condomínio de construção e assumiram a responsabilidade pela conclusão do empreendimento e liberação das escrituras (*mais informações na página 5*).

### Liberty Boulevard

A construtora está realizando os procedimentos necessários para dar início às obras.

### Mar Cantábrico

A obra está concluída, estando na fase do Habite-se. Previsão de entrega para fim de fevereiro, início de março.

### 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. Em breve as escrituras estarão liberadas.

### 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.

**Saint Paul:  
a primeira  
seccional a  
fazer acordo  
com  
a Bancoop**

