



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 46 | Junho 2014 | www.bancoop.com.br

ASSEMBLEIA

Cooperados aprovam balanço de 2013



SOLAR DE SANTANA

Cooperados optam
pela solução
negociada

ACORDOS

Entabulada
proposta para
o Vila Inglesa

VILA

CLEMENTINO
Escrituras estão
chegando

EDITORIAL

Mais um passo

Dia a dia a Bancoop trabalha para permitir o acesso às unidades daqueles que ainda não estão em posse dos imóveis e liberar as escrituras para todas as unidades que ainda não estão liberadas.

Este trabalho vem dando resultados. Já foram concretizados acordos com 11 seccionais.

A grande maioria resultou na entrega de unidades com escrituras. Além disso, foram realizados acordos para a liberação de escrituras em empreendimentos que já haviam sido entregues.

As pessoas que fazem parte dos empreendimentos que realizam acordos e aquelas que quitam os valores em aberto e registram as escrituras em seus nomes, deixam de fazer parte dos quadros de sócios da cooperativa.

Estes acordos estão em fase final. A Bancoop negocia soluções para os quatro últimos empreendimentos com unidades a serem entregues. Se concretizados estes acordos, restarão apenas aqueles cooperados que já estão em posse de suas unidades.

Este é um grande passo. A discussão passará a ser apenas sobre o preço de custo dos empreendimentos. Leia com atenção os textos deste boletim. Eles ajudam a entender a situação atual da cooperativa e o andamento da solução apresentada.

COOPERATIVISMO

Até onde vai a responsabilidade do cooperado

Os acordos são a forma mais rápida, segura e econômica de se resolver pendências e se desligar da cooperativa.

Em decorrência de acordos concretizados em 2013, na última Assembleia Geral Ordinária, realizada no dia 27 de maio de 2014, foram ratificados 469 pedidos de demissão de cooperados.

Com a ratificação da demissão em assembleia, estes cooperados se desligaram efetivamente da Bancoop, conforme define o artigo 36 da Lei das Cooperativas (Lei 5.764/71).

Consciência

É preciso que todos os cooperados saibam exatamente quando cessam suas responsabilidades coletivas.

Assim como é certo que, como cooperado, todos são corresponsáveis pelo que é comum, também é claro que, ao deixar de ser cooperado, suas responsabilidades deixam de existir.

No Estatuto Social da Bancoop, o artigo 22 alerta que “até a data do efetivo desligamento”, a “a transferência de direitos e obrigações, eliminação ou exclusão de associado não acarreta a revogação dos compromissos assumidos com a cooperativa”.

Com a ratificação da demissão na Assembleia Geral Ordinária, que aprova o balanço do período, deixa de existir qualquer vínculo entre a cooperativa e a pessoa que se desligou.

Os cooperados também precisam saber que, no cooperativismo, todas as decisões são coletivas. Assim, a solução será para todos. A Justiça também tem esse entendimento. Isso foi o que aconteceu, por exemplo, na seccional Jardim Anália Franco. Em duas decisões seguidas, o Tribunal de Justiça determinou que as decisões devem beneficiar o conjunto dos cooperados, e não um grupo específico (*leia mais na página 8*).



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

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

ESCRITURAS

Vila Clementino está com matrículas das unidades individualizadas

O Condomínio de Construção que assumiu o empreendimento Residencial Vila Clementino realizou uma assembleia no dia 10 de junho para anunciar que as escrituras dos blocos A e B estão liberadas e para informar os procedimentos necessários para a efetivação das mesmas. “Tivemos um atraso na liberação do registro das matrículas individualizadas em virtude de encaminhamento de um condômino ter solicitado diretamente ao cartório o registro da individualização de sua unidade”, explicou Arnaldo de Cassio Moccio, membro da Comissão de Representantes do Condomínio de Construção.

De acordo com Moccio, o acordo com a Bancoop foi um sucesso. “Todas as partes cumpriram suas responsabilidades e a grande maioria dos condôminos está honrando com o valor destinado ao rateio para conclusão do bloco C, democraticamente estabelecido em assembleias”, disse.

As obras foram retomadas com todas as documentações legais necessárias e se encontram dentro do cronograma pré-estabelecido. “Aproximadamente 30% das obras que restavam a ser feitas já foram realizadas. A previsão é que o empreendimento seja concluído em março de 2015”, informa o membro do Condomínio de Construção do Vila Clementino.

“Chegamos a esse patamar em virtude da maioria dos condôminos acreditar e confiar que isso poderia ser possível”, ressalta Moccio.

Swiss Garden

Os apartamentos do Swiss Garden também já estão com as matrículas individualizadas. Existem algumas diferenças, porém em relação ao Vila Clementino. O Swiss Garden foi concluído pela Bancoop, que transferiu aos cooperados a fração ideal do terreno correspondente ao apartamento de cada um. Como as escrituras já haviam sido feitas em nome deles, agora, com a individualização das matrículas, não é preciso fazer uma nova escritura. Cada escritura recebe automaticamente o número de sua matrícula individual.



Escrituras liberadas para as duas torres prontas



Arnaldo Moccio: “30% das obras que restavam foram feitas”

Cooperados do Vila Inglesa têm p

Quando a Bancoop realizou as assembleias para cumprimento da última cláusula do Acordo Judicial firmado com o Ministério Público, em outubro de 2012, a seccional Vila Inglesa foi a única, das quatro seccionais que realizaram assembleia na ocasião, que não criou comissão para analisar documentos e propor alternativas para solução do empreendimento. Mas, agora, esta seccional também está com uma proposta entabulada por um grupo de cooperados, em conjunto com a Bancoop, para analisar.

Por pedido de um grupo, a proposta já foi enviada a todos os cooperados da seccional. Uma reunião entre os próprios cooperados foi realizada no condomínio para debater a proposta e buscar sanar as dúvidas.

Depois disso, já ocorreram reuniões entre alguns cooperados e a Bancoop, com o mesmo intuito.

A Bancoop preparou um boletim para os cooperados da seccional com a proposta e os esclarecimentos das principais dúvidas levantadas e vai chamar uma reunião de esclarecimentos.

Os cooperados vão tomar a decisão pela aceitação ou não da proposta em assembleia.

A intenção é dar a melhor solução para os entraves existentes.



Caso resolvido

Depois que a Bancoop promoveu o fechamento contábil dos empreendimentos concluídos e apurou a necessidade de rateios de apuração final nestas seccionais e de aporte para reforço de caixa e continuidade das obras nas que possuíam unidades a serem entregues, foram realizados diversos acordos com os cooperados para a conclusão das obras.

As pessoas dos empreendimentos que

realizaram acordos resolveram as controvérsias que tinham com a cooperativa e se desligaram do quadro de associados da forma mais segura e econômica possível.

Mais importante que isso, a grande maioria já está em posse de seus apartamentos e com as escrituras em mãos. Os demais estão vendo as obras em andamento e a situação se resolver. É este o resultado dos acordos realizados com a Bancoop!

Proposta para o empreendimento

A um passo da solução

Além do Vila Inglesa, os outros três empreendimentos que têm unidades a ser entregues aos cooperados podem aprovar acordos com a cooperativa em breve. Assim, restarão querelas apenas com aqueles que já estão em posse de seus imóveis.

Bela Cintra

Os cooperados criaram um condomínio de construção para dar andamento ao empreendimento. O termo de acordo está em elaboração. A finalização dos termos dependem dos acertos com a construtora que escolheram para concluir as obras. Assim que os detalhes forem acertados, será realizada a Assembleia Seccional da Bancoop para ratificar a decisão.

Villas da Penha

No Villas da Penha, os cooperados fizeram adesão prévia ao acordo que haviam aprovado. Já foram realizadas diversas reuniões entre o conjunto dos cooperados, em grupos distintos, com a Bancoop e outras com a construtora que deve assumir o empreendimento. Com a proximidade de ser alcançado o número de pré-adesões mínimo exigido pela construtora, os cooperados já se manifestaram solicitando a realização da Assembleia Seccional da Bancoop para ratificar a decisão tomada.

Torres da Mooca

O grupo já tomou decisão de fazer acordo e tem, inclusive, uma proposta entabulada pela construtora Tarjab em análise. O debate segue agora para a redação do documento que deverá ser assinado pelas partes para aprovação em assembleia.

Colina Park

O Colina Park já tem um acordo aprovado em assembleia e, inclusive, homologado pela Justiça. Mas, devido a uma ação judicial que pedia a anulação da assembleia, a coleta de adesões para a concretização do acordo foi paralisada. A ação foi considerada improcedente e a assembleia validada. A Bancoop discute com os cooperados as formas de implementação do acordo.



Empreendimento	Unidades	Ocorrência	Situação
Saint Paul	192	Transferido para construtora	Concluído, entregue e com escritura
Altos do Butantã	400	Transferido para construtora	Concluído, entregue e com escritura
Ilhas D'Itália	216	Transferido para construtora	Concluído, entregue e com escritura
Mar Cantábrico	112	Transferido para construtora	Concluído, entregue e com escritura
Swiss Garden	88	Concluído pela Bancoop	Concluído, entregue e com escritura, individualizando unidades autônomas
Praias de Ubatuba	96	Transferido para Condomínio de Construção	Concluído, entregue e com escritura
Maison Piaget	64	Transferido para construtora	Finalizando a área comum
Liberty Boulevard	288	Transferido para construtora	Obras em andamento
Vila Clementino	188	Transferido para Condomínio de Construção	Liberadas as escrituras de duas torres. Realizadas 30% das obras que faltavam
Casa Verde	336	Transferido para construtora	Em fase de registro do memorial de construção e incorporação imobiliária
Anália Franco	264	Transferido para Condomínio de Construção	Em fase de transferência da escritura do terreno para o Condomínio

Cooperados optam pela solução negociada

Bancoop concede descontos nos valores de rateio e abatimento de juros e multa sobre valores em aberto do custo estimado

Uma assembleia do condomínio Conjunto dos Bancários Solar de Santana, realizada no dia 10 de maio, no próprio condomínio, aprovou a proposta de acordo com a Bancoop. A proposta já havia sido apresentada aos cooperados no dia 22 de fevereiro.

No dia 7 de junho, foi realizada uma assembleia com os cooperados da seccional Solar de Santana. Esta ocorreu na rua São Bento, no centro de São Paulo. Os cooperados ratificaram a decisão que já haviam tomado na assembleia do condomínio.

O acordo

Haverá um grande desconto para aqueles que discutiam o valor do rateio final. Os descontos foram aprovados pela Assembleia Geral Extraordinária de setembro de 2009. Qualquer valor somente será pago na ocasião da outorga da escritura da fração ideal do terreno em nome de cada cooperado.

A averbação da construção, que consolidará a propriedade do apartamento em nome do cooperado, será realizada pelo Conselho Fiscal e Financeiro, composto por cooperados eleitos

nas assembleias.

Os termos descrevem todas as etapas e a obrigação de cada um, trazendo segurança e compreensão para todos.

A concretização do acordo passa agora pela adesão individual dos cooperados.

Com a conclusão do acordo, o apartamento estará no nome do cooperado, que garantirá, desta forma, a segurança e a rentabilidade de seus patrimônios.

Outros acordos

No Vila Mariana foi realizado acordo semelhante. Os cooperados negociaram descontos e quitaram os valores negociados. Lá o empreendimento estava, inclusive, com as escrituras já liberadas.

Com o acordo com o Solar de Santana, restam três empreendimentos com a documentação a ser concluída: Horto, Morada Inglesa (CHT) e Village Palmas. Existem negociações para a conclusão documental e a entrega das escrituras em todos eles. Entre em contato com a comissão de sua seccional ou com a Bancoop para saber como andam as tratativas e faça parte do grupo que vai encontrar a solução para o empreendimento.

Solar de Santana



Assembleia dos cooperados

Aprovado balanço de 2013



A Bancoop realizou, no dia 27 de maio, sua Assembleia Geral Ordinária. Os cooperados aprovaram as contas, os demonstrativos financeiros, o relatório da diretoria e a destinação dos resultados referentes ao exercício de 2013.

Também foram eleitos os conselheiros fiscais e seus suplentes, conforme determinam os termos do inciso IV do artigo 39 e

artigo 61 do Estatuto Social. Ao final, foram ratificadas as 469 demissões requeridas pelos cooperados e acatadas no exercício de 2013. Conforme artigo 36 da Lei das Cooperativas, estes deixam de ser responsáveis pelos compromissos assumidos pela cooperativa perante terceiros.

Cooperados esclarecidos

Como tem feito desde 2005, a Bancoop publicou uma revista com os dados

do balanço, o relatório da diretoria e informações explicativas adicionais. A revista foi enviada aos cooperados para que os mesmos tivessem acesso às informações antes da assembleia e pudessem votar com convicção. A revista também foi disponibilizada no site institucional da Bancoop.

Além disso, os cooperados puderam mandar suas dúvidas sobre o balanço para um endereço eletrônico específico.

Assim, elas poderiam ser sanadas em uma reunião de esclarecimentos. A convocação para a reunião foi divulgada na própria revista de balanço e também no site da Bancoop.

A intenção de publicar a revista com as informações do balanço e realizar uma reunião de esclarecimentos é a de possibilitar o esclarecimento prévio das dúvidas e, desta forma, melhorar o andamento das decisões dos cooperados durante a assembleia.

ANÁLIA FRANCO

TJ confirma: escritura somente para todos

Um grupo de cooperados da seccional Jardim Anália Franco que está em posse dos apartamentos entrou com uma ação judicial para que, entre outras coisas, a Bancoop promovesse a incorporação imobiliária e liberasse a escritura para os membros deste grupo. Após muitas idas e vindas, os cooperados que aguardam a conclusão do empreendimento intervieram e a Justiça decidiu que deve ser analisado o direito destes cooperados.

O grupo de cooperados que têm a posse dos apartamentos requereu o bloqueio da matrícula do terreno do empreendimento, o que foi inicialmente concedido liminarmente, permitindo a instituição do condomínio edilício.

No julgamento do mérito, após a aprovação do acordo com o Condomínio de Construção Jardim Anália Franco, o Tribunal de Justiça decidiu que qualquer decisão deve beneficiar o conjunto de cooperados da seccional e não apenas aqueles que exigem

a entrega de escrituras para não "... prejudicar a massa conectada pela mesma relação jurídica e que depende de uniformidade de tratamento para conduzir a empreitada ao termo final", diz a decisão.

O desembargador esclarece que "liberado está o registro do condomínio do empreendimento completo e não em partes ou para atender única e exclusivamente os interesses dos associados da autora" (grupo de cooperados que está em posse dos apartamentos).

A decisão do Tribunal

de Justiça ratifica o que a Bancoop sempre informa aos seus cooperados. No cooperativismo, a solução precisa atender a todos os cooperados do grupo seccional. Não apenas parte deles. As decisões e soluções são coletivas, não individuais.

A Bancoop e o Condomínio de Construção Jardim Anália Franco estão colhendo a adesão dos cooperados das torres A, B, C e D, para que seja possível atender a determinação judicial de se efetivar o registro do condomínio do empreendimento completo.

Jardim Anália Franco

