

# ASSEMBLEIA GERAL

Cooperados aprovam  
contas e reelegem  
diretoria



**VILA  
CLEMENTINO**  
Justiça homologa  
acordo

**PRAIAS  
DE UBATUBA**  
Escrituras estão  
liberadas

**COOPERATIVISMO**  
Cooperados são  
sócio-responsáveis  
pela cooperativa

## EDITORIAL

## Cooperativismo dá certo

No dia 18 de fevereiro ocorreu nossa Assembleia Geral Ordinária para aprovação de contas, eleição da diretoria e do conselho fiscal, entre outros pontos de pauta. Os cooperados receberam uma revista com todas as informações antecipadamente e, antes da assembleia, uma reunião de esclarecimentos foi convocada para sanar as dúvidas sobre o balanço. Uma verdadeira lição de cooperativismo!

Esta lição também pode ser vista nos esclarecimentos sobre o sistema cooperativista e seu funcionamento e nos acordos realizados pela cooperativa com os cooperados. Que o digam quem tem unidades no Swiss Garden, Saint Paul, Altos do Butantã e Mar Cantábrico, por exemplo, que fizeram acordo para conclusão dos empreendimentos e estão em posse de suas unidades.

Também tem o Praias de Ubatuba. Lá as unidades já haviam sido totalmente entregues e restava a conclusão da documentação. Com a ajuda da Bancoop os cooperados conseguiram averbar o empreendimento e agora estão disponibilizando as escrituras para os condôminos. Como diz o presidente da Comissão de Obras de lá, é uma vitória significativa daqueles que investiram em negociação, colaboração, seriedade, transparência e trabalho.

Não perca tempo! Junte seu grupo e venha negociar. A Bancoop sempre está de portas abertas para propostas.

## COOPERATIVISMO

## Associados são corresponsáveis

A Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71) é clara: os cooperados são sócios corresponsáveis pela cooperativa. O artigo 80 desta Lei diz que “as despesas da sociedade serão cobertas pelos associados mediante rateio na proporção direta da fruição de serviços”.

Já o parágrafo segundo do Estatuto Social da Bancoop diz que “as perdas verificadas, que não tenham cobertura no Fundo de Reserva, serão rateadas entre os associados após a aprovação do Balanço pela Assembleia Geral Ordinária na proporção das operações que houver realizado com

a Cooperativa”.

De acordo com o artigo 36 da Lei do Cooperativismo, “a responsabilidade do associado perante terceiros, por compromissos da sociedade, perdura para os demitidos, eliminados ou excluídos até quando aprovadas as contas do exercício em que se deu o desligamento”. Ou seja, para deixar de responder pelas obrigações da cooperativa, o cooperado deve pedir sua demissão do quadro de sócios. Mesmo assim, ele somente deixa de responder após a realização da Assembleia Geral Ordinária de aprovação das contas referentes ao período ao qual ele solicitou seu desligamento.

### QUEM PODE SE DELISGAR

- Cooperados que não tenham pendências financeiras ou outras obrigações com a cooperativa;
- Cooperados que nunca aderiram a empreendimentos da Bancoop;
- Cooperados que não queiram aderir a futuros empreendimentos da Bancoop;
- Cooperados que não participem de empreendimentos em construção;
- Cooperados quites com suas obrigações que tenham posse do Termo de Quitação Financeira e de Obrigações;
- Cooperados quites com suas obrigações que já escrituram suas unidades.



**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)

## PRAIAS DE UBATUBA

# Escrituras estão liberadas

**A**s unidades da seccional Praias de Ubatuba já podem ser escrituradas em nome dos cooperados. Os apartamentos foram totalmente concluídos pela Bancoop, restava apenas a conclusão documental do empreendimento. “É uma vitória significativa para os que investiram em negociação, colaboração, seriedade, transparência e trabalho. Além da segurança jurídica, com as escrituras o imóvel dobra seu preço”, afirma Sidnei Soares, presidente da Comissão de Obras do empreendimento.

Com o acordo aprovado em 2011, a Comissão de Obras constituída pelos próprios cooperados do empreendimento assumiu a responsabilidade pela conclusão documental e liberação das escrituras aos cooperados. “Conseguimos economizar recursos que seriam gastos com prestadores de serviço, pois decidimos realizar nós mesmos os procedimentos para a regularização documental”, explicou Sidnei.

A Comissão de Obras do condomínio conseguiu a emissão do Habite-se, da Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS (CND) e promoveu o Registro da Especificação e Convenção de Condomínio, que foi aprovado pelos condôminos em assembleia realizada no dia 23 de fevereiro. “A Bancoop foi nossa parceira o tempo todo. Cedeu-nos toda a documentação, que estava em processo adiantado, para a regularização. Aí foi fácil. Realizamos pequenos ajustes e demos entrada nos diversos documentos necessários para a emissão das escrituras individuais. Conseguimos fazer toda a regularização em menos de 90 dias”.

Para conseguir a liberação da escritura, os condôminos precisam apresentar à Comissão de Obras o Termo de Adesão e Compromisso de Participação; o Termo de Aceitação e Compromisso do acordo, firmados com a Bancoop e estar em dia com as obrigações com o Condomínio e a Comissão de Obras (Certidão Negativa de Débitos do Condomínio e Comissão).

## Continuidade dos trabalhos

Os trabalhos da Comissão de Obras somente serão encerrados, após a conclusão das ações judiciais, que por força do acordo homologado judicialmente, são de sua responsabilidade. “Estamos agendando reuniões com os condôminos e seus advogados para por fim a estas ações. Acreditamos que, com a disponibilização da escritura e o saldo residual com a Bancoop quitado, não há mais motivos para a continuidade da ação”, disse o presidente da Comissão.



Com as escrituras e a reforma realizada no empreendimento, unidades dobram seu valor

# Cooperados aprovam contas

**A** Assembleia Geral Ordinária da Bancoop, ocorrida no dia 18 de fevereiro, aprovou as contas, os demonstrativos financeiros, o relatório da diretoria e a destinação dos resultados referentes ao exercício de 2012.

A diretoria, composta por Vagner de Castro, como diretor presidente, Ana Maria Érnica, como diretora administrativo-financeira, e Ivone Maria da Silva, como diretora técnica, foi reeleita para mais um mandato de quatro anos.

Os cooperados também elegeram o novo Conselho Fiscal, que passou a ser composto por Rita de Cássia Berlofa, Paulo Roberto Salvador e Maria Helena Francisco dos Santos, como membros efetivos, e por Maria Cristina Corral, Adozinda Praça de Almeida e Marcio Gentil Dell'Orti, como suplentes. Também ratificaram os pedidos de demissões acatados pela diretoria no último período. Conforme disposto no artigo 36 da Lei do Cooperativismo, com a aprovação das contas e a ratificação das demissões, os cooperados demitidos em 2012 deixam de ser responsáveis por compromissos da sociedade assumidos perante terceiros a partir da data da assembleia.

## Diálogo e transparência

Após a leitura do edital de convocação e a decisão de

como ocorreria o processo de votações, foram colocados em votação os dois primeiros pontos de pauta (I. Aprovação das Contas, Relatórios da Diretoria e Balanço Geral; II. Destinação dos resultados, todos eles relativos ao exercício de 2012) e abertas as defesas a favor e contrária a aprovação.

Não houve inscrição de cooperados contrários à aprovação.

O presidente da Bancoop, Vagner de Castro, defendeu a aprovação ressaltando que todas as informações referentes ao balanço (demonstrativo financeiro, relatório da diretoria e destinação dos resultados do período), além do parecer da Grant Thornton do Brasil Auditores Independentes e do Conselho Fiscal da cooperativa estão presentes na revista enviada antecipadamente aos cooperados, que puderam esclarecer suas dúvidas em reunião de esclarecimentos convocada para dias antes da assembleia.

Informou que a cooperativa ampliou o provisionamento para perdas, e realizou grande esforço para redução do custo da estrutura e despesas operacionais, não havendo saldos a serem destinados e que as contas da entidade estão equilibradas.

Lembrou também que muita coisa importante aconteceu em 2012. O Tribunal de Justiça validou o Acordo Judicial celebrado entre a Bancoop e o Ministério Público; e negou o pedido



# de 2012 e elegem diretoria



de liminar para intervenção na cooperativa; a Bancoop cumpriu o Acordo Judicial com o MP em sua íntegra; foram concretizados diversos acordos individuais e coletivos, com empreendimentos que negociavam a solução fazia

anos; três das quatro seccionais que ainda não fizeram acordo com a cooperativa criaram Conselhos Fiscais e de Obras para analisar documentos e apresentar soluções a serem aprovadas pelos seus grupos. Com tantos acontecimentos

importantes, resta muito pouco para que a cooperativa cumpra a missão de permitir o acesso de todos os seus cooperados à casa própria. "Acredito que 2013, assim como ocorreu em 2012, será um ano de muito trabalho e de concretização

de acordos coletivos para a conclusão dos últimos empreendimentos", disse o presidente da Bancoop no encerramento de sua fala.

Após as explicações do presidente, passou-se à votação dos dois primeiros pontos da pauta, que foram aprovados por unanimidade.

A cooperada Juvandia Moreira Leite, que presidiu a Assembleia, explicou que, para o terceiro ponto de pauta (III. Eleição da Diretoria, do Conselho Fiscal e seus suplentes), a eleição seria por aclamação, uma vez que havia a inscrição de apenas uma chapa, tendo sido a diretoria e o Conselho Fiscal aclamados pelos cooperados.

No quarto e último ponto da pauta, os cooperados ratificaram as demissões requeridas e acatadas no exercício de 2012, deixando os demitidos de responder perante terceiros a partir desta data.

Mais do que a aprovação das contas, a eleição da diretoria e do Conselho Fiscal e a ratificação das demissões dos cooperados, a Assembleia da Bancoop é uma mostra da participação dos cooperados e do diálogo e transparência na relação com eles. É também comprovação da responsabilidade e do profissionalismo da Bancoop perante à legislação específica e aos acordos assumidos, como o celebrado com o Ministério Público. Isso sim é que cooperativismo!

# Registre sua unidade em seu nome

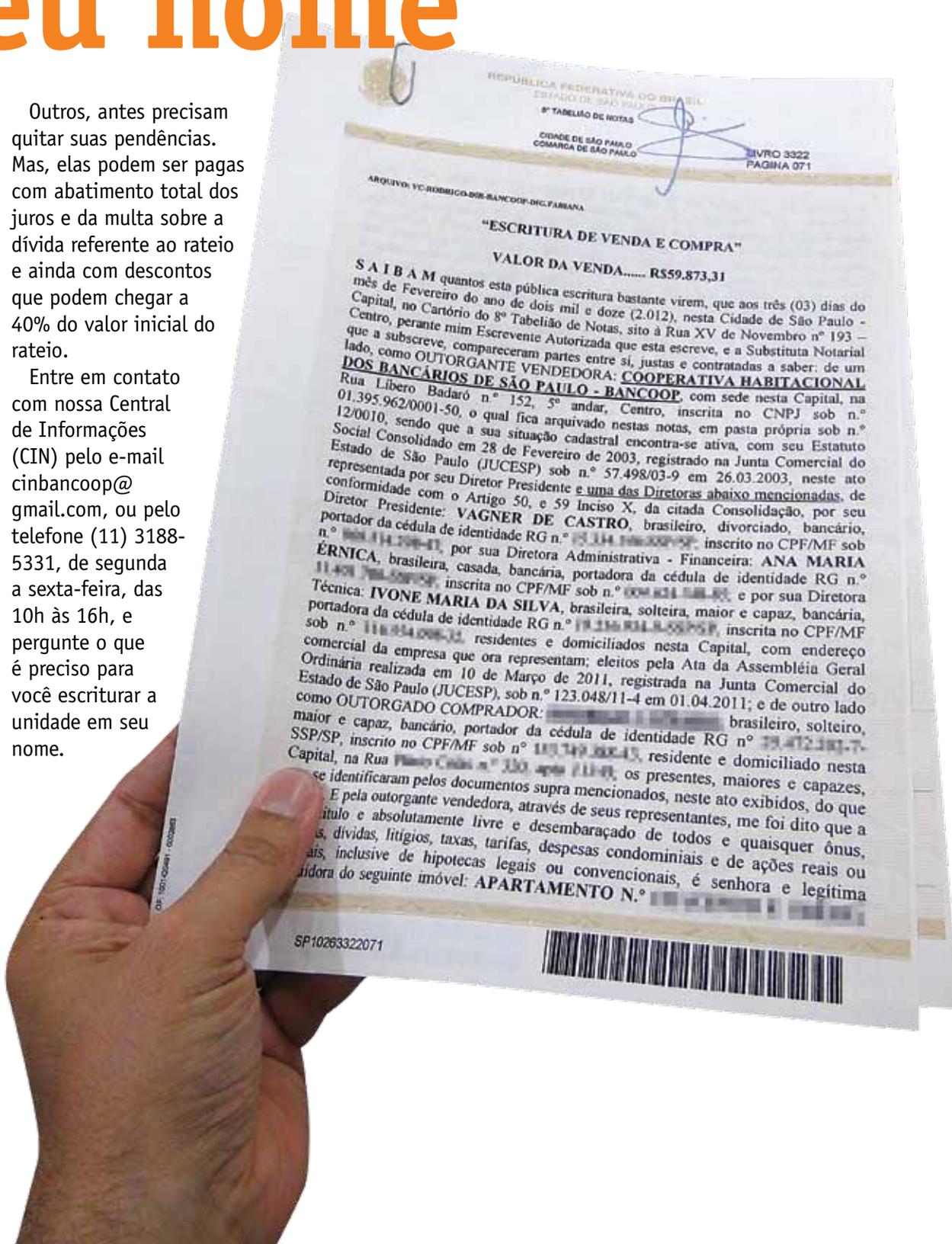
**A** escritura é a maior garantia de segurança do patrimônio de quem adquire um imóvel. Além disso, o imóvel escriturado tem valor muito superior do que se ele não tivesse escritura.

A Bancoop sabe disso e por esse motivo trabalhou arduamente para averbar seus empreendimentos concluídos e, atualmente, negocia com os cooperados daqueles ainda não averbados para que se encontrem alternativas para a conclusão documental.

São 56% os cooperados que já registraram as unidades em seus nomes. Mas, esse número poderia ser ainda maior, pois 18% daqueles com unidades em empreendimentos averbados estão completamente quites com suas obrigações perante a cooperativa, mas ainda não escrituraram as unidades em seus nomes. Se a escritura é o documento que dá a maior segurança ao patrimônio do cooperado, mas ela não é outorgada, ele pode estar correndo risco desnecessariamente. O custo para o registro da escritura pode até ser alto, mas, considerando o valor do imóvel, é preciso avaliar se a segurança do patrimônio e a tranquilidade familiar não compensa o esforço.

Outros, antes precisam quitar suas pendências. Mas, elas podem ser pagas com abatimento total dos juros e da multa sobre a dívida referente ao rateio e ainda com descontos que podem chegar a 40% do valor inicial do rateio.

Entre em contato com nossa Central de Informações (CIN) pelo e-mail [cinbancoop@gmail.com](mailto:cinbancoop@gmail.com), ou pelo telefone (11) 3188-5331, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h, e pergunte o que é preciso para você escriturar a unidade em seu nome.



# Justiça homologa acordo com cooperados

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo homologou o acordo celebrado entre a Bancoop e a associação de cooperados da seccional Vila Clementino, que culminou com a transferência dos direitos e obrigações sobre o empreendimento para o Condomínio de Construção criado pelos próprios cooperados. Com a homologação, o acordo passa a produzir seus efeitos jurídicos e legais

O próprio grupo está tomando as medidas necessárias para concluir as obras e possibilitar o registro das escrituras.

Os cooperados que ainda não assinaram o termo do acordo com a Bancoop devem entrar em contato com a Central de Informações aos cooperados (CIN), pelo e-mail cinbancoop@gmail.com, pelo site da cooperativa (www.bancoop.com.br) ou, se preferir, pelo telefone (11) 3188-5331, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h, para agendar o atendimento.

## Passos do acordo

A proposta surgiu após longo processo de discussão entre os representantes dos cooperados e a cooperativa, que durou mais de um ano. 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 tomada a decisão, os representantes levaram o "Termo de Acordo de Encerramento e Extinção da Seccional Vila Clementino, com Transferência de Direitos e Obrigações para o Condomínio de Construção do Residencial Vila Clementino" para aprovação em assembleia realizada no condomínio pelos próprios cooperados e

 <p><b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO</b> COMARCA DE SÃO PAULO FORO CENTRAL CÍVEL 19ª VARA CÍVEL Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 915/917, Centro - CEP 01501-900, Fone: 21716155, São Paulo-SP - E-mail: sp19cv@tj.sp.gov.br</p>	
<b>CONCLUSÃO</b>	
Em 15/02/2013, faço estes autos conclusos à MM. Juíza de Direito, Fernanda Gomes Camacho, da 19.ª Vara Cível Central. Eu, _____, Vanessa Goncalves Pfaff De Figueredo Beda, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.	
<b>DESPACHO</b>	
Processo nº:	1011243-08.2006.8.26.0100
Requerente:	Associação dos Adquirentes de Apartamentos do Residencial Vila Clementino
Requerido:	Cooperativa Habitacional dos Bancários do Estado de São Paulo Ltda - Bancoop
Juiz(a) de Direito: Dr(a). <b>Fernanda Gomes Camacho</b>	
Vistos.	
Homologo, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos, o acordo celebrado às fls.783/786 destes autos.	
Decorridos sessenta dias, informem as partes sobre o integral cumprimento do acordo, para posterior extinção da execução.	
Int.	
São Paulo, 15 de fevereiro de 2013	
<i>Fernanda Gomes Camacho</i> Juíza de Direito	
CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA	

também em assembleia da associação de cooperados. A assembleia da Bancoop apenas ratificou e deu formalidade a decisão tomada anteriormente pelos cooperados.

Com a aprovação nas assembleias,

a Bancoop e os cooperados passaram a cumprir as cláusulas do acordo, que agora foi homologado pela Justiça na ação movida pela Associação de Adquirentes de Apartamentos do Residencial Vila Clementino.

## SEU EMPREENDIMENTO

# Rumo à Zona Sul

**E**m setembro de 1997, um ano após sua constituição, a Bancoop criou o primeiro grupo de cooperados interessados em apartamentos na Zona Sul de São Paulo.

O empreendimento, com 333 apartamentos de 2 e 3 dormitórios (1 suíte), com áreas úteis aproximadas de 53m<sup>2</sup> e 63m<sup>2</sup>, respectivamente, com piscina, playground, quadra poliesportiva e salão para festas foi construído a cerca de 1Km da estação Jabaquara do Metrô.

À época, as unidades foram disponibilizadas com o custo estimado de R\$ 33.900 e R\$ 42.650 para 2 e 3 dormitórios, respectivamente. Como o valor estimado ficou abaixo do custo apurado no encerramento da seccional, houve a necessidade de rateio de R\$ 4.421 e R\$ 5.282, conforme a unidade.

As escrituras estão à disposição dos cooperados quites com as obrigações perante a cooperativa. Do total de cooperados, 63% já escrituraram as unidades em seus nomes, mas esse número poderia ser ainda maior, uma vez que 88% deles estão quites com suas obrigações.

A escritura dá segurança e valoriza a unidade e o patrimônio do cooperado. Se você tem unidade na seccional e ainda não a escriturou, entre em contato com nossa Central de Informações (CIN), pelo e-mail [cinbancoop@gmail.com](mailto:cinbancoop@gmail.com) ou pelo telefone (11) 3188-5331, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h, e pergunte o que é preciso para registrá-la em seu nome.

## Localização

O Jabaquara é um distrito paulistano da região Centro-sul da cidade, criado em 1964. Atualmente, conta com aproximadamente 220 mil habitantes.

De acordo com dados da PNUD, o bairro se destaca pelo seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH). A população tem boa qualidade de vida, consegue se locomover com facilidade pela cidade, tem acesso a diversas praças de lazer e áreas verdes, além de importantes pólos comerciais.

A localização, assim como nos demais empreendimentos da cooperativa, foi pensada para facilitar a mobilidade dos cooperados. Além do metrô, o Jabaquara possui um terminal rodoviário de São Paulo superado apenas pelo Terminal Rodoviário do Tietê em quantidade de destinos. Está a apenas 10 minutos do aeroporto de Congonhas e a beira da Rodovia dos Imigrantes com fácil acesso às principais vias de transportes da cidade.



O Portal do Jabaquara fica na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 3411