

# VILA INGLESA

Sem impasse

BLOCOS A E B

# ESCRITURA

BLOCO C

# RESTITUIÇÃO DE HAVERES



# Solução p

## Leia a íntegra

**H**á aproximadamente sete anos existe um impasse entre cooperados da seccional Vila

Inglesa e a Bancoop. Em todo este tempo a Cooperativa buscou encontrar uma solução para o empreendimento.

A Bancoop tem a certeza de que, como qualquer pessoa que adquire um imóvel, os cooperados que estão em posse dos apartamentos da seccional Vila Inglesa querem registrá-los em seus nomes. Seja para usá-los como moradia, seja para comercializá-lo, ou regularizar uma transferência já realizada. Também sabe que aqueles que não receberam suas unidades querem ter de volta os valores que aportaram, com correção.

Por isso, em conjunto com um grupo de cooperados, a Bancoop entabulou mais uma proposta que pode trazer a solução para todos.

Este boletim tem o objetivo de formalizar a proposta e tentar sanar possíveis dúvidas.

Leia-o com atenção e entre em contato conosco caso alguma dúvida permaneça. Participe da reunião de esclarecimentos e da solução para empreendimento.

**Objeto:** Encerramento e extinção da Seccional Vila Inglesa, com descontinuidade do Bloco C e devolução de haveres aos cooperados ativos vinculados a seccional que não tenham a posse de unidade, devolução aos cooperados que formalizaram manifestação de desligamento do empreendimento, sendo a garantia a área remanescente do empreendimento para cumprir referidas devoluções, bem como definição de saldo devedor para os cooperados dos Blocos A e B que tenham a posse da unidade, liberação da escritura das unidades entregues.

■ **I** - O Bloco C não será construído pela BANCOOP.

■ **II** - A área remanescente do imóvel (Bloco C não construído) garantirá a devolução dos haveres aos cooperados ativos vinculados a seccional que não tenham a posse de unidade e também aos cooperados que formalizaram manifestação de desligamento do empreendimento (termo de

restituição de haveres, ação judicial de rescisão e devolução de haveres, correspondência enviada a Bancoop requerendo o desligamento);

a) A posse da área remanescente (Bloco C não construído) retornará para BANCOOP, no dia seguinte à aprovação da proposta pela assembleia da Seccional na BANCOOP;

b) Em caso de alienação da área remanescente pela BANCOOP para terceiro, eventuais devoluções ainda não realizadas serão garantidas pela cessão do crédito proveniente da alienação, gravada fiduciariamente em favor do cooperado na matrícula do imóvel, no valor da devolução prevista no item IV deste Termo.

■ **III** - Os cooperados dos Blocos A e B que detêm a posse de unidades poderão obter o termo de quitação, e após a conclusão do item VII abaixo requerer a outorga da escritura nas seguintes condições:

a) mediante pagamento do

valor de R\$ 4.900,00 (2 dorms.) e R\$ 5.900,00 (3 dorms.). Caso haja eventual saldo devedor do Termo de Adesão (custo estimado), a BANCOOP concederá isenção de multa e juros para o cooperado quitar o débito;

a.1) Os cooperados com a posse de unidade devem aderir a proposta em até 60 (sessenta) dias após a aprovação da mesma pela assembleia seccional da BANCOOP para fazer jus a isenção da multa e juros do valor estimado;

b) aceitarão receber o que for concebido para área comum, somente ao final da construção de todo o empreendimento, bem como concordarão com alteração de projeto de construção do Bloco C, tendo em vista a descontinuidade parcial do Empreendimento;

c) aqueles que tiverem demandas judiciais individuais, levarão o acordo resultado deste memorando de intenções para homologação judicial.

■ **IV** - Os cooperados do Bloco C e aqueles que possuem

# Para todos da proposta

restituição de haveres deverão:

- a) ativos vinculados à seccional que não tenham a posse de unidade receberão 100% (cem por cento) de seus haveres corrigidos pelo CUB;
- b) cooperados que formalizaram manifestação de desligamento do empreendimento (termo de restituição de haveres, ação judicial de rescisão e devolução de haveres, correspondência enviada a Bancoop requerendo o desligamento) receberão seus haveres em uma única parcela nas condições do acordo, conforme as regras estatutárias da BANCOOP, para os casos de demissão ou eliminação, conforme o caso;
- c) aqueles que tiverem demandas judiciais individuais, levarão o acordo resultado deste memorando de intenções para homologação judicial;
- d) O cooperado receberá o valor em uma única parcela corrigida monetariamente pelo CUB até o mês do efetivo pagamento, sendo respeitada a ordem cronológica de adesão ao acordo e o fluxo de pagamento, que deverá

ocorrer no prazo máximo de 12(doze) meses contados da efetivação do Acordo após aprovação na Assembleia da Seccional Vila Inglesa, Associação Vila Inglesa e adesão de 90% dos cooperados ao acordo.

■ **V** - Para efetivação do acordo será necessária, a adesão de pelo menos 90% de todos os cooperados vinculados a Seccional Vila Inglesa, quer estejam ativos, quer tenham manifestado formalmente o desligamento da seccional e estejam eliminados ou demitidos aguardando devolução. A critério da BANCOOP, o percentual para efetivação do acordo poderá ser reduzido.

■ **VI** - O recurso será pago diretamente aos cooperados vinculados à seccional que aderirem ao acordo.

■ **VII** - A BANCOOP fará a conclusão documental para outorga da escritura para os cooperados quites com suas obrigações.

■ **VIII** - O índice utilizado para correção dos valores pagos pelos cooperados que fazem jus a restituição de haveres é o CUB, e o valor devido pelos cooperados dos Blocos A e B será corrigido pelo IGPM, a partir desta data.

■ **IX** - Os cooperados que fizeram cessão de direitos para terceiro, pagarão metade da taxa de transferência, ou seja 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor pago corrigido, desde que apresentem toda a documentação e assinem a respectiva cessão e adesão a proposta no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da aprovação pela assembléia seccional da BANCOOP.

■ **X** - O acordo será levado para homologação judicial nos autos da Ação Civil movida pela Associação Vila Inglesa, em cada demanda judicial individual ou coletiva envolvendo a Seccional Vila Inglesa e informado ao Ministério Público.

## RAIO-X

A seccional Residencial Vila Inglesa é um empreendimento da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo (Bancoop). Foi projetado com três edifícios, totalizando 187 unidades habitacionais. Dois destes prédios (bloco A – Ed. Londres; e bloco B – Ed. Manchester) foram concluídos e suas unidades entregues aos cooperados, com o respectivo “Habite-se”. O bloco A, inclusive, está averbado. Ou seja, as unidades estão desmembradas no registro imobiliário. Esta é a última etapa a ser cumprida para a liberação das escrituras.

Atualmente, existem 154 pessoas vinculadas ao empreendimento. Destas, 124 receberam suas unidades nos blocos A e B e outras 20 fazem parte do bloco C, não construído. Existem ainda 10 pessoas que já pediram a restituição dos valores aportados na seccional.

# Entenda a proposta

O objetivo é possibilitar o registro da escritura dos apartamentos em nome dos cooperados que estão em posse das unidades. Além disso, de promover a devolução de 100% dos recursos (corrigidos) àqueles cujos apartamentos seriam construídos no bloco C. A devolução também será feita para quem desistiu do empreendimento e ainda não recebeu seus recursos.



## BLOCO C RESTITUIÇÕES

Para ficar mais fácil de entender, vamos explicar o acordo em duas partes. Primeiro, veja o que acontece com os cooperados do bloco C e com quem desistiu de sua unidade.

1. A Bancoop não construirá o bloco C;
2. A área onde seria construído o bloco C será desocupada e será vendida para garantir a restituição aos cooperados do bloco C e àqueles que desistiram de sua unidade;
3. O comprador do terreno assume os valores do IPTU da área em aberto;
4. Os recursos da venda do terreno serão utilizados para fazer frente aos valores a serem restituídos;
5. A devolução se dará em parcela única e em um prazo de até 12 meses após a efetivação do acordo.



## CONCLUSÃO DOCUMENTAL

1. Os cooperados dos blocos A e B que ainda não pagaram os valores definidos em seus Termos de Adesão (custo estimado) devem efetuar o pagamento destes valores sem juros e sem multa para a Bancoop;
2. A Bancoop conclui a documentação do bloco B (averbação) e libera a escritura para os blocos A e B;
3. Os cooperados das torres A e B pagam R\$ 4.900,00 (2 dorm) e R\$ 5.900,00 (3 dorm) para fazer frente à conclusão documental do empreendimento;
4. A Bancoop fornece o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações aos cooperados;
5. Com o Termo de Quitação em mãos, os cooperados dirigem-se ao cartório de notas e registram os apartamentos em seus nomes.

## DEMANDAS JURÍDICAS

As ações judiciais existentes referem-se, basicamente, à entrega de escrituras, ao pagamento ou não do rateio e à devolução de haveres. Com o acordo, todos estes entraves são solucionados. Não haverá cobrança do rateio, as escrituras serão entregues e as devoluções realizadas. Não haverá desistência de ações judiciais, e sim a resolução do conflito que existia. O acordo é juntado aos autos dos processos, homologado judicialmente, definindo direitos e obrigações de cada parte.

## CONTRATOS DE GAVETA

As transferências de direitos sobre unidades ocorridas sem a anuência da Bancoop precisam ser regularizadas. O Regimento Interno da cooperativa prevê o pagamento de uma taxa para a cessão de direitos. A diretoria não pode eliminar a taxa, mas, por solicitação dos cooperados, concederá abatimento de 50% sobre o valor que deveria ser cobrado. Ao invés de cobrar 3% sobre o valor aportado, será cobrado 1,5%.

# TIRE SUAS DÚVIDAS

Você ficou com alguma dúvida? Entre em contato com nossa Central de Informações (CIN) pelo e-mail [cinbancoop@gmail.com](mailto:cinbancoop@gmail.com) ou, se preferir, pelo telefone (11) 3188-5331, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h. Em breve, a Bancoop reunirá os cooperados da seccional para avaliar a proposta. A intenção é dar um encaminhamento que leve à solução para todos os entraves existentes.

**Não fique de fora. Participe da solução!**