

- ESCRITURAS LIBERADAS **PG. 2**
- MAIS UNIDADES ENTREGUES **PG. 3**
- SUA OBRA **PG. 6**
- PERGUNTAS FREQUENTES **PG. 6**
- SUA CASA, SEU ESPAÇO **PG. 8**



No rumo da transformação

O Programa de Ação Construtiva vai mexer com a Bancoop, da contabilidade ao canteiro de obras **PG.4**

EDITORIAL

Um período de mudanças

O ano de 2005 foi de muitas mudanças. A atual diretoria tomou posse em 24 de fevereiro e promoveu uma reformulação interna na Bancoop. Foram criados novos departamentos para melhorar os controles, o planejamento e o orçamento das obras; houve melhoria na qualidade dos imóveis entregues e, também, foram contratados novos profissionais. Tudo isso para aumentar a eficiência e a transparência na gestão e para que o cooperado tenha a certeza de que fez uma boa escolha ao optar pela Bancoop para a aquisição do seu maior bem: o imóvel próprio.

As mudanças vão continuar com a implantação do PAC – Programa de Ação Construtiva que visa, em parceria com consultorias especializadas, melhorar ainda mais a cooperativa e disponibilizar mais e mais informações e serviços no site. O tema é tão importante que merece destaque nesta primeira edição do Notícias Bancoop. O jornal terá periodicidade mensal, trazendo as principais informações sobre os empreendimentos e a cooperativa. É mais um passo no aumento do diálogo com os cooperados no qual a atual diretoria vem investindo desde sua posse.

Somente neste ano foram entregues 832 unidades, distribuídas em oito edifícios e 144 casas. Para o próximo ano, a expectativa é entregar ainda mais imóveis com qualidade e preço justo. Ao longo dos seus mais de nove anos, a Bancoop já entregou 5.388 unidades e outras 3.334 estão em produção totalizando, assim, 8.722 imóveis.

UNIDADES DISPONÍVEIS EM VÁRIOS BAIRROS. LIGUE.



SAC

SERVIÇO DE
ATENDIMENTO
AO COOPERADODIARIAMENTE, DAS 9h ÀS 18h.
LIGUE (11) 3291-1800 OU (11) 3291-1855.Cooperado recebe o
Termo de Quitação de seu imóvel

A CASA É SUA

Mais de mil escrituras liberadas

São 18 prédios beneficiados. Até março, devem ser entregues mais 616

Em mais de nove anos, a Bancoop entregou a escritura de 1.431 unidades divididas em 19 prédios. Deste total, 992 pertencem a empreendimentos com todas as unidades entregues. E até o primeiro trimestre de 2006 a previsão é liberar mais 616 escrituras em seis empreendimentos.

Entre os empreendimentos com todas as escrituras liberadas estão Veredas do Carmo, Jardim da Saúde, Moradas da Flora e Residencial Moema. No Parque Mandaqui

houve alteração da área em função de vagas extras de garagem incorporadas ao condomínio e foi necessária a retificação nas escrituras do primeiro bloco. Para agilizar o processo, o cartório fez plantão, num sábado, no próprio condomínio para coletar as assinaturas necessárias e, assim, em breve, os 136 moradores das torres B e C também irão pegar a escritura do seu imóvel.

Como a Bancoop é uma cooperativa, os imóveis são repassados a preço de custo

e as contribuições são feitas com base no preço estimado quando do lançamento do empreendimento. Após o término das obras, é necessário fazer o fechamento financeiro do grupo para apurar se o preço de custo ficou ou não dentro da estimativa inicial e se haverá necessidade de aporte financeiro. “Depois deste fechamento é que as unidades estão prontas para receberem as escrituras”, explica João Vaccari Neto, presidente da Bancoop.

■ CHECK LIST

Chaves na mão e sorriso no rosto

Bancoop entrega mais 196 unidades até dezembro e totaliza 5.388 imóveis prontos com maior qualidade

Em outubro, os cooperados do Recanto das Orquídeas (Santo André) realizaram o *check list* das últimas unidades dos dois empreendimentos. Os reparos solicitados pelos cooperados estão em fase final e as chaves devem ser entregues em breve. “Os apontamentos que fiz foram poucos e estou muito feliz com o imóvel”, afirma Izilda Dias Domingues, futura moradora do Recanto das Orquídeas. Separada e com três filhos, o ex-marido já mora no condomínio e, segundo o casal, será bom para os filhos porque ficarão próximos da mãe e do pai. “Este é meu primeiro imóvel próprio. Quando casada, compramos um que a prestação subiu muito e tivemos de desistir do sonho”, lembra Izilda que “não vê a hora de mudar”.

Quem já mora no condomínio também aprova. Apesar de nunca ter passado pela cabeça de Ester Leão Parra, de 76 anos, morar em um apartamento, ela confessa estar

feliz. Afinal, alguns andares acima estão o filho, o neto e a nora. “O apartamento é muito bom e já fiz várias amizades aqui. E, ainda, estou perto do meu filho”, conta Ester que é viúva e mora no Recanto das Orquídeas há um ano e meio.

Mais qualidade

Em setembro, os 112 cooperados do Bloco B do Residencial Casa Verde receberam as chaves e a melhora na qualidade dos imóveis é apontada por vários deles. Ricardo Jorge José, síndico do condomínio e morador da primeira torre, também percebeu. “A qualidade do imóvel entregue agora foi melhor do que a do primeiro bloco e os engenheiros da obra são mais cuidadosos do que os anteriores”. Segundo ele, é possível observar esta qualidade inclusive no piso da garagem.

Até dezembro os 72 cooperados do primeiro edifício do Ilhas D'Itália devem realizar o *check list* e pegar as chaves, ou seja, são mais 196 unidades entregues ainda em 2005.



Izilda confere sua unidade, aprova a qualidade e quer fazer a mudança em breve



CASA OU APARTAMENTO?

Leandro Ibanez Júnior trabalha próximo ao Recanto das Orquídeas e adquiriu sua unidade em função da localização e das condições de pagamento. Ele, a esposa Edna e o pequeno Guilherme moram na casa da sua avó e a intenção é vender o apartamento e com o dinheiro comprar uma casa. “Gosto de fazer trilhas e no prédio é complicado porque não

tem lugar para lavar o jipe”, conta o cooperado. “Só que quando a gente entra aqui e vê como o apartamento ficou lindo, dá vontade de morar”. A esposa lembra que além da localização, a segurança e a área de lazer são ótimas para o filho. E se depender da vontade do Guilherme, a família vai mesmo fincar bandeira no empreendimento.

PROGRAMA DE AÇÃO CONSTRUTIVA

Mais controles, maior eficiência

Bancoop fecha parceria com consultorias para trazer mais agilidade, qualidade e segurança para os cooperados

A Bancoop fechou parceria com três consultorias – NGI, BDO Trevisan e Mega Sitemas – de diferentes áreas para aumentar os controles, a transparência e a eficiência da gestão. Batizado de PAC – Programa de Ação Construtiva pelos próprios colaboradores da cooperativa na sua apresentação, será um trabalho longo, árduo e que trará resultados positivos como maior qualidade dos imóveis entregues; maior agilidade e segurança quanto ao planejamento, controle de prazos e custos e atendimento adequado às necessidades dos cooperados. E tudo com novos sistemas e mais serviços e informações disponíveis pela Internet.

“Desde o início desta gestão, o foco está no cooperado, em melhorar a comunicação e aumentar a transparência para que ele tenha a certeza que fez a opção correta ao escolher a Bancoop para adquirir seu imóvel próprio

que é, na realidade, o seu maior bem”, explica João Vaccari Neto, presidente da cooperativa. “E é exatamente para trazer mais segurança e melhorar os controles e a eficiência da cooperativa que fechamos parceria com essas consultorias”, completa Ana Érnica, diretora administrativa-financeira da Bancoop.

Com 22 anos de experiência em auditoria e consultoria, a BDO Trevisan será a responsável pela análise e avaliação da atual estrutura organizacional, administrativa e financeira e dos respectivos processos operacionais existentes na cooperativa. A Mega Sitemas, que conta com clientes como Klabin-Segall e Construtora OAS, irá implantar o seu Sistema de Construção Civil que integra, organiza e sistematiza os processos e atividades da cooperativa. Já a NGI Consultoria irá coordenar os processos técnicos de engenharia.

(Veja na página ao lado)



O PAC promove reuniões freqüentes entre a diretoria da cooperativa e as consultorias

Trabalho árduo trará bons resultados

Num ponto todos concordam: o trabalho será duro e o envolvimento de todos no projeto, essencial

Leia a íntegra das entrevistas com os representantes das consultorias em últimas notícias no site da Bancoop www.bancoop.com.br



“Este trabalho visa assegurar que a Bancoop cumpra sua missão como cooperativa de forma segura e com foco nas

reais necessidades dos cooperados. Foi realizado amplo diagnóstico com a participação efetiva dos profissionais da entidade que puderam detectar as necessidades de melhoria.”

Maria Angélica Covelo
NGI Consultoria



“A palavra chave para o sucesso do projeto é ‘comprometimento’. É preciso ter a consciência de que o proces-

so é fundamental e esperamos que os profissionais possam aproveitar as mudanças que irão ocorrer para o progresso pessoal de cada um e para o da entidade.”

Eduardo Baptista
DBO Trevisan



“A Bancoop é uma entidade sólida, com bons colaboradores, estrutura e conceito. A Mega Sitemas vem somar a

estes fatores uma solução que reúne o conhecimento das melhores práticas na gestão de negócios do segmento, por meio dos serviços de implantação de nossos consultores especialistas.”

Andrew F. Storfer
Mega Sitemas Corporativos

■ PAC

Setores passarão por análise

Após esta etapa, o caminho será a implantação de procedimentos, normas e novos sistemas



O PAC – Projeto de Ação Construtiva é o resultado de um conjunto de seminários realizados com a equipe da Bancoop onde foram confrontadas as práticas atuais e as necessidades de melhoria. Ou seja, foi um amplo diagnóstico, com efetiva participação dos profissionais da cooperativa e apoio da diretoria da entidade. O resultado desse diagnóstico e o trabalho que será desenvolvido em parceria com as consultorias foram apresentados para todos os colaboradores da Bancoop reunidos em seminário. A primeira etapa será a análise de setor por setor para, então, definir os pontos que precisam ser alterados para trazer melhoria no trabalho desenvolvido.

Como o objetivo da Bancoop é entregar imóveis com preço justo e qualidade, a

NGI Consultoria terá grande participação neste processo, pois irá coordenar os trabalhos de reestruturação dos processos técnicos da cooperativa. “Vamos realizar reuniões com as equipes, elaborar fluxos de processos como são desenvolvidos hoje e definir o que pode ser melhorado e o que é necessário criar. Numa segunda etapa, iremos treinar todos os profissionais envolvidos para que estes procedimentos funcionem e avaliar sua adequação no dia a dia”, explica Maria Angélica Covelo, da NGI. Segundo a consultora, o programa será implantado aos poucos e o cooperado irá perceber os benefícios dele na melhoria da qualidade dos imóveis produzidos, na segurança quanto ao planejamento e controle de prazos e custos e no atendimento adequado às suas necessidades.



O “CORÇÃO” DA BANCOOP

O suporte técnico é o setor que concentra diversas atividades necessárias para a existência da cooperativa: análise de viabilidade de empreendimentos; processos de planejamento e orçamento, compras e contratação de serviços; desenvolvimento dos projetos; execução de obras e a assistência técnica pós-entrega. “A reestruturação consiste em analisar como estes processos são realizados, quais as mudanças que devem ser feitas para que tenham eficiência voltada à qualidade e ao desenvolvimento de empreendimentos com prazos e custos planejados e controlados”, explica Maria Angélica Covelo.

■ CURTAS

FUNCIONAMENTO NO FINAL DE ANO

A Bancoop entrará em férias coletivas no dia 21 de dezembro e retomará as atividades no dia 5 de janeiro. O recesso é comum no mercado por ser período de baixa demanda e a maioria dos fornecedores e prestadores de serviços entra em férias coletivas. O Sindicato dos Trabalhadores na Construção Civil também recomenda esta parada e, por isso, as férias coletivas atingirão os operários das obras da Bancoop, mas não influenciará seu andamento porque está prevista no cronograma.

CASOS EMERGENCIAIS

Neste período, o cooperado não ficará sem resposta para casos emergenciais. O SAC irá funcionar e está habilitado a contatar um responsável para solução de problemas. O SAC funciona diariamente das 9h às 18h e atende pelos telefones 11-3291-1800 e 11-3291-1855.

DATAS DE PAGAMENTO NÃO MUDAM

Em função do recesso, não haverá mudança nas datas de vencimento das contribuições e nem isenção de encargos caso sejam pagas em atraso. Os boletos serão emitidos com antecedência e caso o cooperado não o receba poderá emitir a segunda via direto no site da Bancoop (www.bancoop.com.br). Por questões de segurança, problemas com o acesso devem ser esclarecidos no SAC.

SUA OBRA PASSO A PASSO

PERGUNTAS FREQUENTES

Como são definidas as parcelas e o valor do imóvel?

Normalmente, existem parcelas de entrada, mensais, reforço e intermediárias. No entanto, este plano pode ser adaptado, dentro de critérios mínimos, às necessidades do cooperado como, por exemplo, diluir as intermediárias nas parcelas mensais, ou uma entrada de valor maior e mensais menores. Quando o novo sistema da Bancoop estiver implantado, o cooperado poderá fazer simulações direto no site. Na média, as unidades podem ser quitadas em até 60 meses, dependendo da data em que o cooperado aderiu ao empreendimento.

Todas as unidades são repassadas a preço de custo e o valor inicial é estimado. Ao final das obras do empreendimento será realizado o fechamento financeiro do grupo. Caso o saldo final do grupo seja positivo, o valor será devolvido aos cooperados ou utilizado para uma melhoria no próprio empreendimento. Quando houver saldo negativo, isto significa que o preço de custo ficou acima do valor estimado inicialmente e, portanto, será necessário aporte financeiro para fechar as contas e ser entregue ao cooperado o Termo de Quitação que o habilita a solicitar a outorga da escritura.



Maison Piaget

A concretagem da estrutura está concluída e a alvenaria, no 12º andar. As instalações estão no 2º pavimento tipo. Aguarda-se a aprovação junto à subprefeitura da posição final do alinhamento do terreno conforme projeto. Em seguida será providenciado o fechamento.



Village Palmas

As casas das fases 3 e 4 estão em processo de regularização dos apontamentos do *check list*. Na área comum, está concluída a estrutura de concreto da piscina, em andamento a limpeza geral e a preparação para o plantio de espécies vegetais. Já foi contratada a empresa para a execução da estação de recalque de esgoto.



Torres da Mooca

No Bloco C foi concretada a laje do piso do 9º andar. A marcação e o embutimento dos pontos de instalações hidráulicas e elétricas (tubulações e caixas de passagem) também estão concluídas até o 9º andar.



Saint Paul

Está em execução a concretagem da laje do 16º pavimento. A alvenaria está no 10º andar; a distribuição elétrica no 7º e a hidráulica, no 5º. Foram adquiridos os elevadores e 64% do valor total foi quitado.



Vila Inglesa

No Bloco C está concluída a etapa de marcação da obra e executadas 25% das escavações para as fundações na região da torre.



Vila Clementino

No Bloco C a estrutura está concluída até o 5º pavimento tipo. A marcação e o embutimento dos pontos de instalações hidráulicas e elétricas (tubulações e caixas de passagens) também estão concluídas até o 5º andar. Foram adquiridos os elevadores e 55% do valor total quitado.



Altos do Butantã

No Bloco D está concluída a concretagem da laje do 14º pavimento. A alvenaria está no 5º pavimento. As marcações e o embutimento dos pontos de esgoto, águas pluviais e de iluminação estão prontos até o 6º pavimento tipo. Foram adquiridos os elevadores e 53% do valor total quitado.



Villas da Penha

Na 2ª fase está concluída a alvenaria das casas 7 a 32 e da 49 a 56. Concluída a alvenaria de 2º pavimento das casas 44 a 48 e a alvenaria de 1º pavimento das casas 33 a 36. Estão em preparação os telhados das casas 7 a 32 e 49 a 56, bem como a aplicação de argamassa nas paredes internas e externas das mesmas.



Guarapiranga Park

Foram concluídas as concretagens das vigas e dos pilares do 1º subsolo e da laje do pavimento térreo, bem como, a montagem das formas e armações dos pilares do térreo.



Casa Verde

As chaves do Bloco B já foram entregues e o prédio liberado para moradia. As fundações do Bloco A estão com previsão de conclusão em novembro.



Anália Franco

No Bloco B a estrutura está no 5º pavimento tipo. As marcações e o embutimento dos pontos de esgoto, águas pluviais e de iluminação estão prontos até o 5º pavimento tipo. Foram adquiridos os elevadores e 50% do valor total quitado.



Swiss Garden

A estrutura está finalizada. A alvenaria está no 21º andar. O revestimento interno (reboco) das áreas frias (cozinha, área de serviço e banheiro) está no 18º andar. A aplicação de gesso liso nas paredes e no teto está no 15º.



Bela Cintra

No Bloco B a estrutura está no 6º pavimento. As marcações e o embutimento dos pontos de esgoto, águas pluviais e de iluminação estão prontos até o 6º pavimento tipo. Foram adquiridos os elevadores e 45% do valor total quitado.



Liberty Boulevard

No Bloco A está em execução a concretagem do 11º andar. A marcação e o embutimento dos pontos de instalações hidráulicas e elétricas (tubulações e caixas de passagem) também estão concluídas até o 10º andar.



Colina Park

No edifício a estrutura está concluída até o 6º pavimento tipo. A marcação e o embutimento dos pontos de instalações hidráulicas e elétricas (tubulações e caixas de passagens) também estão concluídas até o 6º andar.



Ilhas d'Itália

No Bloco C está em execução a regularização dos apontamentos do *check list*. No Bloco B foram executadas as estruturas em 45% da área para entrada de veículos e pedestres.



Morada Inglesa

No Bloco A estão finalizadas a estrutura e a alvenaria. O revestimento interno das cozinhas e banheiros está no 12º andar. As instalações hidráulicas estão no 10º pavimento tipo e as elétricas, no 12º. Foram adquiridos os elevadores e 63% do valor total quitado.



Mar Cantábrico

No Edifício Gijon (Bloco B) está concluída a estrutura e a alvenaria está no 18º pavimento. A colocação de azulejos está no 6º pavimento tipo e o revestimento externo nos terraços dos apartamentos, no 13º.

DESTAQUE



Recanto das Orquídeas

Empreendimento foi uma grande obra e está totalmente entregue

Localizado em Santo André, o Recanto das Orquídeas foi o segundo empreendimento lançado fora da cidade de São Paulo. É uma das grandes obras da Bancoop já que são quatro torres que totalizam 320 apartamentos. Além disso, na época do seu lançamento, foi firmada parceria com o Sindicato dos Bancários do ABC que auxiliou na busca pelo terreno e na divulgação junto à categoria da região.

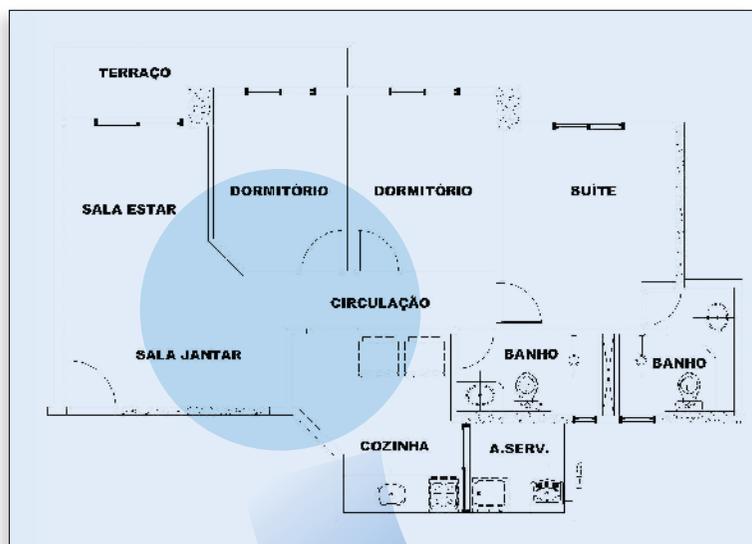
“Foi uma obra trabalhosa pelo número de unidades e de prédios. No entanto, não houve problemas técnicos que nos obrigassem a alguma alteração durante sua construção”, explica Ângela Marques, gerente de suporte técnico. “O produto final ficou bom, recebeu elogios dos cooperados tanto no *check list* quanto na visita a obra que promovemos em junho. E isto nos deixa a sensação de missão cumprida”, completa.



SUA CASA, SEU ESPAÇO

Sala de jantar com oito lugares

Pequenas alterações que o cooperado pode fazer na alvenaria de sua unidade tornam isto possível



Planta original



Um dos espaços modificados

Em novembro foi realizado o *check list* das primeiras unidades do Ilhas D'Itália. São apartamentos de 3 dormitórios, sendo uma suíte. A arquiteta da Bancoop, Mariana Mori, dá uma dica para um casal que tenha um filho adolescente e queira modificar o imóvel. "Pode-se adequar a unidade com a criação de um espaço maior para o convívio social e para a parte íntima e sem muitas alterações de alvenaria, ou seja, a idéia é construir mais paredes do que derrubar", explica.

Na sugestão de Mariana, um dormitório passou a ter três utilidades. "Derrubamos

uma parte da parede para conseguir espaço para um armário no quarto do filho, outra parte deste dormitório se transformou em *closet* na suíte e, por fim, criou-se um escritório que, desta maneira, pode ser usado por toda a família", conta.

Outra alteração sugerida é na cozinha. "Com a finalidade de que a sala de jantar comporte uma mesa com oito lugares, diminuimos um pouco a cozinha para ampliar este ambiente que, agora, acomoda até um buffet. E, ainda, conseguimos lugar para uma pequena despensa na cozinha", explica Mariana Mori.

Os moradores são diferentes e têm estilo de vida e necessidades distintas. Para tanto, os projetos arquitetônicos de apartamentos devem ser versáteis, de modo a permitir modificações futuras, embora sejam entregues dentro de um padrão. A Bancoop, por ser uma cooperativa onde todos se reúnem para a conquista de um bem, trabalha dentro dessa linha de concepção. Somente o próprio cooperado, após pegar as chaves, pode promover mudanças que, obrigatoriamente, levem em conta a estrutura do imóvel e a legislação vigente.



Ilhas D'Itália, apartamentos de 3 dormitórios com 1 suíte que já está em fase de *check list*