notícias BANCOOP

JORNAL DA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO Nº 4 MARÇO DE 2006 WWW.BANCOOP.COM.BR

Morada Inglesa

Unidades em fase final

EDITORIAL

Compromissos são honrados

Como já foi relatado nas edições anteriores do *Notícias Bancoop*, a cooperativa vem passando por uma reformulação contínua que vai desde a criação de procedimentos e controles rígidos, diálogo até a apuração final dos custos das obras. E ao mesmo tempo em que enfrenta, com coragem, os problemas, honra todos os compromissos assumidos. Um bom exemplo é o empreendimento Morada Inglesa cujo *checklist* deverão ser entregues em abril. Houve uma ampla discussão com os cooperados da seccional e definido, em conjunto, um cronograma físico-financeiro que está em andamento e sendo acompanhado pela comissão.

Na mesma linha do diálogo e do compromisso está a entrega das unidades do Villas da Penha. Foi realizado um *pré-check list* pelos próprios cooperados que, a partir de então, estiveram na obra com freqüência e acompanhando de perto a finalização de detalhes que garantem a qualidade das unidades. As chaves devem ser liberadas em breve.

E isto é, na realidade, o verdadeiro espírito do cooperativismo: a união de todos em torno de um objetivo comum. O assunto é tão importante que o *Notícias Bancoop* dedicou duas páginas para explicar o funcionamento do sistema, os benefícios e o porquê da necessidade da apuração final dos custos.

UNIDADES DISPONÍVEIS EM VÁRIOS BAIRROS. LIGUE.

SAC
SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COOPERADO
DIARIAMENTE, DAS 9h ÀS 18h.
LIGUE (11) 3291-1800 OU (11) 3291-1855.
sac@bancoop.com.br

COOPERADO

Plantão no Sindicato dos Bancários

O objetivo é ampliar o atendimento para quem quer ser cooperado

Desde o início do mês funciona um Plantão de Atendimento na sede do Sindicato dos Bancários. A intenção é ampliar as opções e horários para que os interessados em adquirir um imóvel pelo sistema cooperativo tirem suas dúvidas, vejam as opções de empreendimentos e bairros, desde unidades para pronta entrega, em construção e lançamentos.

"É um espaço dentro da 'casa' do bancário e dedicado a tirar dúvidas e fazer a adesão de novos cooperados. "O atendimento é aberto a todos", explica Manoel Castaño Blanco (Manolo), responsável pela área de Relacionamento da Bancoop. Ele lembra que são 12 empreendimentos em construção e mais 15 em lançamento. No site da cooperativa www.bancoop.com.br existem mais informações sobre os empreendimentos. Além disso, bancário sindicalizado têm acesso aos empreendimentos com unidades disponíveis no encarte publicado na edição de março da *Revista dos Bancários*.

Em junho, a Bancoop completa 10 anos com 8.724 unidades lançadas, sendo 5.566 unidades entregues e 3.158 em construção. Isto representa 64% de imóveis entregues.

Serviço

O Plantão de Atendimento funciona no saguão do Edifício Martinelli (Rua São Bento, 413, térreo), no Centro, de segunda a sexta-feira, das 10h às 18h, fones 11-3188-5339 e 3188-5340.

notícias BANCOOP

Bancoop Notícias é uma publicação da Bancoop - Cooperativa Habitacional dos Bancários, Rua Líbero Badaró, 152, 5º andar. Tel. 11-3291-1800, bancoop@bancoop.com.br, www.bancoop.com.br. **Presidente:** João Vaccari Neto. **Diretora administrativa-financeira:** Ana Érnica. **Projeto Editorial:** Studio de Comunicação (www.studiodecomunicacao.com.br). **Produção gráfica:** Urbania (www.urbania.com.br). **Fotos:** Jailton Garcia. **CtP/Impressão:** Bangraf (www.brangraf.com.br). **Tiragem:** 14 mil exemplares.

bancoop Cooperativa Habitacional dos Bancários

CAPA

Mais um empreendimento concluído

As 48 últimas unidades do Morada Inglesa estão em fase final e *check list* deve acontecer agora em abril

Ao todo, o empreendimento conta com 100 apartamentos, divididos em dois prédios. O primeiro deles já foi entregue e a expectativa é que as unidades da segunda torre sejam liberadas para o *check list* em abril. Com isto, apenas as obras da área de lazer e periferia continuarão em andamento.

Este será o 77º prédio concluído, ou seja, 68% dos edifícios lançados pela Bancoop estarão entregues em menos de 10 anos de sua criação. Em relação ao número de unidades, 64% do total estarão concluídas com a entrega dos apartamentos do Morada Inglesa.

O saldo financeiro do empreendimento estava negativo e o ritmo das obras, lento. Os cooperados formaram uma comissão de acompanhamento que foi e é muito atuante. Depois de várias reuniões com a área de Suporte Técnico e de Planejamento e Orçamentos, chegou-se a uma proposta de reforço de caixa que tornou possível a conclusão das obras e a entrega das unidades. "Os próprios cooperados se reuniram em assembléia e decidiram a melhor maneira de fazer este reforço de caixa e mostraram que este é o verdadeiro espírito cooperativista, ou seja, decisões tomadas em conjunto e em prol de todos e não atendendo interesses pessoais", lembra João Vaccari Neto, presidente da Bancoop e que esteve presente em algumas das reuniões. "A cooperativa é de todos e, por isso, participação e fiscalização são fundamentais neste processo e é exatamente isto que a atual gestão tem incentivado desde sua posse, em fevereiro do ano passado", completa.

Localizado na Zona Norte, no bairro da Parada Inglesa e próximo ao metrô, o empreendimento possui unidades de 2 e 3 dormitórios, sendo uma suíte, e ampla área de lazer. "Freqüentemente temos cooperados interessados em uma vaga de transferência no empreendimento, o que comprova sua aceitação e qualidade", afirma Manoel Castaño Blanco (Manolo), responsável pela área de Relacionamento da cooperativa.

Obras na área de lazer: os cooperados se reuniram em assembléia e decidiram a melhor maneira de fazer o reforço de caixa. Mostraram o verdadeiro espírito cooperativista

BANCOOP EM NÚMEROS

	Mar 2006	Dez 1996 (1)
Total de empreendimentos	50	02
Total de cooperados	14.500	3.300
Unidades entregues (2)	5.566	zero
Unidades em produção	3.158	712
Total de unidades	8.724	712
Percentual de unidades entregues sobre total	64%	zero
Total de edifícios entregues	77	zero
Percentual de edifícios entregues sobre total	68%	zero

(1) A cooperativa foi criada em 18 de junho de 1996 e no mesmo ano lançou dois empreendimentos. Em abril de 1999 entregou as primeiras unidades
(2) Estão consideradas as unidades do Morada Inglesa e do Villas da Penha que estão em fase final para a entrega.

COOPERATIVISMO

Sistema é viável

É preciso que os participantes tenham claro seu funcionamento, os benefícios que ele gera e, antes de mais nada, que exerçam a cooperação mútua

VEJA AS DIFERENÇAS

COOPERATIVAS	INCORPORADORAS
É uma sociedade de pessoas	É uma sociedade de capital
Objetivo principal é a prestação de serviços	Objetivo principal é o lucro
Número ilimitado de cooperados	Número limitado de acionistas
Controle democrático: cada cooperado tem direito a um voto	Cada ação corresponde a um voto
Assembléias: quorum é baseado no número de cooperados	Assembléias: quorum é baseado no capital
Não é permitida a transferência das quotas-partes a terceiros, estranhos à sociedade	É possível a transferência das ações a terceiros
Retorno proporcional ao valor das operações	Dividendo proporcional ao valor das ações
Preço de custo	Preço fechado
Não é necessária a incorporação imobiliária	É necessária a incorporação imobiliária

Em um aspecto, vários especialistas concordam: as cooperativas habitacionais são importantes para diminuir o déficit de moradia existente no país. E a população precisa ter claro como o sistema funciona, os benefícios, direitos e deveres da pessoa ao aderir a uma cooperativa e ter em mente que a cooperação é fundamental.

Estimular e disseminar o cooperativismo devem ser um dos objetivos das cooperativas. Por isso, *Notícias Bancoop* publica as principais dúvidas em relação ao cooperativismo.

O que é o cooperativismo?

O cooperativismo é a união de forças em torno de um objetivo comum e que seria difícil de ser conquistado de

maneira isolada. É uma organização democrática, onde seus dirigentes são eleitos em assembléia e cada cooperado tem direito a um voto. A adesão é livre e voluntária: todos podem participar sem discriminação social, política, religiosa, de raça ou de gênero.

Onde surgiu?
A primeira cooperativa surgiu em 1844, na Inglaterra, com a união de 28 tecelões que compraram um armazém para baratear os produtos alimentícios e, depois, para adquirir suas casas.

Quais os benefícios?
Como as cooperativas não visam lucro, o custo final do produto ou bem é menor. No caso das cooperativas habitacionais, o modelo utilizado é a construção a preço de custo.

O que é ser cooperado?
É ser parte de um grupo, de um todo que irá construir habitação para cada um. Por isso, não há relação de consumo nas cooperativas.

Como são obtidos os recursos para as obras?
Estes recursos são provenientes das contribuições dos próprios cooperados. E é com a soma destes recursos que são construídas as unidades. Portanto, as obras são autofinanciadas pelos próprios cooperados.

O que determina os prazos de entrega?
É o fluxo de caixa disponível para aplicar na obra. Ou seja, a velocidade de contribuição dos cooperados irá determinar o fluxo de caixa e, conseqüentemente, os prazos de entrega.

Quais os direitos e deveres dos cooperados?
Entre os direitos dos cooperados estão utilizar os serviços prestados pela cooperativa; tomar parte nas assembléias gerais, discutindo e votando os assuntos que nelas forem tratados; propor ao Conselho de Administração e às Assembléias Gerais as medidas que julgar convenientes aos interesses do quadro social; votar para cargos no Conselho de Administração e no Conselho Fiscal. Entre os deveres estão observar o estatuto da cooperativa; cumprir fielmente com os compromissos em relação à cooperativa e respeitar as decisões da Assembléia Geral e do Conselho Diretor.

Fonte: Portal do Cooperativismo Brasileiro (www.portalcooperativo.coop.br); Federação das Cooperativas Habitacionais do Estado de São Paulo (www.feccohesp.org.br); *Revista Construção e Mercado*.

Parque Mandaqui

Apuração final está concluída em onze empreendimentos

Em março, onze empreendimentos tiveram a apuração final concluída e verificou-se a necessidade de aporte financeiro que foi dividido em 24 parcelas. Os primeiros a receber os boletos já iniciaram os pagamentos.

A Bancoop entende que não é agradável chegar ao final e ter de fazer aporte, no entanto, como as obras são a preço de custo e o valor estimado inicialmente ficou abaixo do custo, o aporte é necessário e previsto no Termo de Adesão. E neste caso, o valor foi custeado pela própria cooperativa e por outros grupos. "Se não houver o retorno dos valores do rateio, todos saem prejudicados porque a cooperativa é uma só e precisa haver cooperação de todos os envolvidos", lembra Anderson Jaun Rodrigues, cooperado do Saint Paul e integrante da comissão de acompanhamento da obra. "Afinal, muitas obras estão em atraso por conta deste custeio e, quanto maior o prazo de conclusão da obra, maior o seu custo", completa. Anderson Barcelos, cooperado do Liberty Boulevard, lembra que "muitos pagaram para que obras com saldo devedor fossem concluídas pois, do contrário, as unidades poderiam não ser entregues". "Agora, nada mais justo do que estes cooperados honrarem seu compromisso com os demais", acrescenta.

Rodrigues se diz consciente de que adquiriu uma unidade pelo sistema cooperativo, que está explícito no Termo de Adesão e que neste sistema, todos têm responsabilidades. "Os cooperados devem montar comissões, fiscalizar e discutir os problemas", afirma.

Segundo Rodrigues, na comissão do Saint Paul estão advogados e engenheiros que auxiliam muito na busca de soluções, inclusive melhorias no empreendimento que podem ser realizadas durante as obras. "É muita coisa para a Bancoop cuidar sozinha e, por isso, tem que haver cooperação", salienta.

CURTAS

VILA MARIANA 1
Um grupo de cooperados da Seccional Vila Mariana ingressou com medida judicial, pedindo que a Bancoop se abstenha de cobrar os valores a título de rateio previsto na cláusula de apuração final, bem como a expedição do Termo de Quitação das unidades e, por fim, que não haja a negativação do nome dos cooperados que venham a ficar inadimplentes em razão do não pagamento das parcelas do rateio final.

VILA MARIANA 2
O juiz do processo concedeu apenas a não negativação, no entanto, a Bancoop não tem por prática negativar o nome dos cooperados inadimplentes. Vale lembrar que caso alguma Seccional deixe de honrar os pagamentos de rateio referentes à apuração final do custo da obra, esta atitude trará prejuízo para os demais cooperados que aguardam a entrega de suas unidades.

VALOR DO RATEIO
O valor da apuração final apresentado nas cartas aos cooperados é para pagamento à vista. Caso o cooperado opte por parcelamento, haverá a incidência de Tabela Price + IGP-M conforme previsto no Termo de Adesão.

ESCRITURAS
Os custos de escritura não estão inclusos no valor da apuração final porque referem-se a taxas da Prefeitura e aos serviços dos cartórios.

ESCOLHA O SEU

Empreendimentos em lançamento

Os empreendimentos Moema Tower Residence, Brooklin Tower Duplex Residence, Diana Tower Residence, Fausto Residence, Campos de Vila Matilde, Chateau de Villandry, Imperial Liberdade, Guadalupe Residencial, Edifico Gamboa, Residencial Piemontês estão em fase de lançamento e de constituição do caixa para o início das obras. E em todos eles as unidades não foram totalmente repassadas, ou seja, existem unidades disponíveis.

A Bancoop está em contato com construtoras com o intuito de efetivar uma parceria para a construção onde parte das unidades seria ofertada como pagamento das obras (dação). Desta maneira, viabiliza-se o empreendimento e antecipa-se o início das obras.

Perspectiva do Residencial Piemontês

SUA OBRA PASSO A PASSO

Casa Verde

Está em andamento a execução da escada de acesso ao térreo, e, em maio, deverá ser iniciada a montagem do elevador. Na seqüência serão iniciados os trabalhos da fachada.

Ilhas d'Itália

O empreendimento é composto por 216 apartamentos divididos em três edifícios. No Edifício Capri, a segunda entrega, foram iniciadas as escavações das estacas de concreto das fundações.

Liberty Boulevard

São 288 unidades divididas em dois prédio, sendo que o primeiro está entregue. No Bloco A a estrutura está concluída até o 18º andar. Em andamento a laje da cobertura do edifício. Está concluída a estrutura do Trecho 2 da periferia no nível do 1º subsolo e em andamento até o nível térreo.

Guarapiranga Park

São três prédios que totalizam 222 apartamentos. No Edifício Figueira, o primeiro a ser entregue pela Bancoop, foi concretada a laje do piso inferior do 2º andar. Empreendimento em recomposição do planejamento com base no fluxo de caixa.

Maison Piaget

Os proprietários de terrenos ao lado do empreendimento e o colégio concordaram, por escrito, em recuar a rua para manter a medida de 12 metros exigida pela prefeitura. Desta maneira, em 6 de abril a Bancoop irá se reunir com o ministério público para entregar o documento e solicitar permissão para a retomada das obras, uma vez que o subprefeito não vê mais impedimento para sua continuidade.

Villas da Penha

Do total de 250 casas, 61 estão entregues. Nas próximas 56 está em andamento a regularização dos apontamentos do check list. Estão em andamento os trabalhos na área externa como guarita, ruas e calçadas. Assim que estas pendências forem regularizadas as chaves serão entregues.

Bela Cintra

A primeira torre, com 104 apartamentos, está entregue. No Bloco B, o último do empreendimento, a estrutura está no 9º pavimento, bem como, as marcações e o embutimento dos pontos de esgoto, águas pluviais e de iluminação.

Torres da Mooca

Os dois primeiros prédios do empreendimento, que somam 168 apartamentos, estão entregues. No Bloco C, o último do condomínio, a estrutura está concluída até 12º andar e a alvenaria, no 1º andar. Empreendimento em recomposição do planejamento com base no fluxo de caixa.

Saint Paul

São 192 apartamentos distribuídos em três prédios. No Bloco C, a estrutura está totalmente concluída e a alvenaria, no 15º. Em andamento a estrutura de concreto do reservatório superior. Iniciados os serviços de demolição na área da garagem anexa ao Bloco C para a execução das fundações.

Anália Franco

São 264 apartamentos e 132 deles estão entregues. No Bloco B, o terceiro prédio com 66 unidades, a estrutura está no 14º pavimento e a alvenaria, no 4º.

Mar Cantábrico

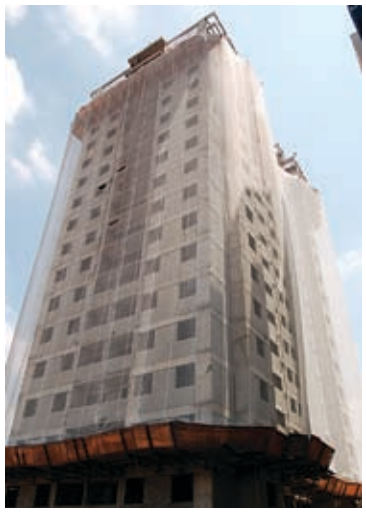
São duas torres com 112 apartamentos cada. No Bloco B, estão em andamento os serviços de contenção do terreno no perímetro do subsolo e a instalação de drenagem para possibilitar a execução do piso. No Bloco A foi necessário realizar uma pré-escavação na região do edifico para possibilitar a cravação das estacas de fundação.

Village Palmas

As 106 casas que compõem o empreendimento estão em fase de finalização. está em andamento a regularização dos apontamentos do check list das últimas 43 casas das fases 3 e 4 para a liberação das chaves. Na área comum, esta em execução a estação de recalque de esgoto. A piscina e o *deck* estão concluídos.

Vila Inglesa

Do total de 187 apartamentos, 124 já foram entregues. No Bloco C, composto pelas 63 unidades finais, está concluída a etapa de locação da obra e foram executadas 65% das escavações na região da torre. Empreendimento em recomposição do planejamento com base no fluxo de caixa.



Altos do Butantã

Estão entregues 204 unidades divididas em dois prédios. No Bloco D, o penúltimo a ser entregue, a estrutura está totalmente concluída. Em andamento a estrutura de concreto do reservatório superior. A alvenaria externa está no 14º andar e a interna, no 4º. Foram instaladas telas de proteção na fachada.

Vila Clementino

Das três torres do empreendimento, duas estão entregues. No Bloco C, com as 56 últimas unidades, a estrutura está concluída até o 12º pavimento tipo, bem como, a marcação e o embutimento dos pontos de instalações hidráulicas e elétricas.

Colina Park

O empreendimento é composto por 77 casas, das quais 40 foram entregues, e por um prédio com 68 apartamentos. No edifício a estrutura está concluída até o 10º pavimento, bem como a marcação e o embutimento dos pontos de instalações hidráulicas e elétricas. Foi efetuado o telamento da fachada do edifício. Empreendimento em recomposição do planejamento com base no fluxo de caixa.

DESTAQUE

Swiss Garden

São 88 unidades em um só prédio

Localizado na Zona Norte, próximo a uma grande área verde, o empreendimento possui unidades de 3 dormitórios, sendo uma suíte, e ampla área de lazer com piscina adulto e infantil, quadra poliesportiva e playground entre outros. São 88 unidades em um prédio.

Uma comissão de cooperados esteve em reunião na Bancoop porque foi detectada a necessidade, em breve, de reforço no caixa do empreendimento para a conclusão das obras. A comissão está de posse de vários estudos e irá organizar reunião com os demais cooperados do empreendimento para definir as maneiras de efetuar o reforço.

"Em função do estilo neoclássico, sua fachada possui detalhes que necessitam ser executados com cuidado", lembra Ângela Marques, gerente de Suporte Técnico.

A estrutura e a alvenaria estão finalizadas, bem como, o telamento de proteção. Em montagem os andaimes suspensos na fachada para aplicação da argamassa de revestimento externo.

SUA CASA, SEU ESPAÇO

Amplie o ambiente

Alguns detalhes podem dar a sensação que o local é maior e torná-lo mais agradável

Rodapé alto, espelho, piso igual em cômodos diferentes e porta camarão são algumas soluções para "ganhar espaço"

Atualmente, em função de diversos fatores como melhor aproveitamento do solo já que o custo do metro quadrado é cada vez mais alto, prevalecem os imóveis compactos. No entanto, existem cuidados na escolha das cores, pisos e acessórios que podem criar uma maior sensação de amplitude nos ambientes.

O piso é um dos itens mais importantes para esta finalidade. "Normalmente, usa-se rodapé com altura entre 5 e 7 centímetros. No entanto, ao optar por uma dimensão maior das convencionais, consegue-se obter uma sensação de amplitude porque parece que o piso ´cresce` pela parede", explica Mariana Mori, arquiteta da Bancoop. Ainda em relação ao piso, outra dica é utilizar uma estampa única. "Pisos diferentes em cada ambiente promovem uma quebra no visual. Já a mesma estampa ou modelo mostra uma continuidade e traz a sensação de uma área maior do que realmente é".

Espelhos e cores são outros detalhes importantes. Segundo a arquiteta, cores claras sempre ampliam o ambiente, tornando-o mais arejado, mais *clean*. "Colocar espelho em uma parede considerada estratégica no ambiente como, por exemplo, a que está em direção da entrada, também dá a sensação de amplitude", lembra Mariana. "No entanto, não se deve colocar mais de um espelho por ambiente porque, além de excessivo, poderá fazer o efeito contrário".

As portas sempre roubam espaço e para solucionar a questão, existem duas opções. "A porta camarão ou articulada aumenta o espaço interno do ambiente, no entanto, diminui o vão para passagem já que serão duas folhas. Já com as portas de correr isto não acontece. Só que nem todos os ambientes permitem sua instalação", explica Mariana.

SEU IMÓVEL NO BUTANTÃ

ALTOS DO BUTANTÃ

Localizado na Av. Nossa Sra. da Assunção, 647 e próximo à USP, são 3 dormitórios (1 suíte), playground, quadra, churrasqueira e salão para jogos e festas. Do total de quatro edifícios, dois estão entregues e o terceiro está com a estrutura concluída. Mensais a partir de R$ 1.186,11.

RESIDENCIAL GUADALUPE

Também próximo à USP, na Rua Antonio de Bonis, 199, o empreendimento possui unidades de 2 dormitórios, quadra de futebol society, espaço para fitness, salão para recreação infantil e quiosques. Mensais a partir de R$ 729,06.

PRONTO

SANTO ANDRÉ

Localizado na Av. Santos Dumont, 1000, são unidades de 1 dormitório com 55m2, quadra esportiva, sauna, salão para jogos e festas. Mensais a partir de R$ 1.305,77.

** valores podem ser alterados sem prévio aviso*

INFORMAÇÕES
3188-5339 e 3207-4773