

# Bancoop se reestrutura

## João Vaccari Neto destaca a importância das comissões para a segurança dos cooperados

**A** Bancoop, cooperativa habitacional criada pelo Sindicato dos Bancários, já entregou 64% dos imóveis que lançou: foram 5.566 unidades habitacionais das 8.724 planejadas. A partir da idéia inicial de realizar o sonho da casa própria para bancários, sem fins lucrativos e a preço de custo, a Bancoop ganhou autonomia e abriu-se também a milhares de não bancários.

O cotidiano da cooperativa foi alterado por um acidente automobilístico, em novembro de 2004, onde morreram três de seus principais gestores, inclusive o presidente, Luiz Malheiro. Isso gerou a necessidade de recompor a administração.

Seguindo o Estatuto, João Vaccari Neto, ex-presidente do Sindicato, assumiu a presidência da Bancoop. E a assembleia de fevereiro do ano passado elegeu Vaccari e também a então diretora financeira do Sindicato, Ana Érnica. "Não poderíamos permitir que a morte dos dirigentes provocasse uma interrupção nas obras", explica Paulo Salvador, diretor do Sindicato.

A Bancoop vem tomando decisões difíceis e que causam discussões entre os cooperados. Na entrevista a seguir, o presidente da cooperativa esclarece os motivos e destaca a importância da criação

de comissões em todos os empreendimentos. Seguindo os princípios de transparência e participação, a diretoria está abrindo todas as informações, sob acompanhamento das comissões. Isso gera maior segurança para todos os associados e permite que a cooperativa prossiga em sua missão.

### **Notícias Bancoop – Qual é o principal objetivo da cooperativa?**

João Vaccari Neto – Construir unidades habitacionais a preço de custo. No Brasil, é relativamente pequena a experiência com as cooperativas habitacionais. Estamos mais acostumados com as incorporadoras de mercado. Assim, é comum as pessoas acharem que a cooperativa lança um empreendimento com preço final fechado. Mas a cooperativa não visa lucro e só pode praticar o preço de custo, que é o valor efetivamente gasto para concluir cada unidade. O preço indicado nas adesões é uma referência na época do lançamento, mas só se pode apurar o preço final quando a obra estiver concluída.

### **NB – E como os imóveis são financiados?**

Vaccari – A cooperativa utiliza o autofinanciamento: todos os recursos para os



João  
Vaccari  
Neto

empreendimentos vêm das contribuições dos cooperados do próprio grupo. Atualmente, existe um descompasso no fluxo de caixa porque o cronograma físico prevê a entrega das unidades antes do recebimento total dos valores. O cooperado paga sua unidade, em média, em 60 meses. Mas os primeiros imóveis foram concluídos em 36 meses. Para evitar esse problema, decidi-

mos que os empreendimentos precisam ser auto-sustentáveis e lastrear os recebíveis. Antes, uma obra financiava a outra e, também, não era cobrada a diferença entre o valor estimado e o custo final. Os problemas, claro, começaram a aparecer.

### **NB – Por que existem rateios?**

Vaccari – Como já disse, no lançamento, o valor da unidade é estimado. O custo real somente pode ser apurado ao final das obras. Quando o valor estimado fica abaixo do custo, há a necessidade de aporte. Acontece que, em algumas unidades entregues, a apuração do custo real ainda não havia sido feita. A nova diretoria realizou este procedimento e fez o rateio necessário entre os associados que adquiriram o imóvel. O objetivo é levantar o valor para cobrir o "empréstimo" que os demais edifícios fizeram para financiar a conclusão dos prédios já entregues.

### **NB – Como é a atuação da cooperativa hoje?**

Vaccari – Quando fomos convocados para assumir a Bancoop, contratamos uma auditoria para entender a situação da cooperativa e ter segurança na hora de tomar decisões. Além disso,

contratamos uma empresa especializada na área técnica para a análise do cronograma físico-financeiro de cada empreendimento. Este processo levou praticamente todo o ano de 2005. Tomamos várias decisões difíceis, que alguns cooperados podem considerar amargas. Mas são decisões importantes, necessárias e que dão a segurança ao conjunto dos associados de que sua casa própria será mesmo entregue. Afinal, o cooperativismo supõe o interesse coletivo e não apenas o individual. Por isso é importante que todos os cooperados participem e verifiquem as contas, por meio das comissões que já estão funcionando em quase todos os empreendimentos.

### **NB – Qual é seu recado final para os associados?**

Vaccari – Que dialoguem, fiscalizem e, efetivamente, façam parte da cooperativa. Sim, porque a razão da existência da Bancoop é auxiliar na conquista da casa própria. Cada seccional (o conjunto do imóvel) tem uma realidade específica: obras acabadas, em andamento ou esperando completar as adesões. Assim, são necessárias reuniões específicas. Daí a importância do funcionamento das comissões de cooperados de cada seccional.

## Cooperativismo precisa ser incentivado

Esta é uma maneira de atingir objetivos comuns que, dificilmente, seria possível de maneira individualizada

Idealizado no século XVIII por tecelões da Inglaterra, que criaram uma associação de apoio mútuo, o cooperativismo nasceu para tirar os tecelões de uma realidade de exploração na venda de alimentos e roupas pelo comércio local. A primeira cooperativa, criada na cidade inglesa de Rochdale, montou um armazém e apoiou a construção ou compra de casas para os tecelões. Desde então, cooperativas de vários tipos se espalharam por todo o mundo.

### A cooperativa

Cooperativa é uma associação autônoma de pessoas que se unem, voluntariamente, para satisfazer aspirações e necessidades econômicas, sociais e culturais comuns, por meio de uma empresa de propriedade coletiva e gerida democraticamente.

### Princípios

As cooperativas baseiam-se em valores de ajuda mútua e responsabilidade, democracia, igualdade, equidade e solidariedade. Seguindo a tradição dos fundadores, os integrantes das cooperativas acreditam nos valores éticos da honestidade, transparência, responsabilidade social e preocupação com o semelhante.

Para mais informações sobre cooperativismo, visite o site da Organização das Cooperativas do Estado de São Paulo ([www.oces.org.br](http://www.oces.org.br))

# Balanço da Bancoop será amplamente divulgado

A atual gestão se norteia por três linhas: profissionalismo e transparência, participação e segurança. Por isso, no momento, a entidade está focada no fechamento do Balanço de 2005. As várias comissões e cooperados individualmente solicitaram que seja retirado do balancete dos empreendimentos a antecipação de recebíveis para facilitar a visualização da real situação financeira de cada um. O pedi-

do foi prontamente atendido pela direção da cooperativa, no entanto, os balancetes das seccionais tiveram que ser refeitos e, conseqüentemente, o da própria Bancoop, o que causou atraso na sua finalização.

Assim que todos estiverem concluídos, será editada uma edição especial do *Notícias Bancoop* com o Balanço da Cooperativa e da Seccional do qual o cooperado participa e enviado para a casa de todos.

Não serão apenas números e sim, explicações da situação de cada empreendimento e da cooperativa, com um relatório de todas as alterações promovidas na Bancoop, pela atual gestão, com o objetivo de aumentar o profissionalismo e a segurança nas informações prestadas.

Antes da assembleia haverá uma agenda de reuniões para esclarecimentos sobre o balanço aos cooperados, preferencialmente em conjunto

com as comissões já formadas nos empreendimentos. Após este período de esclarecimentos, será marcada a Assembleia dos cooperados para a aprovação das contas.

“Assim, teremos mais do que uma simples assembleia, e, sim, a apresentação de todo um conjunto de mudanças realizadas na estrutura da Bancoop e com um período para diálogo com os cooperados”, afirma João Vaccari Neto.

## Rateio: encerramento do empreendimento

Uma das maiores dúvidas entre os cooperados: por que precisam contribuir com um valor excedente mesmo já tendo quitado as parcelas estipuladas inicialmente?

Todas as unidades dos empreendimentos são repassadas a preço de custo e, no lançamento, seu valor é estimado. Ao final das obras, finalizadas as áreas comuns e a documentação, é realizada a apuração final para se verificar se o total arrecadado foi suficiente para cobrir todas as despesas. Em caso positivo e havendo sobras, elas devem ser devolvidas ou utilizadas em melhorias no empreendimento. Se houver déficit, os cooperados devem fazer o aporte de acordo com sua unidade (o rateio). Este procedimento está previsto na Cláusula de

Apuração Final, que consta no contrato de adesão de todos os associados.

A atual gestão da Bancoop está realizando a apuração final das unidades entregues para, assim, tornar os cooperados desses grupos aptos à outorga definitiva das escrituras. Como a Bancoop entende que alguns cooperados podem encontrar dificuldades para os pagamentos, a decisão foi parcelar em até 24 vezes. A cooperativa também analisa, caso a caso, os cooperados que necessitem de um prazo um pouco maior, limitado a

36 parcelas, sendo possível criar intermediárias próximas a 13º salário, férias, PLR etc. Neste sentido, o cooperado deve enviar e-mail para o SAC ([sac@bancoop.com.br](mailto:sac@bancoop.com.br)) com uma proposta alternativa de pagamento por escrito e anexar cópia do comprovante de renda. As propostas serão analisadas e estarão sujeitas à aprovação. Também existem empreendimentos onde, dependendo do valor do rateio, pode-se obter financiamento pelo sistema financeiro da habitação.

Após a quitação de todos os valores junto à Bancoop, o

cooperado receberá o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações e, com ele, poderá comparecer ao cartório para a outorga da escritura. Este termo é o encerramento total da seccional e a garantia de que não haverá mais deveres e obrigações do cooperado com o empreendimento do qual faz parte.

Conforme previsto no Estatuto e no Termo de Adesão assinado pelo cooperado, depois de três meses de inadimplência, o cooperado será eliminado do quadro de sócios e serão tomadas as medidas judiciais cabíveis.