

ILHAS D'ITÁLIA: COOPERADOS VISITAM OBRA E FICAM SATISFEITOS



BANCOOP CONSEGUE FINANCIAMENTO PARA MAIS UMA OBRA: MAISON PIAGET TERÁ RECURSOS DO BRADESCO

EDITORIAL

Acordo melhora ritmo de obra

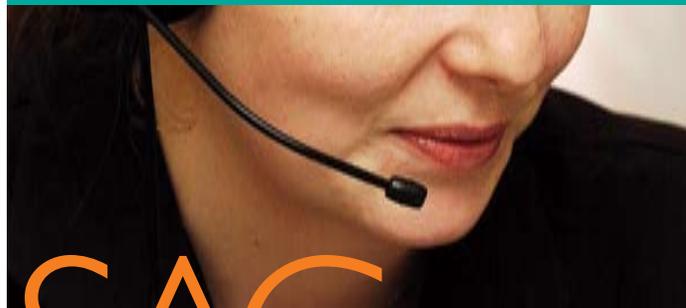
No sistema cooperativo é preciso, sempre, pensar no todo. Esta é a diretriz da Bancoop. A maioria do cooperados que estão em seccionais cujas obras estão em andamento também agem de acordo com esta diretriz, que nada mais é do que o cooperativismo.

Estes cooperados se reuniram, elegeram comissão que manteve contato constante com a Bancoop até que se chegasse a proposta de consenso. Essa proposta foi levada para aprovação em assembléia da seccional e, também, foi eleito o Conselho Fiscal e de Obras que passa a ter acesso aos documentos, cronogramas, extrato da conta corrente e realiza reuniões mensais na sede da cooperativa, bem como visitas a obra para conferir seu andamento. Toda esta participação dos cooperados traz uma menor inadimplência e, conseqüentemente, um melhor ritmo de obra.

Atualmente, já são sete seccionais com acordo fechado. Duas delas, Swiss Garden e Maison Piaget, terão financiamento do Bradesco. A Bancoop continua em busca de financiamento para mais seccionais. Isso é possível naquelas com acordo fechado, pois é uma exigência do agente financeiro.

Converse com os cooperados do seu grupo, tanto os que já estão morando quanto os que aguardam a sua unidade, organizem-se, façam verificações contábeis e busquem, conjuntamente, construir a proposta de acordo que melhor se adapte a especificidade do empreendimento, dentro dos princípios do cooperativismo. Com isso ganha quem está morando, que terá a obra concluída e a escritura na mão, e ganha quem aguarda sua unidade porque verá a obra andando num ritmo melhor.

UNIDADES DISPONÍVEIS EM VÁRIOS BAIRROS. LIGUE.



SAC

SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COOPERADO

DIARIAMENTE, DAS 10h ÀS 16h.
LIGUE (11) 2174-4455. FAX (11) 2174-4466

sac@bancoop.com.br

COOPERADO

Conselhos Fiscais fazem verificação nas contas

Anália Franco
já iniciou
fiscalização

Atualmente, são nove conselhos fiscais e de obras eleitos em assembléia para acompanhar de perto tudo o que acontece na sua seccional. São realizadas reuniões mensais onde é fornecido o "kit obra" formado por diversos documentos e cronogramas. Além disso, há visita do conselho nas obras para verificar se tudo o que foi acordado no andamento da obra está sendo cumprido.

Alguns conselhos, além das reuniões mensais,

também têm promovido uma verificação contábil da seccional. São analisados documentos e notas fiscais e tudo dentro das dependências da cooperativa.

Esta verificação está em andamento pelos Conselhos Fiscais e de Obras do Mar Cantábrico, Jardim Anália Franco, Casa Verde, Ilhas D'Itália e Swiss Garden. Mais recentemente, o Maison Piaget também elegeu o conselho e fechou acordo para a continuidade das obras e, em

breve, deverá proceder a tal verificação.

A atual gestão sempre colocou os documentos das seccionais à disposição dos cooperados da mesma para verificação, bem como, das autoridades, porque acredita na transparência e na participação de todos. Afinal, é isto que o sistema cooperativo afirma. Outro fato importante das verificações é que deixam os cooperados seguros em relação aos custos da sua unidade.

■ CAPA

Mais uma obra será financiada pelo Bradesco

A Seccional Maison Piaget é a segunda a aprovar o financiamento bancário

Em 29 de outubro aconteceu a assembléia da Seccional Maison Piaget para a aprovação da proposta de continuidade das obras que prevê reforço de caixa durante a construção, o financiamento pelo Bradesco e a eleição do Conselho Fiscal e de Obras. Todos os itens foram aprovados por unanimidade. Esta é a sétima seccional a aprovar acordo e a segunda a aprovar o financiamento da obra pelo Bradesco. A primeira foi a Seccional Swiss Garden.

O diálogo entre a Bancoop e representantes dos cooperados chegou a proposta de consenso para a continuidade das obras e o financiamento bancário pelo Bradesco. A Bancoop esteve, e continua, em contato com diversos bancos e o primeiro que aprovou financiamento foi o Bradesco para duas obras para que sejam utilizadas como projeto piloto.

“Como não há tradição de financiamento para cooperativas, todo o processo é longo e, mesmo assim, vamos continuar em contato com agentes

financeiros para conseguir mais linhas de crédito”, afirma João Vaccari Neto, presidente da cooperativa. Ele lembra que para liberar o financiamento, uma das exigências do banco é que haja acordo de continuidade das obras aprovado pela seccional. “Nossa diretriz é de favorecer o diálogo, sempre. Tanto que incentivamos a criação de Conselhos Fiscais em todas as seccionais”, completa.

Existe uma documentação a ser preenchida e assinada pelos cooperados e nas duas seccionais este processo já está em andamento. Afinal, é necessário o aceite individual dos cooperados para o financiamento e haverá um valor mínimo do reforço de caixa a ser pago.

Ao término das obras, o cooperado poderá quitar todo o saldo devedor direto na cooperativa, financiar com o Bradesco ou transferir o financiamento para outro banco. A expectativa é que em janeiro esteja concluído e as obras sejam retomadas.



Assembléia do Maison Piaget



Conselho Fiscal e de Obras do Maison Piaget

Eleito o Conselho Fiscal e de Obras

Na mesma assembléia, os cooperados elegeram os integrantes do Conselho Fiscal e de Obras que conta com três efetivos e três suplentes. Este conselho irá acompanhar de perto tudo o que acontece na seccional, realizará reuniões mensais na sede da Bancoop para a verificação do extrato da conta, cronogramas e outros e fará visitas à obra para conferir o seu andamento.

PERGUNTAS FREQUENTES

A cessão de direitos é possível em unidades com saldo de aporte?

Para efetivar qualquer cessão de direitos, o cooperado necessita estar em dia com as parcelas, inclusive com as de reforço de caixa e rateio, quando houver. Ao fazer a cessão, a pessoa interessada deverá se tornar sócia da cooperativa. Dessa maneira, após a cessão de direitos, será a responsável por tudo o que envolve a unidade em questão, a seccional e a Bancoop como, por exemplo, o pagamento do saldo devedor existente na unidade, quer seja do custo estimado, quer seja do reforço ou do rateio da apuração final.

Caso o cooperado tenha alguma ação judicial, não poderá efetuar a cessão de direitos porque existe uma pendência. Nestes casos, além de cumprir todos os itens descritos acima, o cooperado terá de desistir da ação para poder repassar a unidade a outra pessoa.

Para efetivar a cessão, o cooperado necessita reunir sua documentação, do co-participante e cônjuge – quando houver –, bem como da pessoa que irá adquirir sua unidade e do cônjuge – quando houver. A documentação deve ser entregue à Bancoop que, após análise e elaboração do Termo de Cessão de Direitos agendará data e horário para que os envolvidos compareçam na sede e assinem a documentação. Se houver saldo a pagar, é preciso apresentar avalistas e assinar notas promissórias.

SUA OBRA PASSO A PASSO

(Todas as obras seguem o fluxo de caixa, ou seja, receita é igual a despesa. Nas seccionais que fecharam acordo, as receitas são maiores porque a inadimplência é menor e, conseqüentemente, o ritmo da obra é melhor.)



Anália Franco

No Bloco A está finalizada a concretagem dos blocos e baldrames. Iniciada a execução do piso do subsolo.



Liberty Boulevard

No Bloco A, a estrutura está concluída. A contenção e a laje da periferia estão totalmente finalizadas. Concluídos os trabalhos de alvenaria no térreo e subsolo. Iniciada a alvenaria externa do andar tipo, sendo que em seis andares ela já está concluída.



Ilhas D'Itália

No Bloco B foi concretada a 5ª laje tipo e a previsão é que, até dezembro, sejam concretadas duas lajes ao mês. A partir de janeiro, caso o fluxo de caixa permita, a expectativa é concretar três lajes ao mês, ou seja, uma melhora de 50% no ritmo da obra. Está em andamento a alteração da área de vivência (almojarifado, refeitório, vestiários dos funcionários da obra) e da entrada de veículos.



Saint Paul

No Bloco C, está em finalização a colocação das placas de gesso e moldura no teto dos banheiros. Foi iniciada a montagem das escadas metálicas das unidades duplex e cobertura triplex. Em finalização a colocação das molduras da fachada e piso cerâmico.



Casa Verde

Estão em andamento os trabalhos de concretagem da área de periferia que é realizado em etapas em função do fluxo de caixa. Foram realizadas duas concretagens. Em 12 de dezembro será concretada parte da laje de periferia, o que irá consumir 40m³ de concreto.



Altos do Butantã

Está em finalização o fechamento dos shafts em alvenaria. As distribuições dos ramais de água fria, quente e esgoto nos apartamentos estão concluídas até o 12º andar. Foram iniciadas as colocações dos contramarcos de alumínio para as janelas e a expectativa é concluir esta etapa em dezembro. Na parte elétrica, está em execução os trabalhos do centro de medição que é onde são instalados os medidores de energia elétrica dos 94 apartamentos do Bloco D.

Vila Inglesa

O pagamento do aporte foi iniciado, no entanto, o fluxo de caixa ainda está baixo e impede a retomada das obras. Vale lembrar que os pagamentos não atingiram 100%, o que dificulta mais a formação do fluxo de caixa mínimo.

Villas da Penha

Por ser uma seccional deficitária, para equilibrar o fluxo de caixa e retomar as obras é preciso efetuar aporte. Está em análise a melhor forma de efetuar-lo.

Vila Clementino

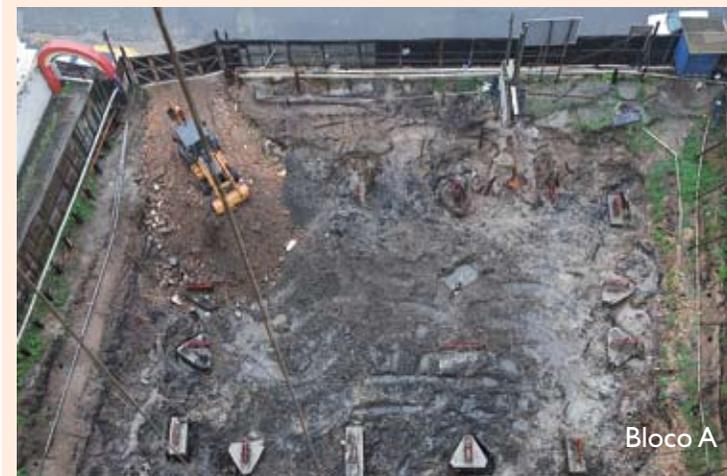
O pagamento do aporte foi iniciado, no entanto, o fluxo de caixa ainda está baixo e impede a retomada das obras. Vale lembrar que os pagamentos não atingiram 100%, o que dificulta mais a formação do fluxo de caixa mínimo.

Seccionais deficitárias

Colina Park, Torres da Mooca e Bela Cintra são seccionais deficitárias e que não fizeram acordo. Os pagamentos do reforço de caixa não atingiram 100%, o que dificulta ainda mais a formação do caixa suficiente para a retomada das obras. A Bancoop está tomando todas as providências para que os pagamentos sejam efetivados pelo conjunto dos cooperados e, conseqüentemente, as obras sejam retomadas.

DESTAQUE

Mar Cantábrico: cooperados fazem 2ª visita a obra



Está marcada para dia 8 de dezembro a segunda visita a obra dos cooperados da Seccional Mar Cantábrico. A visita é acompanhada tanto pelos profissionais da Bancoop, quanto pelo Conselho Fiscal e de Obras e tem por objetivo verificar o andamento da obra e tirar dúvidas.

“Temos executado trabalhos tanto no Bloco B, que é a primeira entrega, quanto no Bloco A e sempre de acordo com o fluxo de caixa”, lembra Ângela Marques, gerente de Suporte Técnico. Segundo Ângela, houve um período de chuvas

que influenciou nas fundações do Bloco A.

No Bloco A está em finalização a concretagem dos baldrames e iniciada a drenagem.

No Bloco B, está em andamento os trabalhos de rejunte no revestimento da fachada, inclusive terraços. É um trabalho delicado, que necessita ser bem executado para que o acabamento fique adequado. Foi iniciada a colocação da fiação nos apartamentos. A impermeabilização das áreas frias (cozinha, área de serviço e banheiros) está concluída até o 10º andar.

■ JURÍDICO

Mais dez reintegrações de posse

São unidades de cooperados que não pagaram os valores devidos, inclusive do rateio final

Nos últimos meses, a Bancoop conseguiu na Justiça, a reintegração de posse de dez unidades cujos cooperados não estavam efetuando os pagamentos, inclusive dos valores da apuração final.

Estas unidades são de diversos empreendimentos e já existem outras decisões favoráveis para serem executadas e, em

breve, novas reintegrações devem acontecer. Os cooperados, que sofrem a reintegração de posse são excluídos da cooperativa e recebem o dinheiro de volta após 12 meses e em 36 parcelas, conforme previsto no Termo de Adesão e Compromisso de Participação e com os descontos de taxas, honorários, aluguel do período

entre outros. A ação de reintegração de posse é uma medida extrema e obrigação dos gestores, no entanto, é necessária para garantir a segurança de todos os cooperados da seccional, bem como, dos cooperados da entidade como um todo. As obras são a preço de custo e por meio do autofinanciamento e, assim,

é fundamental que todos cumpram suas obrigações, especialmente o pagamento integral de todos os valores necessários para a finalização da seccional – inclusive a parte documental.

A resistência de parte dos cooperados em cumprir suas obrigações, especialmente no tocando a apuração final, acaba por refletir

na morosidade da construção das unidades das seccionais em construção. E os maiores prejudicados são aqueles que ainda aguardam sua unidade e que ajudaram, com seus pagamentos, a construção dos imóveis de quem já neles reside. Afinal, o cooperativismo é a união de esforços de todos em torno de um objetivo comum.

UNIDADES PRONTAS PARA MORAR

Até o fechamento desta edição existiam 5 unidades prontas para morar, frutos de reintegração de posse e de devolução. Estas unidades são repassadas para os cooperados que aguardam a construção do seu imóvel. Existiam unidades disponíveis nas seccionais Morada Inglesa, Saint Phillippe, Santak, Moema e Village Palmas.

Faça sua proposta

Envie sua proposta para adquirir as unidades prontas para o SAC (sac@bancoop.com.br). Discrimine o crédito existente na unidade da seccional da qual você faz parte, qual unidade pronta tem interesse e como fará o pagamento da diferença. As propostas são analisadas por ordem de chegada.



Saint Phillippe



Morada Inglesa

■ PARTICIPAÇÃO

Ilhas D'Itália: visita à obra

Maioria vê melhora na cooperativa e se diz contente com ritmo de construção. São duas lajes finalizadas ao mês

No final de outubro, os cooperados do Ilhas D'Itália puderam visitar a obra num sábado e tirar as dúvidas com os profissionais da Bancoop presentes e, também, com os integrantes do Conselho Fiscal e de Obras, eleito em assembléia. Mensalmente, o Conselho Fiscal se reúne com a Bancoop para verificar tudo o que ocorre na seccional, o saldo da conta corrente, documentos, inadimplência e, também, faz visita a obra para verificar se o cronograma físico está de acordo com o financeiro. E os cooperados aprovaram a visita.

Ricardo e Elisângela adquiriram uma unidade no Edifício Capri – a próxima entrega – em 2003 e, segundo o casal, “depois do sufoco, o ritmo imposto na obra após o acordo aprovado está dentro do esperado”. Para Ricardo, “agora a Bancoop está no caminho certo e a visita é importante porque aqui dá para ver que a obra está andando e, ainda, posso tirar minhas dúvidas”. O casal salienta como ponto positivo a qualidade e o custo da unidade.

Vagner, Ane e o pequeno Gabriel também ficaram contentes com o que viram. “As coisas estão acontecendo



Vagner, Ane e o pequeno Gabriel: “As coisas estão acontecendo”



Milton, a filha e Fabiano: “A Seccional é uma só e todos temos que participar”

e isto é bom porque mostra que a Bancoop está melhor”, acrescenta. Vagner já possui um imóvel e foi indicado por um

amigo que faz parte do Torres da Mooca. “As pessoas precisam entender o que é cooperativismo e não fazer como no Torres da Mooca, aqui ao lado, onde quem está morando não quer pagar sua parte e prejudica quem espera sua unidade”, afirma. O cooperado também ressalta a importância do trabalho do Conselho Fiscal. “É preciso agradecer a estas pessoas que desenvolvem um bom trabalho e não recebem nada por isso”.

Milton e Fabiano já são moradores do primeiro edifício do Ilhas D'Itália e também foram visitar a obra. “A Seccional é uma só e todos temos que participar”, afirma Milton que faz parte do conselho do condomínio. “O físico caminha junto com o financeiro

e se quer acelerar a obra, os cooperados precisam investir dinheiro nela porque não há mágica”, lembra. Fabiano destaca a qualidade da obra e a planta do imóvel “que é muito bem distribuída”. “E no ponto em que a obra se encontra, a seqüência dos trabalhos executados é melhor e o ritmo, também”.

Os integrantes do Conselho Fiscal e de Obras também esclareceram as dúvidas dos cooperados presentes, ressaltaram a importância de mais pessoas colaborarem no trabalho do conselho e, também, a necessidade de repasse de todas as unidades. Lembraram que a propaganda positiva dos próprios cooperados é muito importante. Confira o andamento da obra nas páginas 4 e 5.

■ CURTAS

FÉRIAS COLETIVAS

A Bancoop entrará em férias coletivas em 20 de dezembro, retornando as suas atividades normais em 9 de janeiro.

BOLETOS DE PAGAMENTO

Caso o cooperado não receba o boleto para pagamento, o mesmo poderá ser emitido diretamente no site da cooperativa www.bancoop.com.br ou pelo SAC. Todos os boletos foram postados nos correios com antecedência e o não pagamento irá incorrer nos acréscimos previstos no Termo de Adesão. As solicitações ao SAC de 2ª via de boleto devem ser efetuadas com 48 horas de antecedência a data de vencimento do mesmo.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Durante as férias coletivas, apenas situações de emergência serão atendidas e as solicitações devem ser feitas ao SAC.

FUNCIONAMENTO SAC

Desde 16 de novembro o SAC está funcionando com novo horário: de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h, pelo telefone 11-2174-4455.

FORMAS DE PAGAMENTO

A única forma de pagamento utilizada pela Bancoop é por meio de boleto bancário. Valores efetuados por DOC, TED, depósitos e outras transferências serão devolvidos pelo banco e o valor será acrescido de multa e juros.

■ ANO NOVO

2008 será mais um ano de muito trabalho

A consolidação de toda a reestruturação da entidade, iniciada em 2005, trará ainda mais segurança ao conjunto dos cooperados. Novos associados estão chegando para adquirir as unidades disponíveis. A expectativa é que a Bancoop consiga mais financiamentos para os

demais empreendimentos. É importante lembrar que já são 24 seccionais totalmente concluídas e das 15 em andamento, sete já fecharam acordo para a continuidade. Restam apenas oito que encontram-se em fase de negociação com a cooperativa.

ESCOLHA SEU IMÓVEL



ANÁLIA FRANCO

Na Rua Francisco Marengo, 1.210, possui unidades de 3 dormitórios, sendo 1 suite, e área útil aproximada de 82m². A partir de R\$ 199.713,04.

MAISON PIAGET

Localizado em Santana, na Rua Domingos da Costa Mata, 395, possui unidades de 3 dormitórios, sendo 1 suite, e área de lazer. A partir de R\$ 178.498,83 e com financiamento bancário

ILHAS D'ITÁLIA

Localizado na Rua Marina Crespi, 232, na Mooca, possui unidades de 3 dormitórios, sendo uma suite. Unidades a partir de R\$ 127.022,69.

LITORAL

MAR CANTÁBRICO

Na Praia das Astúrias, no Guarujá, o empreendimento conta com unidades de 3 dormitórios (1 suite), terraço e duas vagas de garagem. Anote o endereço: Avenida General Monteiro de Barros, 656. Unidades a partir de R\$ 205.347,90.

* valores podem ser alterados sem prévio aviso

INFORMAÇÕES

3291-6200, RAMAL 6262

