

notícias **BANCOOP**

**ban
coop**
Cooperativa
Habitacional
dos Bancários

INSTITUÍDA DE ACORDO COM A LEI 5.764/71

Rua Líbero Badaró, 152,
5º and., Centro, S. Paulo, SP.
01008-000
Tel. (11) 3038-5544

JORNAL DA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO Nº 25 OUTUBRO DE 2009 WWW.BANCOOP.COM.BR



DESCONTO

COOPERADOS APROVAM ISENÇÃO DE JUROS E MULTA DE EMPREENDIMENTOS CONCLUÍDOS

EDITORIAL

Chegou a hora de negociar

Na assembleia ocorrida no dia 15 de setembro, os cooperados aprovaram o encerramento do FIDC/Bancoop I e a adequação dos impactos contábeis e financeiros nos juros do empréstimo solidário de obras concluídas. Os termos de encerramento do FIDC foram negociados e aprovados em assembleia dos cotistas do fundo, realizada em 26 de agosto de 2009.

Na prática, tais deliberações abriram inúmeras possibilidades para que a cooperativa amplie ainda mais sua política de negociações com os cooperados, iniciada em março de 2009, com a eleição da nova diretoria. O texto das páginas 4 e 5 traz os detalhes da proposta e dos demais pontos aprovados e explica como os cooperados podem ser beneficiados.

Esta edição também traz um texto sobre o andamento dos acordos com construtoras e cooperados de seccionais que querem se desligar da cooperativa, com a consequente continuidade das obras pelas construtoras.

A edição deste mês está recheada de informações, como as do texto sobre a importância da participação e acompanhamento das atividades da cooperativa e as do texto sobre o estágio das obras nos empreendimentos em construção, com destaque para as seccionais que realizaram acordo para continuidade das obras.

Com essa edição você verá que chegou a hora de negociar.

UNIDADES DISPONÍVEIS EM VÁRIOS BAIRROS. LIGUE.



CIN

CENTRAL DE
INFORMAÇÕES
AO COOPERADODIARIAMENTE, DAS 10h ÀS 16h.
LIGUE (11) 3038-5544 FAX (11) 3038-5518

cin@bancoop.com.br

COOPERADO

Participação e acompanhamento são essenciais ao cooperativismo

Em agosto, cooperados das seccionais Jardim Anália Franco e Ilhas D'Itália foram conferir o andamento das obras em seus respectivos empreendimentos. Essas atividades são essenciais para o cooperativismo, pois permitem que os cooperados acompanhem os trabalhos em seus empreendimentos e visualizem a real aplicação de recursos na construção, garantindo a transparência necessária ao sistema cooperativista.

Melhor ainda é que essas vistas e reuniões são coordenadas pelos Conselhos Fiscais e de Obras, eleitos em assembleia pelos próprios cooperados, e não pela administração da cooperativa. Isso possibilita o debate entre os cooperados sem a influência direta da direção da cooperativa, já que, da Bancoop, participam apenas técnicos e convidados pelo Conselho para transmitir informações gerais e esclarecer dúvidas dos cooperados.

“O Conselho faz o acompanhamento técnico das obras e fiscaliza a documentação. Além disso, recebe relatórios com diversas informações durante reuniões mensais realizadas na sede da Bancoop. Isso dá a possibilidade de acompanharmos a aplicação dos recursos nas obras”, disse Meire Ishiguro, membro do Conselho Fiscal e de Obras da seccional Jardim Anália Franco, durante



Conselho Fiscal e de Obras em visita no Anália Franco

reunião realizada no dia 15 de agosto no canteiro de obras.

A bancária Isabel Francisca Braga dos Santos, outra conselheira do Anália Franco, ressalta que sua profissão ajuda a compreender melhor as informações sobre fluxo de caixa, preço de custo entre outras questões técnicas que envolvem o cooperativismo habitacional e a realidade da Bancoop. “Atuo diretamente com diversas empresas identificando e vivenciando problemas e soluções em diferentes segmentos”, diz.

Elas realizam mensalmente a conferência de documentos na sede da Bancoop. “Pelo que sei e pelo que acompanho, a atual gestão está fazendo exatamente como deve ser feito em uma cooperativa”, diz Meire.

Para Isabel, “seria extremamente importante o entendimento e a participação de todos os cooperados na

mesma sintonia, em busca do nosso objetivo final, que é o término da construção”. Durante a reunião dos cooperados, realizada na última visita à obra, os demais cooperados foram convocados a participar ativamente, para que o Conselho não fique sobrecarregado. “Muitas vezes é difícil conciliar a participação na cooperativa, com a vida profissional e pessoal, mas cada qual deve buscar a solução do problema, e não aguardar que esta caia do céu”, disse Isabel. Todos podem e devem contribuir para o bom andamento da cooperativa.

“Quando me tornei conselheira não sabia o que fazer. Mas, depois de diversas reuniões no próprio empreendimento, ponderei os fatos e estamos lutando, para juntos alcançar nosso objetivo que é a conclusão do empreendimento”, ressalta Isabel.

■ NEGOCIAÇÃO

Cooperados de seis seccionais negociam encerramento e transferência do empreendimento

A cada dia aumenta o número de cooperados que busca solucionar os entraves que impedem a conclusão das obras em seus empreendimentos. Cada seccional tem suas particularidades. Existem aquelas em que a maioria das unidades está em posse dos cooperados, outras com parte delas entregue. Também existe caso em que uma torre está levantada e em fase final e outra com a construção bastante avançada. Em outros aspectos, como o número de unidades disponíveis para adesão, também há diferenças entre cada uma delas. No total, seis seccionais negociam o encerramento da seccional na Bancoop e sua transferência para construtoras, que se responsabilizam pela finalização do empreendimento.

A Bancoop não toma a iniciativa para efetuar essas transferências, mas também não cria obstáculos às nego-

ciações propostas por cooperados e seus representantes às construtoras.

Para a Bancoop, o mais importante é que seus cooperados possam tomar posse das unidades o mais rápido possível. Dada a dificuldade de se obter financiamento para a construção por meio do sistema cooperativista, muitos estão optando pela alternativa de transferir o empreendimento para que uma construtora o finalize.

O mais importante é que essa alternativa de solução seja discutida entre os cooperados de cada uma das seccionais antes de a decisão ser tomada e, depois que todos estejam plenamente esclarecidos, a deliberação seja levada para aprovação em assembleia seccional.

Se sua seccional não tem proposta para continuidade das obras, entre em contato com a Bancoop.



Obras do Vila Clementino

BUSCA DE SOLUÇÃO

Seccionais que negociam transferência para construtoras

Bela Cintra
Casa Verde
Ilhas D'Itália
Liberty Boulevard
Mar Cantábrico
Vila Clementino

■ JURÍDICO

Juiz reconhece caráter cooperativista da Bancoop Negociações em andamento visam a continuidade das obras

Ação judicial movida por cooperados da seccional Bela Cintra Residence foi julgada improcedente. De acordo com a decisão judicial, não há nada que indique que a Bancoop tenha utilizado o sistema cooperativista como disfarce para realizar atividade de venda e compra de imóveis. "Muito ao contrário e em reafirmação, observe-se que durante todo o período da avença foram prestadas contas e realizadas Assembleias Gerais nos termos do Regimento Geral e Estatutos, assim como

dos termos de adesão" afirma o juiz em sua sentença.

Antes de citar jurisprudência que dá base para sua decisão, o juiz explica que, como se trata de uma cooperativa, o equilíbrio financeiro depende do aporte de recursos pelos associados, não sendo o caso da incidência das disposições do CDC. "Devem ser mantidas as cláusulas contratuais, inclusive sobre os índices de correção monetária, eventuais juros incidentes sobre resíduos e apuração final", sentencia.

■ CAPA

Assembleia autoriza abat

Encerramento do FIDC, transferências do Maison Piaget e Altos do Butantã para construtoras e dispensa de ratificação em assembleia geral de novas transferências de empreendimentos também foram aprovados

A assembleia realizada no dia 15 de setembro representa o marco de um novo tempo na Bancoop. As deliberações lá tomadas abrem inúmeras possibilidades de negociações com os cooperados e permitem o destravamento de questões que atravancam o cumprimento do objetivo social da Bancoop.

É verdade que as medidas tomadas desde 2005 preparam o caminho para essa conquista dos cooperados, mas o fato é que, desde meados de 2009, a Bancoop intensificou a política de negociações, tanto com os cooperados quanto com outras instituições que mantém relações com a cooperativa, como o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios. Em todos os casos a intenção é dar solução.

As conversações com os cotistas do FIDC surtiram o efeito e, no dia 26 de agosto de 2009, eles realizaram uma assembleia que aprovou a proposta de renegociação feita

pela Bancoop, que propôs o encerramento do fundo com renegociação das taxas cobradas, reduzindo o valor total do pagamento.

Entenda a proposta

Os cooperados aprovaram o acordo com os cotistas do FIDC para que se encerre o fundo nos termos negociados e aprovados no dia 26 de agosto de 2009, adequando os impactos contábeis e financeiros nos juros do empréstimo solidário das seccionais citadas no edital de convocação da assembleia e autorizaram negociações que reduzam as obrigações assumidas com outros credores.

No mesmo ponto de pauta, também aprovaram a isenção de juros derivados de parcelamento da apuração final do custo e juros de mora e multa sobre o saldo devedor dos cooperados das obras concluídas citadas no edital. O novo saldo devedor, calculado nos moldes acima, também poderá ser parcelado, com aplicação dos encargos previstos no



TRANSFERÊNCIA DE EMPREENDIMENTOS

A assembleia também ratificou a transferência das seccionais Maison Piaget e Altos do Butantã para a MSM Construções e OAS Empreendimentos, respectivamente. Essas transferências já haviam sido aprovadas em assembleias seccionais.

O terceiro ponto de pauta aprovado foi a dispensa de realização de assembleia geral para aprovar deliberações de assembleias seccionais com relação a novas transferências de empreendimentos, para que as obras sejam concluídas por construtoras.

Termo de Adesão. Nos casos em que há demanda judicial, a negociação será efetivada mediante formalização do acordo nos autos do processo, cabendo ao cooperado arcar com o valor da sucumbência no importe de 10% do valor renegociado.

As seccionais que

Atendimento para cooperados



Assembleia é um marco na história da Bancoop

integram a proposta encerram-se contabilmente no exercício de 2009, permanecendo o controle financeiro de ingressos e dispêndios, juntamente com os empreendimentos descontinuados, assumidos e encerrados, em uma única rubrica na contabilidade

da sede, permanecendo inalterada as obrigações previstas no Termo de Adesão de cada cooperado, principalmente no que diz respeito ao valor inicialmente estimado e a apuração final do custo da unidade que lhe foi atribuída, nos termos da Lei das Cooperativas, do Estatuto

Social e Regimento Interno da entidade.

Resumindo, os cooperados destas seccionais serão beneficiados por poderem pagar somente o preço de custo de suas unidades, sem juros e multas aplicados nos casos de pagamento parcelado e em casos de atraso nos



Diretoria esclarece propostas

pagamentos. Em alguns casos, o abatimento pode chegar a 39% do saldo devedor.

Em contrapartida, os recursos das negociações serão aplicados em compromissos assumidos pela cooperativa, beneficiando todo o conjunto de cooperados.

Negocie suas pendências

A solução para os entraves que atravancam o cumprimento do objetivo social da Bancoop passa necessariamente pela negociação. Ela somente é possível com a participação e compromisso do conjunto. Na há solução individual.

Com a negociação, deixam de existir problemas e volta a existir o cooperativismo, o trabalho conjunto em

busca de soluções. Além disso, nos casos em que o empreendimento esteja averbado, ao negociar, pelo sistema de alienação fiduciária, o cooperado registrará a escritura do imóvel em seu nome. E, com escritura, o imóvel é muito mais valorizado.

A atual proposta contempla apenas empreendimentos concluídos citados na ata da assembleia, mas aos demais ainda está válida a proposta de negociação anterior.

Não perca tempo! Reúna sua família, reflita sobre o que é melhor para vocês e entre em contato com a CIN Bancoop pelo telefone (11) 3038-5544 ou pelo e-mail cin@bancoop.com.br e agende um atendimento para simular a sua proposta.

VEJA OS EMPREENDIMENTOS CONTEMPLADOS

Horto Florestal	Portal do Jabaquara	Solar de Santana
Jardim da Saúde	Praia Grande	Torres de Pirituba
Mirante do Tatuapé	Praias de Ubatuba	Veredas do Carmo
Moradas da Flora	Recanto das	Vila Augusta
Parque das Flores	Orquídeas	Vila Mariana
Prq. do Mandaqui	Saint Phillippe	Village Palmas

SUA OBRA PASSO A PASSO

(Todas as obras seguem o fluxo de caixa, ou seja, ingresso é igual a dispêndio. Nas seccionais que fecharam acordo, os ingressos são maiores porque a inadimplência é menor e, conseqüentemente, o ritmo da obra é melhor. Base: Setembro/2009)

Swiss Garden

Na fachada do edifício, está em fase de conclusão a pintura externa, que consiste em aplicação de textura acrílica nas cores previstas em projeto. No pavimento térreo, está em finalização a aplicação de impermeabilização das lajes, jardineiras, rampas e piscinas, bem como de argamassa de proteção mecânica. Também as centrais de gás, central de medição elétrica, cabine de pressurização e o compartimento dos reservatórios inferiores estão em fase de acabamento. Nas coberturas, as piscinas de fibra de vidro já estão posicionadas para instalação hidráulica e fixação, uma vez que a impermeabilização das lajes já foi concluída. No ático estão em conclusão as instalações hidráulicas do barrilete superior; quanto a água fria e quente, recalque, redutora e proteção e combate a incêndio. Nos halls de elevadores foram instaladas as caixas de hidrantes e já estão na obra os equipamentos de proteção e combate a incêndio, como mangueiras e bicos. Nos apartamentos tipo, já foram integralmente instalados os caixilhos de alumínio – portas da sala de estar, da área de serviços e janelas dos dormitórios – sendo que os vidros estão em processo de aquisição. Também as portas de passagem e de entrada dos apartamentos encontram-se instaladas do 1º ao 9º pavimentos-tipo. As bancadas de granito já se encontram na obra e serão instaladas juntamente com as louças sanitárias – bacias e cubas – sendo que os metais sanitários já foram adquiridos pela Bancoop. Também os interruptores, tomadas e placas estão em processo de aquisição. Após a instalação dos quadros elétricos que já se encontram montados na obra, a pintura final em látex PVA será finalizada, tudo em função de se iniciar o “check list” das unidades dentro do mais breve prazo possível. Na parte documental, a Bancoop já iniciou o processo de obtenção dos documentos técnicos, plantas, laudos e certidões necessários para entrar com o pedido do “habite-se” junto à prefeitura.



Anália Franco

No Bloco A (Edifício Lisboa) a construção da alvenaria externa (paredes junto à divisa das lajes) está no 11º pavimento-tipo. Este serviço já foi executado do 1º ao 9º pavimentos-tipo, restando concluir o 10º pavimento e os superiores. A estrutura de concreto armado chegou à cobertura, após a concretagem do piso do duplex superior; onde estão sendo montadas as formas de madeira e montagem das ferragens das lajes, pilares e vigas. As proteções obrigatórias previstas pelas normas de segurança são executadas concomitantemente. A plataforma aparta-lixo do 7º pavimento foi desmontada e montada no 16º pavimento. Também a tela de proteção da fachada está instalada a partir do 13º pavimento.



Bela Cintra, Casa Verde, Liberty Boulevard, Mar Cantábrico e Vila Clementino

Os cooperados dessas seccionais estão estudando propostas para que se verifique a melhor forma de dar continuidade às obras nos respectivos empreendimentos, junto a outras construtoras.

Vila Inglesa

O condomínio invadiu a área onde será construída a terceira torre para utilizá-la como estacionamento, impedindo a Bancoop de reiniciar as obras. Já foram tomadas as medidas judiciais necessárias para a retomada do terreno.

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. No final de 2008 a Bancoop apresentou uma proposta de conciliação a uma comissão de cooperados, mas ainda não obteve resposta do grupo.

Colina Park e Torres da Mooca

O pagamento do aporte foi iniciado, no entanto, o fluxo de caixa ainda está baixo e impede a retomada das obras. É importante ressaltar que os pagamentos não atingiram 100% dos cooperados e isto dificulta ainda mais a formação do fluxo necessário para a retomada das obras.

Ilhas D'Itália

No Bloco B (Edifício Capri) a construção da alvenaria interna (paredes que delimitam os cômodos dos aptos.) está no 11º pavimento-tipo. Este serviço já está executado do 1º ao 10º pavimentos-tipo. A alvenaria externa se encontra 100% executada. Juntamente com a alvenaria, são executados os serviços de instalações hidráulicas – prumadas de esgoto, águas pluviais e ventilação – e de instalações elétricas – passagem de eletrodutos e fixação de caixas de passagem, os quais se interligam aos quadros de distribuição elétrica dos apartamentos. A estrutura de concreto armado do edifício está totalmente executada.



APROVEITE, OS NÚMEROS ESTÃO A SEU FAVOR

VENHA NEGOCIAR COM A BANCOOP



A Bancoop criou um novo plano de financiamento para parcelar os débitos de cooperados que não estão em dia. Entre em contato com a Central de Informações ao Cooperado da Bancoop e agende seu atendimento para fazer uma proposta de negociação. Além disso, se seu empreendimento estiver concluído e averbado, será feito o registro de sua escritura com alienação fiduciária. Outra facilidade será o uso do FGTS para abatimento ou quitação dos débitos, de acordo com as regras do Sistema Financeiro de Habitação e do Conselho Curador do FGTS.

Se você tem alguma pendência, não perca tempo. Ligue ou mande um e-mail para a CIN
(11-3038-5544 – cin@bancoop.com.br), regularize sua situação e garanta a segurança de seu maior bem.