

notícias **BANCOOP**

JORNAL DA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO

Nº 26

DEZEMBRO DE 2009

WWW.BANCOOP.COM.BR



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

2010

NEGOCIAÇÕES CONTINUAM

Não perca tempo!
Agende seu
atendimento

BANCO DE DADOS

Bancoop realiza
campanha de
desligamento e
recadastramento
de cooperados



MAIS TRABALHO E MUITO MAIS REALIZAÇÕES

EDITORIAL

Cumprindo a missão

O ano chega ao seu fim. Foi um período de muito trabalho. Não restam dúvidas de que há muito a ser feito, mas também não se pode negar os desafios superados. O ano começou com o anúncio de uma nova proposta de negociações com os cooperados. Também se intensificaram as conversas com os credores do FIDC, o que culminou, em agosto, na mudança da forma de correção do valor do empréstimo, com juros e índice de correção mais baixos.

A redução dos valores a serem pagos ao FIDC possibilitou o repasse dos descontos aos cooperados dos empreendimentos concluídos que tenham saldo em aberto com a cooperativa. Após aprovação em Assembleia Geral, iniciou-se uma grande campanha de negociações com os cooperados desses empreendimentos, com juros e multas anulados. Uma avalanche de cooperados já aproveitou essa oportunidade, que continua aberta aos demais.

As negociações não se limitaram a casos individuais. Depois que os cooperados negociaram pessoalmente as condições e tomaram a decisão em assembleia, três empreendimentos foram encerrados e tiveram direitos e obrigações transferidos para construtoras. Ainda neste ano podem ser efetivadas outras transferências. A Bancoop não cria obstáculos, apenas exige que sejam respeitadas as especificidades do cooperativismo.

O grande aumento das negociações indica que 2010 haverá ainda mais trabalho, mas também mais realizações.

UNIDADES DISPONÍVEIS EM VÁRIOS BAIRROS. LIGUE.



CIN

CENTRAL DE
INFORMAÇÕES
AO COOPERADO

DIARIAMENTE, DAS 10h ÀS 16h.
LIGUE (11) 3038-5544 FAX (11) 3038-5518

cin@bancoop.com.br

FIM DE ANO

2010: mais trabalho e mais realizações



Em 2009 iniciou-se a segunda gestão de reestruturação da Bancoop. De 2005 a 2008 foram tomadas diversas medidas para reestruturar a cooperativa. Essas ações continuaram neste ano. Mas, com muita coisa já encaminhada e o novo perfil de atuação assimilado pelos cooperados, funcionários, prestadores de serviços, fornecedores e credores aumentou-se o entendimento sobre o que é e como funciona o cooperativismo. Também se ampliou a aproximação entre cooperativa e cooperados e, com isso, as possibilidades de realizar diversos acordos.

Na Bancoop, todas as soluções são coletivas e buscam possibilitar a todos os cooperados o acesso à casa própria. Por isso, todos os cooperados que contribuíram para as realizações de 2009 merecem parabéns e podem comemorar muito por essas conquistas.

É com esse entendimento que a cooperativa poderá continuar sua política de negociações, que beneficia aos que tem saldo vencido, mas também àqueles que estão em dia e aguardam a conclusão e o registro da documentação de seus empreendimentos. É assim que funciona o cooperativismo. Todos trabalham juntos e todos são beneficiados.

Os funcionários também trabalharam com firmeza para superar todas as barreiras do cotidiano e para fazer com que a Bancoop seja a cada dia um lugar melhor para se trabalhar.

Somadas as conquistas de 2009 e dos anos anteriores com o entendimento e a atuação cooperativista o que fica são as expectativas de que 2010 será repleto de realizações. Todos juntos, trabalhando em busca de soluções. Isso fez 2009 ser melhor do que os anos anteriores e, com certeza, fará 2010 ser ainda mais próspero. Por isso, mais do que as conquistas desses anos, temos que brindar às que ainda não foram alcançadas, mas são vislumbradas em decorrência do que já se conquistou. Essas realizações estão próximas, muito próximas.

■ ATUALIZAÇÃO

QUEM É QUEM

Bancoop realiza campanha para atualizar dados do quadro de cooperados



Todos os cooperados da Bancoop estão convocados a recadastrarem-se ou solicitarem seu desligamento da cooperativa, conforme seus interesses ou situação. Todos os cooperados podem se recadastrar, mas nem todos podem solicitar o desligamento.

O objetivo é atualizar os dados do quadro de associados para que os ativos possam receber as informações de se seu interesse referente à cooperativa e aqueles que já atingiram o objetivo da casa própria possam efetivar seu desligamento.

Fique atento!

Aqueles que não assinaram o Termo de Demissão, mesmo aqueles que quitaram o preço de custo de suas unidades e têm unidades apenas em empreendimentos concluídos, continuam a fazer parte do quadro de cooperados e são corresponsáveis pelo patrimônio social da cooperativa.

Veja em que situação você se enquadra e preencha a ficha anexa de acordo com seu caso e a envie por fax (11-3038-5518) ou a imagem digitalizada por e-mail. Se preferir, entre em contato com a Bancoop por meio do e-mail cin@bancoop.com.br, ou do telefone (11) 3038-5544 e solicite o formulário do Termo de Demissão (desligamento) ou de Recadastramento.

CONFIRA EM QUE CASO VOCÊ SE ENCAIXA

1

QUEM PODE SE DESLIGAR

- Cooperados que nunca aderiram a empreendimentos da Bancoop;
- Cooperados que não queiram aderir a futuros empreendimentos da Bancoop;
- Cooperados que não participem de empreendimentos em construção;
- Cooperados quites com suas obrigações que tenham posse do Termo de Quitação Financeira e de Obrigações;
- Cooperados que já escrituraram suas unidades.

2

QUEM DEVE SE RECADASTRAR

- Cooperados cujos empreendimentos ainda estão em construção;
- Cooperados que ainda estão pagando parcelas referentes às suas unidades;
- Cooperados que estão recebendo ou aguardam a devolução de seus haveres;
- Cooperados que desejam permanecer associados.

■ ESCRITURA

Valorize seu patrimônio

Quase 80% das unidades em empreendimentos concluídos pela Bancoop estão aptas para a escritura. O próximo a ter as escrituras liberadas será o Saint Philippe, cujos procedimentos estão em vias finais. Se você está quite com suas obrigações com a cooperativa e seu empreendimento está apto para o registro da escritura, entre em contato com a Bancoop e se informe sobre os procedimentos necessários para a efetivação do registro. A escritura é a maior segurança do seu patrimônio. Além disso, com ela seu imóvel tem muito mais valor.

Passo a passo para o registro

O primeiro passo para o registro é solicitar à CIN Bancoop o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações. Em posse desse documento, o cooperado deve entrar em contato com o 8º cartório (11-3104-0530/3241-0322 - rua XV de Novembro, 193, Centro – São Paulo) para obter informações sobre os trâmites e taxas para o registro da escritura.

O Termo de Quitação Financeira e de Obrigações, a matrícula atualizada, cópias da certidão de casamento, dos CPFs e RGs do casal, o termo de adesão e compromisso de participação, o IPTU de 2009 e a declaração negativa de débitos com o condomínio estão entre os documentos exigidos pelo cartório. Entre em contato com a CIN Bancoop pelo e-mail cin@bancoop.com.br ou pelo telefone (11) 3038-5544 e obtenha mais informações.

EMPREENDIMENTOS COM ESCRITURA LIBERADA

Edifício Cachoeira	92
Jardim da Saúde	52
Mirante Tatuapé	168
Moradas da Flora	360
Parque das Flores	78
Parque Mandaqui	196
Portal do Jabaquara	333
Praia Grande*	299
Recanto das Orquídeas	320
Residencial Moema	76
Residencial Santak	56
Saint Philippe**	80
Torres de Pirituba	224
Veredas do Carmo	504
Vila Augusta	96
Vila Formosa	168
Vila Mariana	128
Vila Mazzei	24
Total	3.254

* Edifício Cherne e Albacore podem tirar escritura, mas constará hipoteca, que já foi quitada com proprietário do terreno. ** A averbação está em fase final. A previsão é de que as escrituras estejam liberadas no início de dezembro.



Vila Augusta

ESCRITURA
DEFINITIVA
 Família segura é família com escritura!

■ COOPERADO

Regularize o contrato de gaveta

Contratos de gaveta não são oficiais e não garantem a segurança de quem os realiza. Essa é uma opinião quase unânime entre os juristas de todo o país. No entanto, muitas pessoas continuam a celebrar esse tipo de contrato.

Mas, a oficialização somente pode ocorrer com a anuência da cooperativa, que, até que o cooperado tenha sua escritura, é a proprietária da unidade habitacional.

Como o contrato de gaveta não tem validade legal, o cooperado que repassou o imóvel, mas não fez a Cessão de Direitos, continua constando como possuidor temporário do imóvel. Se as parcelas não forem pagas é ele quem será acionado na Justiça e será responsabilizado pelas despesas de cobrança, mesmo do reforço de caixa ou apuração final, que podem ser cobrados depois de pago o preço estimado.



Para quem compra a unidade do cooperado sem anuência da cooperativa, os riscos são mais evidentes e efetivos. O imóvel pertence à Bancoop. O cooperado é possuidor temporário e somente tem a posse precária. A posse definitiva somente se dá com a quitação do valor de custo da unidade e a devida escrituração em seu nome.

Outro risco é o cooperado

vir a falecer e o imóvel passar a figurar como sendo dos herdeiros, que podem não ter conhecimento ou simplesmente não querer honrar o contrato de gaveta. E, mesmo que o cooperado não morra, mas se mude e o comprador perca o contato com ele, no final do pagamento das parcelas o comprador não poderá registrar a unidade em seu

nome, uma vez que é preciso a assinatura do cooperado para que haja a Cessão de Direitos.

No caso de cooperativismo, quem compra irregularmente uma unidade de algum cooperado e não regulariza sua situação junto à cooperativa também não tem direito de participar das assembleias que definem diversas medidas que podem

interferir no empreendimento, já que ele não é cooperado.

Por isso, a Bancoop não apenas permite a regularização como indica a sua realização. A regularização se dá por meio da Cessão de Direitos e da associação do comprador ao quadro de cooperados.

Se você comprou sua unidade de um cooperado, mas a transação não foi regularizada junto à Bancoop, pode estar correndo riscos desnecessários. Então, deixe de correr riscos. Entre em contato com o cooperado que repassou a unidade para você e diga que você quer que seja feita a Cessão de Direitos sobre a unidade. O próximo passo será entrar em contato com a Bancoop, por meio da Central de Informações ao Cooperado (CIN) e solicitar informações detalhadas. Você pode entrar em contato com a CIN pelo e-mail cin@bancoop.com.br ou pelo telefone (11) 3038-5544.

■ FIDC

Bancoop liquida antecipação de recebíveis

Em novembro, a Bancoop adquiriu todas as cotas do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) Bancoop I e liquidou o fundo. O FIDC Bancoop I não existe mais. Todos os compromissos foram liquidados.

É mais um grande passo que se soma às medidas tomadas desde 2005 e visam a continuidade da reestruturação da cooperativa.

Passos da negociação

O processo de liquidação do fundo foi longo. Começou

em 2008, quando a Bancoop iniciou as conversações com os cotistas do fundo, buscando apresentar uma solução que tornasse os pagamentos menos onerosos aos cooperados, sem prejudicar os cotistas.

Em agosto de 2009, chegou-se a um entendimento. Uma

assembleia dos cotistas aprovou a redução dos índices de correção e das taxas de juros.

Benefício aos cooperados

Isso significa que Bancoop poderá manter sua política de renegociação da dívida dos empreendimentos concluídos,

o que beneficia todo o conjunto de cooperados, uma vez que melhora o fluxo de caixa da cooperativa e que a Bancoop continuará cumprindo sua missão, que é proporcionar aos trabalhadores a possibilidade de acesso à casa própria.

■ CURTAS

FINAL DE ANO

A Bancoop interrompe suas atividades para férias coletivas a partir de 19 de dezembro e retoma os trabalhos em 11 de janeiro.

PARCELAS

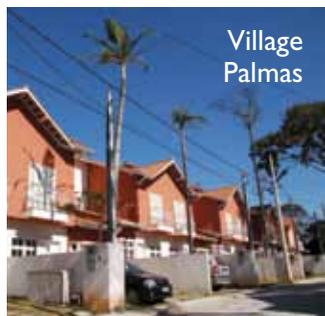
A Bancoop posta os boletos nos correios com bastante antecedência. Mas, para evitar transtornos e atrasos desnecessários, sugere aos cooperados que forem viajar no período de festas a entrar em contato com a CIN para solicitar a antecipação do envio do boleto de janeiro. O não pagamento acarreta penalidades previstas no Termo de Adesão.

FORMAS DE QUITAÇÃO

Para manter o controle e facilitar a fiscalização, a única forma de quitação das parcelas é por meio de boleto bancário. Depósitos, DOC, TED e outras transferências não são aceitas. Aos boletos não quitados serão acrescentados multa e juros.

PRONTOS PARA MORAR

Se você está em busca de um bom lugar para morar, entre em contato com a CIN Bancoop (cin@bancoop.com.br, ou 11-3038-5544) e torne-se um cooperado. Existem apartamentos disponíveis em Santo André e Itaquera e casas no Tremembé.



■ MAR CANTÁBRICO

Cooperados decidem transferir seccional para construtora

Justiça homologou acordo entre os cooperados, a Bancoop e a OAS

Em assembleia seccional realizada no dia 27 de outubro de 2009, os cooperados da seccional Mar Cantábrico aprovaram o acordo firmado entre o Conselho Fiscal e de Obras do empreendimento, a Bancoop e a OAS,

que estabelece a transferência dos direitos e obrigações para a construtora, que dará continuidade às obras e assume todas as responsabilidades sobre o empreendimento, inclusive as jurídicas.

No dia 10 de novembro, a

Justiça homologou o acordo de encerramento e finalização da seccional e a transferência dos direitos e obrigações para a OAS Empreendimentos.

Tais medidas foram solicitações dos cooperados. Houve negociações com as constru-

toras e a Bancoop não criou nenhum empecilho para a concretização da transferência. Foi tudo realizado em comum acordo e respeitando o Estatuto Social e o Regimento Interno da cooperativa e a legislação específica do cooperativismo.

■ SAINT PHILLIPE

Tribunal reconhece validade da cláusula de apuração final

Bancoop concede descontos aos cooperados e propõe negociação do pagamento

Em decisão de Segunda Instância de julgamento de ação da Associação dos Adquirentes de Apartamentos do Empreendimento Saint Phillipe, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo confirmou decisão de Primeira Instância e declarou que a cláusula de apuração final do Termo de Adesão e Compromisso de Participação da Bancoop é válida. Segundo a sentença, "não padece de qualquer nulidade a cláusula que prevê a chamada 'apuração final'".

O juiz relator do caso afirma que tal decisão já havia

sido assentada nos autos da Apelação Civil, a qual registra que "A cláusula 16ª do 'Termo de Adesão e Compromisso de Participação', que prevê a denominada 'Apuração Final', não se reveste da nulidade alardeada pelo recorrente".

Na continuidade da sentença, ainda citando os autos da Apelação Civil, o relator da ação afirma que "Cuidando-se de 'obra autofinanciada no regime de preço de custo' (...) possível a exigência da diferença entre o valor pago pelo adquirente e aquele apurado ao final do empreendimento".

Negociação

Independentemente de a decisão judicial ser favorável à Bancoop, a cooperativa convoca os cooperados do empreendimento para negociar suas pendências. Realizou uma Assembléia Geral Extraordinária, no dia 15 de setembro, na qual foi aprovada uma proposta de redução de valores para os cooperados de obras já concluídas, que possuem pendências financeiras.

Com o pagamento total do saldo devedor, já com desconto, o cooperado pode solicitar o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações. E

a escritura do empreendimento está em vias de ser liberada aos cooperados que estiverem quites com a cooperativa.

Estas medidas fazem parte do compromisso da Bancoop com seus cooperados e atendem inúmeros pedidos de redução de valores e do esforço da Cooperativa em solucionar todas as pendências e possibilitar aos associados a garantia de propriedade de sua unidade.

Entre em contato com a Bancoop por meio do telefone (11) 3038-5544 ou do e-mail cin@bancoop.com.br e solicite uma proposta de negociação.

■ 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: Novembro/2009)

Swiss Garden



O empreendimento está em processo de finalização das obras. Entre o final de novembro e início dezembro, os cooperados dos apartamentos-tipo fizeram visitas agendadas às suas respectivas unidades acompanhadas de um profissional da Bancoop. Eles puderam ver que suas unidades estão praticamente finalizadas, restando apenas pequenos arremates a serem feitos para que se realize o check list e as unidades estejam aptas para a entrega, uma vez obtido o Habite-se da prefeitura.

Ainda existem etapas em realização em algumas unidades-tipo, mas em grande parte elas já foram realizadas. Entre elas, está a colocação de soleiras de alumínio e vidros nas esquadrias da porta de correr da sala de estar; a execução da instalação das prumadas de alimentação elétrica nos halls dos elevadores dos pavimentos-tipo; a instalação de interruptores, tomadas e placas, conforme novas normas técnicas; colocação de louças e metais sanitários e seus acessórios nos banheiros e nas cozinhas; a aplicação de esmalte sintético nas partas e batentes; a colocação de fechaduras, espelhos, maçanetas e dobradiças nas portas de entrada e passagem.

Para a finalização das obras, restarão as etapas a serem realizadas nas unidades duplex e nas áreas comuns do térreo.

Anália Franco



A construção das paredes (alvenaria) externa está praticamente concluída. A estrutura de concreto armado está em conclusão na cobertura. Também está em fase final a estrutura do reservatório de água, na parte superior do edifício, tendo sido realizadas as concretagens, restando a desforma e remoção do escoramento metálico.

Ilhas D'Itália



No Bloco B (Edifício Capri) a construção da alvenaria interna (paredes que delimitam os cômodos dos aptos.) está no 16º pavimento-tipo. Este serviço já está executado do 1º ao 15º 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. Os cooperados estão negociando a transferência do empreendimento para uma construtora.

Bela Cintra, Casa Verde, Colina Park, Liberty Boulevard 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, inclusive a transferência dos empreendimentos para construtoras.

Vila Inglesa

Um grupo de cooperados do empreendimento está discutindo com a cooperativa a melhor forma para dar uma solução para a seccional.

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.

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.

COMECE O ANO SEM DÍVIDAS

Todos os cooperados com débitos junto à cooperativa podem negociar o pagamento de seus saldos em aberto. Aqueles de empreendimentos concluídos ainda podem pagar seus débitos com desconto de juros e multas. Em ambos os casos os saldos podem ser parcelados. E, mesmo em caso de pagamento parcelado, aqueles que têm unidades em empreendimentos averbados podem registrar a escritura em seus nomes. Se você tem saldo em aberto na cooperativa, 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.



SEJA DONO DA SUA CASA