

notícias **BANCOOP**

JORNAL DA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO

Nº 28

FEVEREIRO DE 2010

WWW.BANCOOP.COM.BR

**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

SAINT PHILLIPE

Mais um
empreendimento
com escritura
liberada



NEGOCIAÇÕES
CONTINUAM.
NÃO FIQUE DE
FORA

EDITORIAL

Acordos trazem solução

Aos poucos, os entraves que prejudicam o bom andamento das ações da cooperativa são solucionados. A Bancoop tem realizado reuniões contínuas com cooperados de cada um dos empreendimentos. Somadas às diversas ações que visam garantir a transparência das ações e a verificação dos documentos da cooperativa, assim como a entrada e saída de recursos, essas reuniões tem feito com que os cooperados se aproximem das ações cotidianas da Bancoop e aumentado a confiança na gestão.

Na prática, o resultado tem sido os acordos realizados com os cooperados, tanto os individuais, obtidos por meio da negociação para o pagamento de valores em aberto, quanto os coletivos, que se traduzem na continuidade das obras, seja pela própria cooperativa, seja por meio da transferência de direitos e obrigações sobre a seccional para construtoras, que são realizadas a pedido dos próprios cooperados.

Brevemente a Bancoop dará, mais uma vez, outra demonstração de transparência. O balanço anual já está fechado e encontra-se em processo de auditoria. Assim que a auditoria for encerrada, o balanço se somará ao relatório da diretoria e a revista de balanço será enviada aos cooperados para que estes possam esclarecer todas suas dúvidas.

Por tudo isso, temos a certeza de que 2010 será mais um ano em que muitos acordos serão realizados em benefício dos cooperados e da cooperativa.

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

COOPERADO

Saint Phillipe: mais um empreendimento com escritura liberada

A seccional Saint Phillipe é a 19ª da Bancoop com as escrituras liberadas para os cooperados quites com suas obrigações perante à cooperativa. Somadas as 80 unidades do empreendimento, no total são 3.406 averbadas e com escrituras liberadas.

Os cooperados da seccional Saint Phillipe receberam uma carta informando sobre a conclusão do processo de retificação da averbação logo após as férias. O processo havia sido concluído no final de 2009. Os associados dos demais empreendimentos averbados já haviam sido avisados anteriormente, mas vale lembrá-los novamente que eles podem registrar a escritura em seus nomes. A escritura definitiva representa a segurança do patrimônio dos cooperados que a possuem.

O primeiro passo para o registro definitivo da unidade é entrar em contato com a Bancoop por meio da Central de Informações (CIN) pelo e-mail cin@bancoop.com.br ou pelo telefone (11) 3038-5544 e verificar se há alguma pendên-

cia a ser acertada. Havendo, é preciso fazer o acerto. Se não houver, ou depois de efetuá-lo, basta o cooperado solicitar o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações.

Em posse desse documento, ele 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 necessários ao registro da escritura e as taxas a serem pagas. O Termo de Quitação Financeira e de Obrigações, a matrícula atualizada, cópias da certidão de casamento, dos CPFs e RGs do casal, do Termo de Adesão e Compromisso de Participação, do IPTU de 2010 e a Declaração Negativa de Débitos com o condomínio estão entre os documentos exigidos.

Se ele preferir quitar o débito em parcelas, deve apresentar um avalista ou registrar a escritura com alienação fiduciária. Após a quitação das parcelas da negociação, basta solicitar o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações, se dirigir ao cartório e solicitar a baixa da alienação. O imóvel

estará automaticamente registrado no nome dele.

Outra informação importante aos cooperados do Saint Phillipe é que o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo entende que a cláusula de apuração final é válida, conforme decisão do processo 583.00.2006.172801-7 da 38ª Vara Civil, movido por um grupo de associados da seccional.

ESCRITURA LIBERADA

Empreend.	Unidades averbadas
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 Pêssego	152
Residencial Santak	56
Saint Phillipe Residencial	80
Torres de Pirituba	224
Veredas do Carmo	504
Vila Augusta	96
Vila Formosa	168
Vila Mariana	128
Vila Mazzei	24
Total	3.406

ERRATA O número da edição de dezembro de 2009 é 27 e não 26, como foi impresso

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: Janeiro/2010)

Swiss Garden



Os apartamentos-tipo estão praticamente concluídos. Em algumas unidades restam pequenos detalhes a serem feitos antes da realização do check list, inclusive com a execução da limpeza pós-obra nas unidades.

Para a finalização das obras no empreendimento, restam a ser executadas algumas etapas nas unidades duplex e nas áreas comuns do térreo, as quais estão em processo de tomada de preços para a compra dos materiais e contratação de serviços.

Anália Franco



A desforma da estrutura de reservatório de água foi finalizada, tendo sido concluídas as obras nesta área. Na cobertura, a estrutura de concreto está totalmente concluída. Os equipamentos metálicos locados para o escoramento das formas já foram devolvidos. As paredes (alvenaria) externas estão em finalização, restando o fechamento dos dois últimos andares.

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.

Vila Inglesa

O condomínio ainda não desocupou a área invadida. A Bancoop apresentou uma proposta de não construir a terceira torre e repassar o terreno para que os cooperados o utilizem para a construção legal de garagens e, entre outras despesas do empreendimento, se responsabilizem pela devolução dos valores pagos pelos cooperados da torre C e aguarda a resposta.

Villas da Penha

A Bancoop busca solução conciliatória para o empreendimento que passa pela regularização das unidades construídas e contemple os cooperados que aguardam a construção de suas casas e a devolução de seus haveres.

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.

■ NEGOCIAÇÕES

Cooperados aproveitam de

PASSOS PARA A NEGOCIAÇÃO

A Bancoop está concedendo descontos de juros e multas aos cooperados de empreendimentos concluídos que possuem valores em aberto junto à cooperativa.

Os descontos foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 15 de setembro de 2009 e somente são válidos a partir desta data.

Além dos descontos, aqueles que aderem à negociação podem escriturar os imóveis em seus nomes. Mesmo nos casos de pagamento parcelado. Basta que a seccional esteja averbada.

Outras seccionais

Cooperados de empreendimentos em construção com parcelas em atraso também podem solicitar suas propostas de negociação, que são diferenciadas em relação às bases aprovadas em assembleia para as seccionais concluídas.

Não perca tempo! Reúna sua família e decida o que é melhor para vocês. Entre em contato com a CIN Bancoop pelo e-mail cin@bancoop.com.br, ou pelo telefone (11) 3038-5544 e solicite sua proposta de negociação.

A primeira medida a ser tomada pelo cooperado que deseja negociar seu saldo devedor é entrar em contato com a Bancoop pelo e-mail cin@bancoop.com.br, ou por telefone, (11) 3038-5544,

informando nome completo, empreendimento e unidade.

A Bancoop enviará a proposta ao cooperado pelo mesmo canal de comunicação (e-mail ou telefone) que ele utilizou para solicitar a negociação.

Com a proposta em mãos,

caso o cooperado a aceite, deve fazer novo contato com a Bancoop, informar a maneira como será feito o pagamento do débito e agendar a ida na sede da cooperativa para assinar o Termo de Acordo. É bom lembrar que, caso haja coparticipante e cônjuges, os mesmos também devem comparecer na data agendada para assinar o termo. Se houver ação judicial, o advogado deve acompanhar.

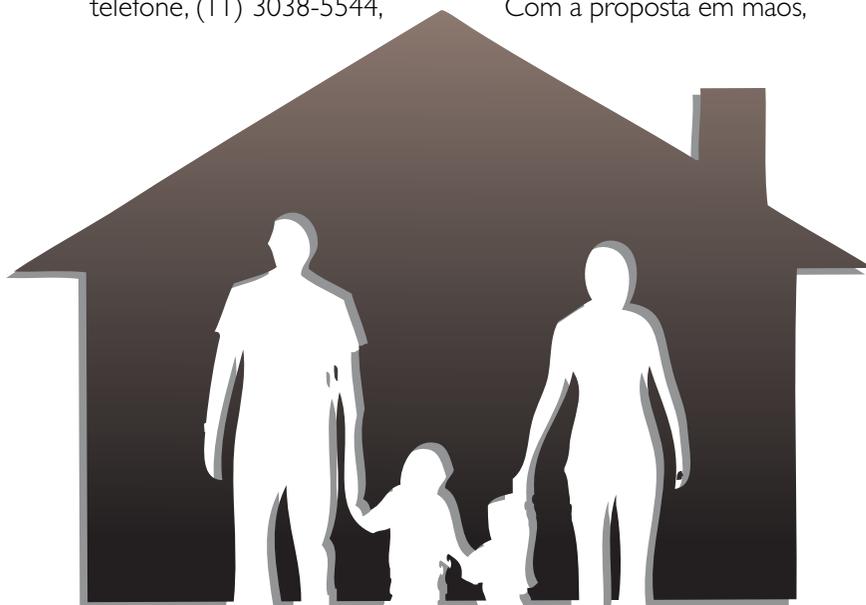
O cooperado poderá optar pelo pagamento à vista ou parcelado. Quando o empreendimento estiver averbado, ele poderá optar por escriturar o imóvel com alienação fiduciária, ou apresentar um avalista idôneo, que deverá enviar antecipadamente para Bancoop o comprovante de renda (três últimos contracheques, ou declaração de

Imposto de renda e três últimos extratos bancários) e a matrícula atualizada de um imóvel para garantia da dívida. Nos casos de empreendimentos não averbados, para os casos de pagamento parcelado, é preciso apresentar o avalista.

O cooperado deverá apresentar a Declaração Negativa de Condomínio e Declaração Negativa da Prefeitura (IPTU) referente à unidade. Caso seja necessário mais algum documento a Bancoop entrará em contato para solicitá-lo.

Nos casos de pagamento à vista, o cooperado que não tiver nenhuma outra unidade da Bancoop pode optar por continuar ou deixar de fazer parte do quadro da cooperativa. Para isso ele deverá preencher a ficha de recadastramento ou o Termo de Demissão, respectivamente. Aqueles que têm outra unidade não quitada, ou em empreendimento em construção, devem preencher o recadastramento.

Após a comprovação do pagamento do valor total do saldo devedor, o cooperado terá o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações, o que, nos casos de empreendimentos averbados, lhe possibilita escriturar a unidade em seu nome, ou dar baixa na alienação, nos casos em que a escritura for feita com alienação fiduciária.



ESCRITURA DEFINITIVA SEJA DONO DA SUA CASA

Descontos. Não fique de fora

10 RAZÕES PARA NEGOCIAR SUAS PENDÊNCIAS

1 Desconto de juros e multa

Se sua unidade é em um empreendimento concluído, você poderá quitar suas pendências sem juros e multa.

2 Parcelamento

Além dos descontos de juros e multa, o plano de negociações permite que você parcele seu saldo devedor.

3 Escritura

Ao aderir à negociação, se você optar pelo pagamento à vista terá o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações e, se seu empreendimento estiver averbado, terá a escritura liberada, o que dá a garantia ao seu patrimônio. Se você optar pelo parcelamento também poderá escriturar o imóvel com alienação fiduciária.

4 Agilizar averbação dos imóveis

Se seu empreendimento ainda não estiver averbado, ao aderir ao plano de negociações você poderá facilitar a averbação, uma vez que são necessários recursos para cobrir os custos da documentação do empreendimento.

6 Facilidade para a venda

Além da valorização, é mais fácil vender um imóvel com escritura e toda a documentação em dia. A quitação também possibilita a regularização dos "contratos de gaveta" e a efetiva transferência do imóvel.

7 Nome livre de processos

Com a adesão ao plano de negociação, os processos judiciais em andamento serão baixados.

5 Valorização do patrimônio

A quitação total valoriza seu imóvel. Mesmo que você opte pelo parcelamento da dívida, a negociação é a mostra de que a quitação está em curso e, com isso, o imóvel também se valoriza.

9 Melhora do fluxo de caixa

Os recursos provenientes do pagamento das pendências dos cooperados com débitos na cooperativa permitirão a melhora do fluxo de caixa da cooperativa e dos empreendimentos em construção

8 Qualidade de vida

Garanta a posse de fato e de direito do imóvel, não tenha mais dores de cabeça e nem perca mais tempo. Fique livre do estresse e do desgaste de disputas judiciais e das preocupações que afetam até mesmo o convívio familiar.

10 Ano Novo, vida nova

Deixe todos os problemas para trás e inicie 2010 com tudo solucionado.

BALANÇO

Bancoop prepara revista para apresentar informações detalhadas aos cooperados



Como ocorre todo ano, a Bancoop vai enviar uma revista com o relatório da diretoria e os dados do balanço anual aos seus cooperados. A edição com números de 2009 já está em elaboração e, em breve, será postada para todos os associados.

A revista apresentará as atividades realizadas durante o ano, a destinação dos resultados do período e todas as demais informações referentes ao balanço, permitindo a análise e a verificação das informações referentes à cooperativa, assim como os ingressos e dispêndios de recursos.

Como é enviada aos cooperados antes da realização da Assembleia Geral Ordinária, na qual ocorre a aprovação das contas, mais do que apenas apresentar

os números, a revista é um verdadeiro instrumento de transparência, que permite a participação consciente dos associados durante a assembleia.

Didática

Escrita com linguagem acessível e diagramada de forma a facilitar leitura e visualização, a revista visa ampliar a compreensão do conteúdo, tanto no que se refere ao relatório da diretoria quanto aos dados do balanço propriamente dito.

Antes da assembleia será realizada reunião de esclarecimento das dúvidas dos cooperados com relação aos dados apresentados na revista.

ILHAS D'ITÁLIA

Cooperados optam por transferir seccional para construtora

Em assembléia realizada no dia 16 de dezembro, os cooperados do empreendimento Residencial Ilhas D'Itália decidiram transferir direitos e obrigações sobre a seccional para a construtora OAS Empreendimentos, que assumirá todas as responsabilidades do empreendimento e dará continuidade às obras. A Justiça já homologou o acordo. Por unanimidade os

cooperados aprovaram o acordo firmado entre o Conselho Fiscal e de Obras do empreendimento, a Bancoop e a OAS, por solicitação dos próprios cooperados.

O Conselho Fiscal e de Obras negociou com a cooperativa e com construtoras e a Bancoop não criou obstáculos, apenas exigiu que fossem respeitados seu Estatuto e a Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71).

VANTAGENS DO COOPERATIVISMO

“O cooperativismo é muito bom. Preferíamos permanecer na Bancoop, mas, dadas as circunstâncias, a melhor alternativa foi transferir o empreendimento. E a Bancoop não criou nenhum obstáculo para nossas negociações com a construtora”, disse Ivani Mingrone, membro do Conselho Fiscal e de Obras.

O cooperado Jefferson Xavier da Silveira, que tem uma unidade escriturada em outro empreendimento construído pela Bancoop concorda. “Paguei o imóvel em três anos e hoje ele vale o triplo do valor que paguei. Aderi a esse segundo empreendimento (Ilhas D'Itália) porque sei que o negócio é muito bom”, disse.

Para dar mais transparência ao processo, o Conselho Fiscal e de Obras abriu a possibilidade de outros cooperados participarem das reuniões de negociações. A comissão passou a contar com 12 pessoas, com representantes das três torres.

“A cooperativa apoiou e contribuiu com a infraestrutura e comunicação, mas toda a negociação foi tocada pela comissão de cooperados formada especificamente para negociar a transferência. Também contamos com a ajuda do síndico e dos cooperados que já moram no empreendimento”, disse Fabio Gomes Gutierrez, também membro do Conselho Fiscal e de Obras.

Fabio ainda disse que a OAS foi totalmente transparente quanto aos seus interesses pelo empreendimento. “O processo de transferência foi totalmente positivo tanto para a construtora, quanto para nós e a Bancoop”, afirmou.

A ASSEMBLEIA



Depois da leitura do edital de convocação, o presidente da cooperativa, João Vaccari Neto, que coordenou a assembleia, lembrou que o mesmo foi publicado em jornal de grande circulação (Jornal da Tarde) com antecedência maior do que a exigida, bem como do seu envio aos cooperados por correio, da sua veiculação no site e afixação na sede da cooperativa também em prazo regulamentar.

Na sequência, foram explicados que os procedimentos

de negociação para o acordo de transferência de empreendimentos para construtoras foram semelhantes em todos os casos nos quais elas ocorreram até o momento e que no caso do Ilhas D'Itália não foi diferente. Eles foram realizadas por solicitação dos cooperados, que tomam a frente do processo de negociações com as construtoras. A Bancoop apenas exigiu, como em todos os casos, que se cumprissem as determinações de seu Estatuto Social e da Lei do Cooperativismo (Lei

5.764/71), em cumprimento às determinações jurídicas.

Após a leitura do edital e das explicações sobre os procedimentos tomados para a formatação do acordo, abriu-se a possibilidade para a inscrição de propostas contrárias à transferência dos direitos e obrigações do empreendimento da Bancoop para a OAS. Como não houve propostas contrárias, passou-se à votação da proposta constante no edital de convocação, que foi aprovada por unanimidade.

TRANSFERÊNCIA PARA OAS

No dia 16 de janeiro de 2010, a Bancoop realizou um plantão no canteiro de obras da seccional para pegar a assinatura dos cooperados no Termo de Demissão da seccional. Os cooperados que compareceram ao plantão e assinaram o documento saíram do local com uma cópia do termo assinado e um extrato atualizado dos valores aportados na cooperativa.

Esse documento deve ser apresentado na OAS. Outros cooperados, que não tinham comparecido ao plantão, compareceram à sede da Bancoop e também já estão em posse do documento necessário para a transação com a construtora.

Aqueles que ainda não assinaram esse termo devem comparecer a sede da Bancoop para fazê-lo. Os que desistiram

de sua unidade ou foram eliminados do quadro do quadro de cooperados e já tinha assinado o Termo de Restituição de Créditos anteriormente, o documento necessário para a transação com a OAS já foi enviado pela Bancoop para a empresa. Mas, aqueles que desistiram ou tinham sido eliminados e não assinaram o documento, deverão comparecer à sede da cooperativa.

BANCO DE DADOS

Desligue-se ou recadastre-se

Cooperados de empreendimentos transferidos para construtoras também devem realizar procedimentos

Ao se associar à Bancoop você se tornou corresponsável por todas suas atividades. Os cooperados em dia com suas obrigações têm o direito de participar das assembleias e de verificar os documentos que comprovam a movimentação de recursos, assim como devem respeitar todas as normas estipuladas pela Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71) e por seu Estatuto Social e Regimento Interno.

Para se manter bem informado sobre o cotidiano da cooperativa e ter melhores condições de cumprir seus deveres e exigir seus direitos, é importante manter os dados cadastrais atualizados junto ao banco de dados da cooperativa. E, no caso de não haver mais interesse em fazer parte do quadro de associados, solicitar o desligamento (demissão).

Mesmo os cooperados de empreendimentos que tiveram seus direitos e



obrigações transferidos para construtoras têm que solicitar a demissão da cooperativa. Não basta ter assinado o Termo de Desligamento da Seccional, é preciso assinar o Termo de Demissão da cooperativa.

Fique atento!

Aqueles que não assinaram o Termo de Demissão da cooperativa, mesmo aqueles que quitaram o preço de custo de suas unidades e têm unidades apenas em empreendimentos concluídos e aqueles que participam de empreendimentos transferidos para construtoras, continuam a fazer parte do quadro de cooperados.

Veja em que situação você se enquadra e entre em contato com a Bancoop pelo e-mail cin@bancoop.com.br; ou 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.