



EXEMPLO DE COOPERATIVISMO

Cooperados do Swiss Garden aprovam rateio para conclusão das obras

BANCOOP FAZ APRESENTAÇÃO TÉCNICA NO SENADO
Informações mostram a verdade sobre a cooperativa

EDITORIAL

Portas abertas

A Bancoop é uma cooperativa habitacional. Como tal, possibilita aos seus cooperados o acesso à moradia a preço de custo. Estes se cotizam para pagar todos os gastos. São corresponsáveis pelo empreendimento.

A participação é uma característica do sistema cooperativista. Os sócios-cooperados têm direito ao acesso a todas as informações sobre os atos de gestão e aos documentos da cooperativa, especificamente do empreendimento do qual fazem parte. Estando em dia com suas obrigações, tem direito a voz e voto.

No sistema cooperativista funciona verdadeiramente a governança corporativa, a qual prevê a ação profissional da administração, a transparência dos atos, a participação dos sócios na decisão e a demonstração dos resultados obtidos. Na governança corporativa, os responsáveis pela administração devem resguardar os direitos dos sócios. Muitas vezes, com medidas drásticas.

É desta maneira que a Bancoop tem agido. Ao tomar conhecimento do déficit em alguns de seus empreendimentos, informou aos sócios-cooperados, colocou todos os documentos à disposição para que eles pudessem verificar a veracidade do déficit e promoveu o rateio entre eles, de acordo com a participação de cada um.

E, desde que tomou essa atitude, ampliou as formas de participação, de transparência e os mecanismos de fiscalização, além de capacitar seus funcionários para melhor cumprir suas funções e atender aos cooperados.

Mesmo em casos de discórdia e de turbulência, as portas estão sempre abertas!

COOPERADO

Programa de descontos continua

A Bancoop continua 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.

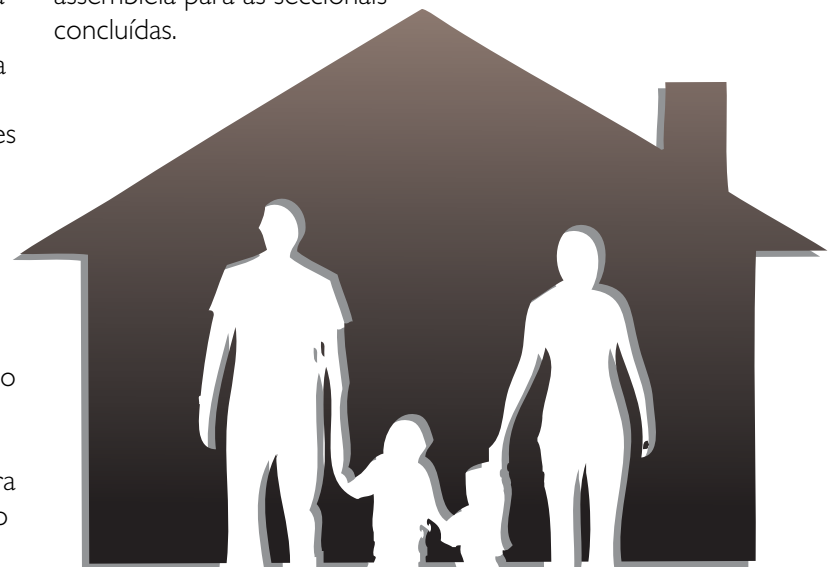
Além dos descontos, aqueles que aderem à negociação podem escriturar os imóveis em seus nomes. Mesmo nos casos de pagamento parcelado. Basta que a seccional esteja averbada.

A escritura é a segurança do patrimônio dos cooperados. Mesmo no caso de quitação total da unidade, se a escritura não é registrada em nome do cooperado, juridicamente o imóvel continua pertencendo à Bancoop. E, como existem disputas judiciais em andamento, podem ocorrer bloqueios judiciais de unidades concluídas que estejam em nome da Bancoop. Nestes casos, a solução pode levar algum tempo. Por isso, se você estiver quites com suas obrigações, escreva a unidade em seu nome o quanto antes e garanta sua segurança.

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.



**ESCRITURA
DEFINITIVA
SEJA DONO DA SUA CASA**

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

COOPERATIVISMO

Tire dúvidas

As cooperativas habitacionais são muito importantes para diminuir o déficit habitacional no Brasil, já que o poder público não tem recursos suficientes e muita gente não pode enfrentar as condições impostas pela iniciativa privada. Mas é preciso que todos tenham muito claro o funcionamento do sistema cooperativista, os benefícios que este gera e os direitos e deveres da pessoa ao aderir a uma cooperativa. É preciso ter em mente, ainda, que a cooperação é a regra fundamental. Afinal, a cooperativa habitacional, por lei, não pode ter lucro. Desta forma, os imóveis devem ser colocados à disposição dos cooperados a preço de custo.

■ O que é o cooperativismo?

O cooperativismo é a união de forças em torno de um objetivo comum, difícil de ser conquistado de maneira isolada. A cooperativa é uma organização democrática, onde dirigentes são eleitos em assembleia e cada cooperado tem direito a um voto. A adesão é livre e voluntária: todos podem participar sem discriminação social, política, religiosa, de raça ou de gênero.

■ Onde surgiu?

A primeira cooperativa surgiu em 1844, na Inglaterra, com a união de 28 tecelões que compraram um armazém para baratear os custos dos produtos alimentícios e, depois, se uniram para adquirir suas casas.

■ Quais os benefícios?

Como as cooperativas não visam lucro, o custo final do

produto, ou bem, é mais baixo. No caso das cooperativas habitacionais, o modelo utilizado é a construção a preço de custo.

■ O que é ser cooperado?

É ser parte de um grupo, de um todo que, no caso da Bancoop, irá construir a casa própria para cada um. Por isso, não há relação de consumo nas cooperativas.

■ Como as cooperativas habitacionais obtêm recursos para as obras?

São provenientes das contribuições dos próprios cooperados. Com a soma destes recursos, a cooperativa constrói as unidades. Portanto, as obras são autofinanciadas a preço de custo. No lançamento, o valor é estimado. Ao final, faz-se a apuração final e, se houver

déficit, a diferença deve ser rateada entre o grupo. O aporte financeiro, ou reforço de caixa, é uma forma de agilizar o andamento das obras e reduzir o valor do rateio final.

■ O que determina os prazos de entrega?

É o fluxo de caixa disponível para aplicar na obra. Ou seja, a velocidade de contribuição dos cooperados do empreendimento determina o fluxo de caixa e, conseqüentemente, os prazos de entrega.

■ Quais os direitos e deveres dos cooperados?

Utilizar os serviços prestados pela cooperativa; tomar parte nas assembleias gerais, discutindo e votando os assuntos que forem tratados; fazer propostas à gestão administrativa e às assembleias; votar para o preenchimento de cargos de gestão administrativa e do Conselho Fiscal, acompanhar o andamento das obras e a aplicação dos recursos.

Já os deveres são: observar o estatuto da cooperativa; cumprir fielmente seus compromissos e; respeitar as decisões das assembleias e da gestão administrativa.

CONHEÇA AS DIFERENÇAS

COOPERATIVA	INCORPORADORA
■ É uma sociedade de pessoas	■ É uma sociedade de capital
■ O objetivo principal é a prestação de serviços	■ O objetivo principal é o lucro
■ Tem número ilimitado de cooperados	■ Tem número limitado de acionistas
■ Controle democrático: cada cooperado tem direito a um voto	■ O peso do voto depende do número de ações que o investidor possui
■ Assembleias: o quorum é baseado no número de cooperados	■ Assembleias: o quorum é baseado no capital
■ Não é permitida a transferência das quotas partes a terceiros, estranhos à sociedade	■ É possível a transferência das ações a terceiros
■ O retorno é proporcional ao valor das operações	■ Os dividendos são proporcionais ao valor das ações
■ Tem que praticar preço de custo	■ O preço é fechado
■ Não precisa realizar a incorporação imobiliária, basta averbar o imóvel no encerramento da obra	■ É necessária a incorporação imobiliária no lançamento

■ REALIZAÇÕES

Bancoop apresenta

A Bancoop fez uma apresentação técnica sobre a situação da cooperativa ao Senado no dia 30 de março. Todas as perguntas dos senadores foram respondidas.

Com gráficos e com imagens de cada um dos empreendimentos, a cooperativa demonstrou que concluiu e entregou 85% das unidades sob sua responsabilidade e que tem trabalhado para solucionar o problema dos 592 cooperados que aguardam a entrega de unidades.

Com a conclusão do Swiss Garden (prevista para junho), serão entregues 88 unidades.

Mais 344 unidades de outros empreendimentos estão em negociação para serem concluídas por construtoras. No Vila Inglesa, os cooperados dos dois prédios já entregues ocuparam a área onde seria construída a terceira torre para estacionarem seus carros. A proposta é descontinuar as 32 unidades projetadas para se construir as garagens. Se a proposta for aprovada, os cooperados das duas torres já prontas assumem a responsabilidade de ressarcir os valores àqueles que aguardam a construção de suas unidades. Não houve acordo nas propostas

apresentadas apenas para 128 unidades, mas a Bancoop continua sua política de buscar alternativas junto aos cooperados para se chegar à solução.

Atos de gestão

Foram apresentadas aos senadores as medidas administrativas de reestruturação, que ampliaram a profissionalização e a transparência da cooperativa e a fiscalização e participação dos cooperados. Também foram criadas e implantadas normas de procedimentos internos, integrado o sistema operacional, realizadas auditorias contábeis, fiscais

e operacional, entre outras medidas tomadas. Imagens de assembleias, reuniões com os Conselhos Fiscais e de Obras, visitas de cooperados aos empreendimentos, as revistas de balanço, do Bancoop Notícias e da edição especial específica por empreendimentos, que continha os balancetes e as propostas para solução dos entraves em cada uma das obras mostraram que a há ampla transparência e participação na cooperativa.

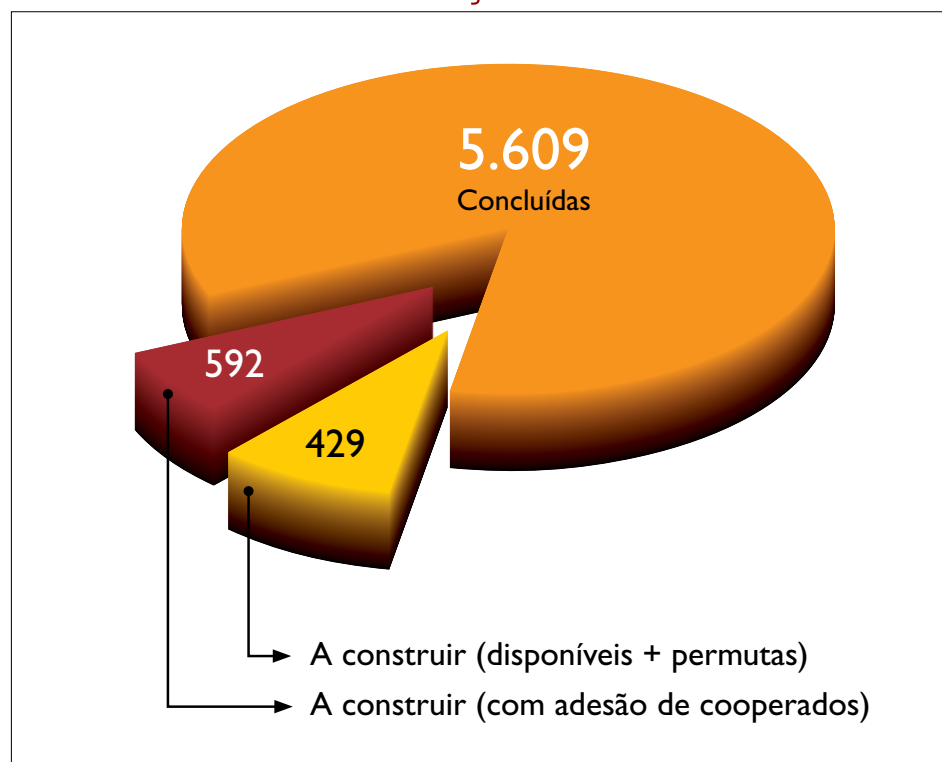
FIDC

Outro tema apresentado foi com relação ao Fundo

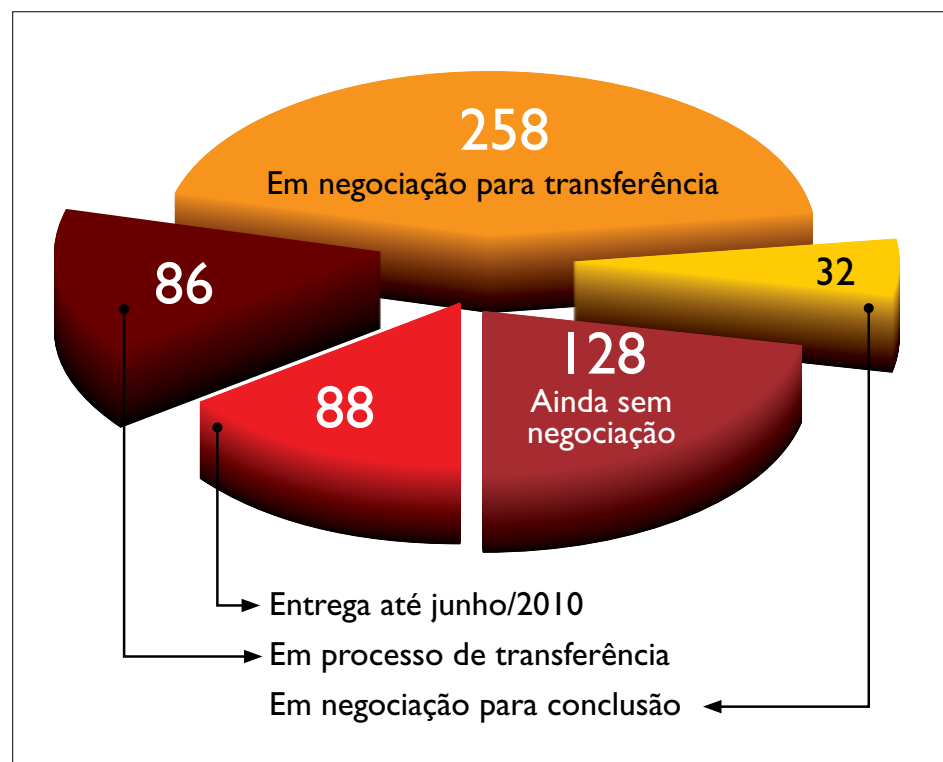
de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) Bancoop I, liquidado em novembro passado. A liquidação do fundo possibilitou enormes descontos nas parcelas em aberto dos cooperados de empreendimentos concluídos (conforme aprovado em assembleia).

Por fim, falou-se sobre o Acordo Judicial com o Ministério Público do Consumidor e informou-se que o mesmo foi homologado pela Justiça. Foram apresentados os pontos acordados e informou-se que eles vêm sendo cumpridos.

UNIDADES: SITUAÇÃO GERAL



UNIDADES A SEREM ENTREGUES



a dados ao Senado



João Vaccari Neto e Pedro Dallari durante a exposição aos senadores

DADOS DA BANCOOP

Cooperativa Fundada em 1996 (iniciativa de trabalhadores bancários) na esfera da Lei 5.674/71 com a finalidade de construir habitações a preço de custo

EMPREENDIMENTOS

- Total de blocos entregues
76 prédios
7 fases de casas
- Total de Blocos a entregar
10 prédios
3 fases de casas
- Total de blocos transferidos em construção
10 prédios

UNIDADES HABITACIONAIS

- Total: 6.630
- Entregues: 5.609
- A entregar:
Com adesão de cooperados: 592
Disponíveis + permutas: 429

UNIDADES A ENTREGAR COM ADESÃO DE COOPERADOS

- 88: entrega até junho/2010 (1 empreendimento)
- 86: em processo de transferência (1 empreendimento)
- 258: em negociação para transferência (4 empreendimentos)
- 32: em negociação para conclusão (1 empreendimento)
- 128: pendentes de negociação (3 empreendimentos)

GESTÃO

Medidas administrativas (2005)

- Contratação de consultorias (estrutura organizacional, engenharia e sistemas)

- Profissionalização da administração
- Cotação e celebração de contratos formais para todos os serviços e materiais
- Implantação de sistema operacional integrado
- Auditoria contábil, financeira e de controle por empresa independente

Medidas relacionadas às construções (2005)

- Apuração do custo dos empreendimentos, encerramento das cotas dos empreendimentos concluídos e análise dos orçamentos dos empreendimentos em construção.
- Descontinuidade dos empreendimentos com baixa adesão
- Rateio do custo final dos empre-

endimentos concluídos ("apuração final")

- Rateio do custo real dos empreendimentos em construção ("reforço de caixa")

Medidas de comunicação com os cooperados (2006)

- Amplo debate sobre necessidade de reforço de caixa para continuidade das obras
- 23 reuniões técnicas
- 14 assembleias seccionais
- 10 conselhos fiscais eleitos para acompanhamento das obras e custos
- 210 reuniões dos conselhos com a cooperativa
- 37 reuniões para verificação dos documentos contábeis e

- 4 auditorias de seccionais por empresas contratadas pelos cooperados
- Comunicação individualizada aos cooperados de cada empreendimento de todas as informações apuradas, por meio de boletim específico

Medidas permanentes de comunicação com os cooperados

- Envio de Boletim mensal sobre atividades da Cooperativa
- Envio de Revista anual com o relatório de atividades, o balanço e o parecer da empresa independente de auditoria e do conselho fiscal
- Portal na internet com dados completos sobre a situação contábil e de obras de cada empreendimento

■ ESPECIAL SWISS GARDEN

Exemplo de cooperativismo

Obras construídas a preço de custo estão sujeitas a rateio

No dia 29 de março, a Bancoop e os cooperados do Swiss Garden deram mais um exemplo de como funciona o sistema cooperativista. Com a apuração final dos custos, reunidos em Assembleia Seccional, os cooperados ratificaram o Termo de Encerramento da Seccional, aprovaram o rateio de valores para a conclusão das obras. Mais do que isso, aprovaram a instituição do condomínio e possibilitaram a continuidade dos trabalhos para que o empreendimento seja entregue rapidamente. Bastará aos novos proprietários realizarem uma assembleia para eleger o síndico e o conselho fiscal para que o condomínio seja instituído formalmente.

Preço de custo

Como todos os empreendimentos da Bancoop, o Swiss Garden foi construído pelo sistema cooperativista a preço de custo com autofinanciamento.

Os interessados em possuir uma unidade habitacional se uniram em uma cooperativa para executar a obra, tornando-se sócios e corresponsáveis pelo empreendimento. Como eles são sócios e beneficiários



Assembleia dos cooperados do Swiss Garden

ao mesmo tempo, utilizam recursos próprios para arcar com os custos e ter acesso ao imóvel, sem ter que pagar nenhum acréscimo de lucro, que seria cobrado caso a construção fosse realizada por uma incorporadora sem o sistema de preço de custo.

Em 2006, depois de ter realizado estudos que apontavam que o montante a ser arrecadado não seria suficiente para concluir as obras, a Bancoop realizou uma assembleia com os cooperados, que aprovaram o pagamento do aporte para reforço de caixa.

Participação

Além de aprovarem o aporte, os cooperados também elegeram o Conselho Fiscal e de Obras do empreendimento. Passaram a se reunir mês a mês entre eles e com a Bancoop; e a receber relatórios para acompanhamento da entrada e saída de recursos. Também passaram a analisar notas fiscais e outros documentos dos fornecedores, a movimentação bancária, o fluxo de caixa e a acompanhar a aplicação dos recursos com visitas à obra. Também passaram a convocar os demais cooperados para visitarem o

empreendimento, em média a cada três meses, para que eles próprios pudessem acompanhar o estágio das obras.

Agora, com a proximidade do encerramento, a Bancoop fez o fechamento das contas, já considerando os valores a serem utilizados para a finalização das obras e a regularização do empreendimento e promoveu o rateio de apuração final.

Novamente os cooperados, com a assessoria do Conselho Fiscal e de Obras, participaram ativamente. Debateram entre eles cada um dos pontos do acordo de apuração final e

encerramento da seccional e, reunidos em assembleia, aprovaram a proposta, que permitirá a entrega do empreendimento nos próximos meses.

É importante frisar que o valor pago, contando os valores de rateio, continua sendo o preço de custo. Cooperativas não trabalham com preço de mercado, mas, apenas como referência, o valor pago pelos cooperados, mesmo após os rateios, é inferior ao de unidades com as mesmas características oferecidas no mercado.

■ SUA OBRA PASSO A PASSO

(Todas as obras seguem o fluxo de caixa, ou seja, ingresso é igual a despesa. 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

Jardim e fachada



Instalação de hidrante



Equipamento de pressurização das escadas



Rampa do estacionamento



Guarda-corpos das sacadas colocados

Estão sendo realizados os serviços de finalização do empreendimento, como as instalações de telefonia e interfone; a pintura do térreo e áreas comuns, de sinalização; colocação de luz de emergência e equipamentos de proteção e combate a incêndios; em fase de encerramento do centro de medição de energia elétrica e serviços de instalação no térreo. Em execução o projeto de paisagismo e jardinagem. Já foi realizada a limpeza grossa dos apartamentos tipo, restando apenas a limpeza fina, que está programada para o momento em que forem finalizados os trabalhos nas escadas e nos halls dos pavimentos.

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 tive-

ram 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.

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.

Fique atento!

Quem não assinou 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.