

notícias **BANCOOP**

JORNAL DA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO

Nº 30 JULHO 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



NEGOCIAÇÕES
Só falta você! Cooperados abandonam via
judicial e negociam pendências

PRONTO PARA A ENTREGA

Cooperados do Swiss Garden
realizam check-list nas unidades

Ricardo, Telma
e o pequeno
Lucas visitam
sua unidade

■ EDITORIAL

Portas abertas

A Bancoop continua sua política de total transparência. Sempre tendo cuidado para resguardar o direito dos cooperados à privacidade, são fornecidas informações e documentos solicitados pelas mais diversas instituições responsáveis pelo acompanhamento da atuação da cooperativa.

A última a receber uma série de documentos foi a Assembleia Legislativa de São Paulo.

A transparência, somada à participação dos cooperados, à ampla divulgação dos atos administrativos e aos mecanismos de fiscalização, faz parte das ações de governança corporativa assumida pela gestão da cooperativa.

O Notícias Bancoop também faz parte da política de transparência. Nesta edição, traz diversas informações aos cooperados. Um dos destaques é o texto que fala sobre os acordos para conclusão das obras em andamento, que solucionam o problema de 75% dos cooperados que aguardam a entrega de unidades. O outro é o início do processo de entrega das unidades do Swiss Garden, com a realização do check list pelos cooperados.

É a Bancoop, fazendo de tudo para solucionar entreves e cumprindo o objetivo de proporcionar o acesso à moradia aos trabalhadores.

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

Concluída retificação de área do Horto Florestal

A retificação e unificação da área do terreno da seccional Horto Florestal foram concluídas. Esta última etapa do processo estava em andamento desde março de 2003 e foi concluída na segunda quinzena de junho.

Com isso, é importante concluir a área de lazer para iniciar o processo de averbação do empreendimento. Com a averbação, os cooperados quites com suas obrigações perante a cooperativa podem escriturar as unidades em seus nomes.

Para que isso seja possível, é preciso que os cooperados que ainda não quitaram suas pendências junto à cooperativa quitem-as, afim de que a seccional tenha recursos para realizar os procedimentos necessários à averbação. A outorga da escritura amplia a segurança e o valor do patrimônio dos cooperados.

Se você é cooperado do empreendimento e ainda não quitou suas pendências junto à cooperativa, entre em contato com a CIN (3038-5544 ou cin@bancoop.com.br) e peça uma proposta de negociação, com desconto de juros e multa sobre o total de seu saldo.



■ NEGOCIAÇÕES

Cooperados abandonam via judicial e negociam débitos



Centenas de cooperados já abandonaram a via judicial e negociaram valores em aberto com a Bancoop e firmaram acordo nos autos dos processos judiciais.

Aqueles que fazem parte de empreendimentos concluídos têm desconto de juros e multas sobre o total do valor em aberto, conforme proposta aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 15 de setembro de 2009.

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 lavrada e registrada em nome do cooperado, juridicamente o imóvel continua como propriedade da Bancoop.

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. 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.

PASSOS PARA A NEGOCIAÇÃO

1

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 pelo telefone (11) 3038-5544 e informar 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.

2

Para dar continuidade à negociação, o cooperado deve fazer novo contato com a Bancoop 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.

3

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 com os mesmos documentos acima.

4

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.

5

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.

6

Após a comprovação do pagamento do valor total do saldo devedor, o cooperado que não tiver nenhuma outra pendência com a cooperativa 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.

■ REALIZAÇÕES

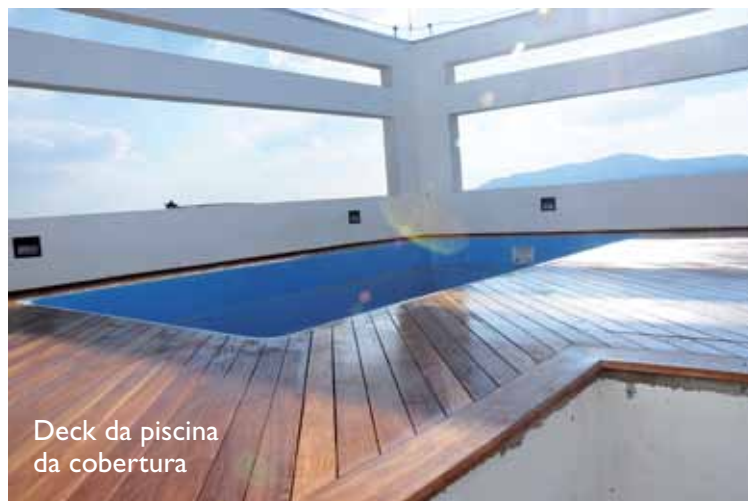
Bancoop entrega mais

O condomínio, localizado em frente ao Horto Florestal, tem uma das mais belas vistas de São Paulo



O Horto Florestal e a Serra da Mantiqueira, vista da sacada de um dos apartamentos

um empreendimento



Deck da piscina da cobertura



Churrasqueira coberta



Garagem com vaga demarcada

Satisfação. Essa é a palavra que pode resumir o sentimento dos cooperados da Bancoop que aderiram ao empreendimento Swiss Garden, mais um a ser entregue pela cooperativa. Com as unidades prontas, os futuros moradores já estão fazendo o check list nos apartamentos. É nesse momento que os proprietários checam se tudo está certo em suas unidades, desde a parte elétrica e hidráulica até o acabamento.

Foi isso que o casal Ricardo e Telma Soares da Costa, acompanhados do filhinho Lucas, foi fazer no último dia 25 de junho. Eles, que estão casados há quatro anos, estão felizes com o novo apartamento. “Nós já temos um outro imóvel. Agora, com a entrega aqui no Swiss vamos aumentar o patrimônio da família”, conta Ricardo. Como cooperados, participaram de todas as assembleias realizadas pela Bancoop e pagaram os dois aportes ao longo da obra. Apesar disso, Telma diz ter realizado um ótimo negócio. “Com a valorização imobiliária dos últimos anos, nós ganhamos dinheiro”, afirma ela.

Telma tem razão. Uma rápida pesquisa nas imobiliárias da região mostra preços muito acima do pago por Ricardo e Telma. Empreendimentos em lançamento na mesma região, com características e tamanho semelhantes ao Swiss Garden, giram em torno de R\$ 300 mil. Como eles já têm outro

imóvel, a dúvida está entre alugar a unidade e garantir uma renda extra mensal, ou vendê-la, uma vez que o empreendimento teve grande valorização.

Mas, não é só pelo bom negócio que Ricardo e Telma estão satisfeitos. Segundo eles, “os materiais usados na obra, todos de marcas conhecidas, têm muito boa qualidade”, diz Telma. O marido confirma, completando que “o acabamento ficou acima das nossas expectativas. Tudo está perfeito”.

O Condomínio

O imponente edifício, de 22 andares, tem localização privilegiada, em frente ao Parque Horto Florestal, na zona Norte de São Paulo. A região, uma das mais altas da cidade, garante uma vista privilegiada da cidade. De um lado se vê toda a extensão do Horto até a Serra da Mantiqueira, em um gigantesco manto verde. Do outro a vista é da cidade, com seu emaranhado de prédios e luzes.

O edifício conta com quatro apartamentos por andar. As unidades têm 67 m². Já as da cobertura têm 134 m², com terraço, churrasqueira e piscinas privativas. Todos os apartamentos são de três dormitórios. As áreas comuns contam com salão de festas com copa, churrasqueira, piscina, quadra esportiva e um bosque. O trabalho de paisagismo também chama a atenção, com jardins e um amplo pátio.

■ ESCRITURAS

Mais de 1.200 cooperados têm escrituras

A escritura é a maior segurança do patrimônio dos cooperados. É por isso que a Bancoop incentiva a outorga das escrituras.

Todos os cooperados de empreendimentos concluídos e averbados quites com suas obrigações perante a cooperativa podem escriturar as unidades em seus nomes. Das 3.402 unidades disponíveis para a outorga da escritura, 1.252 já estão em nome dos cooperados.

A escritura é a maior segurança do patrimônio. É ela quem garante a posse definitiva da unidade. Enquanto o cooperado não registra a unidade em seu nome, mesmo que tenha quitado o valor de custo, ela continua figurando como se fosse da cooperativa.

Por isso, não perca tempo! Entre em contato com a CIN (3038-5544 ou cin@bancoop.com.br) e veja como escriturar a unidade em seu nome.

PASSOS PARA A OUTORGA

Os cooperados de empreendimentos averbados que queiram escriturar as unidades em seus nomes devem:

- Entrar em contato com a CIN e verificar se há alguma pendência em seu nome. Se houver, é preciso resolvê-la;
- Se não houver, ou após a quitação, devem solicitar o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações;
- Com o Termo de Quitação em mãos, entrar em contato com cartório para obter informações sobre a outorga da escritura, os trâmites e valores de emolumentos cartoriais. (para falar com o Oitavo Cartório ligue para 11-3104-0530 / 3241-0322, ou dirija-se à rua XV de Novembro, 193, 2º andar, Centro, São Paulo – fale com Cleide, Márcia ou Fabiana).

Além do Termo de Quitação Financeira e de Obrigações, a matrícula atualizada expedida pelo cartório de registro de imóveis competente, cópias da certidão de casamento – caso seja casado(a) –, dos CPFs e RGs do casal, o Termo de Adesão e Compromisso de Participação no empreendimento, o IPTU de 2010 e a Declaração Negativa de Débitos com o condomínio estão entre os documentos necessários para a lavratura da escritura.

EMPREENDIMENTOS COM ESCRITURA LIBERADA

Edifício Cachoeira
Jardim da Saúde
Mirante Tatuapé
Moradas da Flora
Parque das Flores
Parque Mandaqui
Portal do Jabaquara
Praia Grande
Recanto das Orquídeas

Residencial Moema
Residencial Santak
Saint Phillipe Residencial
Torres de Pirituba
Veredas do Carmo
Vila Augusta
Vila Formosa
Vila Mariana
Vila Mazzei



Residencial Moema, um dos empreendimentos com escrituras liberadas

■ ACORDOS

Bancoop e cooperados buscam solução para conclusão de empreendimentos

Quase 75% dos cooperados que aguardam unidades analisam propostas de solução para continuidade das obras

Atualmente, existem 592 cooperados que aguardam entrega de unidades pela Bancoop. Destes, 88 terão suas unidades entregues em breve. Eles são da seccional Swiss Garden e estão realizando o check list das unidades.

Restarão 504 cooperados para receber unidades. Destes, 75% (376) são de seis empreendimentos que estão refletindo juntamente com a Bancoop para encontrar a melhor solução para a conclusão das obras.

São 128 os cooperados que aguardam a entrega de unidades que pertencem a três empreendimentos (Casa Verde, Torres da Mooca e Villas da Penha) que ainda não responderam às propostas para conclusão das obras apresentadas pela Bancoop, nem apresentaram outra alternativa que possibilite o termina das obras e a entrega das unidades àqueles que aguardam.

Dos seis empreendimentos que negociam a conclusão das obras, cinco fizeram propostas para a transferência dos direitos e obrigações para construtoras. O sexto analisa duas propostas. Uma prevê a alteração no projeto, com a utilização da área onde seria construída a terceira torre como garagem dos cooperados que já moram no empreendimento e a restituição àqueles que deixariam de receber suas unidades. A outra mantém o projeto e pagamento de reforço de caixa para a continuidade da obra.

A Bancoop continua aberta às propostas dos cooperados, em busca de solução que leve à entrega das unidades. Os cooperados dos três empreendimentos que ainda não abriram negociação para a conclusão das obras, devem formar uma comissão e entrar em contato com a cooperativa (11-3038-5544 ou cin@bancoop.com.br) solicitando o agendamento de uma reunião com o setor de Relacionamento para o início das tratativas.



O Vila Clementino e outros cinco empreendimentos negociam a continuidade das obras

Cooperados aderem à campanha de desligamento e recadastramento



Cooperados de empreendimentos transferidos para construtoras também devem realizar procedimentos

É cada vez maior o número de cooperados que aderem à campanha de recadastramento ou desligamento da cooperativa.

O cooperado que pede demissão deixa de ter vínculo com a cooperativa. Somente podem pedir demissão aqueles que nunca aderiram a nenhum empreendimento da Bancoop e nem queiram aderir a futuros lançamentos; ou aqueles de empreendimentos concluídos que estejam quites com suas obrigações, que tenham posse do Termo de Quitação Financeira e de Obrigações Aqueles ou já tenham escriturado sua unidade.

Cooperado que se recadastra e está em dia com suas obrigações têm direito de participar das assembleias (deliberativas ou não) e de acompanhar o dia a dia da Bancoop; respeitar e fazer respeitar todas as normas estipuladas pela Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71) e pelo Estatuto

Social e Regimento Interno da cooperativa.

Outra vantagem do recadastramento é manter-se bem informado sobre o cotidiano da Bancoop, já que, com endereço atualizado, os informes e demais correspondências che-

gam ao endereço correto do cooperado, que tem melhores condições de cumprir seus deveres e exigir seus direitos. Por isso, 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 preencha a ficha anexa de acordo com seu caso. Ou, 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.