



bancoop

Cooperativa Habitacional dos Bancários

Instituída de acordo com a lei 5.764/71



Notícias



Jornal da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo | Nº 35 | Junho 2011 | www.bancoop.com.br

Negociações visam a conclusão das obras no Residencial Casa Verde

AMPLIAÇÃO DOS ACORDOS



Praias de Ubatuba
Justiça homologa mais um acordo de seccional. Já é o sexto



Gestão
Concluir as obras e dar acesso à escritura são as prioridades para o presidente da Cooperativa

EDITORIAL

Diálogo é a pedra angular

Das 6.630 unidades habitacionais sob a responsabilidade da Bancoop, 5.697 foram entregues. Falta entregar 504 unidades pertencentes aos associados e outras 429 que não foram repassadas ou são permutas utilizadas para o pagamento de terreno ou prestação de serviços.

Vamos oferecer soluções para que os cooperados tenham acesso aos seus imóveis e às escrituras, documentos que os tornam proprietários de fato e de direito.

O caminho para isso é o diálogo, pois são variadas situações e propostas sugeridas. Daí porque o diálogo constitui a pedra angular do sonho de cada um de nós com relação à casa própria, acalentado à custa de anos de economia e trabalho. Indispensável para a vida em sociedade, o diálogo valoriza o que o outro tem a dizer, aprofunda ideias, traça caminhos e esclarece dúvidas.

Sem diálogo, não chegaríamos jamais aos acordos que têm se mostrado vantajosos e vitais para que nossos associados assumam seus imóveis de maneira incontestável. Uma visita à Cooperativa, um telefonema ou um acesso ao nosso site na Internet são gestos que podem fazer a diferença daqui para frente. Afinal, não é apenas a titularidade do imóvel que está em jogo, é também a valorização daquilo que foi investido.

COOPERATIVISMO

Benefícios coletivos, soluções coletivas

Cooperativismo é a união voluntária de pessoas que buscam um objetivo comum. Pressupõe a colaboração de todos e permite o rateio equitativo dos benefícios gerados.

Na Bancoop, a grande maioria conseguiu acesso às unidades. Alguns deles consideram ter alcançado o objetivo, não restando mais nada a fazer.

Se levarmos em conta que no cooperativismo o objetivo não é pessoal, mas comum, enquanto houver um associado do grupo sem sua unidade habitacional, o objetivo não terá sido plenamente alcançado.

O artigo 80 da Lei do Cooperativismo preconiza que “as despesas da sociedade serão cobertas pelos associados mediante rateio na proporção direta da fruição de serviços” e que “a cooperativa poderá, para melhor atender à equanimidade de cobertura das despesas da sociedade, estabelecer rateio, em

partes iguais, das despesas gerais da sociedade entre todos os associados, quer tenham ou não, no ano, usufruído dos serviços por ela prestados, conforme definidas no estatuto”.

Para as seccionais com obras a serem realizadas, a cobrança do aporte financeiro é prevista no artigo 89 da Lei do Cooperativismo, que diz: “Os prejuízos verificados no decorrer do exercício serão cobertos com recursos provenientes do fundo de reserva e, se insuficiente este, mediante rateio, entre os associados, na razão direta dos serviços usufruídos”.

A velha máxima de que a união faz a força se expressa quando todos se unem em busca de benefícios comuns. De outra forma, o termo “cooperar” – atuar junto, contribuir coletivamente para uma mesma causa – perderia sentido.

Em resumo, no cooperativismo o benefício é coletivo, mas as soluções também têm de ser.



Cooperativa Habitacional dos Bancários
Instituída de acordo com a Lei 5.764/71

Bancoop Notícias é uma publicação da Bancoop - Cooperativa Habitacional dos Bancários.

R. Líbero Badaró, 152, 5º andar. Tel. 11-3038-5544, cin@bancoop.com.br, www.bancoop.com.br

Presidente: Wagner de Castro

Diretora administrativa-financeira: Ana Maria Érnica

Diretora Técnica: Ivone da Silva

Jornalista Responsável: Paulo Flores (MTb 45431/SP)

CtP/Impressão: Bangraf (www.bangraf.com.br)

Tiragem: 6.500 exemplares



CIN
CENTRAL DE
INFORMAÇÕES
AO COOPERADO

De segunda a sexta-feira, das 10h às 16h.
Ligue (11) 3038-5544 Fax (11) 3038-5518

cin@bancoop.com.br

ENTREVISTA

“Nossa tarefa é apresentar soluções para todos os empreendimentos”

Vagner de Castro assumiu efetivamente a presidência da Bancoop após a Assembleia Geral Ordinária de fevereiro de 2011. Desde então, se dedica à realização de acordos em busca de solução definitiva para todos os empreendimentos e cooperados.

Nesta entrevista, ele explica as iniciativas para permitir que os cooperados tenham acesso aos imóveis e possam escriturá-los em seus nomes, livres de quaisquer pendências ou problemas.

Desde quando a Bancoop propõe acordos aos cooperados?

Desde 2006, quando detectou diferenças entre o valor estimado e o custo apurado de empreendimentos concluídos. A Bancoop chamou os cooperados para conferir as documentações que comprovam a entrada e saída de recursos e, como determina a legislação específica e o Estatuto da Cooperativa, apresentou a cobrança do rateio. Ao mesmo tempo, apresentou proposta para o pagamento parcelado e estendeu o prazo para aqueles que não podiam quitar o débito no período determinado.

Foi um alerta para que a cooperativa também verificasse os orçamentos, os valores arrecadados, os

que ainda entrariam e os gastos realizados de cada um dos empreendimentos em construção. Esses comparativos mostraram que, em alguns deles, haveria necessidade de aportes para a continuidade das obras. Já naquele momento, em 2006, a Bancoop apresentou uma proposta de acordo para que ela mesma continuasse as obras. Alguns cooperados preferiram não efetuar os aportes, optando pela transferência do empreendimento para que uma construtora continuasse as obras.

E hoje, o que a Bancoop vem fazendo?

Nossa tarefa é apresentar soluções para todos os empreendimentos. A solução foi negociada com todos os empreendimentos que tiveram seus direitos e obrigações transferidos para construtoras; com quem preferiu pagar o aporte para que a Bancoop concluísse as obras; e com os cooperados que assumiram o encerramento do empreendimento. O diálogo é a melhor forma de solucionar as coisas. Está sendo assim com os empreendimentos a serem concluídos. Foi com a intenção de se abrir diálogo com os cooperados do Torres da Mooca e do Vila Inglesa que chamamos reuniões com todos que fazem parte dessas seccionais. Abrimos espaço



para que eles apresentem suas propostas e ela também apresenta. Juntos podemos dar os passos finais para permitir que todos tenham acesso às suas moradias. Com escritura.

Como são realizados os acordos com os cooperados?

É preciso que ambas as partes dêem seus passos. A Bancoop chama os cooperados para conversar e cabe a eles debater a melhor solução. Sempre respeitando, claro, a Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71) e o Estatuto da cooperativa, que determinam que os empreendimentos têm que ser construídos a preço custo. Quando eles optam que uma construtora termine as obras, devem negociar as condições com a construtora. A Bancoop, nesse caso, não cria obstáculos, apenas pede respeito às regulamentações.

Qual a importância desses acordos?

Eles representam o caminho para que as 504 unidades em construção pertencentes a cooperados sejam concluídas o mais breve possível. Representa o acesso às escrituras. Os acordos são tão importantes que, para não prejudicar as negociações entre a cooperativa e os cooperados, o Conselho Superior do Ministério Público adiou a decisão sobre o pedido de arquivamento do processo feito pela Promotoria de Falências. É tão importante que muitas das associações que entraram com a representação no MP também solicitaram o adiamento da decisão.

Quais são os próximos passos?

O cooperativismo é um importante mecanismo para auxiliar quem não consegue ter acesso à casa própria pelo sistema de crédito e formas de pagamento estabelecidos pelo mercado imobiliário. A Bancoop tem um importante papel neste segmento e vai prosseguir com seu objetivo.

Os trabalhadores podem esperar por novos lançamentos?

Vamos dar um passo de cada vez. Primeiro vamos apresentar soluções para os empreendimentos em construção. Paralelamente, planejaremos as estratégias.

Acordos avançam.

Decisão do CSMP contribui para realização de acordos; Torres da Mooca e Vila Inglesa criam comissões; Comissões do Liberty Boulevard e do Colina Park aprovam termo que será levado aos demais cooperados das seccionais; Casa Verde negocia solução para conclusão das obras

A decisão do Conselho Superior do Ministério Público, de deixar para o final de agosto as discussões em torno do pedido de arquivamento da representação contra a Bancoop contribui com o empenho da entidade em solucionar pendências por meio de acordos com seus associados e concluir todos os empreendimentos.

Cria-se, com isso, um ambiente no qual todos podem analisar a situação de seu imóvel sem pressão e, sobretudo, aquela sensação de incerteza quanto ao futuro. A decisão foi considerada prudente também por comissões de cooperados e advogados que acompanham de perto os esforços de entendimento.

Para a Bancoop, as dificuldades estão sendo superadas em ritmo acelerado, graças à transparência adotada nas negociações com cada interessado, a disponibilidade de seu corpo de funcionários e a presteza no atendimento. Tudo somado, não é exagero dizer que o futuro é agora.

Novas comissões

Dos nove empreendimentos concluídos parcialmente, a Bancoop mantinha negociações com sete. Restavam as Seccionais Torres da Mooca e Vila Inglesa. Nos dias 24 e 25 de maio, respectivamente, a Bancoop realizou reuniões com esses empreendimentos e, como resultado, os associados decidiram criar comissões, buscando o necessário diálogo em busca de solução para os empreendimentos.

Esse diálogo tem sido fundamental para que os associados contribuam com a solução definitiva dos entraves.

Casa Verde



Terminar a construção

O Casa Verde é outra seccional que negocia uma solução para a conclusão das obras.

A Bancoop encarou as dificuldades surgidas, tendo como a preocupação de preservar e manter o patrimônio que cada um de seus associados custou a construir.

Ao lado disso, definiu como meta possibilitar acordos para que ninguém deixe de receber a escritura e se torne o verdadeiro dono do imóvel. Com sonho alheio não se brinca. É uma questão de seriedade.

Vila Inglesa:
cooperados
criam
comissão



O futuro é agora



Diretoria da Bancoop se reúne com os cooperados do Torres da Mooca



Praias de Ubatuba: acordo homologado

Mais um acordo com os cooperados foi validado em Juízo. O Tribunal de Justiça homologou o Acordo de Encerramento e Extinção da seccional Praias de Ubatuba. Em sentença divulgada no dia 2 de junho, a Juíza Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira afirma: "Homologo, por sentença, o acordo a que chegaram as partes, nos termos do Provimento 953/05, artigo 4º, parágrafos 1º ao 5º, dando eficácia de título executivo judicial".

Com o acordo, os cooperados que já estão em posse das unidades, assumiram a responsabilidade pela conclusão da regularização documental do empreendimento.

Colina Park



Colina Park



Acordos assinados

Nos empreendimentos Liberty Boulevard e Colina Park, os termos do acordo já foram estabelecidos e assinados pelas comissões de cooperados. Lá, a opção foi pela transferência das seccionais para que uma construtora conclua as obras. O próximo passo é a aprovação em assembleias específicas.

Liberty Boulevard



SEU EMPREENDIMENTO

O primeiro lançamento da Bancoop

Lançado em maio de 1996, o Torres de Pirituba atendeu a uma enorme demanda por moradia dos bancários daquela região. Todo o projeto foi desenvolvido de acordo com necessidade de cada cooperado. Em poucos dias, houve adesão para aquisição de todos os 224 apartamentos.

A primeira torre, o Edifício Holanda, foi entregue em abril de 1999. Em Março de 2000 ele já estava averbado. Logo em seguida foi entregue a segunda torre (Edifício Itália). A terceira torre foi concluída em janeiro de 2001 e averbada em janeiro de 2003. A quarta, e última, em junho de 2002, sendo averbada em outubro de 2006.

Morando na casa própria

No lançamento do Torres de Pirituba, o apartamento de três dormitórios tinha custo estimado a partir de R\$ 37.500,00. Contudo, como os valores estimados não foram suficientes para cobrir os custos do empreendimento, ele se tornou deficitário.

Seguindo o que determinam o Termo de Adesão e Compromisso de Participação e a Lei do Cooperativismo – segundo os quais os apartamentos devem ser ofertados a preço de custo aos cooperados – a Bancoop promoveu a apuração final das contas e rateou o déficit entre os associados do grupo, de acordo com regras específicas.

Somando os valores de pagamento à vista, o valor total – estimado mais rateio – daria R\$ 42.789,77. Corrigido para novembro de 2010, o valor do apartamento de 56 metros quadrados teve um custo de R\$ 123.872,00. Na mesma data, pelo preço de mercado, o apartamento não seria vendido por menos do que R\$ 168 mil. Logo, a valorização alcançada pelos cooperados foi de cerca de 36%. Um excelente negócio.



Torres de Pirituba

Errata: Saint Phillippe Este é o Residencial Saint Phillippe. No trabalho de edição do jornal *Notícias Bancoop – Especial 15 anos*, identificamos erradamente este empreendimento ao ilustramos a quarta capa. Os editores se desculpem.



BANCO DE DADOS

Você quer se desligar da Bancoop?

Todo sócio-cooperado é corresponsável por todas as atividades da cooperativa, saindo desta condição depois de assinar o pedido de demissão do quadro de cooperados e ter seu pedido ratificado em Assembleia Geral Ordinária.

Milhares de cooperados receberam suas unidades e estão quites com a Bancoop. Há aqueles que não fizeram adesão a nenhum deles. Outros transferiram suas unidades para outros cooperados. Todos eles podem pedir desligamento (demissão) da cooperativa.

Os cooperados que possuem parcelas vencidas ou a vencer,

aqueles que participam de seccionais com unidades ainda a serem entregues e os que têm valores a serem restituídos pela Cooperativa precisam se recadastrar.

Em ambos os casos, basta acessar o site www.bancoop.com.br, imprimir o formulário de demissão, ou de recadastramento, conforme a situação, preenchê-lo e enviar a imagem para a Central de Informações (CIN) através do e-mail cin@bancoop.com.br, ou, se preferir, por fax: (11) 3038-5518.

Caso você ainda tenha dúvida se pode ou não solicitar desligamento da Bancoop, entre em contato conosco.

Em qual caso você se encaixa

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.

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

Somente quem registra é dono

O entendimento da Justiça é que o registro do imóvel indica sua propriedade. Mesmo nos casos em que todas as prestações foram pagas, enquanto não é efetuado o registro do imóvel em nome do adquirente, a propriedade é do antigo dono.

Um imóvel é um patrimônio muito importante para, mesmo tendo sido totalmente pago, não ser registrado no nome de quem o adquiriu, seja em decorrência dos custos

cartoriais seja por outro motivo.

O que permite a escrituração em nome do adquirente é a averbação.

Escrituração permitida

A Bancoop possui 25 empreendimentos totalmente concluídos. Juntos, eles possuem 4.236 unidades habitacionais. Deste total, 3.465 (81,8%) estão averbadas. Ou seja, têm as escrituras liberadas para os cooperados que quitaram o valor total de custo de suas

unidades.

Existem cooperados que já quitaram todo o valor de custo, mas ainda não solicitaram seu Termo de Quitação Financeira e de Obrigações. Há aqueles que, apesar de terem o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações, não registraram a escritura em seus nomes. Outros têm contrato de gaveta.

Mais do que um documento que garante a propriedade do imóvel, a escritura representa, acima de tudo, tranquilidade para o cooperado e sua família. É a certeza de que o

patrimônio, livre de qualquer embaraço, irá se valorizar cada vez mais e será todo dele. Ninguém mais do que ele, que sempre esperou por esse momento, pode avaliar o quanto isso é importante.

Se seu empreendimento está apto à escrituração, não coloque seu patrimônio em risco! Encontre em contato com a Central de Informações pelo e-mail cin@bancoop.com.br, ou pelo telefone (11) 3038-5544 e saiba o que é preciso para registrar a escritura da unidade em seu nome.

Dê mais vida ao ambiente



Forrorama

“O material é de simples aplicação, com um ótimo custo benefício e o visual é maravilhoso”, diz Salette. Prático e eficiente que, além de decorar os ambientes, soluciona problemas de trincas, manchas, fissura e falhas de estuque. As placas são fixadas diretamente nas paredes ou no teto, sem a necessidade de outros acabamentos. É lavável e tem grande durabilidade e baixo custo.

O mais difícil na hora de decorar um ambiente é definir os detalhes em uma enormidade de opções. Além dos móveis e seus adornos, diversos mecanismos podem ser utilizados, até mesmo as paredes.

Há alguns anos, pintar uma parede de cor diferente das demais era uma alternativa. Esse artifício deixou de ser usado. Voltou à tona o papel de parede e passou-se a utilizar adesivos para personalizar o ambiente e também o forrorama, um revestimento plástico em alto relevo. É preciso levar em conta os custos e benefícios de cada uma das alternativas.

Papel de Parede

Bastante usado nos anos 70 e início dos 80, continua servindo como alternativa para quartos e lavabos. “Pode ser utilizado para



destacar uma parede ou em todo o ambiente”, na opinião da arquiteta Salette Sobral.

Segundo ela, o material é resistente e pode até ser lavado com água e sabão. No quesito durabilidade, supera as tintas, mas, na ponta do lápis, os custos são elevados e exige mão-de-obra especializada.

Adesivos

Tornam os ambientes mais charmosos. Têm sido utilizados para decorar quartos de adolescentes, crianças e recém-casados. É uma alternativa mais barata e pode ser personalizada. “Dá um ar moderno e jovial aos ambientes. É a tendência do momento”, diz a arquiteta.

