

CONFIRMADO!

Justiça diz que
solução precisa ser
coletiva

Anália
Franco

ACORDOS

Bela Cintra, Torres da Mooca e Villas da Penha negociam solução

NEGOCIAÇÕES

Acordo possibilita desconto a cooperados do Vila Mariana

ESCRITURA

Garanta o valor de seu patrimônio

EDITORIAL

Reta final

Entre as quatro seccionais que ainda não fizeram acordo para a solução do empreendimento, três indicaram construtoras para fazer orçamentos para a conclusão das obras.

Um grupo de cooperados da seccional Vila Mariana também procurou a Bancoop para fazer acordo e poder registrar as unidades em seus nomes. A cooperativa procurou os credores do empreendimento e conseguiu descontos no valor a pagar referente ao rateio.

Com acordos individuais, também estão sendo solucionados os casos de restituição de haveres e de ações trabalhistas.

Aos poucos, também estão sendo pagos os rateios de empreendimentos concluídos e os cooperados estão tendo acesso às escrituras.

A Bancoop também negocia acordos coletivos com empreendimentos concluídos que ainda não estão averbados. Isso vai permitir que todos possam registrar as unidades em seus nomes.

De pouquinho em pouquinho a solução está chegando. Logo veremos a reta final para a solução completa.

COOPERATIVISMO

Atendimento agendado agiliza recepção aos cooperados



ABancoop pertence aos seus cooperados. Todos são sócios da cooperativa e têm o direito de receber o melhor atendimento. Para agilizá-lo e aumentar a eficiência, a visita à cooperativa deve ser agendada antecipadamente.

Ao agendar sua vinda à sede da cooperativa, o cooperado informa suas necessidades. Quando chega, as informações e documentos necessários já foram providenciados, estando em mãos da pessoa designada para recepcioná-lo.

O procedimento possibilita

o atendimento personalizado, tornando-o mais rápido e com informações mais precisas para a demanda específica.

Com isso, a Bancoop consegue tornar a recepção mais eficaz e eficiente. Não há perda de tempo e as demandas têm a melhor solução.

Isso é respeito ao cooperado. Isso também é cooperativismo!

Para agendar o atendimento, basta o cooperado enviar uma mensagem para cinbancoop@gmail.com ou, se preferir, ligar para (11) 3188-5331, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h.



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. 11-3188-5331, cinbancoop@gmail.com,
www.bancoop.com.br

Presidente: Wagner de Castro

Diretora administrativo-financeira: Ana Maria Érnica

Diretora Técnica: Ivone da Silva

Jornalista Responsável: Paulo Flores (MTb 45431/SP)

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

Tiragem: 4.500 exemplares

CIN
CENTRAL DE
INFORMAÇÕES
AO COOPERADO

De segunda a sexta-feira, das 10h às 16h.
Ligue (11) 3188-5331 Fax (11) 3106-6899

cinbancoop@gmail.com

NEGOCIAÇÕES

Vila Mariana: cooperados fazem acordo

Um grupo de cooperados da seccional Vila Mariana fez acordo com a cooperativa para pagar o rateio com desconto.

Além do abatimento total de juros e multa sobre os débitos referentes ao rateio, eles obtiveram descontos sobre o valor inicial do rateio. Com isso, o rateio cobrado em 2006 sofreu redução e o custo total do empreendimento ficou ainda menor.

Como se trata de empreendimento construído a preço de custo, os descontos somente foram possíveis devido a negociações entre a Bancoop e credores da seccional, que aceitaram receber valores menores. Tal negociação foi aprovada pelos cooperados em Assembleia Geral realizada em setembro de 2009.

Os mesmos descontos concedidos a esse grupo estão disponíveis aos demais cooperados do empreendimento.

Se você é do Vila Mariana e ainda não fez acordo, entre em contato com a Bancoop e solicite uma proposta. Basta mandar uma mensagem para o e-mail cinbancoop@gmail.com ou, se preferir, ligar para (11) 3188-5331, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h.

Escrituras

A Bancoop disponibilizou a outorga das escrituras dos apartamentos do Vila Mariana desde março de 2006.

Os cooperados que quitarem suas pendências podem registrar os apartamentos em seus nomes. Serão, a partir de então, proprietários de fato e de direito do seu bem imóvel.



Vila Mariana: escrituras estão liberadas

Descontos também valem para outros empreendimentos

Cooperados de todos os empreendimentos concluídos podem pagar os débitos do rateio com o abatimento total dos juros e multa, conforme aprovado na Assembleia Geral de setembro de 2009. Com isso, o rateio volta ao valor inicialmente cobrado.

Existem ainda descontos de até 40% do valor do rateio para alguns empreendimentos. Isso reduz o valor original do rateio e os custos

totais das unidades ficam ainda mais baixos. Tais descontos são fruto de negociações da Bancoop com credores de tais empreendimentos, que aceitam receber valores menores do que aqueles estabelecidos em contrato.

Credores de outros sete empreendimentos (Portal do Jabaquara, Mirante Tatuapé, Saint Phillippe, Vila Augusta, Torres de Pirituba, Parque Mandaqui e Edifício Cachoeira) aceitaram receber valores com

descontos semelhantes aos do Vila Mariana.

Com a negociação, os cooperados de todas essas seccionais poderão escriturar as unidades em seus nomes.

Se você é cooperado de um desses empreendimentos, entre em contato com a Bancoop pelo e-mail cin@bancoop.com.br ou pelo telefone (11) 3088-5331, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h, e solicite uma proposta de negociação.

Bela Cintra, Torres da Mooca e Villas da Penha caminham para o acordo

Conselhos fiscais indicam construtoras para encerrar seccionais e concluir empreendimentos

Os conselhos fiscais (comissões de cooperados) das seccionais Bela Cintra, Torres da Mooca e Villas da Penha deram grandes passos para solucionar os entraves que impediam a conclusão e entrega das unidades aos cooperados. Cada seccional tem sua especificidade e o andamento e rumo das negociações é diferente.

No Villas da Penha, as negociações estão mais adiantadas. As premissas já foram analisadas pela

comissão e aprovadas em três reuniões distintas com os cooperados das fases 1 e 2 (concluídas e entregues) e 3 e 4 (não construídas). Lá a opção dos cooperados foi a de vender as áreas onde as obras não foram iniciadas para uma construtora. O valor da venda do terreno será utilizado para restituir os haveres aos cooperados das fases 3 e 4. A previsão é a de que, até o final de maio ou início de junho, a construtora OAS, que pretende adquirir o terreno, se reúna com os cooperados para apresentar-lhes a proposta.

No Torres da Mooca, a comissão já analisou as premissas do acordo e solicitou à construtora Tarjab um orçamento para a conclusão das obras. O próximo passo será apresentar as premissas aos demais cooperados da seccional e definir a forma de conclusão (transferência para uma construtora ou para um condomínio de construção). A definição cabe ao conjunto dos cooperados. Aprovadas as premissas e a forma de construção, inicia-se a redação do termo de acordo,

que precisa passar por novas aprovações dos cooperados.

No Bela Cintra a solução caminha para a criação de um condomínio de construção que assumirá o empreendimento. A comissão indicou uma construtora (Tarjab) para fazer o orçamento das obras. A construtora está realizando os estudos e orçamentos para a conclusão. Assim que finalizado o orçamento, a proposta será apresentada aos demais cooperados da seccional e será definida a forma como se dará a conclusão.

TIPOS DE ACORDO

Diversas seccionais já realizaram acordos com a Bancoop. Basicamente, foram debatidos e ou realizados quatro tipos de acordo:

- Continuidade da construção pelo sistema cooperativista, com o pagamento do rateio do preço de custo pelos cooperados, de acordo com a fração ideal de cada um. Esta é a proposta original da Bancoop, por meio da qual foram concluídos 25 empreendimentos e foi assumido posteriormente pelo Swiss Garden;
- Transferência de direitos e obrigações sobre o empreendimento para uma construtora, que incorpora e conclui o empreendimento e possibilita o registro das escrituras em nome dos cooperados. Esse modelo foi adotado por oito seccionais.
- Transferência de direitos e obrigações para uma comissão ou condomínio de construção constituído pelos próprios

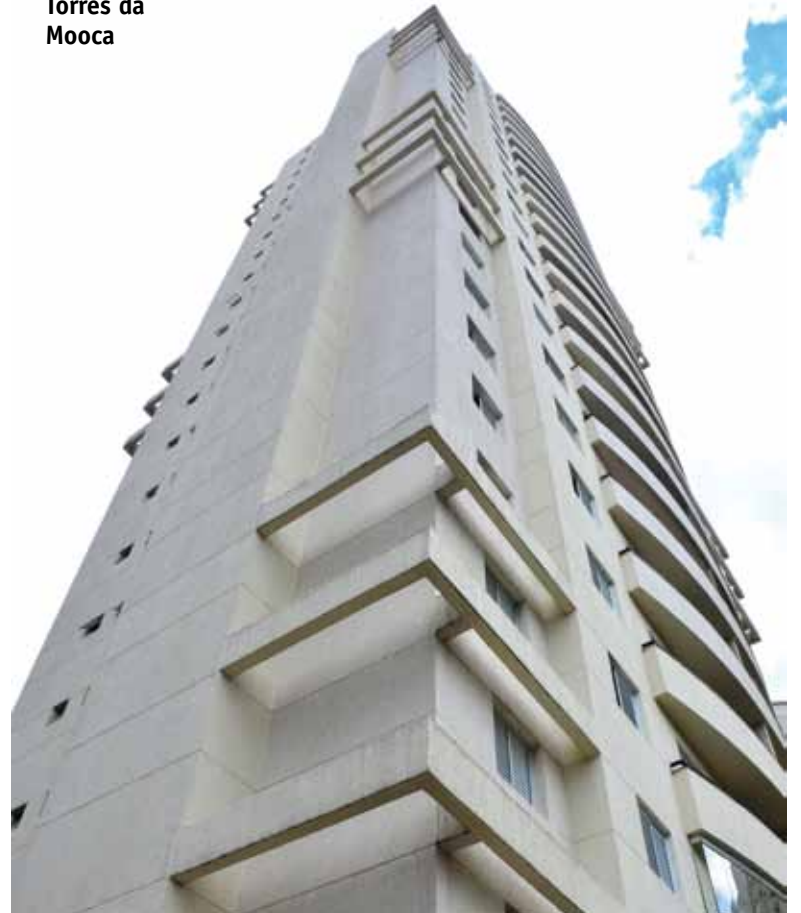
cooperados, que assumem todos os passivos e ativos do empreendimento e tomam todas as medidas necessárias para a conclusão da seccional e registro das escrituras em nome dos cooperados. Esse modelo foi assumido pelo Praias de Ubatuba e pelo Vila Clementino.

- A quarta proposta debatida ainda não foi assumida por nenhuma seccional, mas já foi discutida em algumas delas. Trata-se da descontinuidade parcial do empreendimento. Faz-se a alteração do projeto original. O que já está concluído permanece com os cooperados que tomaram posse das unidades. A parte não concluída é descontinuada e os cooperados que dela faziam parte são restituídos. O ativo (basicamente o terreno e possíveis construções já realizadas) entra na composição dos valores a serem restituídos. Caso haja necessidade de complementação do valor para que todos sejam restituídos, aqueles que estão em posse das unidades devem ratear entre si.

Bela
Cintra



Torres da
Mooca



PROCEDIMENTOS

Cada seccional tem características próprias. Foram realizados diferentes procedimentos, de acordo com estas especificidades.

Comum a cada um deles é a forma como os procedimentos são realizados. As três comissões receberam informações dos seus empreendimentos. Debateram até encontrar a melhor forma de se chegar à solução.

As comissões definem as premissas do acordo e elaboram uma proposta, que é levada ao conjunto dos cooperados. Ao final, a proposta passa por, pelo menos, quatro aprovações:

- Duas vezes pelo conjunto dos cooperados do empreendimento, em assembleias convocadas pela associação e pelo condomínio;
- Pela Assembleia Seccional a ser convocada pela Bancoop, conforme estabelece a Lei do Cooperativismo e o Estatuto da cooperativa, para dar efeito legal a aprovação;
- A proposta precisa também passar pela aprovação individual dos cooperados, que devem assinar o termo de acordo com a Bancoop e com o condomínio/construtora;
- Pela Justiça, por meio de homologação judicial.

Todos os procedimentos realizados para a concretização dos acordos levam sempre em conta o entendimento da Justiça, de que a solução deve ser coletiva.

Villas da
Penha





Documento valoriza e garante propriedade do imóvel

Das 5.697 unidades entregues pela Bancoop aos cooperados, 4.236 pertencem a empreendimentos totalmente concluídos. Destas unidades, 80,3% (3.402) estão aptas à escrituração.

A escritura garante a segurança do cooperado e de sua família e ainda valoriza o imóvel.

A maioria dos cooperados já possui o documento. Mas, muitos ainda não são donos de fato e de direito de sua unidade. Para a Justiça, “só é dono quem registra o imóvel em seu nome”.

Passos para a outorga da escritura

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 e, com ele em mãos, entrar em contato com o cartório para obter informações sobre a outorga da escritura, os trâmites e valores de emolumentos cartoriais.

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.

Para falar com a Bancoop, mande uma mensagem para cinbancoop@gmail.com ou, se preferir, ligue para (11) 3188-5331, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h.

ESCRITURAS LIBERADAS

Edifício Cachoeira Residencial Moema*
Jardim da Saúde Residencial Santak
Mirante Tatuapé
Saint Phillipe
Moradas da Flora
Torres de Pirituba
Parque das Flores
Veredas do Carmo
Parque Mandaqui
Vila Augusta
Portal do Jabaquara
Vila Formosa*
Praia Grande (Ed. Marlin)
Vila Mariana
Recanto das Orquídeas
Vila Mazzei*

* Todas as tratativas devem ser feitas diretamente com a APCEF-Coop

Justiça confirma que solução tem que ser coletiva

Uma importante decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo confirma o entendimento de que, no cooperativismo habitacional, que constrói pelo sistema de preço de custo, a entrega das escrituras sem considerar a necessidade de contribuição para o custeio da conclusão do empreendimento fere os direitos do conjunto dos cooperados.

Em uma decisão sobre o processo movido por um grupo de cooperados da seccional Jardim Anália Franco, o juiz afirma que "...os efeitos da decisão que se pretende anular, que autorizou a outorga de escritura àqueles autores sem a exigência de contribuírem para o custeio do término das torres, vai de encontro ao interesse econômico dos demais adquirentes das unidades."

Na verdade, a entrega das escrituras não traria a solução nem para os cooperados que receberam suas unidades, uma vez que, mesmo em posse da escritura, o empreendimento não finalizado não tem seu real valor de mercado. Por isso, a entrega das escrituras beneficiaria um grupo em detrimento do conjunto dos cooperados. Mais ainda daqueles que aguardam a entrega de seus apartamentos. Por isso, a Justiça suspendeu o cumprimento da sentença que determinava a entrega das escrituras. Acesse o

site da Bancoop (www.bancoop.com.br) e leia a decisão na íntegra.

Solução é coletiva

Esta decisão é complemento de outra, na qual o TJ determinou que o juiz de primeira instância aceitasse a entrada na ação da associação criada pelos cooperados que aguardam a entrega de seus apartamentos e, antes de qualquer decisão, leve em conta os pleitos daqueles que ainda não estão em posse de suas unidades.

Mais uma vez fica demonstrado que a solução para a conclusão do empreendimento é coletiva e deve envolver negociações do conjunto dos cooperados com a cooperativa.

Acordos

Os cooperados do Anália Franco já aprovaram diversos acordos. Em Assembleia Seccional, aprovaram a cobrança do aporte do reforço de caixa para continuidade das obras pela própria Bancoop. Posteriormente, em reunião realizada entre os próprios cooperados, aprovaram a transferência do empreendimento para uma construtora.

Mesmo sabendo que existe um grupo que até agora não acatou nenhuma das decisões coletivas, a Bancoop continua aberta às negociações e para prestar esclarecimentos. Tanto aos cooperados do Anália Franco como aos dos demais empreendimentos.



Anália Franco

Atualize suas informações

Milhares de cooperados da Bancoop receberam suas unidades e já pagaram todos os valores referentes ao preço de custo. Muitos deles, inclusive, podem escriturar a unidade em seu nome, mas ainda não fizeram. Estão perdendo tempo! A escritura é a segurança do

patrimônio do cooperado.

Há também aqueles que não fizeram adesão a nenhum empreendimento. Outros transferiram suas unidades para outras pessoas e há, ainda, aqueles que se mudaram, mas não comunicaram a alteração de endereço à cooperativa.

Mantendo os dados atualizados junto à cooperativa você estará sempre por

dentro dos acontecimentos.

A comunicação com os cooperados é muito mais fácil quando as informações do banco de dados estão atualizadas.

Desligamento

Outra atualização diz mais respeito ao cooperado do que a própria cooperativa. Alguns estão com endereço,

telefone, e-mail, enfim, todas as informações cadastrais corretas no banco de dados da Bancoop. Mas, seja por não ter aderido a nenhum empreendimento, seja por ter quitado seu imóvel e inclusive já ter outorgado a escritura em seu nome, por terem sido desligados de algum empreendimento, terem feito cessão de direitos, ou são de empreendimentos transferidos acreditam que não são mais cooperados. Esse é um erro. Enquanto não fizer o pedido de demissão (desligamento) do quadro de associados, continuará sendo 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.

Para atualizar seus dados ou se desligar da cooperativa, entre em contato com a Central de Informações da Bancoop (CIN) pelo e-mail cinbancoop@gmail.com ou, se preferir, pelo telefone (11) 3188-5331, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h e solicite o formulário. A CIN te indicará os procedimentos a serem seguidos.

QUEM PODE SE DELISGAR

- 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 ou da escritura;
- Cooperados que foram desligados de algum empreendimento, ou aqueles de empreendimentos transferidos.

QUEM DEVE ATUALIZAR SEUS DADOS

- 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.

