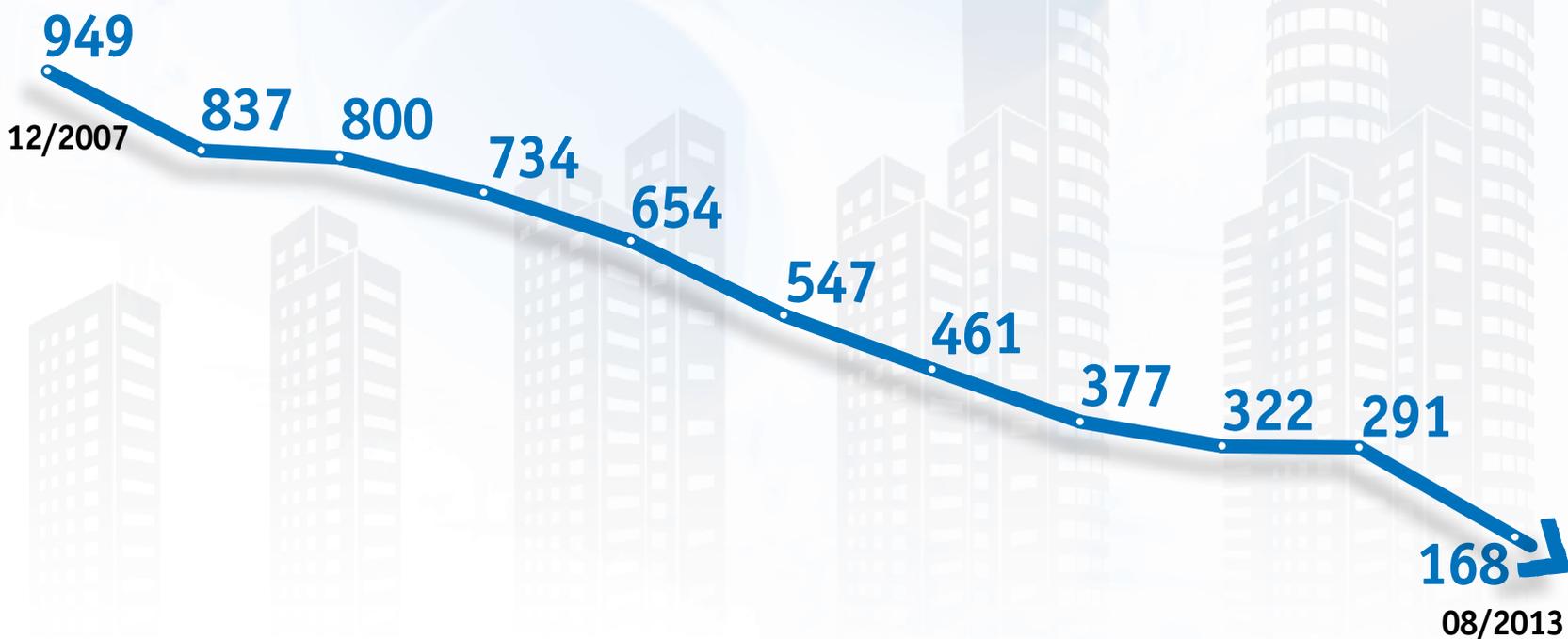


AGENDA POSITIVA

Restam 168 cooperados ativos
que aguardam a solução para
conclusão das obras



ACORDOS

Seccionais concluídas
negociam solução

NEGOCIAÇÕES

Aproveite os
descontos

TRANSFERIDOS

Procure a Bancoop
para assinar termo
de acordo

EDITORIAL

Raspando o tacho

Desde 2009 a Bancoop intensificou as ações de negociação com seus cooperados. Como resultado, é cada vez menor o número de cooperados que aguarda a entrega de suas unidades. Também caíram drasticamente as controvérsias jurídicas. Tanto na área civil quanto na trabalhista.

Mas, apesar da redução do número de entraves, a intensidade do trabalho não se reduziu. Com isso, a cooperativa quer “raspar o tacho” para acabar com tudo o que atrapalha o cumprimento total de seu objetivo: possibilitar o acesso dos cooperados à moradia, com escritura registrada em seus nomes.

Nesta edição do Bancoop Notícias você terá acesso a informações sobre o andamento das medidas necessárias à conclusão e entrega das unidades que ainda não foram entregues. Também verá o que está sendo feito (e o que é preciso ser feito) para que os cooperados possam registrar as unidades em seus nomes.

Leia com atenção os textos e, para não perder nenhum detalhe das ações, acesse nosso site e registre seu e-mail para receber nossos boletins eletrônicos. Entre em contato com a CIN e faça seu cadastramento. Isso permitirá que você esteja sempre em dia com as informações.

COOPERATIVISMO



É a gente que faz

No sistema cooperativista impera a verdadeira democracia. As decisões são tomadas em conjunto pela maioria dos associados. Não importa o montante de recursos que cada um tenha investido. Cada cooperado tem direito a um voto. Ao contrário das sociedades onde impera o poder do capital. Nestas, quanto maior o poder de investimento, maior o poder de decisão.

No cooperativismo, as pessoas assumem, consciente e voluntariamente, um compromisso com o grupo de associados. Sabem o que querem e se unem para, juntas, atingirem o objetivo comum de uma maneira mais fácil e rápida do que se buscasse a meta de forma isolada.

Organizados, cada um deve contribuir da melhor maneira para que o objetivo seja cumprido, para que as medidas de gestão sejam as mais favoráveis para o grupo. O individualismo deve ser abandonado. O que vale é o coletivo.

Todos devem participar das ações, examinar documentos, opinar e defender ideias. Assim contribuem para que as decisões sejam as mais corretas e representativas da maioria. Mas, quando a decisão é tomada, todos devem acatá-la e cumprir com seus compromissos.

Esta é a melhor forma para que todos os cooperados sejam beneficiados. Assim a cooperativa cumprirá seu objetivo e sua imagem zelada. Afinal, a cooperativa somos nós. Cooperativismo, é a gente que faz!



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

Aproveite os descontos

Os cooperados de empreendimentos concluídos podem acertar valores em aberto com abatimento total de multas e juros sobre as parcelas do rateio de apuração final do custo. Os valores da época em que o rateio foi realizado são corrigidos apenas pelo IGPM. Esse abatimento foi aprovado pelos cooperados na Assembleia Geral realizada em setembro de 2009.

Além deste abatimento, a Bancoop conseguiu descontos com credores de alguns empreendimentos (Ed. Cachoeira, Mirante Tatuapé, Parque Mandaqui, Portal do Jabaquara, Praias de Ubatuba, Saint Phillipe, Torres de Pirituba, Vila Augusta, e Vila Mariana) que reduzem ainda mais os valores. Com isso, os custos foram mais reduzidos.

Como se trata de empreendimento construído a preço de custo, os descontos somente foram possíveis

devido a negociações entre a Bancoop e credores destas seccionais, que aceitaram receber valores menores. Tais negociações foram autorizadas pelos cooperados em Assembleia Geral realizada em setembro de 2009.

Se você é cooperado de alguma seccional concluída, não perca a oportunidade. Ainda mais se sua seccional for uma das que obteve descontos especiais.

Entre em contato com a Central de Informações (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 uma proposta. Você verá que os valores se reduziram drasticamente. Mais do que isso, verá sua unidade se valorizar ainda mais quando estiver com sua escritura em mãos.

O que você está esperando? Entre em contato com a Central de Informações aos cooperados.



Parque Mandaqui (acima) e Torres de Pirituba (ao lado) são alguns dos empreendimentos com descontos especiais

Solução está cada vez mais pro

Dos acordos realizados entre a Bancoop e seus cooperados para a conclusão de empreendimentos, 10 se concretizaram. Outros dois estão em negociação e um em processo de pré-adesão dos cooperados.

Com os acordos, reduz-se drasticamente o número de pessoas que aguardam a entrega de suas unidades. Em 2007 existiam 949 pessoas aguardando a entrega de seus imóveis. Agora, são apenas 168.

Este é o objetivo da cooperativa. Possibilitar a todos seus cooperados o acesso ao imóvel. Por isso, quando não consegue concluir empreendimentos devido a controvérsias jurídicas, não se opõe às negociações realizadas por cooperados para a transferência do empreendimento para construtoras, ou para condomínios de construção, constituídos pelos próprios cooperados.

Os acordos preveem que as construtoras ou os condomínios de construção se responsabilizem pela conclusão da obra, entrega das escrituras e restituição àqueles que desistiram de suas unidades ou venham a se desligar do empreendimento.

Os cooperados veem seus imóveis se valorizarem com a conclusão das obras e o registro das escrituras.

Bancoop que foram transferidos para construtoras ou condomínio de obras já foram concluídos ou estão com as obras em andamento.

O primeiro a aprovar acordo de transferência para uma construtora foi o Saint Paul Residence. Localizado na avenida Lins de Vasconcelos, a duas quadras da estação Vila Mariana do metrô, o empreendimento de três torres estava com a estrutura de uma das torres concluída quando foi transferido. A construtora concluiu e entregou as três torres.

Altos do Butantã, Mar Cantábrico e Swiss Garden são outros empreendimentos que foram totalmente concluídos e suas unidades entregues. O

Swiss Garden foi concluído pela própria Bancoop, no sistema cooperativista.

O Maison Piaget está praticamente concluído. Para que as obras sejam finalizadas e as unidades entregues aos cooperados, resta apenas alguns detalhes para que a construtora que assumiu o empreendimento cumpra o que foi acertado no acordo de transferência.

O Ilhas D'Itália, que tinha uma torre com unidades entregues e outras duas com as estruturas de concreto erguidas, estão em fase de conclusão e, brevemente, as unidades serão entregues.

No Liberty Boulevard, a construtora e o antigo dono do terreno concluíram

as negociações para a transferência da escritura da área. O procedimento é necessário para o registro da incorporação imobiliária e a obtenção do financiamento para a obra.

No Vila Clementino as obras serão reiniciadas em outubro. Os procedimentos são realizados por um condomínio de obras, que assumiu o empreendimento.

No Casa Verde, os cooperados estão fazendo suas adesões individuais. O mesmo procedimento será iniciado em breve no Anália Franco. Este último também optou pela transferência da seccional para um condomínio de obras.

Com os acordos, os antigos cooperados têm acesso àquele

Empreendimentos em construção com acordos concretizados

Seccional	Data da assembleia	Cooperados ativos sem unidades	Situação atual
Em 2007		949	
Saint Paul	11/12/2007	112	Concluído e entregue
Maison Piaget	6/4/2009	37	Fase de conclusão de obras e documental
Altos do Butantã	14/4/2009	66	Concluído e entregue
Mar Cantábrico	27/10/2009	80	Concluído e entregue
Ilhas D'Itália	16/12/2009	107	Fase de conclusão
Swiss Garden	out/10*	86	Concluído e entregue
Liberty Boulevard	25/7/2011	84	Escrituração do terreno
Vila Clementino	25/10/2012	55	Construção será retomada em outubro
Casa Verde	28/1/2013	31	Fase de adesão individual dos cooperados
Jardim Anália Franco	31/8/2013	123	Fase de adesão individual dos cooperados
Cooperados que aguardam solução para conclusão das obras		168	

* Data de entrega das unidades aos cooperados

Objetivo alcançado

Os empreendimentos da

Óxima

que é um dos maiores anseios de todo brasileiro: a casa própria.

Negociações

Outros empreendimentos que negociam acordos com a cooperativa são Villas da Penha, Bela Cintra e Torres da Mooca.

O Villas da Penha é onde as negociações estão mais adiantadas. Depois de muitas reuniões para análise de dados, documentos, propostas e alternativas, com muito debate, chegou-se a uma proposta. Um documento com as bases a serem formuladas em um Termo de Acordo foi redigido e os cooperados estão fazendo a pré-adesão.

As comissões de cooperados do Bela Cintra e Torres da Mooca indicaram à Bancoop uma construtora para realizar estudos e apresentar o custo para a conclusão das obras. Com a autorização dos cooperados, a Bancoop enviou à construtora os documentos e informações do empreendimento. A construtora deve apresentar em breve os orçamentos à comissão de cooperados.

A seccional Vila Inglesa optou por não criar comissão de cooperados para analisar documentos e apresentar alternativas para a conclusão. A Bancoop vai continuar tentando o diálogo em busca de uma solução.

Apesar de já ter sido aprovado um acordo no Colina Park, a cooperativa buscará uma solução também para este empreendimento.

ANÁLIA FRANCO



Cooperados do Anália Franco acompanham apresentação dos termos de acordo

Cooperados aprovam acordo

Os cooperados da seccional Jardim Anália Franco se reuniram em assembleia no dia 31 de agosto e aprovaram o acordo proposto pela Associação dos Cooperados da Seccional Jardim Anália Franco Torres A e B (ACSAF). O acordo prevê o encerramento e a extinção da seccional, cessando as relações jurídicas existentes entre a Bancoop e os cooperados.

Assim que a Justiça homologar o acordo, os direitos e obrigações sobre o empreendimento serão transferidos para o condomínio de construção, constituído pelos cooperados em

assembleia realizada no mesmo dia em que o acordo com a Bancoop foi aprovado.

O objetivo é concluir as obras nas duas torres que restam a ser entregues e nas áreas comuns e de lazer, além de permitir que todos os cooperados em dia com suas obrigações possam registrar os imóveis em seus nomes.

O modelo do acordo firmado é semelhante aos estabelecidos com outros dois empreendimentos (Praias de Ubatuba e Vila Clementino).

Assim como acontecia na relação com a Bancoop, os condôminos são os responsáveis pela cobertura dos custos inerentes ao empreendimento.

Seccionais concluídas negociam solução

Além de pagamentos individuais, cooperados negociam acordos coletivos para os empreendimentos

Desde setembro de 2009, a Bancoop oferece abatimento total de multa e juros sobre o valor do rateio para cooperados de seccionais concluídas. Para alguns empreendimentos, o desconto é ainda maior devido a negociações com credores (*leia texto na página 3*).

Isso fez com que o número de negociações individuais tivesse um grande aumento. Muitos cooperados aproveitaram os descontos concedidos, quitaram os valores que tinham aberto com a cooperativa e registram as escrituras em seus nomes.

Mas, cooperados de algumas seccionais instituíram representações e estão negociando acordos coletivos para quitação dos valores em aberto e liberação das escrituras.

Um exemplo é a seccional Vila Mariana. Um grupo de cooperados negociou o pagamento do rateio com desconto, quitaram os valores e receberam o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações. O termo permite que cada um registre a escritura em seu nome. Os descontos valem para todos os cooperados da seccional.

Outra seccional que negocia com a cooperativa é a Solar de Santana. As negociações ainda estão em andamento. Mas, como o empreendimento ainda não está averbado, os procedimentos passarão pelo pagamento do rateio para que se realizem todos os procedimentos para a regularização documental do terreno e de averbação, antes de se liberar as escrituras.

Os cooperados do Swiss Garden também estão realizando os procedimentos necessários à escrituração de suas unidades. O condomínio está arrecadando os valores para concluir a documentação e a Bancoop vai transferir a fração ideal do terreno para as respectivas unidades. Cada um poderá registrar a escritura de seu apartamento em seu nome.

Outras seccionais

Horto Florestal, Morada Inglesa e Village Palmas serão as únicas seccionais concluídas ainda não averbadas. A Bancoop incentiva a criação de comissões também nestes empreendimentos e está aberta às propostas dos cooperados. O mesmo vale para os empreendimentos averbados. Junte os cooperados de sua seccional. Crie uma comissão e entre em contato com a Bancoop. É conversando que a gente se entende!



EMPREENDIMENTOS TRANSFERIDOS

Cooperados têm que assinar documentos

Atendendo a pedidos de cooperados, a Bancoop realizou diversos acordos para a transferência de empreendimentos. O objetivo é concluir as obras e possibilitar o registro das escrituras em nome dos próprios cooperados.

Alguns foram transferidos para construtoras, outros para os próprios cooperados, que se juntaram em comissões de obras ou condomínios de construção.

Em todos os casos, os cooperados precisam assinar documentos com a construtora (ou com a comissão/

condomínio de obras) e também com a Bancoop.

A maioria dos cooperados já assinou os documentos. Mas, como é preciso assinar tanto com a construtora/condomínio de construção quanto com a Bancoop, alguns cooperados podem ter se confundido por acreditar que bastaria assinar com uma das partes. Por isso, resta um resquício de cooperados que ainda não completaram sua adesão à nova proposta. Isso pode gerar algum problema no momento da posse da unidade, ou, no caso daqueles que estão na posse de sua unidade, da outorga da escritura.

Além dos cooperados do Jardim Anália Franco, que acabaram de aprovar o acordo, ainda restam cooperados do Praias de Ubatuba, Casa Verde, Vila Clementino e Liberty Boulevard que ainda não assinaram os documentos. Seja com a cooperativa, seja com a construtora/condomínio de construção. Se você é de algum destes empreendimentos e tem dúvida sobre sua adesão, entre em contato com a Central de Informações (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 verifique sua situação.

VILLAS DA PENHA

Cooperados precisam assinar pré-adesão

Os debates com os cooperados da seccional Villas da Penha para encontrar soluções para o empreendimento, iniciados em outubro de 2012 geraram frutos.

Depois de diversas reuniões para analisar dados e documentos e ter entrado em contato com diversas construtoras para verificar se elas se interessavam em concluir o empreendimento, o Conselho Fiscal e de Obras (comissão de cooperados) da seccional e a Bancoop chegaram a uma proposta para encerramento da seccional.

Como a conclusão do empreendimento de acordo com o que estava projetado ficava muito oneroso para o conjunto dos cooperados, a melhor alternativa foi a de vender o terreno onde seriam construídas as casas das fases 3 e 4, com a restituição dos valores aos cooperados que aguardavam a construção e também àqueles que haviam desistido de suas unidades. Os cooperados que estão em

posse das unidades devem pagar o valor necessário para que a operação seja possível.

A proposta prevê:

- Restituição dos haveres às pessoas que não receberam as unidades;
- Restituição às pessoas que desistiram do empreendimento;
- Conclusão das áreas comuns e de lazer nos condomínios;
- Entrega das escrituras aos cooperados que estão em posse de suas unidades que aderirem à proposta.

Transparência e participação

Para ampliar a transparência e participação de todos os cooperados da seccional, a comissão e a Bancoop realizaram diversas reuniões de esclarecimento da proposta. Além disso, antes de partir para a assinatura do Termo de Acordo definitivo, estão sendo colhidas

assinaturas em um documento que contém as bases a serem firmadas pelos termos do acordo. A segurança é ainda maior, uma vez que os cooperados estão assinando um documento que estipula, de forma mais simples e clara, o que o termo deve conter.

Assim que chegar ao mínimo de 90% das adesões prévias, a comissão e a Bancoop redigem e analisam o termo definitivo, fazem os possíveis acertos e o levam para a aprovação em assembleia seccional. Depois, se iniciam os procedimentos para recolhimento das assinaturas no termo de acordo definitivo e, após esse processo, a restituição de haveres àqueles que não receberam suas unidades ou que desistiram do empreendimento.

Se você é cooperado do Villas da Penha e ainda não fez sua pré-adesão, entre em contato com a Central de Informações (CIN), solicite o documento com as bases do acordo e veja quais os procedimentos necessários para aderir à proposta.

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.