



ACORDOS

SOLUÇÃO PARA TODOS

ESCRITURA

Como
conseguir
a sua

COOPERATIVISMO

Preço de
custo X preço
fixo

ANÁLIA FRANCO

Todo poder ao
condomínio de
construção

Restam três

O principal objetivo da Bancoop é possibilitar que todos seus cooperados tenham acesso à casa própria. Restam três seccionais vinculadas à cooperativa com unidades a serem entregues aos cooperados (Bela Cintra, Colina Park e Torres da Mooca). A cooperativa não descansará enquanto não houver solução para todos.

Mesmo que não seja desejo dos cooperados que a Bancoop conclua as obras nestas seccionais, a cooperativa fará todo o esforço para que as mesmas sejam transferidas aos próprios cooperados ou para construtoras, para que, de uma forma ou de outra, as unidades sejam entregues, como já foram no Saint Paul, Altos do Butantã, Mar Cantábrico, Ilhas D'Itália e nas 25 seccionais concluídas pela Bancoop.

Outro objetivo da cooperativa é promover a conclusão documental dos empreendimentos nos quais esta ainda não foi finalizada. Isso permite a escrituração das unidades em nome dos cooperados. Neste caso, também restam três empreendimentos com documentação a ser concluída (Horto Florestal, Morada Inglesa – CHT – e Village Palmas).

É assim que deve ser no cooperativismo. O que prevalece é a coletividade. Os benefícios e as soluções precisam ser para todos.



Cooperativa Habitacional dos Bancários
Entidade 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 administrativa-financeira:

Ana Maria Érnica

Diretora Técnica: Ivone da Silva

Jornalista Responsável:

Paulo Flores (MTb 45431/SP)

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

Preço de custo X preço fixo

A Bancoop, assim como todas as cooperativas habitacionais, constrói moradias a preço de custo. Mas, o que é construção a preço de custo? Muita gente chama a modalidade como construção pelo regime de administração. Além das cooperativas, também é utilizada por construtoras e entidades do movimento de moradia.

As pessoas constituem um grupo e fazem aportes mensais para arcar com a compra do terreno, a construção, a regularização documental, enfim, com todos os custos.

Costuma ser uma modalidade mais barata, justa e transparente do que a utilizada pelas incorporadoras no mercado imobiliário. Não existem "gorduras" embutidas, nem são acrescentados coeficientes de segurança ou tampouco margens de risco. Isso porque, em caso de haver alguma eventualidade, o grupo é quem arcará com a diferença entre o custo previsto e o incorrido no decorrer das obras.

A construção a preço fixo (ou por empreitada) é mais usual no mercado imobiliário. O interessado no imóvel sabe, desde o início, quanto custa o imóvel. Mas, como as pessoas costumam parcelar o pagamento, o custo também sofre alterações, de acordo com a variação monetária. Esta modalidade obedece as leis do mercado. A incorporadora faz o investimento e estabelece o preço, já embutindo seu lucro.

Variações no preço

Na formação do grupo para construção a preço de custo, não é possível saber com exatidão o valor final a ser desembolsado. São feitas projeções dos custos, mas, entre outros motivos, a variação nos preços de materiais e da mão-de-obra não permite garantir que a projeção seja exata. Por isso, a projeção inicial é um valor estimado. Isso pode trazer dor de cabeça para quem adquire e para quem administra o empreendimento.

O tempo para construção e entrega também influencia no custo. Enquanto o empreendimento não é entregue, os gastos com água, luz, IPTU, segurança, entre outros, incidem sobre o custo total do empreendimento.

O prazo para a entrega depende do ritmo de aportes financeiros do grupo. Quanto maior o volume de recursos que ingressam no empreendimento, mais curto é o prazo. Atrasos no pagamento das parcelas também influenciam o fluxo de caixa e podem gerar atraso no cronograma de obras e no prazo de entrega.

Na modalidade de preço fixo, o incorporador é o responsável por manter o ritmo da obra e efetuar a cobrança dos inadimplentes. Mas, esse é um dos motivos que faz com que o preço a ser pago pelos adquirentes seja maior na modalidade de preço fixo, uma vez que o custo para todas as eventualidades, e o lucro, claro, são embutidos no valor a ser pago.

RETA FINAL

Incorporação imobiliária do Liberty foi realizada

A OAS Empreendimentos concluiu a incorporação imobiliária do Liberty Boulevard junto ao registro de imóveis competente. Tal procedimento era necessário para que fosse possível a continuidade das obras, a contratação de financiamento imobiliário aos interessados, a escrituração dos imóveis e a comercialização das unidades remanescentes.

O registro de incorporação estava previsto no acordo firmado entre a Bancoop, os cooperados e a incorporadora.

Com a realização do procedimento, conforme disposto no item 4.3.2 do acordo, aqueles que optaram por continuar no empreendimento estão sendo chamados para assinar Contrato de Compromisso de Venda e Compra das unidades. Caso você ainda não tenha sido comunicado, a OAS Empreendimentos o recomenda entrar em contato com os funcionários Rodrigo Al Makul ou Alessandro Laerte através dos números (11) 2898-9089/9068.

Todas as informações quanto ao prazo para conclusão das obras do empreendimento, fluxo financeiro para pagamento e quaisquer outras sobre o procedimento para aquisição de unidades serão prestadas pela OAS Empreendimentos.

Aos interessados em obter a devolução dos valores pagos à Bancoop, a OAS Empreendimentos



recomenda entrar em contato com o escritório CSMV Advogados, através do número (11) 97274-6624 ou pelo endereço eletrônico csmv@csmv.com.br, para obter mais informações e formalizar a restituição.

Se você não se desligou da cooperativa, entre em contato com nossa Central de Informações (CIN), pelo telefone (11) 3188-5331.

Casa Verde

Outro empreendimento que está no mesmo passo é o Residencial Casa Verde. A OAS Empreendimentos, após adquirir o terreno com as

respectivas obras realizadas, está tomando as medidas necessárias para realizar a incorporação imobiliária do empreendimento. Em breve os adquirentes deste imóvel também receberão o comunicado da construtora. A incorporadora contratou o escritório CSMV Advogados para prestar, a qualquer tempo, mais esclarecimentos através do número (11) 97274-6624 ou pelo endereço eletrônico csmv@csmv.com.br.

Se você não se desligou da cooperativa, entre em contato com a CIN.

Solução par

A Bancoop já realizou inúmeros acordos com seus cooperados. Por isso, a cada dia a controvérsia fica menor. Isso quer dizer que o número de pessoas que vêm a solução para seus casos é cada vez maior.

A solução pode chegar para um grupo, para toda a seccional e mesmo individualmente, desde que considere, sempre, a coletividade.

Individuais e em grupo

A solução individual tem a ver com o pagamento ou recebimento de valores em aberto.

Exemplos de solução individual são aqueles em que a Bancoop efetua a restituição de haveres de cooperados que desistiram de suas unidades, ou que seus empreendimentos foram descontinuados. Assim como aqueles nos quais cooperados pagam valores que tinham em aberto junto à Bancoop.

O exemplo de soluções em grupo são aqueles nos quais um grupo de cooperados, que não conseguiram unificar toda a seccional, procura a cooperativa para propor um acordo em grupo, normalmente para quitação dos valores em aberto e a consequente liberação das escrituras.

Coletivos

São 14 os acordos coletivos já realizados. Estes englobam todos os cooperados da seccional. Cada um

com suas características.

Por exemplo, no dia 30 de setembro, os cooperados do Vila Inglesa aprovaram um acordo no qual a Bancoop restituirá os valores aos cooperados do bloco C, que aguardavam a entrega de suas unidades, e para aqueles que haviam desistido do empreendimento. Os cooperados dos blocos A e B que tenham valores em aberto referente ao custo estimado (aquele que consta no Termo de Adesão), precisam fazer suas adesões até 30 de novembro para ter o direito de pagá-los sem juros e multa. Além deste valor, vão pagar até R\$ 4.900,00 ou R\$ 5.900,00 (data base em junho de 2014), conforme sua unidade. Mas, caso tenham pagado alguma parte do rateio de reforço de caixa, o montante pago será abatido do valor estabelecido. Se o valor do rateio pago superar os R\$ 4.900,00 ou R\$ 5.900,00, o cooperado não precisa pagar mais nada, além do custo estimado, se houver, em aberto.

A Bancoop venderá a fração do terreno onde construiria o bloco C para fazer frente às devoluções aos cooperados e repassará o projeto para alguma construtora, que concluirá as obras, sem que haja alteração no projeto.

Escrituras

Outro exemplo de acordo coletivo é o realizado no Solar de Santana. Lá o empreendimento estava concluído,

bastava concluir a documentação.

Os cooperados assumiram a tarefa de juntar e conseguir a adesão do grupo e arrecadar os recursos para arcar com os custos da regularização documental. A Bancoop assumiu compromisso da unificação da área, o pagamento dos valores atrasados de IPTU de um terceiro envolvido, assim como completar o valor exigido por este terceiro a título de aluguel de uma unidade que estava fechada.

Também está em negociação o acordo para conclusão documental com a seccional Morada Inglesa (CHT). A Bancoop insiste para que os cooperados do Horto Florestal e do Village Palmas criem comissões para analisar e apresentar propostas para a conclusão documental. Estas são as três últimas seccionais nas quais a documentação precisa ser concluída.

Concretização dos acordos

No Solar de Santana, Vila Inglesa e Villas da Penha os acordos já foram aprovados e estão em fase de adesão pelos cooperados. Se você pertence a algum destes empreendimentos e ainda não assinou sua adesão individual, entre em contato com a Bancoop.

Se você é de algum outro empreendimento e quer realizar acordo, busque juntar um grupo de sua seccional para analisar alternativas. Mesmo que não haja consenso, procure a Bancoop para pensarmos juntos na solução.

a todos

Negociações em andamento

Além das negociações individuais e coletivas nos empreendimentos concluídos, os cooperados das três seccionais com unidades a serem entregues (Bela Cintra, Torres da Mooca e Colina Park) também buscam a solução.

Colina Park

Os cooperados da seccional já aprovaram um acordo em 2011. Agora, estão em discussão alterações no projeto original, com descontinuidade parcial do empreendimento e venda do projeto e da área remanescente para restituição de haveres aos cooperados que aguardam suas unidades e àqueles que desistiram do empreendimento.

Bela Cintra

No Bela Cintra, a opção dos cooperados foi por seguir um caminho semelhante aos do Vila Clementino e do Anália Franco. Criaram um condomínio de construção para assumir a tarefa de gerenciar o empreendimento e concluir as obras e a documentação.

Recentemente, acompanhado de assessoria jurídica própria, o Condomínio de Construção realizou dois plantões para esclarecimentos de dúvidas sobre a proposta.

Negociaram com a empresa

proprietária do terreno, contrataram uma empresa que faz a equalização de orçamentos para apontar as obras necessárias para a conclusão do empreendimento e contribuir com a análise das propostas das construtoras.

Muito em breve pode ser realizada uma Assembleia da Seccional para que os cooperados tomem a decisão.

Torres da Mooca

As negociações com os cooperados desta seccional rumam para a transferência para uma construtora, visando à conclusão das obras no empreendimento e outorga das escrituras para as torres A e B num primeiro momento e, depois da conclusão das obras, para a torre C.

A construtora Tarjab já apresentou uma proposta para conclusão do empreendimento e consultou cooperados que haviam sido eliminados para verificar se estes ainda têm interesse nas suas respectivas unidades. Feita essa consulta, a construtora fez a proposta com a distribuição de custos para cada apartamento e está apresentando individualmente a proposta aos cooperados, visando o melhor esclarecimento para a tomada de decisão. Também serão realizados plantões no próprio condomínio.



CONCLUÍDOS

Escritura à sua disposição

Em 22 dos 25 empreendimentos concluídos pela Bancoop, as escrituras estão disponíveis aos cooperados quites com suas obrigações financeiras e de obrigações com a cooperativa. Mais do que isso, muitos cooperados destes empreendimentos estão quites com suas obrigações, mas ainda não registraram o imóvel em seus nomes.

Basta entrar em contato com a cooperativa e solicitar o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações.

A Bancoop enviará as instruções sobre os procedimentos necessários para a obtenção do Termo e, assim que o cooperado mandar os

documentos solicitados, emitirá o Termo. Se for a primeira emissão não há custo.

Os documentos são

- Declaração Negativa de Débitos com o condomínio, com reconhecimento de firma do síndico;
- Cópia autenticada da ata de assembleia de eleição do síndico;
- Certidão Negativa de Débitos com a Prefeitura referente à unidade;
- Formulário de recadastramento (ou de demissão) preenchido

Entre em contato com a cooperativa. A escritura de seu imóvel pode estar à sua disposição.

VALORES EM ABERTO

Caso ainda restem valores em aberto a serem pagos à cooperativa, os cooperados destas seccionais podem quitá-los sem juros e multa e ainda com descontos que podem chegar a 40%.

Se você tem valores em aberto e sua unidade é de um dos empreendimentos averbados, faça um acordo e a escritura ficará à sua disposição.

Entre em contato com a Bancoop pelo e-mail cinbancoop@gmail.com, ou pelo telefone (11) 3188-5331, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h e solicite uma proposta. Você verá que a valorização do imóvel com a escritura é muito maior do que os valores em aberto. Não perca tempo! Confira a proposta!

Negociação leva à conclusão documental

Os cooperados da seccional Solar de Santana estão prestes a ver seu empreendimento averbado, o que colocará as escrituras à disposição de cada um deles.

Uma comissão se juntou, procurou a Bancoop e, juntos, passaram a pensar sobre a solução para a conclusão documental do empreendimento e a liberação das escrituras aos cooperados.

Horto Florestal, Morada Inglesa e Village Palmas são os três únicos empreendimentos da cooperativa que ainda não estão com documentação concluída. Se você faz parte de alguma destas seccionais, junte um grupo e nos procure. A solução se faz em conjunto!



ANÁLIA FRANCO

Todo poder ao condomínio de construção



Com a autorização da Justiça, o empreendimento Jardim Anália Franco e seu respectivo terreno foram transferidos da Bancoop para o Condomínio de Construção constituído pelos ex-cooperados da seccional. A decisão atende o desejo da grande maioria dos cooperados, que aprovaram acordo em assembleias do condomínio e da seccional, que optou por criar uma organização própria para concluir as obras e a documentação.

Com a transferência do terreno encerram-se todas as obrigações da Bancoop perante o empreendimento.

Os cooperados que ainda não fizeram sua adesão ao acordo devem se desligar da cooperativa e procurar o Condomínio de Construção, ou seus representantes, para definir suas situações. Para mais informações, ligue para (11) 3262-0087.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 28903a

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 0128271-47.2011.8.26.0000/50000

COMARCA: SÃO PAULO

EMBARGANTES e reciprocamente EMBARGADOS: ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE APARTAMENTOS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM ANÁLIA FRANCO; ASSOCIAÇÃO DOS COOPERADOS DA SECCIONAL JARDIM ANÁLIA FRANCO – TORRES A E B; COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS BANCOOP

Embargos declaratórios da Associação dos Adquirentes de Apartamentos do Condomínio Residencial Jardim Anália Franco e da Bancoop rejeitados, devido a não ter o Acórdão os vícios do artigo 535, I e II, do CPC. Acolhimento, em parte, dos embargos da Associação dos Cooperados da Seccional Jardim Anália Franco Torres A e B, autorizando a transmissão do domínio da propriedade para o Condomínio de Construção, nos termos do acordo homologado em Juízo e consequentes averbações de construções.

Você é cooperado da Bancoop

Se você está recebendo este boletim, você é cooperado da Bancoop.

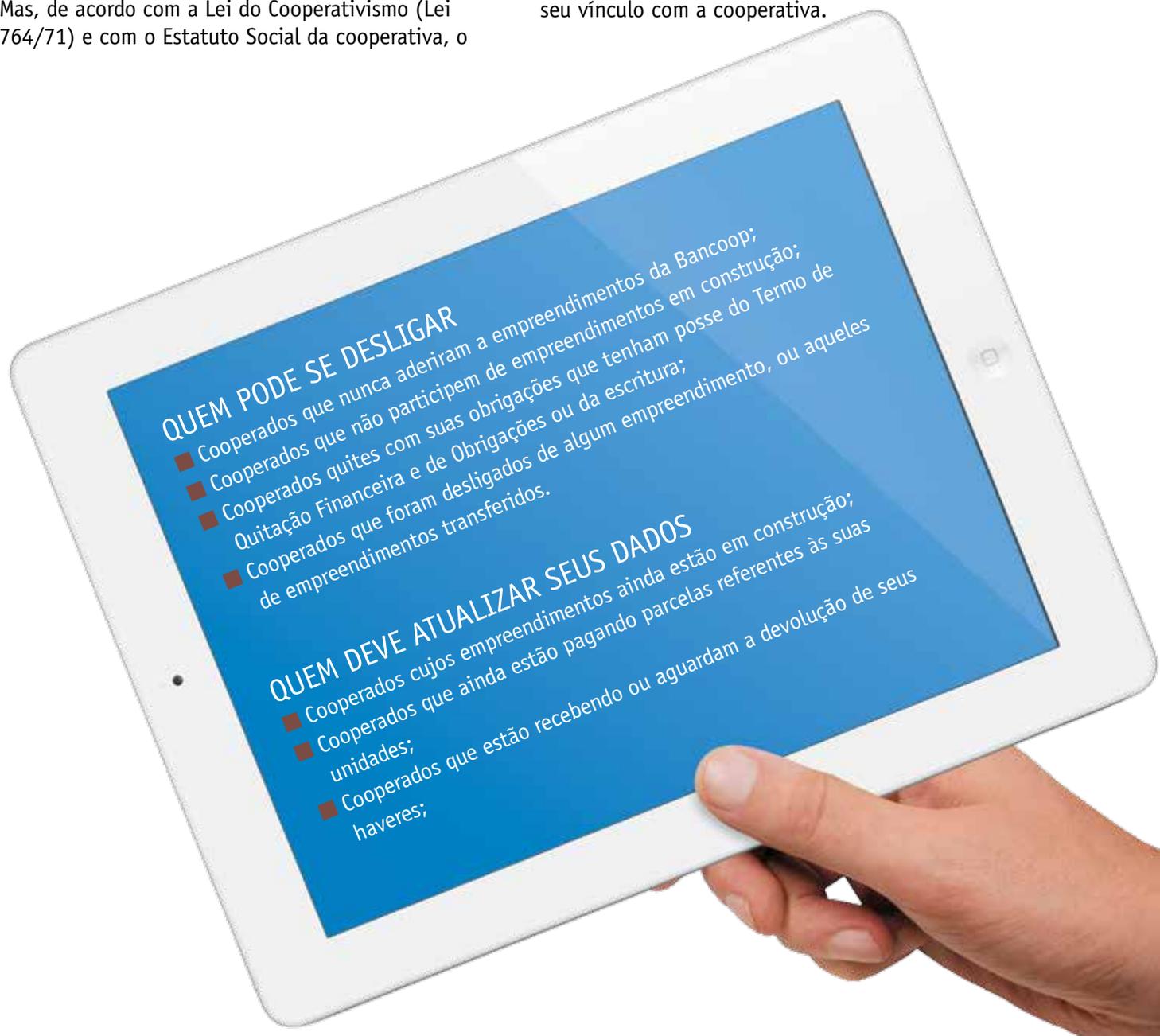
Alguns cooperados pensam que não são mais cooperados por não ter feito adesão a nenhum empreendimento, por ter transferido sua unidade para outra pessoa, por ter quitado todos os valores e, inclusive, registrado a escritura do imóvel em seu nome. Pensam também não ser cooperados por ter sido desligado de algum empreendimento, ter feito cessão de direitos, ou por ser de algum dos empreendimentos transferidos...

Mas, de acordo com a Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71) e com o Estatuto Social da cooperativa, o

cooperado somente deixa de ser cooperado por livre e espontânea vontade quando solicita sua demissão (desligamento) do quadro de cooperados.

Se não preencher o Termo de Demissão, permanece como cooperado da Bancoop e é, por lei, corresponsável por todas as atividades da cooperativa.

Se você não tem certeza se é ou não cooperado da Bancoop, entre em contato com nossa Central de Informações (CIN) pelo e-mail cinbancoop@gmail.com, com ou, se preferir, pelo telefone (11) 3188-5331, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h e verifique qual é seu vínculo com a cooperativa.



QUEM PODE SE DESLIGAR

- Cooperados que nunca aderiram a 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;