

COMPROMISSO COM VOCÊ

Em seus 13 anos, a Bancoop entregou 5.613 unidades. Nos últimos quatro anos, retomou obras paradas e ampliou o espaço de participação e de fiscalização dos cooperados

MUDE JÁ
Unidades prontas
para morar na
Capital, Grande
São Paulo
e Litoral



EDITORIAL

Fazendo história

Bancoop foi fundada há 13 anos como alternativa aos trabalhadores que não conseguiam fugir do fantasma do aluguel, que corroía seus salários.

Nesta edição, você poderá ver que milhares de trabalhadores já estão morando nas unidades construídas a preço de custo e com prazo estendido de pagamento.

Verá também como são vivenciados no dia a dia da cooperativa os princípios que norteiam todas as suas ações (transparência, participação, fiscalização e profissionalismo) e entender o que isso contribui para o cooperativismo e para os cooperados.

Esta edição também chama a atenção para o manual do cooperado, entregue juntamente com as chaves das unidades e explica o que é e como funciona a alienação fiduciária. Este tema é bastante relevante, já que elucida sobre um procedimento que faz parte do plano de negociações posto em prática pela Bancoop. Para quem ainda não se ateu à informação, a negociação das pendências com a Bancoop está vinculada ao registro da escritura em nome do cooperado com alienação fiduciária, bastando que o empreendimento esteja averbado. Ou seja, a unidade estará registrada em nome do cooperado.

Este é apenas um dos pontos para que essa data seja lembrada. No decorrer da leitura você verá outros motivos.

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

Prazos e coberturas da assistência técnica

Seu imóvel é seu maior bem. Por isso, é preciso atenção e cuidado com sua conservação. No ato da entrega das chaves, a Bancoop fornece o "Manual do usuário" a cada um dos cooperados. Leia-o atentamente.

O manual auxilia no uso e manutenção do imóvel. Contém informações sobre as características construtivas, sobre cada um dos ambientes, os cuidados necessários para a limpeza e conservação, além de dicas de segurança e economia.

Antes da entrega das chaves, realiza-se uma vistoria em cada uma das unidades, utilizando-se o Termo de Vistoria do Imóvel, para que se verifique se as especificações constantes no Memorial Descritivo foram atendidas e se há vícios aparentes de construção. Caso seja constatada alguma inconformidade, as chaves podem ser entregues, mas faz-se ressalvas sobre os problemas encontrados, que serão objeto de reparo sob responsabilidade da Bancoop. Após a entrega das chaves, o cooperado tem 90 dias para relatar vícios aparentes. Trata-se de falhas ou defeitos no revestimento interno ou externo, no funcionamento das esquadrias metálicas e ferra-



Família visita apartamento no Swiss Garden

gens e no funcionamento das instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas, por exemplo.

A Bancoop é uma cooperativa e, como tal, é regida pela Lei do Cooperativismo. No entanto, utiliza-se de procedimentos tradicionais do setor de construção no que diz respeito garantia e assistência técnica.

Estes procedimentos preveem solução para eventuais ocorrências de revestimentos soltos, patologias em fachadas entre outros problemas de construção. Nos contratos com as empreiteiras existem cláusulas de garantia. Os prazos são estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes, respeitando-se o estágio tecnológico dos materiais e serviços utilizados

na construção e em função do seu desempenho.

É preciso lembrar que a garantia não cobre danos causados por uso inadequado, falta de manutenção ou manutenção indevida, por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo dentro da vigência.

Em caso de necessidade de assistência técnica, o cooperado deverá entrar em contato com a Central de Informações (CIN) pelo e-mail cin@bancoop.com.br, ou pelo telefone (11) 3038-5544. O pedido será avaliado por um técnico responsável e, comprovada a responsabilidade pelo reparo, a Bancoop determinará a execução do serviço em datas e condições a serem combinadas entre as partes.

■ NEGOCIAÇÃO

Cooperados e empreendimentos negociam com a Bancoop

Com o novo plano de financiamento, diversos cooperados já acertaram suas pendências com a cooperativa. Pela nova proposta, todos aqueles com unidades em empreendimentos averbados que negociam seus débitos registram suas unidades em seus nomes com alienação fiduciária.

Mas, além das negociações individuais com cooperados, também já ocorreram acordos coletivos por empreendimentos. Dois empreendimentos tiveram seus direitos e obrigações transferidos para construtoras a pedido dos cooperados. As negociações foram realizadas pelos Conselhos Fiscais e de Obras.

Outros empreendimentos estão em negociação. Existem aqueles que também querem a transferência para construtoras e outros que preferem

manter-se na cooperativa. Entre esses últimos, uns buscam financiamento para a continuidade das obras e outros preferem continuar com o autofinanciamento.

“Queremos apresentar soluções aos cooperados. O importante é respeitar a Lei do Cooperativismo, o Estatuto e o Regimento Interno da Bancoop”, afirma o presidente da Bancoop, João Vaccari Neto.

Os cooperados que quiserem negociar suas pendências devem entrar em contato com a Central de Informações (CIN) pelo e-mail cin@bancoop.com.br ou pelo telefone (11) 3038-5544. Se a negociação for coletiva, os cooperados devem reunir o Conselho Fiscal e de Obras ou a comissão do empreendimento e agendar uma reunião com o departamento de Relacionamento.



Diretores da Bancoop em reunião com cooperados

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O QUE É E COMO FUNCIONA

Mesmo sem ter condições de quitar o saldo devedor, os cooperados das seccionais com escrituras liberadas podem receber a escritura de seu imóvel através da alienação fiduciária, que proporciona o registro da escritura em nome do possuidor.

Como funciona

Os procedimentos são semelhantes aos da alienação de veículos, onde o carro fica alienado para garantir o pagamento da dívida. Tal observação consta expressamente no documento do veículo, e após a quitação, basta informar ao Detran através de documento emitido pelo credor, para que o mesmo fique livre e desimpedido da alienação.

No caso do imóvel da Bancoop, a escritura fica em nome do cooperado, alienada em favor da cooperativa como garantia de pagamento do saldo devedor. Após a quitação, basta pedir baixa da alienação no cartório de registro de imóveis para que a escritura, já em nome do cooperado, passe a ser definitiva.

Negociações da Bancoop

No caso dos empreendimentos averbados, uma das regras das negociações propostas pela Bancoop é o registro imediato da escritura em nome dos cooperados com alienação fiduciária.

A negociação permite que, mesmo durante o paga-

mento das parcelas, os cooperados registrem as escrituras em seus nomes.

É mais uma das propostas da cooperativa que visa garantir segurança aos seus associados. Assim, eles têm a comodidade de, ao final das parcelas, o imóvel já estar em seus nomes, com escritura definitiva. Além da segurança, o imóvel com escritura é mais valorizado.

Não perca tempo! Pense bem, reúna sua família para refletir e decidir o que é melhor para vocês e entre em contato com a Central de Informações ao Cooperado da Bancoop pelo e-mail cin@bancoop.com.br, ou pelo telefone (11) 3038-5544 para agendar seu atendimento de negociação.

■ CAPA

Uma data a s

Muita gente conquistou seu imóvel e escapou do aluguel graças à Bancoop

Há pouco mais de 13 anos, a inflação começava a se estabilizar. Mas, o preço do aluguel continuava aumentando bem acima da inflação. Militantes do Sindicato dos Bancários de São Paulo, Osasco e Região constataram uma grande demanda pela casa própria na categoria e que o custo dos aluguéis castigava os bancários. Resolveram pensar uma forma para amenizar o problema. Descobriram a alternativa no cooperativismo.

Para o presidente da Federação das Cooperativas Habitacionais do Estado de São Paulo (Fecoohesp) e diretor do ramo Habitacional da Organização das Cooperativas do Estado de São Paulo (Ocesp), William Kun Niscolo, o cooperativismo habitacional “pode beneficiar toda a população e não apenas parte dela, já que o imóvel é um bem que todos necessitam”, afirma.

Niscolo acredita que, mesmo havendo as opções das incorporadoras e construtoras, as facilidades de adesão e financiamento são diferenciais que qualificam o cooperativismo como substituto das políticas governamentais. “É uma pena que população brasileira ainda desconhece essa opção de acesso à moradia”, diz.

“Quando os militantes do Sindicato decidiram fundar uma cooperativa habitacional, a intenção era possibilitar que os bancários tivessem acesso à casa própria com preço de custo, qualidade e sem a burocracia e os juros do financiamento realizado pelas instituições bancárias”, lembra o atual presidente da cooperativa, João Vaccari Neto.

A missão da Bancoop

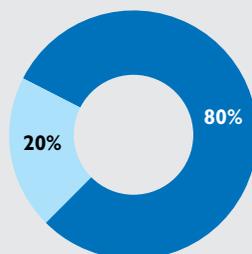
A Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo (Bancoop) foi fundada no dia 18 de junho de 1996 para ajudar a amenizar o déficit habitacional na categoria bancária.

De acordo com o presidente do Sindicato dos Bancários de São Paulo, Osasco e Região, Luiz Cláudio Marcolino, a Bancoop está cumprindo sua função. “Muitos bancários, sobretudo aqueles que ocupam cargos iniciais na carreira, têm suas casas próprias graças à proposta bem estruturada da cooperativa”, afirma Marcolino.

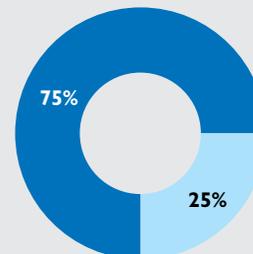
Niscolo concorda com o presidente do Sindicato dos Bancários e enfatiza a importância da Bancoop. “Nenhuma cooperativa habitacional do estado, e talvez de todo o país, conseguiu entregar tantas unidades quanto a Bancoop”, diz Niscolo.



ESCRITURAS

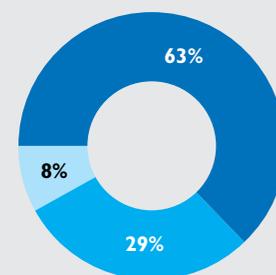


■ Unidades disponíveis para registro de escritura
■ Unidades em processo de averbação



■ Empreendimentos concluídos e averbados
■ Empreendimentos concluídos em processo de averbação

EMPREENDIMENTOS



■ Totalmente entregues
■ Parcialmente entregues
■ Não entregues

ser lembrada

Qualidade e boa localização são marcas da Bancoop

Os números são realmente significativos. Nesses 13 anos de existência, foram entregues 5.613 moradias, o que representa 78,5% do total sob responsabilidade da cooperativa. São 24 empreendimentos com todas as unidades entregues e outros 11 com parte das unidades entregues e as demais em construção.

“Estamos dando solução para todos os empreendimentos e trabalhamos para entregar todas as unidades em construção. E não obstaculizamos negociações dos cooperados que queiram que as obras sejam concluídas por construtoras. Para a Bancoop, o mais importante é que todos seus cooperados tenham acesso à casa própria”, explica o presidente da Bancoop, João Vaccari Neto.

Motivos para recordar

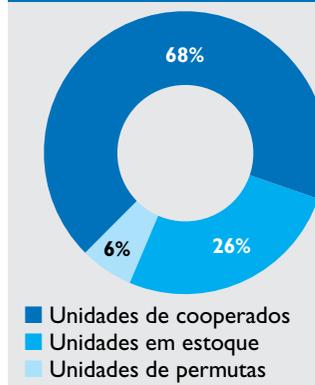
Além da quantidade de unidades entregues, no ano de seu 13º aniversário, a Bancoop tem dado diversos motivos para que seus cooperados lembrem a data.

Todas as obras estão sendo tocadas de acordo com o fluxo de caixa do empreendimento, como deve ocorrer no cooperativismo. Naqueles com maior fluxo financeiro o ritmo é mais rápido, nos que têm menor fluxo, as obras seguem mais lentamente e onde não há recurso suficiente as obras aguardam a composição de caixa.

Mas, para Niscolo, o principal motivo se deve ao fato de que a Bancoop levou o cooperativismo habitacional a ser mais conhecido em todo o país. “Em decorrência de suas dimensões e características, a Bancoop conseguiu fazer com que o cooperativismo habitacional fosse debatido em toda a sociedade. Hoje, todo cidadão minimamente informado sabe que quem adere ao cooperativismo não é um consumidor, ao contrário de quem compra um imóvel de construtoras e incorporadoras”, explica o presidente da Fecoohesp.

Niscolo diz ainda que a Bancoop contribuiu para o cooperativismo por adotar uma postura de transparência e ter criado mecanismos para ampliar a participação e fiscalização dos cooperados. “É assim que deve funcionar

EM CONSTRUÇÃO



o cooperativismo. A Bancoop aproximou os cooperados da gestão e possibilitou que eles pudessem acompanhar seu dia a dia, dando a oportunidade de eles perceberem que uma cooperativa pode passar por problemas e que neste momento é preciso união e participação de todos para encontrar as soluções, já que todos são os responsáveis pelos resultados”, avalia.

Localização e qualidade

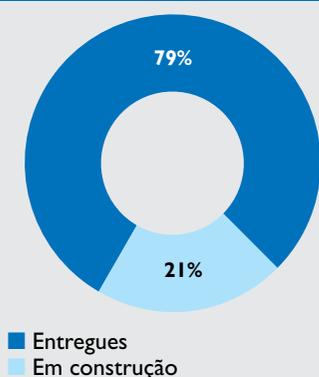
Marcolino lembra que “um elogio recorrente da categoria é que os terrenos selecionados são localizados próximos a estações de metrô. Isso beneficia os trabalhadores, que conseguem se locomover com maior facilidade para o trabalho”.

O presidente da Fecoohesp também destaca o padrão de qualidade e localização dos empreendimentos da Bancoop “Esse fato, por si só garante maior visibilidade ao cooperativismo habitacional como meio de acesso à moradia. Além disso, tira o preconceito daqueles que pensam que o cooperativismo habitacional é feito apenas para pobre. O sistema pode ser um meio utilizado por toda a população que necessita ou quer investir em imóveis”, diz.

Niscolo acredita que os cooperados da Bancoop têm vantagem ao participar da cooperativa. “Se a qualidade e a localização são equivalentes, ao levar em conta os diferenciais do cooperativismo, como o valor do investimento, que é o preço de custo, sem o lucro das incorporadoras e construtoras e os custos dos financiamentos bancários, eles têm muitas vantagens”, afirma.

É por isso que, para o presidente da Bancoop, apesar dos problemas passíveis de existir em qualquer tipo de negócio ou em qualquer momento da vida, a data deve ser lembrada.

UNIDADES



Em 13 anos foram entregues 5.613 moradias

■ CURTAS



■ ALTOS DO BUTANTÃ

Depois de ter sido aprovada a transferência dos direitos e obrigações da seccional Altos do Butantã para a OAS Empreendimentos, a Bancoop realizou um plantão de atendimento para colher a assinatura dos cooperados nos documentos necessários para a concretização da transferência. Mas, alguns cooperados ainda precisam comparecer à cooperativa para cumprir procedimentos. Se você ainda não assinou seus documentos, entre em contato com o CIN e agende seu atendimento.

■ ATENDIMENTO

A central de informações aos cooperados da Bancoop mudou seu endereço eletrônico. A partir de agora, as mensagens para a cooperativa devem ser enviadas para a Central de Informações aos Cooperados (CIN) por meio do e-mail cin@bancoop.com.br. O número telefônico também mudou. O atendimento é realizado pelo número (11) 3038-5544, de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h.

■ GOVERNANÇA CORPORATIVA

Bancoop reafirma seus princípios no dia a dia

A cada dia, o profissionalismo, a transparência e a fiscalização aumentam na Bancoop, possibilitando maior participação e consciência cooperativista entre seus associados. A realização de assembleias (Seccionais para tratar de assuntos específicos de cada empreendimento e Gerais para aprovar assuntos do conjunto da cooperativa, como a aprovação dos balanços), a realização de reuniões periódicas com os Conselhos Fiscais e de Obras dos empre-

endimentos, as visitas aos empreendimentos em construção para acompanhar a realização das obras são alguns exemplos. A evolução da implantação do sistema operacional e a normatização dos procedimentos são outras grandes ferramentas para a efetivação dos princípios adotados pela cooperativa.

Os módulos de Contabilidade, Pessoal e Financeiro do sistema operacional já haviam sido implantados. Agora, a Bancoop iniciou a operação dos módulos de Empreiteiros

e de Materiais. Na medida em que há a integração, reduz-se a possibilidade de erros, já que o lançamento é feito em um setor e os demais conferem, não reprocessam. Isso aumenta a confiança, os controles e a agilidade dos trabalhos, possibilitando, também a redução de custos, o que traz benefícios diretos aos cooperados.

A integração está aumentando e ficará ainda maior com a implantação dos próximos módulos. A meta é que até o final de 2009, estejam implan-

tados os módulos de Carteira (Contas a Receber) e de Orçamento.

Tudo isso contribui com os princípios adotados pela cooperativa. Na medida que há integração das informações e normas de procedimentos para obtê-las e gerá-las, há transparência, pois qualquer pessoa pode consultar as normas e saber a origem dos dados e como funciona o sistema.

Essa é a Bancoop, vivenciando no dia a dia os princípios que a norteiam.

■ ESCOLHA SEU IMÓVEL

Unidades disponíveis em várias regiões

■ HORTO

Residencial Swiss Garden

Apartamentos com 67 m², com três dormitórios. Uma ou duas vagas de garagem. Ao lado do Horto Florestal. Playground, piscina e ampla área social e de lazer.

■ Obras em fase final.
Av. Parada Pinto, 3544 / 3556.

Residencial Horto Florestal

Apartamento com 48 m², com dois dormitórios e vaga de garagem, ao lado do Horto Florestal. Ampla área social e de lazer.

■ Pronto para morar.
Av. Sta. Inês, 1969.

■ TREMEMBÉ



Village Palmas

Casas de 108 m² com três dormitórios em condomínio fechado. Com vaga de garagem e excelente localização.

■ Prontas para morar.
Rua José Martins Borges, 189.

■ ITAQUERA



Residencial Pêssego

Apartamento de três dormitórios, com 68 m² e vaga de garagem. Ao lado do metrô.

■ Pronto para morar.
Rua Campinas de Piauí, 467.

■ STO. ANDRÉ

Residencial Santak

Apartamento de 71 m² com dois dormitórios e vaga de garagem.

■ Pronto para morar.
Av. Santos Dumont, 579.

■ PRAIA GRANDE



Parque das Flores

Apartamento com dois dormitórios e 66 m², em frente a praia.

■ Pronto para morar.
Av. Pres. Castelo Branco, 1642.

SUA OBRA PASSO A PASSO

(Todas as obras seguem o fluxo de caixa, ou seja, ingresso é igual a dispêndio. Nas seccionais que fecharam acordo, os ingressos são maiores porque a inadimplência é menor e, conseqüentemente, o ritmo da obra é melhor.)

Anália Franco



No bloco A (edifício Lisboa), o quarto e último do empreendimento, foram executados 84,5% da infraestrutura, representados pela conclusão das escavações e fundações na região da torre e periferia (estacionamento e áreas comuns do edifício).

A conclusão da estrutura de concreto armado (vigas, Lages e pilares) do estacionamento e áreas comuns e dos pavimentos-tipo do 1º ao 13º andar representam 74,8% da estrutura.

Além disso, foram executadas 3,3% das instalações hidráulicas (embutimento de pontos de esgoto e águas pluviais nas estruturas de concreto até o 13º pavimento-tipo) e 20,7% das instalações elétricas (embutimento dos pontos de iluminação e eletrodutos nas estruturas de concreto até o 13º andar).

Além da continuidade do embutimento das instalações hidráulicas e elétricas na medida em que as lajes dos pavimentos-tipo são concretadas, para junho, a previsão é a de que as paredes externas sejam erguidas até o sexto andar. Mas, os trabalhos que mais utilizarão recursos no mês serão os executados em função da concretagem das lajes do 14º e 15º pavimentos-tipo (montagem e desforma, corte dobra e aplicação da armação de aço, lançamento e adensamento de concreto).

Mar Cantábrico

No que diz respeito à estrutura de concreto armado, foi executada a 4ª etapa dos serviços de produção e montagem de fôrmas, corte, dobra e montagem de armações de aço; e concretagem das vigas, lajes e pilares do subsolo e térreo do bloco A (edifício Návia). A próxima etapa é a exe-

cução deste mesmo serviço na periferia do térreo. Em seguida, será preciso realizar a escavação dos taludes de terra, com remoção do solo, concomitantemente à armação e concretagem das cortinas de contenção. Outra etapa a ser realizada é a concretagem do piso do estacionamento.

Ilhas D'Itália

No edifício Capri, o segundo prédio do empreendimento, a infraestrutura (escavações e fundações da torre e da periferia) e a estrutura (vigas, lajes e pelares) estão totalmente concluídas. As instalações hidráulicas estão 5,5% realizadas (embutimento de pontos de esgoto e águas pluviais nas estruturas de concreto até a cobertura). As instalações elétricas estão 15,9% executadas (embutimento dos pontos de iluminação e eletrodutos nas estruturas de concreto até a cobertura).

Para junho, a previsão é a de construir as



paredes internas e instalar eletrodutos e caixas de passagem das instalações elétricas e telefônicas do 1º ao 6º pavimento-tipo. Também estão previstas as instalações de prumadas de alimentadores de água fria e quente, de esgoto, ventilações, águas pluviais, incêndio e gás do 1º ao 8º pavimento-tipo. Além do chapisco das dos pavimentos 9º ao 14º.

Vila Inglesa

O condomínio invadiu a área onde será construída a terceira torre para utilizá-la como estacionamento, impedindo a Bancoop de reiniciar as obras. Já foram tomadas as medidas judiciais necessárias para a retomada do terreno.

Casa Verde

A alvenaria de fechamento da escada e da fachada externa foi finalizada em maio. Na primeira quinzena de abril foi concretado o último trecho da laje da periferia.

Liberty Boulevard

O empreendimento está em recomposição de caixa para a realização das próximas etapas (a alvenaria interna e hidráulica), que precisam ser executadas simultaneamente e geram alto custo.

Villas da Penha

Por ser uma seccional deficitária, para equilibrar o fluxo de caixa e retomar as obras é preciso efetuar aporte. Está em análise a melhor forma de efetuar-lo. No final de 2008 a Bancoop apresentou uma proposta de conciliação a uma comissão de cooperados, mas ainda não obteve resposta do grupo.

Bela Cintra, Colina Park, Torres da Mooca e Vila Clementino

O pagamento do aporte foi iniciado, no entanto, o fluxo de caixa ainda está baixo e impede a retomada das obras. É importante ressaltar que os pagamentos não atingiram 100% dos cooperados e isto dificulta ainda mais a formação do fluxo necessário para a retomada das obras.

Swiss Garden



Grande parte dos serviços está executada. A impermeabilização está 60% realizada, 95% dos batentes e das esquadrias metálicas (contra-marcos) foram colocados. Os muros divisórios do empreendimento estão 32,7% construídos. Na próxima etapa, os maiores custos são de pequenos serviços de alvenaria, fechamento e vedações; contrapisos; revestimentos de paredes e cerâmicos; e instalações hidráulicas, elétricas e telefônicas, mas principalmente, os de finalizações de obra (fechamento de shafts; pintura interna e de esmaltes e vernizes; execução do deck e escadas; pintura externa; aquisição e instalação de esquadrias de alumínio, portas e ferragens, tampos de granito, louças e metais; e a instalação de aparelhos eletrônicos).



ESPERAMOS
POR VOCÊ.

VENHA FECHAR
ESSE ACORDO!

A Bancoop criou um novo plano de financiamento para parcelar os débitos de cooperados que não estão em dia. Entre em contato com a Central de Informações ao Cooperado da Bancoop e agende seu atendimento para fazer uma proposta de negociação. Além disso, se seu empreendimento estiver concluído e averbado, será feito o registro de sua escritura com alienação fiduciária. Outra facilidade será o uso do FGTS para abatimento ou quitação dos débitos, de acordo com as regras do Sistema Financeiro de Habitação e do Conselho Curador do FGTS.

Se você tem alguma pendência, não perca tempo. Ligue ou mande um e-mail para a CIN (11-2174-4455 – cin@bancoop.com.br), regularize sua situação e garanta a segurança de seu maior bem.