

Cumprimento do Acordo Judicial com o MP

Cláusula sexta

Apuração, demonstração
e reforço de caixa

Cumprindo o Acordo Judicial

Este material foi levantado a partir da documentação que se encontra à disposição dos cooperados e tem a finalidade de justificar a necessidade de cobranças a título de reforço de caixa para a continuidade da construção a preço de custo do empreendimento, em cumprimento da cláusula sexta do Acordo Judicial celebrado entre a Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo (Bancoop) e o Ministério Público do Estado de São Paulo para atender aos pedidos formulados pelo Ministério Público do Estado de São Paulo nos autos da Ação Civil Pública n. 583.00.2007.245877-1, homologado pela 37ª Vara Civil do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

Em seu primeiro capítulo, encontram-se as informações sobre a **APURAÇÃO** dos custos do empreendimento. A seguir, o documento apresenta os procedimentos utilizados para a **DEMONSTRAÇÃO** de tal apuração e para a efetivação do **REFORÇO DE CAIXA** entre os cooperados. Por fim, traz respostas a perguntas realizadas pelos cooperados por ocasião da apresentação dos estudos que embasam os resultados apresentados na reunião técnica realizada com os cooperados do empreendimento.

Para o melhor entendimento das informações, sugere-se que a leitura do material siga a sequência ora apresentada.

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo (Bancoop)

Cláusula Sexta do Acordo entre a Bancoop e o MP

A cláusula sexta do Acordo Judicial firmado entre a Bancoop e o Ministério Público do Estado de São Paulo tem a seguinte redação:

“CLÁUSULA SEXTA – DA DEMONSTRAÇÃO, POR MEIO DE INFORMAÇÕES DISPONIBILIZADAS EM PÁGINAS PRÓPRIAS DEVIDAMENTE INDICADAS NO SÍTIO DA BANCOOP NA INTERNET, DA NECESSIDADE DE COBRANÇAS A TÍTULO DE REFORÇO DE CAIXA OU APURAÇÃO FINAL.”

“A Bancoop se obriga a disponibilizar e manter à disposição dos interessados em páginas próprias devidamente indicadas de seu sítio na Internet (www.bancoop.com.br), no prazo de 90 (noventa) dias a contar da homologação do acordo judicial estabelecido por meio do presente instrumento, informações explicativas e comprobatórias dos seguintes eventos, concernentes a cada uma de suas seccionais.”

- a) “do procedimento adotado em cada seccional, no curso ou após a conclusão da construção do respectivo empreendimento, para **APURAÇÃO** de eventual alteração do custo estimado inicialmente para o respectivo empreendimento e respectivos valores.”
- b) “do procedimento adotado, no caso de identificação da elevação do custo inicialmente estimado para cada empreendimento, para **DEMONSTRAÇÃO AOS COOPERADOS** vinculados à respectiva seccional dos resultados decorrentes do procedimento de apuração e respectivos valores.”
- c) “do procedimento adotado, para rateio do custo adicional do empreendimento entre os respectivos cooperados, com indicação dos valores resultantes do rateio, e para efetivação da cobrança de valores a título de “apuração final” (no caso de empreendimentos cujas obras de construção já se encontram concluídas) ou de **REFORÇO DE CAIXA** (no caso de empreendimentos cujas obras de construção se encontram em curso).”

Índice

Capítulo I - Apuração do reforço de caixa	4
1) Forma de apuração	4
2) Orçamento operacional global previsto - RESUMO	5
3) Demonstrativos financeiros	6
Capítulo II - Demonstração aos cooperados	15
1) Reunião técnica	15
1.1) Considerações sobre a reunião	15
2) Informativo do empreendimento	17
Capítulo III - Reforço de caixa	27
1) Quadro demonstrativo de frações ideais	27
2) Quadro demonstrativo reforço de caixa	28
3) Assembleia extraordinária da seccional	29
3.1) Edital de convocação da assembleia	29
3.2) Ata da assembleia	30
3.3) Fotos da assembleia	32
4) Procedimento para atendimento aos Conselhos Fiscais e de Obras	33
Capítulo IV - Perguntas e respostas	35

Capítulo I - Apuração do reforço de caixa

1) FORMA DE APURAÇÃO

Um informativo com dados específicos do empreendimento foi enviado aos cooperados. Neste informativo, a Bancoop informou detalhadamente a forma de apuração do reforço de caixa. Este informativo está totalmente reproduzido neste material, na parte que aponta os procedimentos adotados para a demonstração dos resultados da apuração.

Resumidamente, podemos dizer que a apuração baseia-se no princípio geral de que a Bancoop é uma cooperativa, sem fins lucrativos e que produz unidades habitacionais em regime de construção a preço de custo. Para atender a esta particularidade, é preciso obedecer as seguintes premissas básicas.

1) Os ingressos financeiros que suportarão os custos da construção do imóvel são provenientes dos valores acumulados pelos cooperados de cada um dos grupos, por meio de contribuições previstas nos Termos de Adesão e Compromisso de Participação vigentes na data de referência, inclusive incidência de juros sobre parcelas de unidades já entregues, via de regra mensais em planos com prazos totais de pagamento variáveis;

2) Deve haver equilíbrio entre ingressos e dispêndios de forma a obter-se saldo contábil final igual a zero, ou seja, todos os ingressos quitarão todos os dispêndios, visto que aos valores mensais de arrecadação, se contrapõem os valores mensais de dispêndios;

3) Pode ocorrer “descasamento” entre a velocidade da entrada dos recursos versus o gasto efetivo nas obras, refletindo-se no fluxo de caixa do empreendimento, o qual não pode apresentar saldo negativo, a princípio;

4) É fácil concluir que as receitas ocorreram de forma relativamente linear; porém, as despesas não. Foi justamente por isso que foi realizado o “empréstimo solidário”:

- Em alguns períodos de tempo, durante o prazo de construção, em que o cooperado está contribuindo, os ingressos são maiores que os dispêndios – “empreendimento cedente”;

- Assim como o contrário, quando os dispêndios são maiores que os ingressos – normalmente durante a execução das obras – “empreendimento tomador”.

5) Ao final do empreendimento, quando se fará a apuração de todos os ingressos e dos dispêndios ocorridos, com a finalidade de apurar-se o saldo existente, deverá ser constatado o equilíbrio entre os ingressos e os dispêndios. Caso isso não ocorra, resultará um saldo, que é o resultado final da seccional. Se este saldo é positivo, o valor é revertido proporcionalmente aos cooperados que aderiram ao empreendimento. Mas, se, do ponto de vista contábil, o saldo final do empreendimento após a realização de todas as operações previstas para sua conclusão do ponto de vista contábil é negativo, significa que os dispêndios incorridos foram maiores que os ingressos, e aí está a causa da necessidade dos aportes, de forma a equilibrar o fluxo de caixa.

No caso de empreendimentos em construção, não

é possível fazer a apuração final do resultado, mas, tendo em vista que ocorreram diferenças entre o custo estimado e o final em muitos empreendimentos concluídos, a Bancoop desenvolveu estudos técnicos capazes de indicar o resultado futuro dos empreendimentos em construção para verificar se, de fato, estava previsto o equilíbrio entre os ingressos e os dispêndios. Os resultados foram obtidos a partir da modelagem de todas as variáveis que influem nos dispêndios e nos ingressos do empreendimento.

No caso desta seccional, os estudos apontaram a necessidade de complementação dos valores anteriormente previstos nos Termos de Adesão e Compromisso de Participação, uma vez que eram apenas valores iniciais. Caso não haja a complementação dos valores, haverá resultado negativo, ou seja, déficit ao final. Por esta razão, a seccional precisa efetivar o aporte financeiro complementar previsto no Termos de Adesão e amparado por cálculos de re-análise de viabilidade do empreendimento, ao qual se denominou “reforço de caixa”.

A explicação completa sobre o reforço de caixa encontra-se no informativo sobre o empreendimento enviado aos cooperados anteriormente e totalmente reproduzido neste material no item sobre a demonstração da apuração do reforço de caixa. Mas, basicamente é possível destacar os seguintes pontos:

Definição: São os valores previstos das receitas futuras destinadas à complementação da poupança habitacional necessária para cobrir os dispêndios a serem realizados, conforme apurado nos estudos técnicos.

Finalidade: É destinado a evitar o eventual resultado final negativo ou deficitário da seccional, viabilizando a conclusão do empreendimento a partir de um fluxo de caixa equilibrado.

Ocorrência: Deve ocorrer impreterivelmente dentro do período de construção das obras, já que tem a finalidade de viabilizar a conclusão das mesmas dentro do cronograma físico-financeiro pré-estabelecido no estudo técnico.

Valor: Deve corresponder exatamente ao valor do Resultado Final Previsto apresentado na planilha Orçamento Operacional Resumo, a qual explicita os valores de ingressos e dispêndios.

Participação do Cooperado: Será distribuído proporcionalmente à participação do cooperado na Bancoop, de acordo com a legislação pertinente, a qual é determinada de forma exata através da aplicação da proporção do custo de sua unidade residencial em relação ao custo total do empreendimento, de acordo com os critérios da NBR 17.721 - ABNT. Os valores obtidos são apresentados nos quadros que acompanham o Orçamento.

Caso o cooperado participe da operação com uma unidade que já esteja entregue, incidem sobre as parcelas encargos financeiros de 1% (um por cento) ao mês sobre o saldo devedor, calculados com a Tabela “Price”.

2) ORÇAMENTO OPERACIONAL GLOBAL PREVISTO - RESUMO (refere-se ao anexo 3 do informativo enviado aos cooperados em 08/2006)

Esta planilha consolida todos os eventos "futuros" a partir da data de realização do estudo, em termos de ingressos e dispêndios. Ela também apresenta o valor apurado de reforço de caixa necessário para a cobertura de todos os dispêndios do empreendimento, que, em 31 de julho de 2006, era de R\$ R\$ 4.465.740,00.

a) INGRESSOS

- i. Ingressos previstos de adesões futuras: consideram os valores a receber decorrentes das unidades disponíveis para adesão na ocasião da apuração do resultado. Tais ingressos se efetivarão apenas quando houver adesão a estas unidades, dentro do plano de pagamento estipulado em um *Termo de Adesão e Compromisso de Participação* no empreendimento firmado entre o cooperado e a cooperativa habitacional.
- ii. Ingressos previstos de arrecadação: compõem-se das parcelas de poupança habitacional dos cooperados que fazem parte do empreendimento (seccional) na ocasião da realização da apuração do resultado final previsto. São consideradas as parcelas pagas mensalmente acrescidas de ingressos financeiros de aplicações ou descontados os encargos financeiros decorrentes de empréstimos, descontado-se os valores a devolver a cooperados desistentes ou eliminados. O saldo do *empréstimo solidário* da seccional, caso credor também

será incorporado nos ingressos, de forma parcelada e mensal, compondo o fluxo de caixa do empreendimento. Analogamente, sendo o saldo de *empréstimo solidário* devedor, será descontado das receitas, também de forma parcelada e mensal, de forma a não inviabilizar o fluxo de caixa para continuidade das obras de construção do empreendimento.

b) DISPÊNDIOS

- i. Dispêndios previstos de construção – diretos: correspondem aos custos diretos empregados nas operações de construção dos edifícios em sua totalidade, incluindo-se as áreas comuns, bem como os custos de administração técnica destas obras.
- ii. Dispêndios previstos de construção – indiretos: correspondem aos custos que não sejam obras, ou seja, a aquisição do terreno do *Habite-se*; a Certidão Negativa de Débito (CND); a averbação no cartório de registro de imóveis; o pagamento de IPTU; entre outros.
- iii. Dispêndios previstos de taxas: correspondem aos custos previstos de gerenciamento de adesões e administração da seccional. Em resumo, são valores previstos para remuneração das atividades coordenativas que a cooperativa habitacional realiza para levar a bom termo o empreendimento imobiliário.

ITEM	DESCRIÇÃO	VALORES A INCORRER (R\$)
01	despesas previstas de construção - diretos	(8.602.138)
01.1	obras de construção do edifício - 2ª entrega	(5.071.632)
01.1.1	serviços gerais (canteiro, consumos, equipamentos, etc.)	(671.843)
01.1.2	infraestrutura (fundações, contenções, aterros, etc.)	(345.435)
01.1.3	superestrutura (fôrmas, armações, concreto, etc.)	(722.836)
01.1.4	obra "bruta" (alvenaria, contrapiso, emboços, gesso, etc.)	(721.191)
01.1.5	instalações hidro-sanitárias / elétricas & telefônicas	(847.176)
01.1.6	acabamentos (revestimentos de piso/parede, forros, etc.)	(573.868)
01.1.7	finalizações (esquadrias, portas, louças, metais, pintura, etc.)	(835.806)
01.1.8	instalações complementares	(79.801)
01.1.9	elevadores	(198.537)
01.1.10	limpeza final	(13.637)
01.1.11	urbanização & paisagismos	(61.503)
01.2	obras de construção das casas - 3ª entrega	(3.331.131)
01.2.1	serviços gerais (canteiro, consumos, equipamentos, etc.)	(456.535)
01.2.2	infraestrutura (fundações, contenções, aterros, etc.)	(291.708)
01.2.3	superestrutura (fôrmas, armações, concreto, etc.)	(392.231)
01.2.4	obra "bruta" (alvenaria, contrapiso, emboços, gesso, etc.)	(682.206)
01.2.5	instalações hidro-sanitárias / elétricas & telefônicas	(292.723)
01.2.6	acabamentos (revestimentos de piso/parede, forros, etc.)	(366.154)
01.2.7	finalizações (esquadrias, portas, louças, metais, pintura, etc.)	(688.947)
01.2.8	instalações complementares	(81.600)
01.2.9	limpeza final	(9.567)
01.2.10	urbanização & paisagismos	(69.461)
01.3	assistência técnica - obras concluídas	(199.375)
02	despesas previstas de terreno, escrituras e legalizações	(561.675)
02.1	i.p.t.u. (pmsp)	(63.400)
02.2	execuções fiscais / débitos i.p.t.u. (pmsp)	0
02.3	desdobro de iptu (pmsp)	(29.000)
02.4	contribuição ao i.n.s.s. - certidão negativa de débitos (cnd)	(252.800)
02.5	complementação de tributos - i.s.s. - c.q.i (habite-se)	(121.057)
02.6	averbação / especificação das unidades	(82.668)
02.7	legalização - taxas diversas - licenças, alvarás , seguros, etc.	(11.250)
02.8	aquisição do terreno	0
02.9	cartório, escritura e outras despesas de aquisição do terreno	0
02.10	manutenção de elevadores	(1.500)
03	receitas previstas de adesões futuras (situação em 31/07/2.006)	3.799.149
03.1	apartamentos tipo - bloco - 2ª entrega	2.149.052
03.2	apartamentos duplex - bloco - 2ª entrega	766.000
03.3	casas tipo - 3ª entrega	254.097
03.4	vagas extras - 3ª entrega	630.000
04	despesas previstas diversas - taxas	(1.612.536)
04.1	taxa de administração	(662.254)
04.2	taxa de gerenciamento	(756.252)
04.3	taxa de adesão	(151.966)
04.4	c.p.m.f. (movimentação financeira)	(42.064)
05	receitas previstas de arrecadação - ingressos financeiros	2.511.460
05.1	previsão de receitas de adesões (parcelas + multas + fgts)	4.027.250
05.2	estimativa ref. aplicação de tabela "price"-(unidades entregues)	548.495
05.3	recuperação do empréstimo "solidário" - seccionais - saldo (*)	(1.574.580)
05.4	recuperação do empréstimo "solidário" - seccionais - aplicação	(365.350)
05.5	recuperação de atraso (inadimplência)	404.400
05.6	devolução a cooperados	(335.300)
05.7	juros sobre o fundo de aplicação - exercício futuro	(193.455)
	resultado final previsto** (receitas - despesas) =	(4.465.740)
	(*) saldo de recuperação do empréstimo "solidário" entre seccionais	(1.574.580)
06.1	saldo do empreendimento (conforme apuração-31/03/2006)	(1.652.578)
06.2	permutas em outras seccionais a contabilizar	0
06.3	receitas recebidas no período de de 01/04/2.006 a 31/07/2.006	344.306
06.4	despesas pagas no período de de 01/04/2.006 a 31/07/2.006	(132.010)
06.5	fundo de aplicação - exercício 2.005 - juros a contabilizar	(134.299)

** o valor do resultado final previsto sofreu ajustes contábeis em função da mudança de exercício, que ocorreu entre setembro de 2006 (quando foi realizada a reunião técnica) e abril de 2007 (quando ocorreu a assembleia seccional extraordinária).

3) DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

Este relatório traz as informações individualizadas sobre todos ingressos e dispêndios realizados no empreendimento desde o início até a apuração do reforço de caixa, devidamente suportadas por documentação contábil.

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (FEVEREIRO / 2002 ATÉ JUNHO/2002)

DESCRIÇÃO	Fev/2002	Mar/2002	Abr/2002	Mai/2002	Jun/2002
INGRESSOS					
- ARRECADAÇÕES:	89.804,92	125.315,96	123.969,83	21.118,00	92.204,05
Ingressos até 31/12/2003	89.804,92	125.710,77	124.878,29	115.372,08	93.208,13
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-
(-) FGQ	-	(394,81)	(908,46)	(94.254,08)	(1.004,08)
- FINANCEIRAS:	-	-	-	-	-
- OUTRAS:	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	89.804,92	125.315,96	123.969,83	21.118,00	92.204,05
DISPÊNDIOS					
- CONSTRUÇÃO					
EM GERAL	24,59	8.870,18	4.849,34	323.580,91	87.005,23
Terreno	-	-	-	233.250,00	76.715,62
Construção Geral até 31/12/2003	-	8.790,00	4.750,00	88.670,20	10.056,00
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-
Financeiro	24,59	80,18	99,34	1.660,71	233,61
TOTAL DAS DESPESAS	24,59	8.870,18	4.849,34	323.580,91	87.005,23
RESUMO					
Saldo Mês Anterior	-	89.780,33	206.226,11	325.346,60	22.883,69
Ingressos	89.804,92	125.315,96	123.969,83	21.118,00	92.204,05
Dispêndios	24,59	8.870,18	4.849,34	323.580,91	87.005,23
SALDO DO PERÍODO	89.780,33	206.226,11	325.346,60	22.883,69	28.082,51
Adiantamento	-	-	-	-	10.000,00
Imobilizado	-	-	-	-	-
Valores a Receber	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	-	-	-	(45.000,00)	(45.000,00)
Saldo em Caixa/Banco:	89.780,33	206.226,11	325.346,60	67.883,69	63.082,51
SALDO DO PERÍODO	89.780,33	206.226,11	325.346,60	22.883,69	28.082,51

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JULHO / 2002 ATÉ DEZEMBRO/2002)

DESCRIÇÃO	Jul/2002	Ago/2002	Set/2002	Out/2002	Nov/2002	Dez/2002	Saldo Final 2002
INGRESSOS							
- ARRECADAÇÕES:	269.572,80	109.688,03	208.096,21	164.704,38	164.972,17	295.560,36	1.665.006,71
Ingressos até 31/12/2003	269.572,80	110.692,11	211.468,85	166.523,94	167.312,11	298.021,86	1.772.565,86
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	-	(1.004,08)	(3.372,64)	(1.819,56)	(2.339,94)	(2.461,50)	(107.559,15)
- FINANCEIRAS:	472,44	284,25	35,72	329,46	550,53		1.672,40
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	270.045,24	109.972,28	208.131,93	165.033,84	165.522,70	295.560,36	1.666.679,11
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO							
EM GERAL	175.413,66	169.599,99	446.542,95	169.925,76	186.354,32	194.394,63	1.766.561,56
Terreno	122.250,00	109.784,38	266.000,00	93.250,00	93.250,00	93.250,10	1.087.750,10
Construção Geral até 31/12/2003	52.226,18	58.961,48	177.330,13	72.261,42	89.170,27	97.463,76	659.679,44
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-	-
Financeiro	937,48	854,13	3.212,82	4.414,34	3.934,05	3.680,77	19.132,02
TOTAL DAS DESPESAS	175.413,66	169.599,99	446.542,95	169.925,76	186.354,32	194.394,63	1.766.561,56
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	28.082,51	122.714,09	63.086,38	(175.324,64)	(180.216,56)	(201.048,18)	
Ingressos	270.045,24	109.972,28	208.131,93	165.033,84	165.522,70	295.560,36	1.666.679,11
Dispêndios	175.413,66	169.599,99	446.542,95	169.925,76	186.354,32	194.394,63	1.766.561,56
SALDO DO PERÍODO	122.714,09	63.086,38	(175.324,64)	(180.216,56)	(201.048,18)	(99.882,45)	(99.882,45)
Adiantamento	10.000,00	10.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00
Imobilizado	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(45.000,00)	(45.000,00)	(278.378,53)	(245.047,86)	(230.108,43)	(197.953,46)	(197.953,46)
Saldo em Caixa/Banco:	157.714,09	98.086,38	92.053,89	53.831,30	18.060,25	87.071,01	87.071,01
SALDO DO PERÍODO	122.714,09	63.086,38	(175.324,64)	(180.216,56)	(201.048,18)	(99.882,45)	(99.882,45)

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JANEIRO / 2003 ATÉ JUNHO/2003)

DESCRIÇÃO	Jan/2003	Fev/2003	Mar/2003	Abr/2003	Mai/2003	Jun/2003
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	146.995,30	126.576,74	(93,85)	176.853,40	132.790,90	143.355,64
Ingressos até 31/12/2003	149.542,58	129.196,76	2.678,48	179.679,57	135.644,74	146.159,62
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(2.547,28)	(2.620,02)	(2.772,33)	(2.826,17)	(2.853,84)	(2.803,98)
- FINANCEIRAS:	335,00	41,22	61,87	76,18	10,90	11,19
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	147.330,30	126.617,96	(31,98)	176.929,58	132.801,80	143.366,83
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO						
EM GERAL	198.906,75	212.698,69	20.191,12	223.448,80	325.307,42	303.301,18
Terreno	93.250,00	105.006,92	105.006,92	122.746,10	122.796,05	-
Construção Geral até 31/12/2003	101.402,39	106.534,83	(93.262,94)	95.466,63	191.142,34	291.365,48
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-
Financeiro	4.254,36	1.156,94	8.447,14	5.236,07	11.369,03	11.935,70
TOTAL DAS DESPESAS	198.906,75	212.698,69	20.191,12	223.448,80	325.307,42	303.301,18
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	(99.882,45)	(151.458,90)	(237.539,63)	(257.762,73)	(304.281,95)	(496.787,57)
Ingressos	147.330,30	126.617,96	(31,98)	176.929,58	132.801,80	143.366,83
Dispêndios	198.906,75	212.698,69	20.191,12	223.448,80	325.307,42	303.301,18
SALDO DO PERÍODO	(151.458,90)	(237.539,63)	(257.762,73)	(304.281,95)	(496.787,57)	(656.721,92)
Adiantamento	14.569,45	14.569,45	11.000,00	11.000,00	11.000,00	13.221,66
Imobilizado	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(182.939,38)	(218.917,83)	(297.831,55)	(22,50)	(94,87)	(46,87)
Saldo em Caixa/Banco:	16.911,03	(33.191,25)	29.068,82	(315.259,45)	(507.692,70)	(669.896,71)
SALDO DO PERÍODO	(151.458,90)	(237.539,63)	(257.762,73)	(304.281,95)	(496.787,57)	(656.721,92)

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JULHO / 2003 ATÉ DEZEMBRO/2003)

DESCRIÇÃO	Jul/2003	Ago/2003	Set/2003	Out/2003	Nov/2003	Dez/2003	Saldo Final 2003
INGRESSOS							
- ARRECADAÇÕES:	390.144,62	148.742,23	203.248,04	264.183,69	87.523,02	263.902,43	3.749.228,87
Ingressos até 31/12/2003	392.971,43	151.627,98	206.067,48	267.054,93	93.159,50	266.895,45	3.893.244,38
Ingressos-a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(2.826,81)	(2.885,75)	(2.819,44)	(2.871,24)	(5.636,48)	(2.993,02)	(144.015,51)
- FINANCEIRAS:	3,34	2,73	6,54	6,50	1,91	2,31	2.232,09
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	390.147,96	148.744,96	203.254,58	264.190,19	87.524,93	263.904,74	3.751.460,96
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO							
EM GERAL	352.086,36	254.022,30	511.867,31	245.176,82	264.050,03	234.053,51	4.911.671,85
Terreno	105.697,40	105.697,27	312.194,68	105.697,40	105.697,40	105.697,40	2.477.237,64
Construção Geral até 31/12/2003	233.706,51	136.755,61	186.419,14	122.997,68	140.388,05	119.393,93	2.291.989,09
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-	-
Financeiro	12.682,45	11.569,42	13.253,49	16.481,74	17.964,58	8.962,18	142.445,12
TOTAL DAS DESPESAS	352.086,36	254.022,30	511.867,31	245.176,82	264.050,03	234.053,51	4.911.671,85
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	(656.721,92)	(618.660,32)	(723.937,66)	(1.032.550,39)	(1.013.537,02)	(1.190.062,12)	-
Ingressos	390.147,96	148.744,96	203.254,58	264.190,19	87.524,93	263.904,74	3.751.460,96
Dispêndios	352.086,36	254.022,30	511.867,31	245.176,82	264.050,03	234.053,51	4.911.671,85
SALDO DO PERÍODO	(618.660,32)	(723.937,66)	(1.032.550,39)	(1.013.537,02)	(1.190.062,12)	(1.160.210,89)	(1.160.210,89)
Adiantamento	14.328,66	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00
Imobilizado							
Valores a Receber							
Valores a Pagar	(46,87)	(46,87)	(46,87)	-	-	-	-
Saldo em Caixa/Banco:	(632.942,11)	(734.890,79)	(1.043.503,52)	(1.024.537,02)	(1.201.062,12)	(1.171.210,89)	(1.171.210,89)
SALDO DO PERÍODO	(618.660,32)	(723.937,66)	(1.032.550,39)	(1.013.537,02)	(1.190.062,12)	(1.160.210,89)	(1.160.210,89)

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JANEIRO / 2004 ATÉ JUNHO/2004)

DESCRIÇÃO	Jan/2004	Fev/2004	Mar/2004	Abr/2004	Mai/2004	Jun/2004
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	310.670,09	177.362,69	214.721,15	225.680,59	210.589,79	181.063,43
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Ingressos a partir Jan/2004	366.111,61	265.175,41	277.216,54	246.119,81	221.920,00	193.410,85
(-) Transferência Cooperado	(34.375,80)	(74.700,27)	(41.136,82)	-	-	(767,80)
(-) Devolução Cooperado	(11.059,63)	(10.102,41)	(18.300,72)	(17.413,98)	(8.304,97)	(8.548,38)
(-) FGQ	(10.006,09)	(3.010,04)	(3.057,85)	(3.025,24)	(3.025,24)	(3.031,24)
- FINANCEIRAS:	5,21	0,10	0,42	0,86	0,01	1,16
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	310.675,30	177.362,79	214.721,57	225.681,45	210.589,80	181.064,59
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO						
EM GERAL	284.645,96	243.813,37	266.997,67	259.851,87	265.243,85	157.650,30
Terreno	145.435,76	111.826,25	111.826,25	95.908,89	91.423,20	3.120,12
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Construção Geral a partir Jan/ 2004	130.253,65	123.880,27	144.812,59	154.455,17	164.392,71	145.050,76
Financeiro	8.956,55	8.106,85	10.358,83	9.487,81	9.427,94	9.479,42
TOTAL DAS DESPESAS	284.645,96	243.813,37	266.997,67	259.851,87	265.243,85	157.650,30
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	(1.160.210,89)	(1.134.181,55)	(1.200.632,13)	(1.252.908,23)	(1.287.078,65)	(1.341.732,70)
Ingressos	310.675,30	177.362,79	214.721,57	225.681,45	210.589,80	181.064,59
Dispêndios	284.645,96	243.813,37	266.997,67	259.851,87	265.243,85	157.650,30
SALDO DO PERÍODO	(1.134.181,55)	(1.200.632,13)	(1.252.908,23)	(1.287.078,65)	(1.341.732,70)	(1.318.318,41)
Adiantamento	11.000,00	11.000,00	12.042,32	12.042,32	12.042,32	12.042,32
Imobilizado	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(1.856,40)	(4.087,97)	(4.003,64)	(4.698,98)	(7.455,98)	(13.715,87)
Saldo em Caixa/Banco:	(1.143.325,15)	(1.207.544,16)	(1.260.946,91)	(1.294.421,99)	(1.346.319,04)	(1.316.644,86)
SALDO DO PERÍODO	(1.134.181,55)	(1.200.632,13)	(1.252.908,23)	(1.287.078,65)	(1.341.732,70)	(1.318.318,41)

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JULHO / 2004 ATÉ DEZEMBRO/2004)

DESCRIÇÃO	Jul/2004	Ago/2004	Set/2004	Out/2004	Nov/2004	Dez/2004	Saldo 2004
INGRESSOS							
- ARRECADAÇÕES:	318.741,51	297.081,35	148.736,61	136.076,40	84.273,50	405.219,76	6.459.445,74
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	3.893.244,38
Ingressos a partir Jan/2004	330.335,06	317.255,03	173.677,50	150.347,76	152.407,30	419.371,19	3.113.348,06
(-) Transferência Cooperado	(2.341,15)	(168,33)	(12.399,23)	-	(53.495,34)	-	(219.384,74)
(-) Devolução Cooperado	(6.218,98)	(16.896,71)	(11.256,06)	(12.771,43)	(9.464,62)	(11.014,92)	(141.352,81)
(-) FGQ	(3.033,42)	(3.108,64)	(1.285,60)	(1.499,93)	(5.173,84)	(3.136,51)	(186.409,15)
- FINANCEIRAS:	1,03	8,23	5.517,41	6.909,87	7.310,68	14.406,75	36.393,82
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	318.742,54	297.089,58	154.254,02	142.986,27	91.584,18	419.626,51	6.495.839,56
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO							
EM GERAL	258.779,60	183.540,35	171.388,08	399.477,86	354.624,07	282.268,07	8.039.952,90
Terreno	3.148,84	3.178,74	3.210,20	337.761,13	3.236,92	-	3.387.313,94
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	2.291.989,09
Construção Geral a partir Jan/ 2004	244.564,77	170.348,57	165.618,66	60.075,04	349.619,01	281.033,90	2.134.105,10
Financeiro	11.065,99	10.013,04	2.559,22	1.641,69	1.768,14	1.234,17	226.544,77
TOTAL DAS DESPESAS	258.779,60	183.540,35	171.388,08	399.477,86	354.624,07	282.268,07	8.039.952,90
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	(1.318.318,41)	(1.258.355,47)	(1.144.806,24)	(1.161.940,30)	(1.418.431,89)	(1.681.471,78)	-
Ingressos	318.742,54	297.089,58	154.254,02	142.986,27	91.584,18	419.626,51	6.495.839,56
Dispêndios	258.779,60	183.540,35	171.388,08	399.477,86	354.624,07	282.268,07	8.039.952,90
SALDO DO PERÍODO	(1.258.355,47)	(1.144.806,24)	(1.161.940,30)	(1.418.431,89)	(1.681.471,78)	(1.544.113,34)	(1.544.113,34)
Adiantamento	12.042,32	12.042,32	12.042,32	12.042,32	12.042,32	12.042,32	12.042,32
Imobilizado	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(32.832,70)	(51.118,73)	(21.737,38)	(122.334,59)	(162.401,88)	(187.017,82)	(187.017,82)
Saldo em Caixa/Banco:	(1.237.565,09)	(1.105.729,83)	(1.152.245,24)	(1.308.139,62)	(1.531.112,22)	(1.369.137,84)	(1.369.137,84)
SALDO DO PERÍODO	(1.258.355,47)	(1.144.806,24)	(1.161.940,30)	(1.418.431,89)	(1.681.471,78)	(1.544.113,34)	(1.544.113,34)

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JANEIRO / 2005 ATÉ JUNHO/2005)

DESCRIÇÃO	Jan/2005	Fev/2005	Mar/2005	Abr/2005	Mai/2005	Jun/2005
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	225.065,60	182.154,32	182.881,62	231.799,57	252.642,90	167.323,62
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Ingressos a partir Jan/2004	245.648,39	265.462,78	209.553,90	246.673,06	268.690,67	180.521,43
(-) Transferência Cooperado	(9.222,14)	(69.219,32)	(15.241,01)	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	(8.792,99)	(8.375,89)	(8.701,75)	(12.980,82)	(12.634,21)	(10.758,24)
(-) FGQ	(2.567,66)	(5.713,25)	(2.729,52)	(1.892,67)	(3.413,56)	(2.439,57)
- FINANCEIRAS:	-	-	-	-	-	-
- OUTRAS:	-	9.181,28	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	225.065,60	191.335,60	182.881,62	231.799,57	252.642,90	167.323,62
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO EM GERAL	283.855,37	285.077,33	280.952,68	313.705,73	220.644,69	114.651,04
Terreno	-	-	-	-	-	-
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Construção Geral a partir Jan/ 2004	283.855,37	285.077,33	280.952,68	313.705,73	220.644,69	114.651,04
Financeiro	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS DESPESAS	283.855,37	285.077,33	280.952,68	313.705,73	220.644,69	114.651,04
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	(1.544.113,34)	(1.602.903,11)	(1.696.644,84)	(1.794.715,90)	(1.876.622,06)	(1.844.623,85)
Ingressos	225.065,60	191.335,60	182.881,62	231.799,57	252.642,90	167.323,62
Dispêndios	283.855,37	285.077,33	280.952,68	313.705,73	220.644,69	114.651,04
SALDO DO PERÍODO	(1.602.903,11)	(1.696.644,84)	(1.794.715,90)	(1.876.622,06)	(1.844.623,85)	(1.791.951,27)
Adiantamento	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00
Imobilizado	-	-	452,26	452,26	452,26	2.124,87
Valores a Receber	-	-	-	-	-	7.147,08
Valores a Pagar	(230.318,15)	(163.781,83)	(48.003,80)	(67.856,64)	(82.566,19)	(89.644,23)
Saldo em Caixa/Banco:	(1.383.584,96)	(1.543.863,01)	(1.758.164,36)	(1.820.217,68)	(1.773.509,92)	(1.722.578,99)
SALDO DO PERÍODO	(1.602.903,11)	(1.696.644,84)	(1.794.715,90)	(1.876.622,06)	(1.844.623,85)	(1.791.951,27)

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JULHO / 2005 ATÉ DEZEMBRO/2005)

DESCRIÇÃO	Jul/2005	Ago/2005	Set/2005	Out/2005	Nov/2005	Dez/2005	Saldo 2005
INGRESSOS							
- ARRECADAÇÕES:	215.295,97	169.424,44	136.195,16	162.933,11	162.027,76	117.915,32	8.665.105,13
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	3.893.244,38
Ingressos a partir Jan/2004	247.968,78	201.353,31	182.226,50	196.674,96	177.956,43	194.588,83	5.730.667,10
(-) Transferência Cooperado	(22.654,03)	-	(31.078,11)	-	-	(59.159,36)	(425.958,71)
(-) Devolução Cooperado	(8.524,51)	(28.573,73)	(12.682,37)	(31.477,09)	(13.662,09)	(15.820,81)	(314.337,31)
(-) FGQ	(1.494,27)	(3.355,14)	(2.270,86)	(2.264,76)	(2.266,58)	(1.693,34)	(218.510,33)
- FINANCEIRAS:	-	-	-	-	0,88	-	36.394,70
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	5.043,02	14.224,30
TOTAL DAS RECEITAS	215.295,97	169.424,44	136.195,16	162.933,11	162.028,64	122.958,34	8.715.724,13
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO							
EM GERAL	130.958,79	167.176,29	149.849,21	148.017,44	147.447,25	322.751,77	10.605.040,49
Terreno	-	-	-	-	-	-	3.387.313,94
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	2.291.989,09
Construção Geral a partir Jan/ 2004	130.958,79	167.176,29	149.849,21	148.017,44	147.447,25	308.709,81	4.685.150,73
Financeiro	-	-	-	-	-	14.041,96	240.586,73
TOTAL DAS DESPESAS	130.958,79	167.176,29	149.849,21	148.017,44	147.447,25	322.751,77	10.605.040,49
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	(1.791.951,27)	(1.707.614,09)	(1.705.365,94)	(1.719.019,99)	(1.704.104,32)	(1.689.522,93)	-
Ingressos	215.295,97	169.424,44	136.195,16	162.933,11	162.028,64	122.958,34	8.715.724,13
Dispêndios	130.958,79	167.176,29	149.849,21	148.017,44	147.447,25	322.751,77	10.605.040,49
SALDO DO PERÍODO	(1.707.614,09)	(1.705.365,94)	(1.719.019,99)	(1.704.104,32)	(1.689.522,93)	(1.889.316,36)	(1.889.316,36)
Adiantamento	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00
Imobilizado	2.124,87	2.155,11	2.155,11	2.155,11	30,24	11.192,86	11.192,86
Valores a Receber	7.147,08	7.147,08	7.147,08	7.147,08	7.147,08	7.147,08	7.147,08
Valores a Pagar	(53.045,27)	(73.096,47)	(72.856,42)	(87.637,38)	(73.156,30)	(70.129,68)	(70.129,68)
Saldo em Caixa/Banco:	(1.674.840,77)	(1.652.571,66)	(1.666.465,76)	(1.636.769,13)	(1.634.543,95)	(1.848.526,62)	(1.848.526,62)
SALDO DO PERÍODO	(1.707.614,09)	(1.705.365,94)	(1.719.019,99)	(1.704.104,32)	(1.689.522,93)	(1.889.316,36)	(1.889.316,36)

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JANEIRO / 2006 ATÉ MARÇO/2006)

DESCRIÇÃO	Jan/2006	Fev/2006	Mar/2006	Saldo 2006
INGRESSOS				
- ARRECADAÇÕES:	193.628,10	92.685,80	333.794,15	9.285.213,18
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	3.893.244,38
Ingressos a partir Jan/2004	215.563,94	101.913,57	361.734,43	6.409.879,04
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	(425.958,71)
(-) Devolução Cooperado	(17.013,85)	(7.166,40)	(22.368,96)	(360.886,52)
(-) FGQ	(4.921,99)	(2.061,37)	(5.571,32)	(231.065,01)
- FINANCEIRAS:	-	30,06	0,20	36.424,96
- OUTRAS:	0,11	-	-	14.224,41
TOTAL DAS RECEITAS	193.628,21	92.715,86	333.794,35	9.335.862,55
DISPÊNDIOS				
- CONSTRUÇÃO EM GERAL	233.650,22	109.208,86	40.536,83	10.988.440,81
Terreno	-	-	-	3.387.313,94
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	2.291.989,09
Construção Geral a partir Jan/ 2004	233.650,22	109.208,86	40.536,83	5.068.546,64
Financeiro	0,54	3,87	-	240.591,14
TOTAL DAS DESPESAS	233.650,76	109.212,73	40.536,83	10.988.440,81
RESUMO				
Saldo Mês Anterior	(1.889.316,36)	(1.929.338,91)	(1.945.835,78)	-
Ingressos	193.628,21	92.715,86	333.794,35	9.335.862,55
Dispêndios	233.650,76	109.212,73	40.536,83	10.988.440,81
SALDO DO PERÍODO	(1.929.338,91)	(1.945.835,78)	(1.652.578,26)	(1.652.578,26)
Adiantamento	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00
Imobilizado	11.192,86	11.192,86	-	-
Valores a Receber	7.147,08	7.147,08	7.147,08	7.147,08
Valores a Pagar	(79.366,85)	(75.967,97)	(81.114,21)	(81.114,21)
Saldo em Caixa/Banco:	(1.879.312,00)	(1.899.207,75)	(1.589.611,13)	(1.589.611,13)
SALDO DO PERÍODO	(1.929.338,91)	(1.945.835,78)	(1.652.578,26)	(1.652.578,26)

Capítulo II - Demonstração aos Cooperados

Finalizadas os estudos de re-análise do empreendimento imobiliário, iniciou-se um amplo processo de esclarecimento e explicação dos fatos encontrados; premissas adotadas para previsão dos resultados; metodologia aplicada nos estudos técnicos; e, principalmente, a apresentação de uma proposta para continuidade das obras do empreendimento.

Além disso, foi informado a todos os cooperados que a documentação pertinente a estes procedimentos e toda aquela de que compõe o processo de determinação do resultado final previsto do empreendimento, estava colocada à disposição dos cooperados participantes da referida seccional para que eles pudessem, a partir daquela data, proceder às verificações que se fizessem necessárias ao completo entendimento do conteúdo dos relatórios.

As providências tomadas pela Bancoop, neste sentido, foram:

1) REUNIÃO TÉCNICA

Convocação de uma *Reunião Técnica* aberta a todos os cooperados participantes da seccional em questão com as seguintes finalidades:

- I. Caracterização do estágio em que se encontra o empreendimento do ponto de vista físico-financeiro, inclusive quanto à sua situação contábil;
- II. Explicação das premissas adotadas para a determinação do resultado final previsto para o empreendimento em questão;
- III. Explicação sobre a metodologia científica aplicada nos cálculos financeiros, de forma a explicitar ao cooperado, em linguagem acessível, o significado dos relatórios e dos números neles contidos;
- IV. Apresentação de uma proposta para continuidade do empreendimento, contemplando as premissas básicas para a solução dos problemas encontrados, visando à retomada das obras e a consecução do empreendimento como um todo;
- V. Apresentação de respostas detalhadas às perguntas apresentadas durante a reunião técnica, através de formulários próprios distribuídos no local da reunião, e também àquelas enviadas anteriormente para a Bancoop, através de e-mail, cujo endereço eletrônico específico era: duvidasproposta@bancoop.com.br.
- VI. Nomeação de uma *comissão de representantes* composta por indicação voluntária, sem caráter eletivo, de 3 (três) cooperados mais 3 (três) suplentes, os quais demonstrassem interesse em acompanhar a implementação dos itens constantes na proposta de continuidade apresentada.

1.1) CONSIDERAÇÕES SOBRE A REUNIÃO

No dia 14 de setembro de 2006, a partir das 18h15, realizou-se uma reunião técnica com cooperados da seccional Colina Park, com a finalidade de esclarecer as dúvidas dos cooperados com relação ao assunto, apresentar a proposta de continuidade das obras e da sequência de tarefas a serem realizadas e escolher uma comissão de cooperados para acompanhar o processo até a assembleia de aprovação da proposta.

A reunião, realizada na rua São Bento, 413, Auditório Azul, Centro, São Paulo – SP, contou com a presença de 56 cooperados do empreendimento. Os representantes da Bancoop foram o gerente Eng^o Edgard Brognara Jr e o subgerente Contábil Giovani, responsáveis pela apresentação da proposta e esclarecimento das dúvidas dos cooperados.

APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE CONTINUIDADE:

O engenheiro Edgard apresentou os membros da mesa e, em seguida, explicou as “Regras para a Reunião de Esclarecimentos”, a quais foram distribuídas por escrito a todos os presentes. Apresentou, por meio de projeção de “slides”, os principais pontos constantes na Proposta de Continuidade descrita no encarte específico do empreendimento em questão, o qual foi anteriormente remetido para todos os cooperados presentes. Detalhou especificamente os seguintes itens:

- Objetivos da Reunião Técnica:
 - a) Nivelamento das Informações
 - b) Esclarecimento de Dúvidas sobre a Proposta
 - c) Eleição / Ratificação dos Nomes dos Integrantes da Comissão de Cooperados
- Breve Histórico dos Trabalhos realizados nas Áreas de Contabilidade, Planejamento e Custos
- Processo de Re-Análise de Investimentos nos Empreendimentos
- Premissas para determinação do Fluxo de Caixa do Empreendimento
- Especificação das Verbas do Orçamento Operacional do Empreendimento
- Cálculo de Valores de “Reforço de Caixa” para dar continuidade às Obras

APRESENTAÇÃO DA SEQUÊNCIA DE TRABALHOS PARA APROVAÇÃO DA PROPOSTA

Após a apresentação, o engenheiro Edgard fez uma explanação sobre as etapas necessárias para a aprovação da proposta, a saber:

1ª Etapa: Análise do relatório e dos documentos que serviram de base para sua confecção de forma a obter a confirmação das premissas utilizadas para determinação do fluxo de caixa do empreendimento.

2ª Etapa: Realização do “Acordo Formal” para continuidade das obras do empreendimento a ser firmado em Assembléia Extraordinária da Seccional, devidamente convocada conforme o regimento interno da Bancoop, onde também serão eleitos os membros do Conselho Fiscal e de Obras, com o objetivo de acompanhar e fiscalizar os atos da cooperativa que dizem respeito à seccional em questão.

3ª Etapa: Colocar em prática o plano de continuidade aprovado através do cronograma físico-financeiro para término das obras, através da efetivação das premissas adotadas no plano e do acompanhamento e fiscalização dos atos realizados pela Bancoop com respeito à seccional em questão pelo Conselho Fiscal e de Obras do empreendimento.

ESCLARECIMENTO DAS DÚVIDAS SOBRE A PROPOSTA DE CONTINUIDADE:

Na sequência, as dúvidas levantadas pelos cooperados participantes da reunião foram esclarecidas. Primeiramente, responderam-se as perguntas enviadas anteriormente ao endereço eletrônico duvidasproposta@bancoop.com.br. Em seguida, foram integralmente respondidas as perguntas elaboradas durante a reunião. Estas questões foram encaminhadas à mesa, por escrito, em formulário anteriormente distribuído a todos os participantes, sendo respondidas uma a uma conforme a ordem de chegada e por assunto.

RATIFICAÇÃO DOS MEMBROS DA COMISSÃO DE COOPERADOS:

Os cooperados preferiram não indicar os nomes da comissão na reunião.

Ao serem informados que tal procedimento atrasaria o trabalho conjunto da comissão com a Bancoop para que fosse feita a análise da proposta e se chegasse a um consenso sobre a mesma, antes de ela ser apresentada para aprovação em assembleia, onde também deveria ser eleito o Conselho Fiscal e de Obras do empreendimento, solicitaram mais tempo para tal indicação, dizendo que tal indicação se ocorreria no dia seguinte (15/9/2006), diretamente para o responsável pelo setor de Relacionamento da cooperativa, o que foi acatado.

ESCLARECIMENTOS FINAIS E ENCERRAMENTO:

Após todos os esclarecimentos enviados por escrito, procedeu-se a explicação sobre dúvidas mais específicas sobre o empreendimento em questão e também sobre as relações dos cooperados com a cooperativa, as quais foram esclarecidas verbalmente, através de réplica e tréplica.

Depois de todos os temas e dúvidas terem sido debatidos e esclarecidos integralmente, a reunião foi encerrada às 21h, com o agradecimento pela atenção prestada pelos cooperados presentes.

2) INFORMATIVO DO EMPREENDIMENTO

Antes da reunião técnica, a Bancoop elaborou um informativo com diversos dados específicos do empreendimento, visando demonstrar claramente as causas e as consequências das divergências entre o valor estimado inicialmente para a construção do empreendimento e os que foram apontados após o detalhado estudo realizado, bem como as formas de apuração do resultado final previsto. O material também apresentou uma proposta para a continuidade das obras e diversas informações sobre a situação das obras e da documentação da seccional.

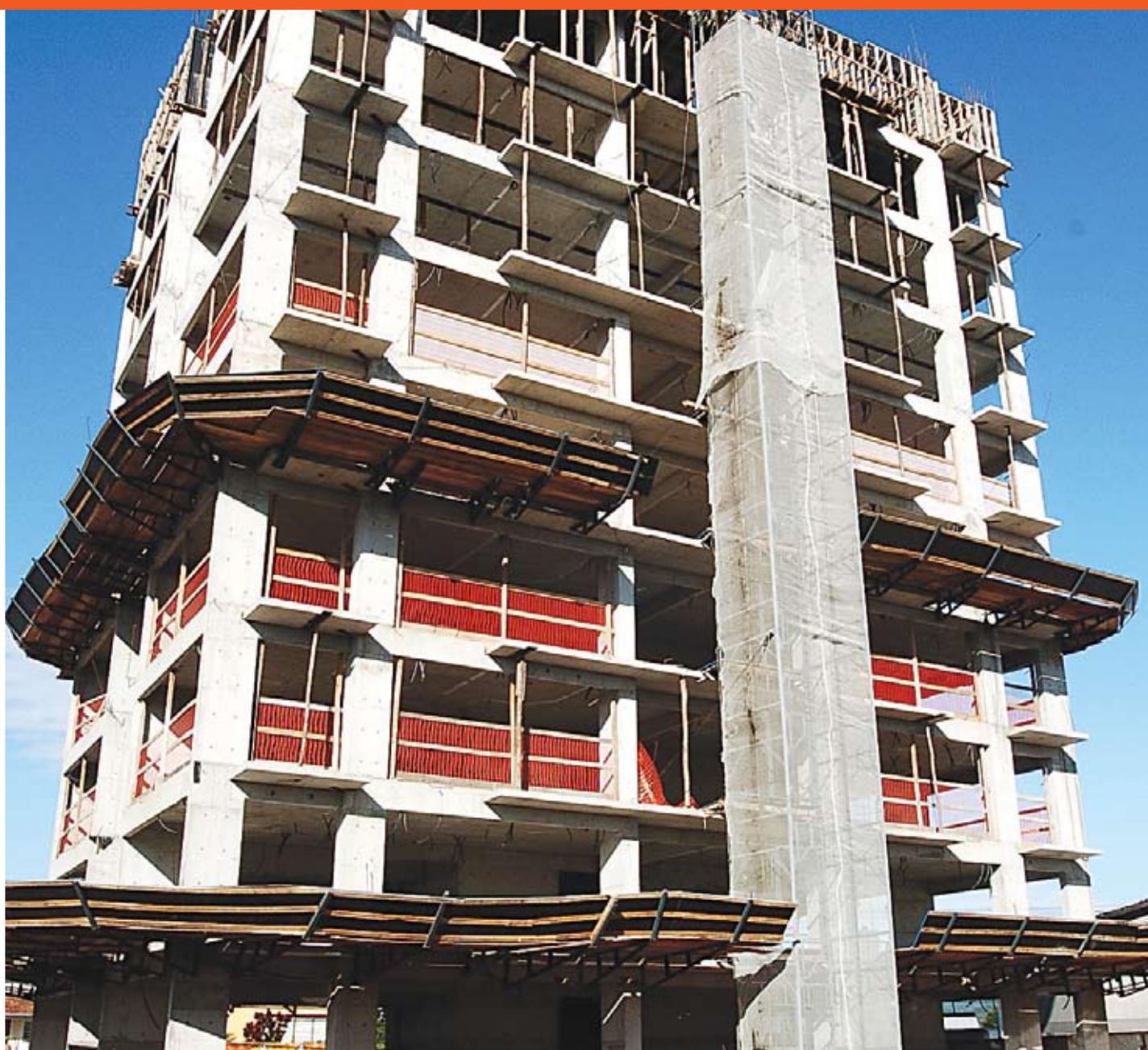
Enviado aos cooperados do empreendimento, o material também serviu como convocatória para a reunião técnica.

notícias BANCOOP

COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO

AGOSTO DE 2006

WWW.BANCOOP.COM.BR



COLINA PARK

Um raio-x do seu empreendimento

Mostrando total transparência em suas ações, na primeira quinzena de julho, a Bancoop enviou uma revista com o balanço social da cooperativa a todos os cooperados. Todos os números referentes ao ano de 2005 foram expostos, cada um deles esclarecidos com textos e notas explicativas e, por fim, abriu-se um processo de esclarecimento do balanço. O envio de perguntas foi aberto a todos os cooperados. Em sete dias, durante quase dois meses, representantes da Bancoop estarão respondendo as questões e explicando as informações do balanço.

Agora, você recebe um material com todas as informações específicas de seu empreendimento. E, assim como foi feito com o balanço, para que todos possam entendê-las, a **Bancoop realizará uma reunião para explicação, exclusivamente para os cooperados de seu grupo, no dia 14 de setembro, das 18h às 20h, no Auditório Azul do Sindicato dos Bancários (rua São Bento, 413, próximo ao Metrô São Bento).**

Com o acesso ao balancete acumulado de 2005 e de 2006 até março, aos demonstrativos financeiros com receitas e despesas, aos dados sobre projetos, à situação do empreendimento e do terreno, aos alvarás e aprovações junto à Prefeitura e aos demais órgãos de fiscalização e regulamentação, ao histórico e à explicação sobre o fluxo de caixa, e todas as demais informações sobre seu empreendimento, você terá condições de saber de tudo o que já foi feito, o que está em execução e o que ainda há a fazer em seu empreendi-

mento, com previsão orçamentária e uma proposta de ações. Lembramos que todos os documentos correspondentes às operações da seccional estão à disposição dos cooperados e/ou das comissões de cooperados. Tudo isso é para dar segurança aos participantes permitindo que as dúvidas sejam esclarecidas, evitando que boatos e insinuações desestruturarem os cooperados e a cooperativa, causando danos a todos, principalmente aos cooperados.

Após a reunião de explicação dos dados e apresentação da proposta da Bancoop para continuidade das obras, será agendada uma assembléia com os cooperados para sua aprovação. A data será comunicada oportunamente.

Como todas as ações da atual gestão, esta é mais uma iniciativa de total transparência, que visa ampliar a participação e fiscalização por parte dos cooperados. Aliás, transparência, participação e fiscalização são os princípios básicos da atual gestão. A cooperativa constrói a preço de custo. Menor que o custo é impossível construir.

Tenha uma boa leitura! E não deixe de procurar a Bancoop em caso de dúvidas e de ir à reunião com os cooperados de seu empreendimento e às sessões de esclarecimento do balanço.

Um grande abraço!

João Vaccari Neto
Presidente

ACERTANDO AS CONTAS

Quando a receita é menor que as despesas

Como pode ser visto no demonstrativo financeiro, o Colina Park é um empreendimento deficitário. Do ponto de vista contábil, isso significa que as despesas foram maiores que as receitas.

O empreendimento, de 68 apartamentos e 77 casas, já teve sua primeira fase (39 casas) concluída. Todas as receitas do empreendimento foram canalizadas para a entrega das primeiras unidades, iniciar a construção da torre que está no 10º andar, quitar o terreno, os projetos executivos, alvarás de execução, licenças e regularizações etc.

A segunda fase, construção da torre, foi iniciada, mas precisou ser interrompida por falta de fluxo de caixa. Desde setembro de 2002 as receitas do empreendimento são

menores que as despesas. Isso pode ser verificado nos demonstrativos financeiros mensais (até março de 2006).

Mesmo com o déficit, a Bancoop continuou honrando os compromissos assumidos, principalmente quanto à aquisição do terreno. Inclusive, tentou-se acelerar as obras de estrutura da torre, mas o saldo financeiro (diferença entre a receita e as despesas) acabou ficando ainda mais deficitário, ultrapassando a faixa dos R\$ 3.000.000,00 negativos. Como a Bancoop trabalha estritamente com recursos próprios (não existem quaisquer linhas de financiamento de produção) foi preciso paralisar as obras até que seja revertida a situação desfavorável do caixa. Para o reinício, é preciso apurar saldos positivos e

não como está hoje.

O ritmo e a conseqüente finalização das obras do edifício e das casas a construir estão vinculados ao desempenho das receitas face às demandas de despesas necessárias para efetivar a construção, dentro dos critérios técnicos recomendados em termos de custos, prazos e qualidade das obras, prevalecendo o último. É importante frisar que esta é uma estratégia comum quando se trata de obra a preço de custo e sistema de construção por cooperativa habitacional.

Este material apresenta uma proposta para solução. O certo é que, para a continuidade das obras, é preciso fazer um reforço de caixa, com o objetivo de reequilibrá-lo.

ENTENDA OS ANEXOS

Todas as informações referentes ao seu empreendimento estão detalhadas nos anexos de 1 a 7. Para que todos possam entender as tabelas, fizemos textos explicativos, como os do **anexo 8**, com notas explicativas sobre os anexos de 3 a 6. Abaixo, seguem outras explicações auxiliares.

No **anexo 1**, podem ser encontradas informações sobre o terreno, comprado por R\$ 2.900.995,00, e sobre o projeto do empreendimento, lançado em fevereiro de 2002, com 77 casas e 68 apartamentos. O valor estimado no lançamento para as casas se iniciava em R\$ 82.200,00 e para os apartamentos em R\$ 60 mil.

O primeiro anexo também mostra que a escritura do terreno está em execução no 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e que o alvará de construção foi aprovado.

O **anexo 2** mostra que o Projeto já foi aprovado na prefeitura, que estão em execução as ações do Termo de Compensação Ambiental, sendo que parte já foi realizada no Parque do Ibirapuera e a outra parte será feita no próprio empreendimento. Os projetos executivos (arquitetura, fundação e contenção, pressurização, instalações, estrutura e alvenaria) também estão completos.

O **anexo 3** se refere ao orçamento do que ainda precisa ser realizado. Já faz parte da proposta a ser apresentada aos cooperados. Nele, é possível ver que, somadas as despesas com a construção, escrituração e legalização do empreendimento e as taxas e subtraídas as receitas

com arrecadações e adesões futuras, restará um saldo negativo de R\$ 4.300.582,00, que deverá ser dividido entre os cooperados, de acordo com a participação de cada um na seccional, ou seja, através da fração ideal de sua unidade.

Continuando as demonstrações da situação atual e do que é preciso fazer para a entrega de todos os imóveis aos cooperados, os **anexos 4 e 5** trazem informações sobre o fluxo de caixa.

Neles, pode-se visualizar o comportamento dos saldos mensais e acumulados do fluxo de caixa do empreendimento, mostrando que as entradas de recursos não coincidem com os valores de dispêndios para a execução das obras e para cobrir as demais despesas.

Em função disso, durante o decorrer das obras, alguns meses tem receitas maiores que as despesas e em outros o contrário, em maior ou menor grau de intensidade.

Na ocasião da aprovação da proposta de continuidade os cooperados concordam com os termos apresentados e define-se o mês de implantação da solução – o "marco zero" -, que indica o mês da retomada das obras e para o início dos aportes de reforço de caixa.

Após 18 meses as obras do edifício estarão terminadas e, ao final de 33 meses, as casas restantes e todas as demais obras do conjunto estarão concluídas.

Ainda assim, teremos momentos em que o fluxo de caixa continuará negativo. Para reverter esta situação, além do aporte (reforço de caixa) por parte dos cooperados, é ainda necessário

realizar operações de antecipação de recebíveis e conseguir reequilibrar o fluxo de caixa.

O **anexo 6** traz o valor previsto do aporte necessário para cada tipo de unidade, já calculado de acordo com as suas frações ideais. São duas tabelas, uma para quem tem unidades concluídas, onde incidem juros sobre os valores calculados, conforme Tabela Price, e outra para aqueles que tem unidades a construir, onde incidirão apenas reajustes pela variação do CUB/INCC, de acordo com o que determina o Termo de Adesão e Participação.

O **anexo 7**, referente ao demonstrativo financeiro, traz uma diferença no saldo de 31/12/2005 em relação a dados enviados anteriormente. Isso porque, a pedido dos cooperados e das comissões, os valores referentes ao FIDC foram retirados do demonstrativo. Esta operação demandou muito trabalho, já que todos os balancetes tiveram que ser refeitos. Já sem os valores referentes ao FIDC, o saldo do empreendimento até o final de 2005 é de R\$ 1.889.316,36 negativos. O saldo em março de 2006 também é negativo em R\$ 1.652.578,26.

Ao final, segue a proposta da Bancoop para continuidade das obras. Leia com atenção, não deixe de analisar os anexos e, em caso de dúvidas, envie suas perguntas para duvidasproposta@bancoop.com.br e participe da reunião de esclarecimento sobre seu empreendimento.

Assim como você, a atual gestão quer ver todos os problemas resolvidos e conta com a ajuda e compreensão de todos os cooperados.

ANEXO 1 – INFORMAÇÕES DOCUMENTAIS E LEGAIS

MATRÍCULA:	68.435
CARTÓRIO:	16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
ESCRITURA DO TERRENO:	Em Registro - Somente contrato de compra do terreno
IPTU:	125.124.0005-1
QUADRO DE ÁREAS:	SIM
ALVARÁ DE APROVAÇÃO/EXECUÇÃO:	Alvará Nº. 2004/34903-00

INFORMAÇÕES SOBRE A AQUISIÇÃO DO TERRENO

VALOR DO TERRENO:	R\$ 2.900.995,00 (valor em 20/12/01)
EM DINHEIRO:	R\$ 2.900.995,00

ÁREAS IMPORTANTES

ÁREA TOTAL REAL TERRENO:	12412,37 m ²
ÁREA TOTAL ESCRITURA/TERRENO:	11861,50 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (PREF.):	14564,30 m ²

DESCRIÇÃO DAS CASAS (POR TIPO)

1ª FASE - ENTREGUE (CASAS)					3ª FASE (CASAS)				
TIPO	CARACTERÍSTICAS		ÁREA	QTDE	TIPO	CARACTERÍSTICAS		ÁREA	QTDE
2	02 VAGAS	3 DORMS	100,96 m ²	13	2	02 VAGAS	3 DORMS	100,96 m ²	9
1	02 VAGAS	3 DORMS	82,14 m ²	20	1	02 VAGAS	3 DORMS	82,14 m ²	18
1A	02 VAGAS	3 DORMS	82,14 m ²	7	1A	02 VAGAS	3 DORMS	82,14 m ²	10

DESCRIÇÃO DOS PAVIMENTOS

SUBSOLO (ESTAC) + TÉRREO + 16 PAV. TIPO + 1 PAV. DUPLEX

BLOCO A			
1º AO 16º PAVIMENTO (TIPO)			
FINAL	CARACTERÍSTICAS	ÁREA	QTDE APTOS. / PAVIMENTO
1, 2, 3, 4	APTOS. TIPO 3 DORMS	67,94 m ²	4
17º PAVIMENTO (DUPLEX)			
FINAL	CARACTERÍSTICAS	ÁREA	QTDE APTOS. / PAVIMENTO
1, 2, 3, 4	APTOS. DUPLEX 3 DORMS	86,40 m ²	4

DATAS E VALORES

LANÇAMENTO:		01/02/2002
VALOR A PARTIR:	CASA	82.200,00
VALOR A PARTIR:	APTO. 3 DORMS	60.000,00
UNIDADES DISPONÍVEIS		23
VAGAS EXTRAS DE GARAGEM DISPONÍVEIS		35

ANEXO 2 – INFORMAÇÕES SOBRE PROJETOS, PREFEITURA, CONCESSIONÁRIAS, TCA

INFORMAÇÕES PREFEITURA				
Nº DO PROCESSO	DATA EMISSÃO	SITUAÇÃO	DATA DE PUBLICAÇÃO	Nº DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO E APROVAÇÃO
2002/0148776-0	29/11/2004	APROVADO	18/11/2004	2004/34903-00

INFORMAÇÕES CONCESSIONÁRIAS				
CONCESSIONÁRIAS	ELETROPAULO	SABESP	BOMBEIRO	TELFÔNICA
SITUAÇÃO DO PROCESSO	APROVADO	APROVADO DIMENSIONAMENTO	DISPENSADO	APROVADO

Nº PROCESSO	TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL	BIÓLOGO RESPONSÁVEL
TCA Nº 121/2004	OBSERVAÇÃO 50% do TCA foi cumprido, com a doação de 32 mudas para o Viveiro Manequinho Lopes e execução de obra no Parque do Ibirapuera no valor correspondente a 1213 mudas (R\$ 165,90/muda).	Eduardo Martins

POSIÇÃO DE PROJETOS		
TIPO DE PROJETO	PROJETISTA CONTRATADO	ENTREGUE
Arquitetura	Claudio Lopes & Auber Amancio Arquitetos Associados	Projeto executivo completo
Fundação / Contenção	Infraestrutura Engenharia	Projeto executivo completo
Instalações	ETIP Projetos de Instalações	Projeto executivo completo
Estrutura	Eduardo Penteado Engenharia	Projeto executivo completo

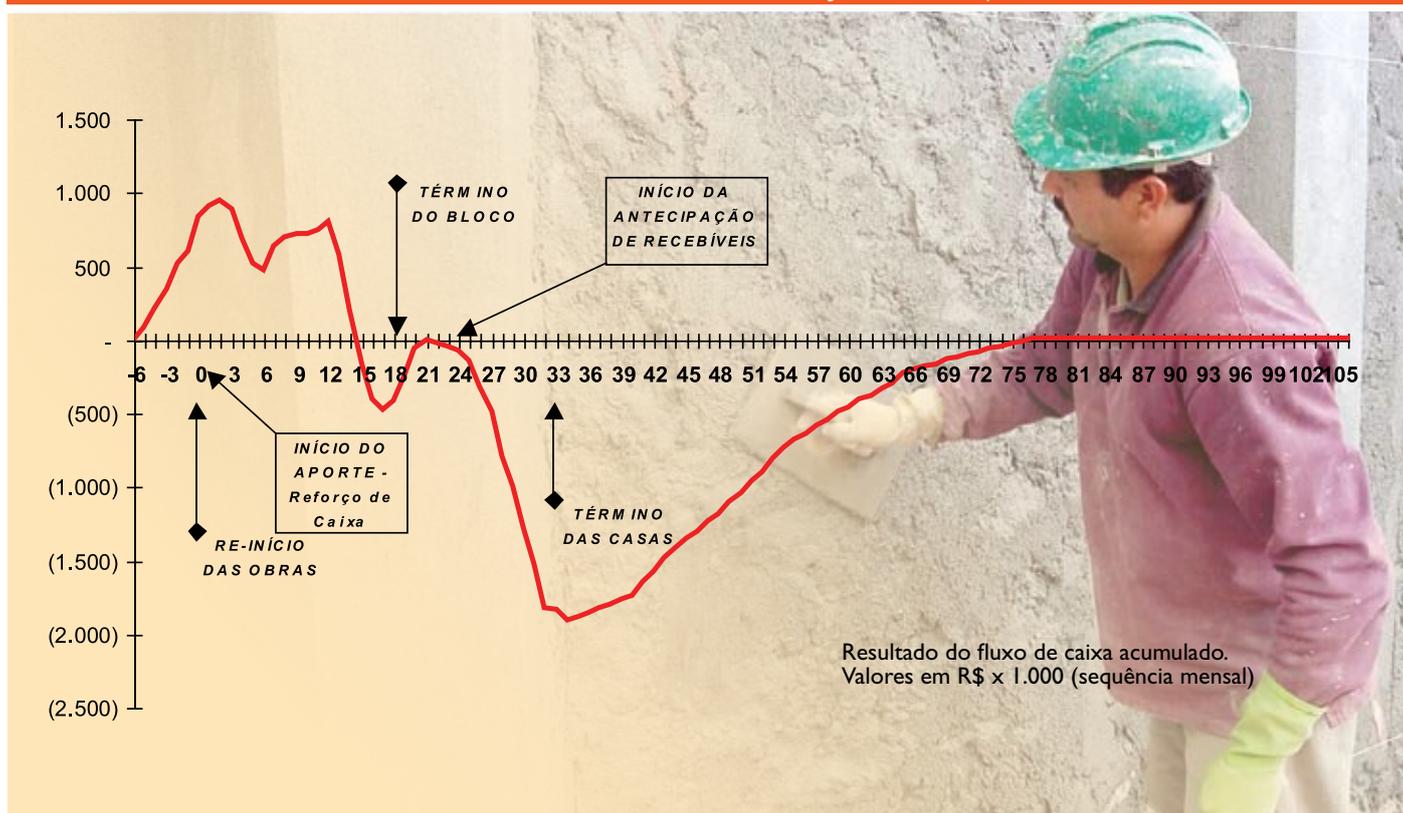
ANEXO 3 – ORÇAMENTO OPERACIONAL GLOBAL – RESUMO

ITEM	DESCRIÇÃO	DESPESAS A INCORRER (R\$)
1	DESPESAS PREVISTAS DE CONSTRUÇÃO - DIRETOS	(8.602.138)
1.1	Obras de construção do bloco - 2ª entrega	(5.071.632)
1.2	Obras de construção das casas - 3ª entrega	(3.331.131)
1.3	Assistência técnica - obras concluídas	(199.375)
2	DESPESAS PREVISTAS DE TERRENO, ESCRITURAS E LEGALIZAÇÕES	(561.643)
2.1	IPTU (PMSP)	(63.343)
2.2	Execuções fiscais	0
2.3	Desdobro de lotes p/ IPTU (PMSP)	(29.025)
2.4	Contribuição ao INSS - Certidão Negativa de Débitos (CND)	(252.800)
2.5	Complementação de tributos - ISS - CQI (Habite-se)	(121.057)
2.6	Averbação / especificação das unidades	(82.668)
2.7	Legalização - taxas diversas - licenças, alvarás, seguros, etc.	(11.250)
2.8	Aquisição do terreno	0
2.9	Cartório, escritura e outras despesas de aquisição do terreno	0
2.10	Manutenção de elevadores	(1.500)
3	RECEITAS PREVISTAS DE ADESÕES FUTURAS	3.799.149
3.1	Apartamentos tipo - bloco	2.149.052
3.2	Apartamentos duplex - bloco	766.000
3.3	Casas - 3ª entrega	254.097
3.4	Vagas extras	630.000
4	DESPESAS PREVISTAS DIVERSAS - TAXAS	(1.600.796)
4.1	Taxa de administração	(650.561)
4.2	Taxa de gerenciamento	(756.249)
4.3	Taxa de comercialização	(151.966)
4.4	CPMF (movimentação financeira)	(42.020)
5	RECEITAS PREVISTAS DE ARRECADAÇÃO - INGRESSOS FINANCEIROS	2.664.845
5.1	Previsão de receitas de adesões (parcelas + multas + FGTS)	4.027.204
5.2	Estimativa ref. aplicação de tabela "price" (unidades entregues)	479.492
5.3	Devolução do "empréstimo solidário" - seccionais - saldo (*)	(1.603.726)
5.4	Devolução do "empréstimo solidário" - seccionais - aplicação	(264.478)
5.5	Recuperação de atraso (inadimplência)	403.944
5.6	Devolução a cooperados	(335.300)
5.7	Juros sobre o fundo de aplicação - exercício futuro	(42.291)
	RESULTADO FINAL PREVISTO (RECEITAS - DESPESAS) =	(4.300.582)
(*)	SALDO de RECUPERAÇÃO do "EMPRÉSTIMO SOLIDÁRIO" entre SECCIONAIS	(1.603.726)
6.1	Saldo atual do empreendimento (conforme apuração-31/03/2006)	(1.652.578)
6.2	Permutas em outras seccionais a contabilizar	0
6.3	Receitas recebidas no período de 01/04/2006 até 20/07/2006	427.876
6.4	Despesas pagas no período de 01/04/2006 até 20/07/2006	(244.724)
6.5	Fundo de aplicação - exercício 2005 - juros a contabilizar	(134.299)

ANEXO 4 – FLUXO DE CAIXA DO EMPREENDIMENTO (ATUALIZAÇÃO EM MARÇO/2006) valores em R\$ x 1.000

Meses	-	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5
Mensal	(3,8)	85,9	127,1	129,3	178,6	87,4	227,4	60,7	37,7	(83,8)	(204,9)	(171,9)
Acumulado	(3,8)	82,1	209,2	338,5	517,1	604,5	831,9	892,6	930,3	846,5	641,6	469,7
Meses	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Mensal	(45,5)	151,2	53,3	12,9	10,4	11	95,2	(230,5)	(354,9)	(373,8)	(218)	(100,8)
Acumulado	424,2	575,4	628,7	641,6	652	663	758,2	527,7	172,8	(201)	(419)	(519,8)
Meses	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Mensal	73,2	57,8	148,2	33,7	(23,8)	(57,4)	(8,4)	(82,1)	(161,7)	(175,3)	(294,8)	(232,4)
Acumulado	(446,6)	(388,8)	(240,6)	(206,9)	(230,7)	(288,1)	(296,5)	(378,6)	(540,3)	(715,6)	(1010,4)	(1242,8)
Meses	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
Mensal	(273,4)	(245,8)	(253,9)	(12,1)	(49,8)	29,3	57,5	31,8	44,3	40,5	39,2	80,8
Acumulado	(1516,2)	(1762)	(2015,9)	(2028)	(2077,8)	(2048,5)	(1991)	(1959,2)	(1914,9)	(1874,4)	(1835,2)	(1754,4)
Meses	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
Mensal	96,1	111,6	96,7	72,1	72,7	73,3	91,7	83,3	82,5	81,3	78,9	75,5
Acumulado	(1658,3)	(1546,7)	(1450)	(1377,9)	(1305,2)	(1231,9)	(1140,2)	(1056,9)	(974,4)	(893,1)	(814,2)	(738,7)
Meses	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65
Mensal	91,8	67,1	83,4	53,6	52,2	49,7	65,5	37,3	34,4	32,4	30,4	28,3
Acumulado	(646,9)	(579,8)	(496,4)	(442,8)	(390,6)	(340,9)	(275,4)	(238,1)	(203,7)	(171,3)	(140,9)	(112,6)
Meses	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77
Mensal	26,2	24,1	43,6	5,4	4,8	4,3	3,8	0	0	0	0	0
Acumulado	(86,4)	(62,3)	(18,7)	(13,3)	(8,5)	(4,2)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)
Meses	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89
Mensal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acumulado	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)

ANEXO 5 – FLUXO DE CAIXA CONDOMÍNIO COLINA PARK (JULHO/2006)



ANEXO 6 – REFORÇO DE CAIXA

REFORÇO DE CAIXA ENTRE UNIDADES ENTREGUES (PREVISÃO)

Descrição	Área(m ²)	Fração	Unidades	Total (R\$)
Casas tipo 1	102,336	0,6638%	19	32.253,28
Casas tipo 2	112,364	0,7289%	20	35.413,81
Total p/ reforço c/ Tabela Price:				1.321.088,52

REFORÇO DE CAIXA ENTRE UNID. A CONSTRUIR (PREVISÃO)

Descrição	Área(m ²)	Fração	Unidades	Total (R\$)
Casas tipo 1	102,336	0,6638%	19	28.548,70
Casas tipo 2	112,364	0,7289%	19	31.346,22
Apartamento tipo	95,926	0,6223%	64	26.760,50
Apartamento duplex	161,037	1,0446%	4	44.924,54
Vaga extra pequena	9,554	0,0620%	19	2.665,28
Vaga extra média	11,251	0,0730%	16	3.138,69
Total p/ reforço normal:				3.131.233
Totais gerais:	15.415,918	100,00%	145	4.452.322

ANEXO 7 – DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

DESCRIÇÃO	Saldo 2005	janeiro-06	fevereiro-06	março-06	Saldo final 2006
RECEITAS					
- ARRECADAÇÕES:	8.665.105,13	193.628,10	92.685,80	333.794,15	9.285.213,18
Receita de adesões (parcelas + multas)	3.905.225,39	73.286,13	65.947,01	192.290,10	4.236.748,63
Receita de adesões (liquidação de cobrança)	1.916.452,23	142.277,81	35.966,56	169.444,33	2.264.140,93
Ingressos até 31/12/03	3.893.244,38	-	-	-	3.893.244,38
(-) Devolução crédito indevido	90.510,52	-	-	-	90.510,52
(-) Transferência de Cooperado	425.958,71	-	-	-	425.958,71
(-) Devolução crédito indevido (FGTS)	500,00	-	-	-	500,00
(-) Devolução a cooperados	314.337,31	17.013,85	7.166,40	22.368,96	360.886,52
(-) FGQ	218.510,33	4.921,99	2.061,37	5.571,32	231.065,01
- FINANCEIRAS:	36.394,70	-	30,06	0,20	36.424,96
Rendimento fundo aplicação	36.362,62	-	-	-	36.362,62
Rendimento aplicação financeira	32,08	-	30,06	0,20	62,34
					-
-OUTRAS:	14.224,30	0,11	-	-	14.224,41
Devolução pagto. em taxa gerenciamento 09/2004	9.181,28	0,11	-	-	9.181,39
Rendimento s/ depósito identificado	2,48	-	-	-	2,48
Estorno de taxa administrativa exercício 2005	5.040,54	-	-	-	5.040,54
TOTAL DAS RECEITAS	8.715.724,13	193.628,21	92.715,86	333.794,35	9.335.862,55
DESPESAS					
- CONSTRUÇÃO - INDIRETAS:	1.213.082,15	139.718,44	19.888,78	28.881,24	1.401.570,61
Cooperativa - Taxa de administração	331.712,09	116.880,30	5.017,95	17.928,21	471.538,55
Cooperativa - Taxa de gerenciamento de obra	151.936,96	7.477,66	3.951,38	666,35	164.032,35
Cooperativa - Taxa de adesão	164.172,18	4.489,92	-	-	168.662,10
Juros s/ atrasos pagamentos	8,04	-	-	-	8,04
IPTU	16.421,67	14,80	-	-	16.436,47
Telefone	17.313,89	843,28	622,69	826,88	19.606,74
Serviços de Segurança	80.981,75	6.669,78	6.669,79	6.024,33	100.345,65
Dispêndios com cartório	-	11,20	310,54	238,55	560,29
Taxas e emolumentos	27.756,69	-	-	-	27.756,69
Dispêndios postais	3.995,99	34,93	17,80	46,49	4.095,21
Fotocópias/Fotos/reproduções	3.174,06	-	144,33	-	3.318,39
Condução e transporte	7,89	145,60	-	-	153,49
Auxílio transporte/alimentação/refeição	1.159,20	-	-	-	1.159,20
Segurança do trabalho	244,01	-	-	3.150,43	3.394,44
Seguro de obra	-	3.150,43	3.150,43	-	6.300,86
Juros saldo devedor	383.188,03	-	-	-	383.188,03
PIS sobre Folha de Pagamento	851,80	-	-	-	851,80
Tarifa bancária	6.044,48	0,54	3,87	-	6.048,89
CPMF	24.069,42	-	-	-	24.069,42
Bens duráveis não imobilizáveis	44,00	-	-	-	44,00
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	9.391.958,34	93.932,32	89.323,95	11.655,59	9.586.870,20
Terreno	3.139.711,67	-	-	-	3.139.711,67
Assistência técnica	4.200,00	-	-	-	4.200,00
Locação de equipamentos	-	1.802,72	2.794,50	-	4.597,22
Construção	3.830.097,22	86.045,41	70.336,52	5.873,24	3.992.352,39
Retenção contratual	850,00	-	4.194,59	-	5.044,59
Diversos (IR/ISS/INSS/PIS/COFINS/CSLL)	94.447,01	6.084,19	6.805,67	2.260,61	109.597,48
Dispêndio geral até 31/12/03	2.291.989,09	-	-	-	2.291.989,09
Água e esgoto	14.525,92	-	-	251,27	14.777,19
Energia elétrica	16.137,43	-	5.192,67	3.270,47	24.600,57
TOTAL DAS DESPESAS	10.605.040,49	233.650,76	109.212,73	40.536,83	10.988.440,81
RESUMO					
Saldo mês anterior		(1.889.316,36)	(1.929.338,91)	(1.945.835,78)	-
Receitas	8.715.724,13	193.628,21	92.715,86	333.794,35	9.335.862,55
Despesas	10.605.040,49	233.650,76	109.212,73	40.536,83	10.988.440,81
Saldo do período	(1.889.316,36)	(1.929.338,91)	(1.945.835,78)	(1.652.578,26)	(1.652.578,26)

Análise de investimentos em empreendimento imobiliário

a) Contexto operacional

A Bancoop – Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – é uma entidade regulamentada pela Lei 5.764 de 16 de dezembro de 1971, sem fins lucrativos e que tem como objetivo social oferecer imóveis em regime de construção a preço de custo por meio de autofinanciamento.

O regime de construção a preço de custo segue o regime de apuração contábil com detalhamento das despesas e receitas ocorridas, visando obter um Fluxo de Caixa adequado de forma a propiciar que o empreendimento se autofinancie e que o resultado final seja equilibrado.

Neste caso é importante que, ao final da obra, a receita proveniente das parcelas pagas seja suficiente para cobrir os custos correspondentes à operação, restando aos participantes a responsabilidade pelo custeio efetivo das obras e demais obrigações decorrentes da construção, direta e indiretamente.

b) Atividades desenvolvidas

A partir do 2º semestre de 2005 foi colocado em prática o Plano de Ação Construtiva – PAC – cujo resultado foi um amplo diagnóstico das operações realizadas pela Bancoop que serviu de base para reestruturação dos processos de Planejamento Financeiro de seus empreendimentos. Com o auxílio de consultorias técnicas e especializadas foram criados processos capazes de dar suporte técnico a estas operações, com ênfase para os seguintes itens:

1) Avaliação dos processos vigentes quanto ao preparo do orçamento para edifício em condomínio, visando estabelecer fluxos e procedimentos para avaliar com maior grau de precisão os recursos financeiros necessários ao custeio das obras.

2) Avaliação de custos de construção levando em conta não somente as questões técnicas, mas também, aquelas específicas que vão desde a legislação tributária e fiscal, até o conhecimento do mercado de materiais e tecnologias construtivas e de mão-de-obra.

3) Implantação de Processo de Planejamento Físico-Financeiro das Obras através da adequação da seqüência construtiva aos recursos provenientes do Fluxo de Caixa do Empreendimento resultando para cada seccional um Cronograma Físico-Financeiro detalhado em Nível Tático, com as atividades programadas por setores e trechos, caracterizando-se as etapas de obra tais como: estruturas, alvenarias, revestimentos, fachada entre outros.

4) Desenvolvimento de um Sistema de Análise de Viabilidade aplicável a todos os empreendimentos em operação na Bancoop, inclusive àqueles que estão em execução, de forma a projetar todas as transações financeiras que ocorrem durante o ciclo de vida do empreendimento.

A partir do início de 2006, com a colocação deste sistema em operação, resultaram os primeiros estudos técnicos capazes de indicar o resultado futuro do empreendimento, nos mesmos moldes e critérios da apuração contábil do regime de construção a preço de custo.

Isto abriu caminho para a solução do grave problema dos elevados valores de rateios verificados em alguns empreendimentos já concluídos pela Bancoop. E, também, permitiu a realização de um novo planejamento financeiro dos empreendimentos e a implementação de ações de revisão dos valores de adesão das unidades habitacionais dos empreendimentos em execução com o objetivo de adequá-los a realidade do sistema cooperativo e do modelo praticado de autofinanciamento das obras.

c) Descrição do processo de Análise de Investimentos

1. A análise baseia-se na avaliação do comportamento das principais variáveis que influem no resultado do empreendimento (Volume e Fluxo de Investimentos, Volume e Fluxo de Retornos e Saldo Atual do Empreendimento).

2. Trata-se de uma Avaliação da Situação Atual do Empreendimento, do ponto de vista financeiro, obtida por meio de modelo de análise baseado no fluxo de caixa do empreendimento que é gerado a partir do conjunto de variáveis que interferem no fluxo, tais como:

2.2 Variáveis que interferem com despesas do empreendimento

- Forma de pagamento do terreno (desembolso em moeda ou permuta por unidades);
- Despesas com implantação (demolições, limpeza, jurídico, projetos, plantão de atendimento, material de divulgação, adesão e outras);
- Custo de construção;
- Prazo de execução da obra e seqüência de execução das fases;
- Despesas com Assistência Técnica (pós-obra);
- Incidência de Impostos e Taxas (Administração, Gerenciamento e Adesão).
- Despesas com legalização da obra, bem como para escrituração e averbação das unidades – escrituras definitivas.

2.3 Variáveis que interferem com as Receitas do Empreendimento

- Valor estimado e forma de custeio pelos participantes da seccional

(Tabela de Adesão);

- Velocidade de adesões;
- Antecipação de recebíveis dentro do prazo de construção;
- Financiamento para as unidades (pós-chaves: repasse do FGTS).

3. Através de modelo desenvolvido por sistema informatizado, analisou-se o comportamento das variáveis de Receitas e Despesas que influem no Resultado Final do Empreendimento. As diferentes situações de comportamento permitiram visualizar os “cenários” possíveis, com a finalidade de encontrar a melhor Proposta de Continuidade, ou seja, aquela mais adequada às características do empreendimento em questão, permitindo o transcorrer das obras e a finalização completa do empreendimento, inclusive com a transferência definitiva das unidades aos cooperados, na proporção da sua participação nas operações da Seccional.

d) Apresentação dos Resultados

Os resultados da Análise de Investimentos foram obtidos a partir da modelagem das variáveis que influem nas Despesas e nas Receitas do Empreendimento, os quais estão apresentados resumidamente através do relatório ORÇAMENTO OPERACIONAL GLOBAL – RESUMO do empreendimento (Anexo 4) segundo os seguintes itens:

1. Prazo de Execução da Obra – Fixado a partir da elaboração do Cronograma Físico, adequando a seqüência construtiva aos recursos provenientes do Fluxo de Caixa do Empreendimento, conforme Proposta de Continuidade.

2. Despesas Fixas de Canteiro de Obras – Compõem a parcela “variável” dos Custos de Construção Diretos e constituem-se de salários e encargos da equipe de administração da obra (engenheiro, almoxarife); valores de locações de equipamentos necessários à produção; consumos de água/esgoto, energia e telefone; manutenções de equipamentos; materiais de escritório e de limpeza; assessoria em Segurança do Trabalho e serviços de vigilância e segurança do canteiro de obras. Estas despesas são de incidência mensal e são proporcionais ao aumento ou redução do prazo de execução. No presente estudo foram fixadas em relação ao número de meses previstos na Proposta de Continuidade deste empreendimento, em anexo.

3. Despesas de Construção da Obra – Compõem a parcela fixa dos Custos de Construção Diretos e constam do orçamento detalhado por etapas: serviços gerais, infra-estrutura, superestrutura, obra bruta, instalações hidráulicas e elétricas, obra fina, acabamentos e finalizações, elevadores, projetos e urbanizações. O Estudo apresenta a projeção dos Custos de Construção a Incorrer, os quais foram orçados na ocasião da confecção dos projetos executivos dentro da estrutura orçamentária vigente. A partir da validação da Proposta de Continuidade ora apresentada deverá ser realizada uma ampla e detalhada revisão destes custos, buscando a otimização e ratificação dos valores “a incorrer”.

4. Despesas com Assistência Técnica – São valores previstos para cobrir os custos com assistência técnica das unidades e áreas comuns do condomínio, após a entrega do empreendimento, incidindo nos seis meses após a entrega e ocupação das unidades habitacionais.

5. Despesas de Terreno, Escrituras e Legalizações – Neste item são apurados os valores correspondentes à aquisição do terreno; escrituração no nome da Bancoop; ITBI; corretagens; unificação de matrículas; desdobra e unificação de lotes; desdobra de IPTU e dívidas decorrentes de execuções fiscais, se for o caso; taxas de licenças junto ao CREA e alvarás diversos da PMSP para a execução da obra e funcionamento de equipamentos; encargos decorrentes de TCA – Termos de Compensação Ambiental, se o empreendimento causar algum impacto no ambiente; ônus decorrentes de atendimento a normas do DEPAV; diferenças de recolhimento de ISS para obtenção do Habite-se; diferenças de recolhimento de contribuições ao INSS para obtenção da CND – Certidão Negativa de Débitos; despesas cartorárias diversas com ênfase aos valores necessários a Averbação e Especificação das unidades habitacionais, bem como, o registro das mesmas no Cartório de Registro de Imóveis.

6. Receitas Previstas de Adesões Futuras – Calculadas a partir dos Termos de Adesão a serem realizados para as várias unidades oferecidas e representam os recebíveis da seccional em curto e longo prazo, oriundos destes Termos, por meio de uma previsão de pagamentos de parcelas de acordo com a Tabela de Adesões vigente para o empreendimento. Estas receitas sofrem influência direta da velocidade de adesões, a qual foi compatibilizada com a realidade atual da Bancoop. O Estudo prevê que as novas adesões ocorrerão a partir de Janeiro/2007, de forma a ter-se o grupo totalmente fechado até o final da correspondente fase ou bloco.

7. Despesas Diversas e Taxas – Neste item são calculadas as taxas previstas no Estatuto e Regimento Interno da Bancoop, os quais regem a forma de aplicação das mesmas, a saber:

- Taxa de Administração: aplicada sobre as receitas de exercício futuro;
- Taxa de Gerenciamento: aplicada sobre os custos de construção a incorrer;

■ Taxa de Adesão: aplicada sobre os totais dos Termos de Adesão a realizar.

Através da captação destes valores, a Bancoop realiza a manutenção do seu corpo funcional, escritório central, administração e gerenciamento das obras, atendimento aos cooperados, consultorias, assessorias técnicas e jurídica e tantos outros serviços de sua responsabilidade. É importante ressaltar a enorme quantidade de empreendedores administrados simultaneamente pela cooperativa.

8. Receitas de Arrecadação – Ingressos Financeiros – Representam os recebíveis da seccional em curto e longo prazo, a partir de 21/07/2006, provenientes dos Termos de Adesão vigentes em 31/03/2006, inclusive a incidência de juros (Tabela Price) sobre as parcelas devidas por unidades já entregues no empreendimento. Também neste item são informadas as previsões para recuperação do atraso no pagamento das parcelas vencidas (Inadimplência) e os valores a serem devolvidos aos cooperados que desistiram – Devolução aos Cooperados.

9. Recuperação do Empréstimo Solidário entre Seccionais – Neste item da Proposta de Continuidade é informado o Valor do Saldo Credor ou Saldo Devedor da seccional, conforme o caso. Este saldo foi apurado a partir do Balanço de Demonstrações Financeiras – Exercício 2005, anteriormente publicado no Notícias Bancoop – Balanço Social, estando atualizado até 31/03/2006. Estes valores entram na composição do Empréstimo Solidário que foi realizado de uma seccional com excedente de caixa para uma seccional com déficit de caixa como forma de acelerar as obras de conclusão desta última. Pegando como exemplo uma seccional que está numa fase de compra de terreno, outra na execução da obra e uma terceira que está finalizada, as despesas são diferentes em função das fases de cada uma delas. Então, uma seccional pode emprestar para outra e, assim, a que iria ficar com o dinheiro “parado”, é remunerada, e a outra, consegue finalizar uma etapa mais rapidamente. Esta é, também, uma maneira de equacionar o fato de que as unidades são entregues antes do pagamento total das mesmas. O Estudo em questão adotou as seguintes premissas para recuperação destes valores, a saber:

■ Recursos Financeiros – Serão obtidos a partir dos rateios dos saldos devedores das obras concluídas e das obras em andamento que estejam deficitárias, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para devolução dos Empréstimos Solidários e 50% (cinquenta por cento) para a quitação dos Contratos de Mútuos realizados pela Bancoop para atender aos dispêndios realizados nos Exercícios de 2004 e 2005.

■ Total do Saldo Credor do Empreendimento – Deverá retornar a seccional até o final das obras do empreendimento, com o objetivo de viabilizar a conclusão das mesmas, ou até um ano após o término para a documentação necessária para deixar as unidades habitacionais aptas à outorga das escrituras.

■ Parcelas Mensais para Devolução Total do Saldo Credor do Empreendimento – Foram calculadas proporcionalmente de forma a que o valor total do Saldo Credor retorne ao caixa da seccional até o final das obras do empreendimento, com o objetivo de viabilizar a conclusão das mesmas, ou até um ano após o término para a documentação necessária para deixar as unidades habitacionais aptas à outorga das escrituras. Sobre as parcelas incide a remuneração financeira na razão de 80 % da taxa de remuneração de CDIs.

■ Total do Saldo Devedor do Empreendimento – Deverá ser descontado das receitas da seccional até a sua completa quitação, com o objetivo de prover os recursos financeiros para a devolução dos empréstimos solidários tomados junto às seccionais superavitárias.

■ Parcelas Mensais para Pagamento do Saldo Devedor do Empreendimento – Foram fixadas na razão de aproximadamente 50 % do valor total Mensal previsto para o Reforço de Caixa, a serem descontadas durante o período fixado para o pagamento do reforço, até a sua total quitação. Sobre as parcelas incide o encargo financeiro na razão de 110% da taxa de remuneração de CDIs.

10. Juros sobre o Fundo de Aplicação – Exercício Futuro – Neste item se incluem as Receitas Previstas com a remuneração do saldo credor da seccional à razão de 80 % da taxa de remuneração de CDIs, o que ocorre quando se verifica através do Fluxo de Caixa Positivo da Seccional. Da mesma forma, também se incluem neste item as Despesas Previstas com os encargos sobre o saldo devedor da seccional à taxa de 110 % da taxa de remuneração de CDIs, se o Fluxo de Caixa da Seccional for Negativo.

11. Total de Recuperação do “Empréstimo Solidário” Entre Seccionais – Neste item apresenta-se a composição do saldo correspondente aos valores que a seccional tem de Crédito ou Débito em relação às outras seccionais participantes da Bancoop, conforme a sua condição:

■ Se o Saldo Resultante está Positivo, a seccional é credora e os valores retornarão ao seu caixa dentro das condições estabelecidas no item 9, acima descrito.

■ Se o Saldo Resultante está Negativo, a seccional é devedora e os valores serão descontados do seu caixa dentro das condições estabelecidas no item 9, acima descrito.

12. Saldo da Obra em 31/03/2006 – Neste item apresenta-se o valor do saldo apurado para a seccional, a partir dos dados do Balanço de

Demonstrações Financeiras – Exercício 2005, publicado no Notícias Bancoop – Balanço Social, e dos demonstrativos de resultados dos meses de janeiro, fevereiro e março/2006. O Saldo informado representa a diferença entre o Total de Receitas de Arrecadação e o Total de Despesas Incorridas no empreendimento até a data de 31/03/2006.

13. Crédito a Receber de Permutas em Outras Seccionais – São os créditos contábeis a serem contabilizados a partir de “dação” de unidades desta seccional para pagamentos de dispêndios de responsabilidade em outras seccionais da Bancoop, as quais são suportadas pelas seccionais com insuficiência de caixa.

14. Receitas Recebidas de 01/04/2006 a 20/07/2006 – Representam os valores de Receitas de Arrecadação recebidos pela seccional de 01/04/2006 até 20/07/2006 mas ainda não contabilizados, provenientes dos Termos de Adesão vigentes em 31/03/2006, inclusive a incidência de juros (Tabela Price) sobre as parcelas devidas por unidades já entregues no empreendimento, se for o caso.

15. Despesas Pagas de 01/04/2006 a 20/07/2006 – Resumem os valores de dispêndios pagos pela seccional de 01/04/2006 até 20/07/2006 mas ainda não contabilizados, decorrentes das várias operações realizadas neste período.

16. Juros a Contabilizar – Fundo de Aplicação (Exercício 2005) – São os valores de diferenças entre os valores de receitas financeiras de remuneração do saldo credor desta seccional, caso tenha ocorrido, durante o ano de 2005, os quais não foram contabilizados no Balanço de Demonstrações Financeiras de 2.004 /2005.

17. Reforço de Caixa – Neste item são informados os Valores Previstos de Receitas Futuras destinadas a Complementação da Poupança Habitacional necessária para cobrir os dispêndios a serem realizados, conforme o Orçamento Operacional Resumo apresentado e de acordo com as seguintes premissas:

■ Reforço de Caixa é destinado a cobrir o Resultado Final Previsto apresentado no Estudo;

■ O Reforço de Caixa deve ocorrer, impreterivelmente, dentro do período de construção das obras, já que tem a finalidade precípua de viabilizar a conclusão das mesmas dentro do cronograma físico-financeiro pré-estabelecido no presente Estudo. Este reforço pode ser efetuado diretamente pelos cooperados ou é possível buscar formas de financiamento no mercado para os próprios cooperados e/ou recebíveis;

■ O valor total do Reforço de Caixa deve corresponder exatamente ao valor do Resultado Final Previsto e será distribuído, proporcionalmente, à participação do cooperado na Bancoop, de acordo com a Legislação do Cooperativismo;

■ A participação do cooperado é determinada de forma exata através da aplicação da fração de sua unidade residencial, proporção entre a Área Total da Unidade e a Área Real Total do empreendimento, calculadas de acordo com os critérios da NBR 17.721 da ABNT, sobre o valor do Resultado Final Previsto (Anexo 4 – Tabela 1). Os valores obtidos são apresentados nos quadros do anexo ao Orçamento. Também são informadas neste quadro a forma de pagamento e o valor das mensalidades, acompanhando a proporcionalidade da participação do cooperado a partir da fração correspondente a sua unidade habitacional;

■ Caso o cooperado participe da operação com uma unidade que já esteja entregue incidem sobre as parcelas encargos financeiros de 1% (um por cento) ao mês sobre os saldos devedor, calculados com base na Tabela Price.

18. Fluxo de Caixa do Empreendimento – Apresentado no anexos 5, corresponde aos valores mês a mês das diferenças entre as Receitas e Despesas a serem realizadas no empreendimento, de acordo com a Proposta da Bancoop de Continuidade da Obra. O Fluxo de Caixa Mensal informa o Saldo do Mês em referência e o Fluxo de Caixa Acumulado soma os saldos dos meses anteriores até o mês em referência. Os resultados são apresentados sob a forma de Gráfico (Anexo 6) onde se pode acompanhar a evolução do Resultado Final ao longo dos meses.

O gráfico nos mostra os valores do Fluxo de Caixa Acumulado – constantes no Anexo 5 – em função da seqüência mensal do Ciclo de Vida do Empreendimento, onde estão assinalados os meses onde ocorrerá o reinício das obras, representado no gráfico pelo mês “0” (zero) e o término das obras, indicando cada fase do empreendimento.

O gráfico também mostra três situações importantes sobre o equilíbrio entre as receitas e despesas:

Situação 1 – Se a curva do gráfico está abaixo do eixo horizontal, temos fluxo de caixa negativo, ou seja, as despesas suplantam as receitas e, assim, existe déficit no empreendimento;

Situação 2 – Se a curva do gráfico está acima do eixo horizontal, temos fluxo de caixa positivo, ou seja, as receitas suplantam as despesas e, assim, existe superávit no empreendimento;

Situação 3 – Se a curva do gráfico se posiciona sobre o eixo horizontal, significa que o equilíbrio entre receitas e despesas foi estabelecido ao final do empreendimento, ou seja, após a realização de todas as operações previstas o fluxo de caixa acumulado se estabiliza em “zero”.

Proposta da Bancoop para continuidade das obras

A partir da Missão da cooperativa que é proporcionar a casa própria aos seus cooperados, sustentando o tripé custo, prazo e qualidade e, paralelamente, dinamizar a economia contribuindo para a diminuição do déficit habitacional do país, apresentamos a seguir a Proposta da Bancoop para a Continuidade das Obras do Empreendimento Colina Park.

Foram necessários investimentos em processos, pessoal e sistemas para chegar a um diagnóstico preciso sobre a situação atual da Bancoop e do empreendimento em questão, visando a implantação planejada e responsável de um Cronograma Físico-Financeiro para término das obras em regime de Construção a Preço de Custo e com Auto-Financiamento. Todo este trabalho consumiu praticamente todo o ano de 2005 e o 1º semestre deste ano. Não foi um trabalho fácil em função do grande número de empreendimentos cujas obras precisam ser tocadas simultaneamente.

Para implementação desta proposta e para que se possa cumprir com os cronogramas físico-financeiros estabelecidos, os itens abaixo deverão ser aprovados em assembleia específica dos cooperados do empreendimento, convocada para esta finalidade.

1. Reforço do caixa da seccional – Foi feita a reavaliação dos custos previstos quando do lançamento das unidades visando sua atualização. Nesta etapa são identificados os períodos de necessidade de aporte financeiro para o equilíbrio do fluxo de caixa e manutenção do ritmo de obra para se cumprir o prazo planejado. Os estudos com os valores e períodos necessários do aporte constam dos Anexos 3, 4, 5 e 6.

2. Valor do reforço de caixa – A partir do resultado final previsto para o empreendimento – conforme demonstrado no Anexo 3, é fixado o valor do Reforço de Caixa a ser dividido pelos cooperados na razão da sua participação no empreendimento.

3. Prazo do reforço de caixa – O Reforço de Caixa deverá acontecer dentro do período de construção e de conclusão dos documentos para averbação, pois o sistema de custeio das despesas geradas no empreendimento é de autofinanciamento. O número de parcelas para pagamento dos valores fixados é compatível com o Cronograma Físico-Financeiro das Obras, levando-se em conta sua melhor situação. Para o cooperado que necessitar de maiores prazos para o pagamento do reforço de caixa do que o previsto na proposta apresentada, a Bancoop irá buscar alternativas de financiamentos externos, sendo que o custo financeiro desta operação deverá ser arcada pelo próprio cooperado que dela usufruir.

4. Destinação do reforço de caixa – Como a seccional é deficitária, ou seja, outros con-

tribuíram para que as obras chegassem até aqui, 50% dos valores arrecadados mensalmente com o reforço de caixa serão utilizados para o pagamento dos empréstimos solidários e de mútuo. Os outros 50% serão utilizados para refazer a poupança habitacional do empreendimento e a conseqüente retomada da obra.

5. Noyas adesões e manutenção do grupo – É preciso manter o grupo de cooperados que forma a seccional, bem como, dar continuidade para que todas as unidades remanescentes sejam adquiridas antes do término das obras. Afinal, é da contribuição de todos os cooperados do grupo que vêm o dinheiro necessário para a construção das unidades e se todas as unidades não forem repassadas ou cooperados deixarem o grupo, poderá ocorrer alterações no fluxo de caixa previsto.

6. Autorização para financiamento do fluxo de caixa/antecipação de recebíveis

– Quando ocorre demora para completar as adesões ou excesso de substituição de cooperados, ocorre uma diminuição nas receitas alterando significativamente o fluxo de caixa previsto inicialmente para o empreendimento. Conseqüentemente, o prazo de execução das obras e de conclusão do empreendimento terá que ser dilatado. Para resolver este problema e promover a manutenção do ritmo de obra previsto será necessária a antecipação dos recebíveis advindos das parcelas a pagar pelos cooperados, através de negociação para desconto no mercado financeiro ou por meio de financiamento. Os cooperados que ainda não quitaram os custos estimados e não puderem antecipar os pagamentos diretamente para a Bancoop, darão ciência formalmente a cooperativa, por meio de assinaturas em documentos para este fim, a negociar estes recebíveis no mercado financeiro e fazer com que estes valores estejam disponíveis durante o período de construção até a efetiva conclusão do empreendimento, inclusive com a liberação das escrituras definitivas das unidades.

7. Conta corrente individualizada do empreendimento – A partir da data de aprovação desta proposta, serão creditados na conta corrente específica da seccional todos os recursos futuros e toda a movimentação financeira correspondente as suas operações será realizada nesta conta corrente individualizada.

8. Conselho Fiscal de Obras – Dentro dos princípios do sistema de construção a Preço de Custo – a partir da data de aprovação desta proposta em assembleia de deliberação do presente acordo – com a finalidade de acompanhar o cronograma físico-financeiro da obra e as contas do empreendimento, deverá ser eleito um Conselho Fiscal formado por 3 (três) integrantes. Este Conselho Fiscal

terá, também, a função de fiscalizar os atos da cooperativa em relação a sua seccional. A Bancoop se compromete a disponibilizar todas as informações solicitadas pelo Conselho, exceto as que comprometam a integridade e/ou sigilo da pessoa física do cooperado. Mensalmente, será entregue ao Conselho um conjunto de informações sobre adesões e desistências, inadimplência, demonstrativos financeiros da seccional, posição documental, relação de serviços executados e eventuais revisões do cronograma físico-financeiro, entre outras.

9. Assembleia – A assembleia de deliberação da proposta aqui apresentada, bem como, de eleição do Conselho Fiscal de obras acontecerá após a comissão de cooperados, hoje existente no empreendimento se reunir com a Bancoop para, em conjunto, discutirem a proposta de continuidade, adequando-a às particularidades de sua obra. Destas ações resultará uma proposta de “consenso”, a qual será levada para a assembleia para deliberação de todos os cooperados.

10. Acordo Formal – Após a aprovação desta Proposta de Continuidade das Obras, o Conselho Fiscal de Obras irá assinar o acordo formal entre a Seccional e a Bancoop.

11. Prazos

a) De entrega – Cumpridos todos os itens acima, a Bancoop se compromete a entregar as unidades do empreendimento da forma especificada no Quadro Resumo – Proposta de Continuidade do Empreendimento, sempre a partir da retomada das obras cuja data será definida na assembleia específica de aprovação desta Proposta.

b) De Pagamento – Os cooperados participantes do empreendimento se comprometem a pagar os valores de Reforço de Caixa definidos do Anexo 6, na proporção da sua participação na operação, sendo o primeiro vencimento no mês de reinício das obras, conforme data a ser definida na assembleia. Os cooperados que ainda possuem saldo devedor referente ao custo estimado da sua unidade no ato de sua adesão ao empreendimento se comprometem a manter os pagamentos, além dos valores de Reforço de Caixa ora definidos e autorizar a antecipação dos recebíveis correspondentes, quando for o caso.

11. Validade – A proposta aqui apresentada, mesmo que aprovada em assembleia da seccional, perderá a validade caso as Demonstrações Financeiras do Exercício 2005 não sejam aprovadas em assembleia de todos os cooperados, pois, neste caso, a atual diretoria perderá sua legitimidade em sua gestão e, conseqüentemente, honrar a proposta aprovada pelos cooperados do empreendimento.

REUNIÃO DE ESCLARECIMENTOS SOBRE A PROPOSTA

Dia: 14 de setembro de 2006 **Horário:** 18h às 20h

Local: Auditório Azul do Sindicato dos Bancários (Rua São Bento, 413, próximo ao Metrô São Bento)

* Para agilizar a reunião, as dúvidas devem ser enviadas, antecipadamente, para o e-mail duvidasproposta@bancoop.com.br. As mensagens não serão respondidas individualmente. Os esclarecimentos serão prestados apenas na reunião.

QUADRO RESUMO PROPOSTA PARA CONTINUIDADE DA OBRA

Reforço de Caixa	Entre R\$ 26.760,50 e R\$ 44.924,54, dependendo da unidade (Ver anexo 6).
Prazo para pagamento do Reforço de Caixa	Dentro do período de construção ou conclusão documental, ou seja, 33 meses.
Destinação do Reforço de Caixa	50% para pagamento dos empréstimos solidários e contratos de mútuo; 50% para recomposição do caixa e retomada das obras.
Novas adesões e manutenção do grupo	O quadro de adesões necessita estar fechado antes do término das obras.
Antecipação de Recebíveis	Cooperados devem autorizar formalmente a antecipação dos recebíveis no mercado.
Conta corrente individual do empreendimento	As receitas futuras serão depositadas em conta corrente individual do empreendimento após a aprovação da proposta em assembléia.
Conselho Fiscal de Obras	Eleição, em assembléia, de um Conselho Fiscal de Obras composto por 3 integrantes para acompanhamento do cronograma físico-financeiro e fiscalizar os atos da Bancoop em sua seccional.
Assembléia	Será realizada assembléia da seccional com a finalidade de aprovar a proposta.
Acordo Formal	Após aprovação em assembléia, a proposta deverá ser assinada, formalmente, pelo Conselho
Prazos de entrega	Com a aprovação integral da proposta, a Bancoop entregará o edifício em 18 meses e as casas da terceira fase em 33 meses, contados a partir da retomada das obras cuja data será definida na assembléia
Validade	A proposta terá validade após sua aprovação na assembléia da seccional e da aprovação das Demonstrações Financeiras do Exercício 2005 em assembléia geral dos cooperados. Pois a não aprovação do balanço da entidade impede a atual diretoria de dar continuidade a gestão.

PRINCIPAIS SERVIÇOS EXECUTADOS NO EDIFÍCIO (ATUALIZAÇÃO JULHO/2006)

01 SERVIÇOS GERAIS

Adequação de Canteiro de Obras e Proteções Gerais

Instaladas as plataformas de proteção Primária - 1º Pavimento - e Secundárias - 4º Pavimento Tipo.

Instaladas proteções de periferia nas lajes do 1º ao 5º pavimentos tipo.

Instalado a Torre / Elevador de Cargas p/ Transporte Vertical de Materiais.

Executada a Proteção em Tela da Torre do Guincho da Obra e Parcialmente na Fachada.

02 INFRAESTRUTURA

Fundações (Alicerces) / Contenções e Movimento de Terra (Escavações)

Concluídas as escavações e fundações na região da torre.

03 ESTRUTURA/ ALVENARIA

Montagem das Formas de Madeira, Armações de Aço e Lançamento de Concreto

Executado da Estrutura de Concreto Armado-Pilares, Vigas e Lajes da torre do 1º ao 10º pavimento tipo.

04 OBRA BRUTA

Instalações Hidráulicas

Marcação e embutimento dos pontos de instalações hidráulicas do 1º ao 10º pavimento tipo.

Instalações Elétricas

Marcação e embutimento de tubulações e caixas de passagem do 1º ao 10º pavimento tipo.

Capítulo III - Reforço de caixa

Finalizados os estudos de re-análise de viabilidade do empreendimento, obteve-se a previsão do resultado final previsto e do valor de reforço de caixa necessário para dar continuidade às obras e igualar ingressos e dispêndios, procedimento necessário para a cobertura dos custos, conforme a Lei do Cooperativismo (Lei nº 5.764 de 16/12/1971).

Em caso de imóveis produzidos em cooperativa habitacional, a preço de custo e em regime de autofinanciamento, a prática adotada para a distribuição das despesas é aquela descrita na Norma Brasileira nº 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), citada pela Lei Federal nº 4.591 de 16/12/1964, a qual dispõe sobre o condomínio em edificações, com as alterações introduzidas pela Lei Federal 4.864 de 29/11/1965, que dispõe sobre medidas de incentivo à construção civil e alterações posteriores.

A partir dos preceitos indicados na NBR 12.721, a participação de cada unidade residencial é fixada através da sua fração ideal (fração expressa de forma decimal ou ordinária, que representa a parte ideal do terreno e coisas de uso comum atribuídas à unidade autônoma, sendo parte inseparável desta) e do seu coeficiente de proporcionalidade (proporção entre a área equivalente em área de custo padrão total da unidade autônoma e a área equivalente em área de custo padrão global da edificação).

Os cálculos podem ser verificados nas duas planilhas de cálculo seguintes.

1) QUADRO DEMONSTRATIVO DE FRAÇÕES IDEAIS (NBR 12.721)

Nesta planilha estão discriminadas, por tipo de unidade residencial ou vaga autônoma de garagem, as respectivas áreas e frações ideais que indicam a proporcionalidade no reforço de caixa apurado pelos cálculos contábeis. É importante frisar que, em caso de ter ocorrido permuta de unidades no próprio empreendimento por terreno, tais unidades não entram na distribuição do rateio de custos.

DESCRIÇÃO	ÁREA(m ²)	FRAÇÃO IDEAL	TOTAL APTOS.
CASAS TIPO 1	102,336	0,664%	38
CASAS TIPO 2	112,364	0,729%	39
APARTAMENTOS TIPO	95,926	0,622%	64
APARTAMENTOS DUPLEX	161,037	1,045%	4
VAGA EXTRA PEQUENA	9,554	0,062%	19
VAGA EXTRA MÉDIA	11,251	0,073%	16
TOTAIS	15.415,918	100,000%	145

2) QUADRO DEMONSTRATIVO DE REFORÇO DE CAIXA

Nesta planilha também estão discriminadas, por tipo de unidade residencial ou vaga autônoma de garagem, as respectivas áreas e frações ideais que indicam a proporcionalidade na divisão dos valores adicionais apurados pelos cálculos contábeis. Estes dados servem para calcular o valor do reforço de caixa apurado, por tipo de unidade residencial ou vaga autônoma de garagem, levando-se em conta os respectivos coeficientes de proporcionalidade calculados conforme as prescrições da NBR 12.721, de forma que o somatório dos produtos dos valores unitários pelo total de unidades resulta coincidente com o valor apurado pelos cálculos contábeis, como o reforço de caixa, que foi de R\$ R\$ 4.465.740,00 em 31/07/2006.

OBS.: Corresponde ao Anexo 6 da Proposta apresentada em 14/set./2.006

TABELA I - REFORÇO de CAIXA - UNIDADES ENTREGUES

DESCRIÇÃO	ÁREA(m2)	FRAÇÃO	Valor na Data Base Julho/2.006	Reajuste pela Variação do IGPM	Valor Atualizado na Data de Referência - Maio/2.007	Valor da Parcela Mensal (33 Parcelas)
CASASTIPO 1	102,336	0,671%	R\$ 35.342,67	R\$ 1.526,84	R\$ 36.869,51	R\$ 1.117,26
CASASTIPO 2	112,364	0,737%	R\$ 38.805,69	R\$ 1.676,44	R\$ 40.482,13	R\$ 1.226,73

observação 1): Os valores foram reajustados pela variação do Índice IGPM - FGV - Julho/2.006 a Maio/2.007 e consideram a aplicação de encargos financeiros de 1% ao mês durante 33 meses - Tabela Price.

TABELA II - REFORÇO de CAIXA - UNIDADES "A CONSTRUIR"

DESCRIÇÃO	ÁREA(m2)	FRAÇÃO	Valor na Data Base Julho/2.006	Reajuste pela Variação do CUB Sinduscon - SP	Valor Atualizado na Data de Referência - Maio/2.007	Valor da Parcela Mensal (33 Parcelas)
CASASTIPO 1	102,336	0,671%	R\$ 29.976,54	R\$ 543,47	R\$ 30.520,01	R\$ 924,85
CASASTIPO 2	112,364	0,737%	R\$ 32.913,87	R\$ 596,73	R\$ 33.510,60	R\$ 1.015,47
APARTAMENTOS TIPO	95,926	0,629%	R\$ 28.098,84	R\$ 509,43	R\$ 28.608,27	R\$ 866,92
APARTAMENTOS DUPLEX	161,037	1,056%	R\$ 47.171,52	R\$ 855,22	R\$ 48.026,74	R\$ 1.455,36
VAGA EXTRA PEQUENA	9,554	0,063%	R\$ 2.798,73	R\$ 50,74	R\$ 2.849,47	R\$ 86,35
VAGA EXTRA MÉDIA	11,251	0,074%	R\$ 3.295,71	R\$ 59,75	R\$ 3.355,46	R\$ 101,68

observação 1) : Os valores foram reajustados pela variação do Índice CUB - Sinduscon - SP - de Julho/2.006 a Maio/2.007.

observação 2): Tanto na tabela de unidades entregues quanto na de unidades a construir; os valores considerados constam na Proposta de Continuidade do Empreendimento, a qual foi anteriormente remetida aos cooperados participantes da seccional e cujos valores foram detalhadamente explicados na Reunião Técnica de 14 de setembro de 2006.

3) ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA DA SECCIONAL

Com o objetivo de conferir total transparência às ações, a Bancoop, dentro das regras estabelecidas pelo seu estatuto e regimento interno, convocou uma Assembléia Seccional Extraordinária, cujo edital encontra-se abaixo, e cujas finalidades foram:

- a) A apresentação da situação da obra, sua continuidade e entrega de todas as unidades, bem como do demonstrativo da necessidade de reforço de caixa decorrente da insuficiência das contribuições para a cobertura das despesas da seccional, de acordo com o previsto na Lei das Cooperativas e seus princípios;
- b) Constituição e eleição do Conselho Fiscal e de Obras.

O Conselho Fiscal e de Obras tem a finalidade de acompanhar as operações realizadas pela Bancoop na respectiva seccional, a partir das premissas apresentadas na *proposta de continuidade*. Suas atividades estão previstas em procedimento específico para atendimento aos Conselhos Fiscais e de Obras, em anexo (o procedimento para escolha do Conselho Fiscal e de Obras pode ser visto nas páginas 33 e 34).

3.1) EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA



São Paulo, 20 de abril 2007.

Cooperativa Habitacional os Bancários de São Paulo Edital de Convocação de Assembléia da Seccional Colina Park

Nos termos do artigo 46 do Estatuto Social da entidade convocamos os cooperados da Seccional Colina Park, da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo para ASSEMBLÉIA SECCIONAL a ocorrer à Rua Tabatinguera, 192, Centro, São Paulo, em 02 de maio de 2007, em primeira convocação às 17 horas com a presença de no mínimo 2/3 dos cooperados da seccional e, em segunda convocação às 17h30 com a presença de metade mais um dos cooperados e em terceira convocação às 18 horas com os associados presentes, com a seguinte ordem do dia:

I – Apresentação pela Cooperativa da situação da obra, sua continuidade e entrega de todas as unidades, bem como, do demonstrativo da necessidade de reforço de caixa decorrente da insuficiência das contribuições para a cobertura das despesas da Seccional, de acordo com o previsto na Lei das Cooperativas e seus princípios;

II – Constituição e eleição do Conselho Fiscal e de Obras da Seccional.

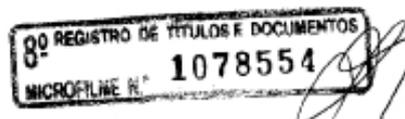
Considerando a importância dos itens que compõem a ordem do dia, enfatizamos a necessidade do comparecimento de V. Sa., ressaltando que conforme artigo 48 do Estatuto Social da Cooperativa e no artigo 38 da Lei das Cooperativas, as medidas aprovadas em Assembléia serão obrigatórias a todos os cooperados da Seccional, ainda que ausentes ou discordantes.

Regras para participação conforme Estatuto da Bancoop e Lei das Cooperativas:

- 1) Não será permitida a entrada de pessoas que não fazem parte da Seccional;
- 2) O cooperado não poderá ser representado por outra pessoa, mesmo que com procuração;
- 3) No caso de co-participante:
 - A - Deverá ser apresentada cópia da capa do Termo de Adesão e Compromisso de Participação na Seccional onde conste o seu nome, bem como, um documento pessoal, com foto, que comprove ser a pessoa;
 - B – O co-participante somente terá direito a voto no caso de ausência do cooperado;
- 4) Apenas o cooperado tem direito a voto.
- 5) Cada cooperado tem direito a apenas um voto, independente do número de unidades que possua na seccional;
- 6) No caso de unidades com cooperado e co-participante será computado apenas um voto;
- 7) Somente poderão votar os cooperados em dia com suas obrigações junto à cooperativa.


Bancoop - Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo

Na ata da *Assembléia Seccional* correspondente ao empreendimento, a qual encontra-se a seguir, podem ser visualizados todos os assuntos tratados, bem como estão relatados os acontecimentos e deliberações. Outrossim, para atender aos objetivos citados na sua convocação também foram apresentados, além do já citado *Quadro Demonstrativo de Reforço de Caixa*, o Orçamento Operacional Global (resumo), o Demonstrativo Financeiro Consolidado, um quadro com os principais serviços executados no empreendimento e o Quadro Resumo da Proposta para continuidade das obras, que foram também publicados em informativo específico do empreendimento, enviado aos cooperados e reproduzido nas páginas 17 a 26 do presente material.



**COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO
ATA DE ASSEMBLÉIA DA SECCIONAL RESIDENCIAL COLINA PARK
REALIZADA EM 02 DE MAIO DE 2007.**

Conforme convocação de 20 de abril de 2007, na data acima foi realizada assembléia da **Seccional Residencial Colina Park**. Ao abrir os trabalhos, às 18:00, a Bancoop, representada por seu Diretor Presidente, Sr. João Vaccari Neto e pela Diretora Administrativa-Financeira, Sra. Ana Maria Êrnica, compuseram a mesa de trabalhos como Presidente e Secretária, respectivamente, bem como fez parte da mesa o Engenheiro Civil Edgard Brognara Júnior, gerente de planejamento da entidade. Em seguida o Presidente passou a leitura do Edital de Convocação, tendo como ponto de pauta:

I – Apresentação pela Cooperativa da situação da obra, sua continuidade e entrega de todas as unidades, bem como, do demonstrativo da necessidade de reforço de caixa decorrente da insuficiência das contribuições para a cobertura das despesas da Seccional, de acordo com o previsto na Lei das cooperativas e seus princípios;

II – Constituição e eleição do Conselho Fiscal e de Obras da Seccional;

Após o que passou para explanação do histórico da Seccional residencial Colina Park, onde do total de três fases (duas fases de casa e um prédio), a primeira fase de casas está concluída e entregue, faltando a construção do prédio e de mais uma fase de casas, sendo que em 14/09/2006 no Auditório Azul do Sindicato dos Bancários de São Paulo, todos os cooperados foram chamados a participar da reunião técnica onde foi apresentado um *Rato-X* do empreendimento, esclarecido quando a receita é menor que a despesa, informações documentais e legais, informações sobre projetos, Prefeitura, concessionárias, TCA, resumo do orçamento operacional global, fluxo de caixa da seccional (apresentado em números e em gráfico), a necessidade de reforço de caixa para conclusão da obra, demonstrativo financeiro e análise geral do empreendimento, e finalmente proposta da Cooperativa para continuidade das obras, sugerindo a formação de uma Comissão de Cooperados para verificar toda documentação, receitas e despesas da Seccional, inclusive as que já incorreram, bem como se necessário adequar a proposta da Cooperativa à realidade dos cooperados da Seccional Residencial Colina Park e buscar a melhor solução para o grupo no sentido de concluir as obras, ocasião em que os cooperados ficaram de enviar os nomes para compor a Comissão posteriormente, para trabalhar juntamente com a Bancoop na análise da proposta de continuidade apresentada, após o que foram feitas algumas reuniões com cooperados da Seccional. Foi informado a todos que o Ministério Público arquivou o Inquérito Civil que investigou a Cooperativa já que não se trata de relação de consumo, estando o Inquérito na fase do reexame necessário pelo Conselho do MP, onde outros Promotores já se manifestaram pelo arquivamento. Passando-se para o primeiro ponto da pauta: **I – Apresentação pela Cooperativa da situação da obra, sua continuidade e entrega de todas as unidades, bem como, do demonstrativo da necessidade de reforço de caixa decorrente da insuficiência das contribuições para a cobertura das despesas da Seccional, de acordo com o previsto na Lei das Cooperativas e seus princípios.** - Os cooperados receberam o informativo sobre a situação do Empreendimento e as Ações para Continuidade e Conclusão das Obras, onde consta: **Resultado Operacional Global** - demonstrando que somadas as receitas e subtraídas as despesas, restará um saldo negativo aproximado de R\$ 4.465.740,00 – (Anexo 1). **Valores do Reforço de Caixa** – De acordo com a unidade atribuída a cada cooperado o valor a ser aportado por cada um varia de R\$ 30.520,01 a R\$ 48.026,74, **cujos boletos para pagamento serão emitidos a partir do mês de JUNHO/2007** (Anexo 2), de acordo com o estabelecido na Lei das Cooperativas, no Termo de Adesão e Compromisso de Participação assinado pelo cooperado no ato de sua Adesão ao grupo e do Estatuto da Bancoop, pois as obras são a preço de custo como prevê o sistema cooperativo e autofinanciadas. **Prazo para pagamento do Reforço de Caixa** – Os valores deverão ser aportados no período de construção até a conclusão documental, estimado em 33 (trinta e três) meses, se atendidas todas as premissas acima, em especial o pagamento do reforço de caixa e



8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1078554

a antecipação de recebíveis, a partir desta data, fazendo frente às despesas da obra. **Recuperação do Empréstimo Solidário** – O valor do déficit apresentado no Demonstrativo Financeiro (Anexo 3) será recuperado de forma parcelada, a partir do pagamento do reforço de caixa. **Novas Adesões Manutenção do Grupo** – É preciso manter o grupo de cooperados que forma a Seccional e fazer com que sejam efetivadas as adesões de todas as unidades remanescentes, a partir desta data. **Antecipação de Recebíveis** – Para suportar o Fluxo de Caixa e manter o Ritmo das Obras, os cooperados devem autorizar formalmente a antecipação dos recebíveis da Seccional, a partir das parcelas a vencer. **Conta Corrente Individual** – As receitas da Seccional serão depositadas em conta corrente individual do empreendimento, onde será registrada toda movimentação financeira correspondente às suas operações. **Conselho Fiscal de Obras** – Eleição nesta Assembléia de um Conselho Fiscal e de Obras composto por 3 integrantes para acompanhamento das obras e fiscalização das contas do empreendimento. **Prazos de Entrega** – Cumpridos todos os itens acima, especialmente o pagamento integral do Reforço de Caixa e o recebimento das Antecipações dos Recebíveis, a Cooperativa entregará o Edifício (2ª entrega) – inclusas as áreas comuns em 18 (dezoito) meses e as Casas (3ª Entrega) – inclusas as áreas comuns – em 33 meses, contados a partir da retomada do ritmo normal das obras.

Após toda explanação acima foi aberto ao plenário para intervenção dos cooperados no sentido de se fazer esclarecimentos sobre as medidas adotadas para continuidade e entrega da obra, foram feitas várias intervenções e questionamentos dos cooperados Ailton Ramos Alves, Renato Bazzoni Zanoni, Ismael Gonzáles Teixeira, Edvaldo, Luciana Maria Marques – cônjuge do cooperado Robson Soares, Lílían Figueira Sanada – cônjuge do cooperado Willian Kiyoshi, José Fernando Alves Pereira, Edson Roberto de Aguiar e de outros cooperados que fizeram questionamentos mesmo sem inscrição, esclarecendo pontos como índice de inadimplência, desistência de cooperado, a obrigatoriedade do pagamento do reforço de caixa para a conclusão da obra, no caso de inadimplência será aplicada as regras da Cooperativa, a importância do Conselho Fiscal e de Obras para acompanhar os trabalhos, as contabilidades separadas, depósito das receitas na conta corrente individual da Seccional, abertura de CNPJ (filial) para Seccional, obra a preço de custo e autofinanciamento, participação do cooperado, transparência, conta corrente individualizada, arquivamento pelo Ministério Público de Inquérito Civil, Cooperativa é uma Sociedade de pessoas a participação do cooperado é fundamental, entre outras, ficando todos informados que o primeiro boleto do reforço será enviado a partir de JUNHO/2007 para cada cooperado. O presidente da cooperativa reafirmou que as contas da seccional continuam à disposição dos cooperados para verificação e auditoria, individualmente, em Comissão ou por empresa por eles escolhida. Esgotados os questionamentos, passou-se para o segundo ponto da pauta: II – Constituição e eleição do Conselho Fiscal e de Obras da Seccional composta por 3 (três) integrantes efetivos e 3 (três) suplentes – Efetivos – Edvaldo Vinci (fase casa -entregue), Antonio Neto Campos (fase Prédio-não entregue), Florêncio dos Santos Penteado Sobrinho (fase casa-não entregue); Suplentes – Renato Gomes Amorim (fase casa-entregue), Renato Bazzani Zanoni (fase Prédio-não entregue), Ismael Gonçalves (fase casa-entregue). Nada mais havendo a tratar o Sr. Presidente determinou o encerramento da Assembléia agradecendo a presença de todos, mandando lavrar a presente Ata que segue assinada pelo Sr. Presidente, e por mim Secretária.

São Paulo, 02 de maio de 2007.

João Vaccari Neto
Presidente

Ana Maria Êrnica
Secretária

3.3) FOTOS DA ASSEMBLEIA



Cooperados marcam presença na assembleia.



Cooperados expressam suas opiniões.



Representantes da Bancoop passam informações aos cooperados presentes e coordenam a assembleia.

4) PROCEDIMENTO PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO FISCAL E DE OBRAS

O atendimento aos Conselhos Fiscais e de Obras é realizado de acordo com um conjunto de normas. Tem como objetivo regulamentar a apresentação e a análise de documentos referentes ao empreendimento, visando dar condições de acompanhamento e controle do andamento das operações realizadas na seccional, conforme estipulado no cronograma físico-financeiro, levando em conta o fluxo de caixa do empreendimento.

O documento gerador dos procedimentos é o acordo formal de continuidade das obras, estabelecido durante assembleia extraordinária da seccional.

DEFINIÇÕES

- 1. CONSELHO FISCAL E DE OBRAS:** Composto de 3 (três) participantes da seccional eleitos em assembleia extraordinária com finalidade específica, que têm como missão realizar trabalhos de acompanhamento dos atos cooperativos relativos à sua seccional, bem como receber relatórios mensais de prestação de contas, inspecionar documentos, sugerir ações e distribuir informações pertinentes aos demais cooperados participantes da seccional à qual representa.
- 2. REUNIÃO DE ACOMPANHAMENTO:** Reunião realizada na sede da Bancoop para prestação de contas e acompanhamento da implantação/operação da Proposta de Continuidade.
- 3. REUNIÃO PARAVISTORIA DA OBRA:** Reunião realizada no Escritório administrativo – canteiro de obras – do(s) edifício(s) para prestação de contas e acompanhamento do cronograma físico/etapas realizadas.
- 4. RELATÓRIOS GERENCIAIS:** Conjunto de relatórios gerenciais dos setores operacionais da cooperativa – Suporte Técnico, Financeiro, Contábil, Jurídico, Relacionamento – específicos para a seccional, para possibilitar o acompanhamento e controle da Proposta de Continuidade por parte do Conselho Fiscal e de Obras:

NORMAS INTERNAS

- 5. ACOMPANHAMENTO DA PROPOSTA DE CONTINUIDADE:** O objetivo principal do Procedimento ora adotado é proporcionar visualização clara sobre a evolução das “premissas” adotadas na Proposta de Continuidade das Obras do Empreendimento já que estas servem de embasamento para todas as ações adotadas. Desta forma, o Resultado apresentado nos Relatórios Gerenciais deverá ser justificado através da análise da evolução das “premissas”, cujas alterações influenciam no andamento/resultados planejados para o Empreendimento.
- 6. REUNIÃO DE ACOMPANHAMENTO:** Reunião mensal para acompanhamento da Proposta de Continuidade do empreendimento a ser realizada somente entre o Conselho Fiscal e a Bancoop, com a finalidade de trocar informações relevantes quanto às ações e procedimentos adotados. Nesta reunião, a Bancoop entregará os documentos e relatórios gerenciais listados no item 8 – abaixo, e debaterá sobre cada um deles com os integrantes do Conselho. Caso haja necessidade de informações adicionais que não estejam contempladas nos referidos relatórios, estas deverão ser solicitadas com até 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de reunião, através do e-mail: comissoes@bancoop.com.br
 - Documentos relevantes: Relatórios gerenciais mensais – Entrega protocolada e interpretação das informações;
 - Participantes com presença obrigatória: Gerente de Relacionamento e Gerente de Planejamento / Integrantes do Conselho Fiscal e de Obras;
 - Periodicidade: Mensal, com dia fixo a ser definido na 1ª reunião;
 - Duração: No máximo 60 (sessenta) minutos;
 - Local: Sede da Bancoop – sala de reuniões – 5º andar;
 - Agenda mínima: Pauta pré-determinada e enviada por e-mail para ser aprovada, com 1 (uma) semana de antecedência;
 - Ata de reunião: Deverá ser lavrada em 2 (duas) vias com a assinatura dos participantes, no final da reunião.

7. **REUNIÃO PARA VISTORIA DA OBRA:** Reunião para acompanhamento do andamento dos serviços e etapas previstas no cronograma físico de execução da obra. Também poderão ser realizadas verificações dos recursos físicos aplicados na construção – materiais, mão de obra e equipamentos – com vistas a apurar eventuais distorções, bem como tomar conhecimento e analisar as providências adotadas pelo setor de Suporte Técnico – Produção de Obras.
- Documentos relevantes: Cronograma físico-financeiro com ajuste trimestral – entrega protocolada e interpretação das informações;
 - Participantes com presença obrigatória: Gerente de produção e/ou coordenador da obra e integrantes do Conselho Fiscal e de Obras;
 - Periodicidade: a cada 3 (três) semanas;
 - Duração: em torno de 60 (sessenta) minutos;
 - Local: Escritório administrativo – canteiro de obras;
 - Agenda mínima: Pauta pré-aprovada, com 3 (três) semanas de antecedência;
 - Ata de Reunião: Deverá ser lavrada em 2 (duas) vias com a assinatura dos participantes, no final da reunião.
8. **RELATÓRIOS GERENCIAIS:** Serão confeccionados mensalmente pelos setores operacionais da cooperativa – Suporte Técnico, Financeiro, Contábil, Jurídico, Relacionamento – específicos para a seccional, para possibilitar o acompanhamento e controle da Proposta de Continuidade por parte do Conselho Fiscal e de Obras.
- Periodicidade: Mensal, referindo-se ao último mês, com exceção dos relatórios da contabilidade que serão apresentados com defasagem de 60 (sessenta) dias;
 - Estatísticas de eliminações, desistências, adesões da seccional;
 - Acompanhamento de processos jurídicos diversos da seccional;
 - Demonstrativo mensal/consolidados da contabilidade – caixa;
 - Acompanhamento de projetos legais e executivos;
 - Acompanhamento documental - licenças e alvarás – legalizações;
 - Relação de serviços executados na obra;
 - Evolução do cronograma físico-financeiro da obra;
 - Acompanhamento da situação financeira do empreendimento.
9. **PRESTAÇÃO DE CONTAS DO CONSELHO FISCAL E DE OBRAS:** O Conselho Fiscal deverá realizar uma prestação de contas das informações e relatórios recebidos da Bancoop. A prestação de contas terá periodicidade semestral, sendo realizada através de reunião específica com a participação dos integrantes do Conselho Fiscal e dos responsáveis da Bancoop. Nesta reunião serão relatadas as atividades desenvolvidas, com ênfase para a forma utilizada para repassar as informações aos demais cooperados, principais pontos discutidos e fatos relevantes ao processo de acompanhamento em pauta.

Capítulo IV -

Perguntas e respostas

A partir do ano fiscal de 2005, depois de submeter seus balanços a auditoria de empresas independentes, a Bancoop elabora revistas com tais informações, inclusive com o parecer da auditoria, e as remete aos seus cooperados.

Além de enviar esses materiais aos cooperados, tempos depois desse envio, a cooperativa realiza reuniões para apresentação dos dados e esclarecimentos das informações, de forma que todos que queiram quaisquer esclarecimentos sobre as informações contábeis e fiscais da Bancoop e quanto ao relatório de atividades da diretoria e ao parecer do Conselho Fiscal, podem sanar suas dúvidas.

Iniciando-se em 2006, a Bancoop também passou a elaborar um boletim com informações específicas de cada seccional, contendo desde o histórico até informações dos projetos, regularização documental e os balanços do empreendimento.

Durante as reuniões de esclarecimentos sobre os balanços sociais da Bancoop dos anos de 2005 a 2008 e sobre as informações específicas dos empreendimentos, os cooperados fizeram diversas perguntas sobre os mais distintos assuntos relacionados às suas seccionais e à cooperativa de uma forma geral. Grande parte delas se repetia a cada reunião.

Seguindo sua política de ampla transparência, a Bancoop respondeu todas as perguntas durante as reuniões de esclarecimentos, independentemente de ela já ter sido respondida anteriormente e mesmo aquelas cujas respostas estavam presentes nos boletins e nas revistas sobre os balanços sociais da cooperativa, enviados aos cooperados antecipadamente, para que estes chegassem às reuniões já com o material lido e as dúvidas anotadas.

Mas, para que fique ainda mais claro, o texto abaixo traz as respostas para as perguntas realizadas

COOPERATIVISMO

A Bancoop é uma cooperativa habitacional e não uma incorporadora, nem uma construtora. No cooperativismo, as decisões são coletivas. Por isso, apesar de ter profissionais capacitados que gerem a cooperativa e administram as seccionais, a participação dos cooperados é fundamental. Somente por meio dela é possível haver o Ato Cooperativo. Ela também amplia a transparência das ações, os mecanismos de fiscalização e a comunicação com o conjunto dos cooperados, por isso a Bancoop tem incentivado a criação dos Conselhos Fiscais e de Obras.

Como cooperativa, a Bancoop segue as regulamentações da Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71), que traz diversas especificidades desse sistema de construção.

Um dos exemplos é a não necessidade de as cooperativas incorporarem os empreendimentos, pois elas não desenvolvem nenhum tipo de relação comercial e lucrativa com as unidades, que são repassadas pelo preço de custo. Os cooperados são associados que investem seus recursos no grupo, que tem a finalidade social comum de obter a casa própria.

PREÇO DE CUSTO X PREÇO DE MERCADO

O preço de mercado de um imóvel é aquele estabelecido pelas regras de compra e venda estabelecidas pelo sistema capitalista de demanda e oferta. Nesse tipo de sistema existe um investidor que aplica os recursos para a construção do empreendimento e que, com a venda das unidades, arrecada os lucros se o mesmo for bem sucedido, ou arca com os prejuízos no caso de insucesso.

No cooperativismo, o sistema utilizado é o preço de custo. Não existe um investidor que aplica os recursos para obter lucro com a venda das unidades. Os próprios cooperados são os investidores que arcam com os custos do empreendimento e se beneficiam do sistema.

Considerados os custos de financiamento e somados os lucros da incorporadora/construtora, os imóveis construídos por uma cooperativa habitacional costumam ser mais em conta para o beneficiário final. Mas, não se deve comparar o preço de mercado com o preço de custo porque um sofre oscilação de acordo com as regras de oferta e de demanda e outro conforme variação dos custos de construção.

Ao aderir ao sistema, o cooperado assina um Termo de Adesão que informa que o custo é estimado e pode sofrer alterações.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO

A construção pelo sistema cooperativista segue o princípio de que os dispêndios nunca devem ser maiores do que os ingressos de recursos. Por isso, as obras são realizadas de acordo com o fluxo de caixa. Se existem recursos elas são realizadas, se não existem elas têm que esperar recompor o fluxo de caixa.

Apesar de haver um planejamento de execução de acordo com a entrada dos recursos, se há atraso nos pagamentos de parcelas, ou se a adesão de cooperados ao grupo é lenta, o planejamento pode ser alterado, independentemente da vontade da gestão da cooperativa.

O alongamento do prazo de construção, que não depende da vontade da gestão da cooperativa, também faz oscilar para mais o valor de custo estimado na formação

da seccional. Isso porque existem custos fixos que, mesmo se as obras pararem, não deixam de existir. Quanto maior é esse prazo, mais elevado é o custo.

É por isso que se utilizam os mais variados mecanismos como forma de agilizar as construções e reduzir esses custos que aumentam proporcionalmente com o prazo de entrega. E foi por isso, que, para os empreendimentos em construção, sugeriu-se a antecipação de recebíveis e o empréstimo solidário. Apesar de haver a necessidade de se arcar com o custo do capital, há a redução do custo que seria gerado em decorrência do maior prazo de entrega.

PROPOSTA DE CONTINUIDADE DAS OBRAS

Muitos cooperados de empreendimentos em construção perguntaram o que aconteceria se a proposta, que prevê o reforço de caixa e a antecipação de recebíveis, não fosse aceita. A resposta é muito simples: a obra continua sendo executada de acordo com o fluxo de caixa (ingressos = dispêndios). No entanto, como os custos fixos passam a onerar o empreendimento por muito mais tempo, além de os cooperados terem que aguardar suas unidades por um prazo ainda maior, em alguns os valores a serem arcados podem ser ainda mais elevados do que se fossem pagos os custos pela antecipação dos recebíveis e gera um novo rateio ao final.

RATEIO X REFORÇO DE CAIXA

E muitas das perguntas havia uma confusão entre rateio e reforço de caixa.

O rateio acontece no encerramento contábil do empreendimento, quando não há mais incidência de dispêndios, e os valores de ingressos foram menores do que os custos apurados. O rateio é a divisão de acordo com a fração ideal da unidade entre os cooperados. Em alguns casos, e que faltavam poucas etapas a serem realizadas, a Bancoop realizou o cálculo dos dispêndios restantes e considerados os custos no rateio.

O reforço de caixa é uma forma de aumentar o fluxo de caixa da seccional para que a mesma seja construída mais rapidamente e haja a redução do custo fixo. Esse mecanismo foi utilizado depois de terem sido realizados estudos que apontavam que os recursos a serem arrecadados não seriam suficientes para cobrir todos os custos do empreendimento. Quando os valores de reforço de caixa foram estipulados, o orçamento previu recursos para a conclusão da seccional. Mas, apesar de haver essa antecipação, como, nesses casos, havia muitas etapas de construção a serem realizadas e muitas premissas a serem cumpridas, tanto pelos cooperados quanto pela Bancoop, pode haver diferenças no momento do encerramento contábil.

REGRAS DE COBRANÇA

Todas as regras de cobrança de valores dos cooperados estão previstas no Termo de Adesão e Compromisso de Participação e no Regimento Interno da Bancoop e a cooperativa tem tomado todas as medidas cabíveis e legais para que seus cooperados não sejam prejudicados. Tais medidas vão desde as cartas

de cobrança, passando pela eliminação de cooperados, ações judiciais, de reintegração de posse e até mesmo o bloqueio e confisco de bens, de acordo com cada caso específico.

RESTITUIÇÃO DE RECURSOS

A mesma forma que cumpre todas regras previstas no Termo de Adesão e Compromisso de Participação e no Regimento Interno, a Bancoop também cumpre aquelas que estipulam as formas de devolução de haveres dos cooperados que solicitaram a demissão (desistiram), foram excluídos, ou eliminados do quadro de associados da cooperativa. Além de estabelecer prazos para início e término dessas restituições, as regras preveem a devolução no caso da existência de recursos do caixa do empreendimento. Se não há recursos a devolução se dá somente quando eles existirem.

Mas, no Acordo Judicial estabelecido com o Ministério Público do Estado de São Paulo, foram estipuladas regras mais benéficas aos cooperados das obras descontinuadas, que podem ser conferidas na íntegra do acordo.

“EMPRÉSTIMO SOLIDÁRIO”

O “empréstimo solidário” refere-se a uma operação administrativo-financeira, realizada por uma antiga gestão da Bancoop, pela qual recursos disponíveis de uma seccional eram utilizados em outra seccional, com a finalidade de agilizar as obras nas seccionais em construção. Geralmente, as obras ainda não haviam sido iniciadas nas seccionais que “emprestaram” os recursos, pois estava em fase de elaboração de projetos/aprovação nos órgãos competentes, pagamento do terreno etc.

A seccional que “emprestou” os recursos passou a ser credora das seccionais que tomaram os recursos. As tomadoras de recursos passaram a ser deficitárias e devem pagar os déficits referentes ao “empréstimo solidário” corrigidos por uma taxa de 80% do valor do CDI no período em questão. Tais recursos serão creditados nas contas das seccionais em construção.

Metade dos valores de ingressos das seccionais ainda em construção que tomaram os recursos “emprestados” será destinada à composição do fluxo de caixa para a continuidade das obras e a outra metade ao pagamento do “empréstimo”, até que o mesmo seja quitado.

Na medida em que as seccionais tomadoras se negam a pagar os “empréstimos”, como esses recursos são provenientes de outras seccionais em construção, as tomadoras prejudicam o fluxo de caixa das credoras e atrapalham o cronograma de execução.

Por esse motivo, a Bancoop tem tomado todas as medidas cabíveis, inclusive judiciais, para a recuperação desses recursos, tendo ocorrido penhora de bens de cooperados e reintegração de posse de unidades e campanhas de negociação. Os resultados estão aparecendo, mas, como se trata de operações que dependem do trâmite judicial, que prevê o direito de defesa e de contestação das partes envolvidas, a devolução dos recursos acaba sendo mais demorada.

PERMUTAS

Em alguns casos, a Bancoop utilizou o sistema de permuta para efetuar o pagamento dos terrenos onde foram construídos os empreendimentos. Tal mecanismo é largamente utilizado pelo segmento imobiliário e trata-se de uma operação comercial estabelecida por meio de contrato. Ao invés de receber o valor do terreno no momento da transação, o proprietário recebe em unidades no encerramento das obras. Isso permite que os cooperados paguem pelo valor do terreno no decorrer das obras e permite que o dinheiro seja aplicado diretamente nas etapas de execução.

Como a transação é efetuada em número de unidades, não é possível reduzir a quantidade da dação em caso de os custos destas sofrerem oscilação.

Também existem casos em que se efetuaram o pagamento de serviços com a permuta de unidades.

JUROS

Os juros são cobrados sobre o capital e não são estabelecidos pela Bancoop. Os índices variam de acordo com a instituição financeira.

TAXAS

Todas as taxas cobradas pela Bancoop estão estabelecidas em seu Termo de Adesão e Compromisso de Participação e/ou em seu Regimento Interno. Cada uma delas tem sua finalidade e geralmente seus nomes são auto-explicativos, como a taxa de administração, que é cobrada para manter a administração da seccional.

FGTS

A utilização dos recursos de Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) é permitida, mas devem obedecer as regras do Sistema Financeiro de Habitação estabelecidas pela Caixa Econômica Federal. No momento em que o cooperado faz a solicitação da liberação de recursos na CEF, esses são retirados de sua conta para que sejam reservados, mas a entrada na conta da Bancoop não é imediata. A empresa conveniada com a Caixa que faz a intermediação da liberação dos recursos exige uma série de documentos e libera o dinheiro na medida em que as obras são executadas.

CONTA BANCÁRIA X CONTA CONTÁBIL

Muitos cooperados apresentaram dúvidas pelo fato de uma gestão anterior ter centralizado por um período as contas bancárias em uma conta "Pool". Mas, o fato é que em nenhum momento a contabilização foi unificada. Todos os ingressos provenientes das parcelas pagas pelos cooperados e quaisquer outros eram creditados na conta contábil da seccional, assim como os dispêndios referentes aos custos do empreendimento eram debitados nesta mesma conta contábil.

E, atualmente, além de ser mantida a contabilização separada, cada empreendimento em construção possui sua própria conta bancária.

PROCESSOS TRABALHISTAS

Os cooperados perguntaram se é verdadeira a informação de que existem centenas de processos trabalhistas contra a Bancoop. Toda instituição está sujeita a esse tipo de processo, mas o fato é que "as centenas" processos mencionados são contrários a empresas contratadas pela Bancoop. Quando há ganho de causa da parte processante, ao buscar tais empresas para o pagamento dos valores das ações e não ter êxito, a Bancoop é citada como sendo corresponsável pelos trabalhadores. Em todos os caso a Bancoop recorre da decisão e tem obtido êxito e, quando não obtêm, desconta os valores da retenção técnica e busca mecanismos judiciais de recuperação dos valores.

FIDC

O Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) é uma operação legal, administrado por uma corretora de valores e regulamentada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Tal operação foi realizada em 2004 por uma antiga gestão da cooperativa.

O total do fundo na negociação foi de aproximadamente R\$ 43 milhões, mas desse volume, R\$ 9 milhões foram integralizados pela Bancoop como cotas subordinadas. É uma espécie de seguro para o pagamento.

Na época, a Bancoop tinha diversas obras em andamento e muitas outras já tinham sido concluídas com recursos de outras obras. Os R\$ 34 milhões foram utilizados para concluir alguns empreendimentos, inclusive documentalmente, e agilizar a construção de outros.

CONSELHOS FISCAIS E DE OBRAS

Os Conselhos Fiscais e de Obras são formados por cooperados do próprio empreendimento, eleitos em Assembléia Seccional convocada para tal finalidade. Têm como principal objetivo a verificação dos relatórios e documentos do empreendimento, assim como o acompanhamento da execução das obras.

Para tanto, realizam reuniões mensais com a cooperativa, recebem relatórios e cópias de documentos que lhes permite acompanhar o ingresso de recursos na conta individual do empreendimento, assim como em que os mesmo foram utilizados. Também realizam visitas ao canteiro de obras para constatar a real aplicação dos recursos na construção.

Outra função dos Conselhos é a divulgação das informações entre os demais cooperados da seccional e a convocação de visitas dos demais cooperados à obra.

Por tudo isso, esses Conselhos se constituem em uma excelente ferramenta do cooperativismo habitacional realizado pela Bancoop. Contribuem para o aumento da transparência, da fiscalização e da participação dos cooperados no cotidiano da cooperativa.

AUDITORIA

Desde o ano fiscal de 2005, todas as contas da Bancoop são auditadas por empresa independente com grande reconhecimento no mercado e experiência no segmento imobiliário.

Os pareceres emitidos pela auditoria são publicados juntamente com as informações do balanço social em

revistas publicadas e enviadas a cada um dos cooperados, com a finalidade específica de tornar transparentes todas as informações sobre a cooperativa.

Inclusive, no Acordo Judicial estabelecido com o Ministério Público do Estado de São Paulo, a Bancoop se compromete a promover sempre a auditoria de seus balanços e divulgar balanço e pareceres em material específico a ser enviado aos cooperados.

Consciente de que as ressalvas são formas utilizadas pelos auditores para apontar onde existem procedimentos que ainda podem ser melhorados, a cada ano, a Bancoop trabalha sobre os pareceres dos auditores independentes para melhorar sua forma de contabilização e controles, deixando as informações mais claras e precisas.