

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 a 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 empreendimento,

com previsão orçamentária e uma proposta de ações. Lembrando que todos os documentos correspondentes às operações da seccional estarão a 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 desestremem 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 quitar as despesas de entrega das primeiras unidades, iniciar a construção da torre, 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). Como a Bancoop trabalha estritamente com recursos próprios (não existem no momento 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 algumas propostas para soluções. O certo é que, para a continuidade das obras, é preciso fazer um reforço de caixa, com o objetivo de reequilibrá-lo.

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 assembléia 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 4, 5, 6 e 7.

2. Valor do reforço de caixa – A partir do resultado final previsto para o empreendimento – conforme demonstrado no Anexo 4, 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 seqüente retomada da obra.

5. Novas 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 data de aprovação desta proposta em assembléia 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 efetivos. Este Conselho Fis-

cal 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 Fiscal, exceto as que comprometam a integridade e/ou sigilo da pessoa física do cooperado. Mensalmente, será entregue ao Conselho Fiscal 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. Assembléia – A assembléia de deliberação da proposta aqui apresentada, bem como, de eleição do Conselho Fiscal 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 assembléia para deliberação de todos os cooperados.

10. Acordo Formal – Após a aprovação desta Proposta de Continuidade das Obras, o Conselho Fiscal 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 abaixo especificada no Quadro Resumo – Proposta de Continuidade do Empreendimento, sempre a partir da retomada das obras cuja data será definida na assembléia 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 7, na proporção da sua participação na operação, sendo o primeiro vencimento no mês de reinício das obras, conforme data a ser definida na assembléia. 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 assembléia da seccional, perderá a validade caso as Demonstrações Financeiras do Exercício 2005 não sejam aprovadas em assembléia 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: 18h00 às 20h00

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\$ 27.112,36 e R\$ 45.515,22, dependendo da unidade (Ver anexo 7).
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	Eleição, em assembléia, de um Conselho Fiscal composto por 3 integrantes efetivos e 3 suplentes 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 Fiscal.
Prazos de entrega	Com a aprovação integral da proposta, a Bancoop entregará o edifício Figueira em 18 meses e, após isto, 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.

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 4 a 7. 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 no 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, 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 re-

feitos. Já sem os valores referente ao FIDC, o saldo do empreendimento até o final de 2005 é de R\$ (1.889.316,36) – negativo. O saldo em março de 2006, também negativo, é de R\$ (1.652.578,26).

Diferente do anexo 3, que mostra o que já foi incorrido, o anexo 4 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\$ (4.357.128,34), 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 5 e 6 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 (2ª entrega) são terminadas e, ao final de 33 meses, as casas restantes e todas as demais obras do conjunto estarão terminadas.

Neste momento, o saldo do fluxo de caixa será de quase dois milhões de reais negativos. 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 re-equilibrar o fluxo de caixa.

O anexo 7 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.

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 da Bancoop 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
ESCR.TERRENO:	Em Registro - Somente contrato de compra do terreno
IPTU:	125.124.0005-1
QUADRO DE ÁREAS:	SIM
ALVARÁ APROV.:	Alvará N°. 2004/34903-00 (de aprovação)
HABITE-SE	1º FASE - Após atendermos as exigências do Processo de no. 2006.0.056.182-4 - EM ANÁLISE

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 m2
ÁREA TOTAL ESCRITURATERRENO:	11861,50 m2
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (PREF):	14564,30 m2

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	92,00 m2	13	2	02 VAGAS	3 DORMS	92,00 m2	9
1	02 VAGAS	3 DORMS	82,00 m2	20	1	02 VAGAS	3 DORMS	82,00 m2	18
1A	02 VAGAS	3 DORMS	82,00 m2	7	1A	02 VAGAS	3 DORMS	82,00 m2	10

DESCRIÇÃO DOS PAVIMENTOS

ED. FIGUEIRA - SOBRESOLO (ESTAC) + TÉRREO (ESTAC) + 16 PAV.TIPO + 1 PAV. DUPLEX

BLOCO A			
1º AO 16º PAVIMENTO (TIPO)			
TIPO	CARACTERÍSTICAS	ÁREA	QTDE APTOS. / PAVIMENTO
1, 2, 3, 4	APTOS. TIPO 3 DORMS	66,00 m2	4

17º PAVIMENTO (DUPLEX)			
TIPO	CARACTERÍSTICAS	ÁREA	QTDE APTOS. / PAVIMENTO
1, 2, 3, 4	APTOS. DUPLEX 3 DORMS	132,00 m2	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	

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	TELEFÔNICA	
SITUAÇÃO DO PROCESSO	APROVADO	APROVADO	DIMENSIONAMENTO	DISPENSADO	APROVADO

TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL

Nº PROCESSO	OBSERVAÇÃO	BIÓLOGO RESPONSÁVEL
TCA Nº 121/2004	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 – DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

DESCRIÇÃO	Saldo2005	janeiro-06	fevereiro-06	março-06	Saldofinal2006
RECEITAS					
-ARRECADAÇÕES:	8.665.105,13	193.628,10	92.685,80	333.794,15	9.285.213,18
Receitadeadesões(parcelas+multas)	3.905.225,39	73.286,13	65.947,01	192.290,10	4.236.748,63
Receitadeadesões(liquidaçãodecobrança)	1.916.452,23	142.277,81	35.966,56	169.444,33	2.264.140,93
Ingressosaté31/12/03	3.893.244,38	-	-	-	3.893.244,38
(-)Devoluçãoocréditoindevido	90.510,52	-	-	-	90.510,52
(-)TransferênciadeCooperado	425.958,71	-	-	-	425.958,71
(-)Devoluçãoocréditoindevido(FGTS)	500,00	-	-	-	500,00
(-)Devoluçãoacooperados	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
Rendimentofundoaplicação	36.362,62	-	-	-	36.362,62
Rendimentoaplicaçãofinanceira	32,08	-	30,06	0,20	62,34
-OUTRAS:	14.224,30	0,11	-	-	14.224,41
Devoluçãoopagto.emtaxagerenciamento09/2004	9.181,28	0,11	-	-	9.181,39
Rendimentos/depósitoidentificado	2,48	-	-	-	2,48
Estornodetaxaadministrativaexercício2005	5.040,54	-	-	-	5.040,54
TOTALDASRECEITAS	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-Taxadeadministração	331.712,09	116.880,30	5.017,95	17.928,21	471.538,55
Cooperativa-Taxadegerenciamentodeobra	151.936,96	7.477,66	3.951,38	666,35	164.032,35
Cooperativa-Taxadeadesão	164.172,18	4.489,92	-	-	168.662,10
Juross/atrasospagamentos	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
ServiçosdeSegurança	80.981,75	6.669,78	6.669,79	6.024,33	100.345,65
Dispêndioscomcartório	-	11,20	310,54	238,55	560,29
Taxaseemolumentos	27.756,69	-	-	-	27.756,69
Dispêndiospostais	3.995,99	34,93	17,80	46,49	4.095,21
Fotocópias/Fotos/reproduções	3.174,06	-	144,33	-	3.318,39
Conduçãoetransporte	7,89	145,60	-	-	153,49
Auxiliotransporte/alimentação/refeição	1.159,20	-	-	-	1.159,20
Segurançadotrabalho	244,01	-	-	3.150,43	3.394,44
Segurodeobra	-	3.150,43	3.150,43	-	6.300,86
Jurossaldodevedor	383.188,03	-	-	-	383.188,03
Piss/Folhapagto.	851,80	-	-	-	851,80
Tarifabancária	6.044,48	0,54	3,87	-	6.048,89
CPMF	24.069,42	-	-	-	24.069,42
Bensduráveisnãomobilizáveis	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
Assistênciatécnica	4.200,00	-	-	-	4.200,00
Locaçãodeequipamentos	-	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
Retençãcontratual	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
Dispêndiogeralaté31/12/03	2.291.989,09	-	-	-	2.291.989,09
Águaeesgoto	14.525,92	-	-	251,27	14.777,19
Energiaelétrica	16.137,43	-	5.192,67	3.270,47	24.600,57
TOTALDASDESPESAS	10.605.040,49	233.650,76	109.212,73	40.536,83	10.988.440,81
RESUMO					
Saldomêsanterior	-	(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
Saldodoperíodo	(1.889.316,36)	(1.929.338,91)	(1.945.835,78)	(1.652.578,26)	(1.652.578,26)

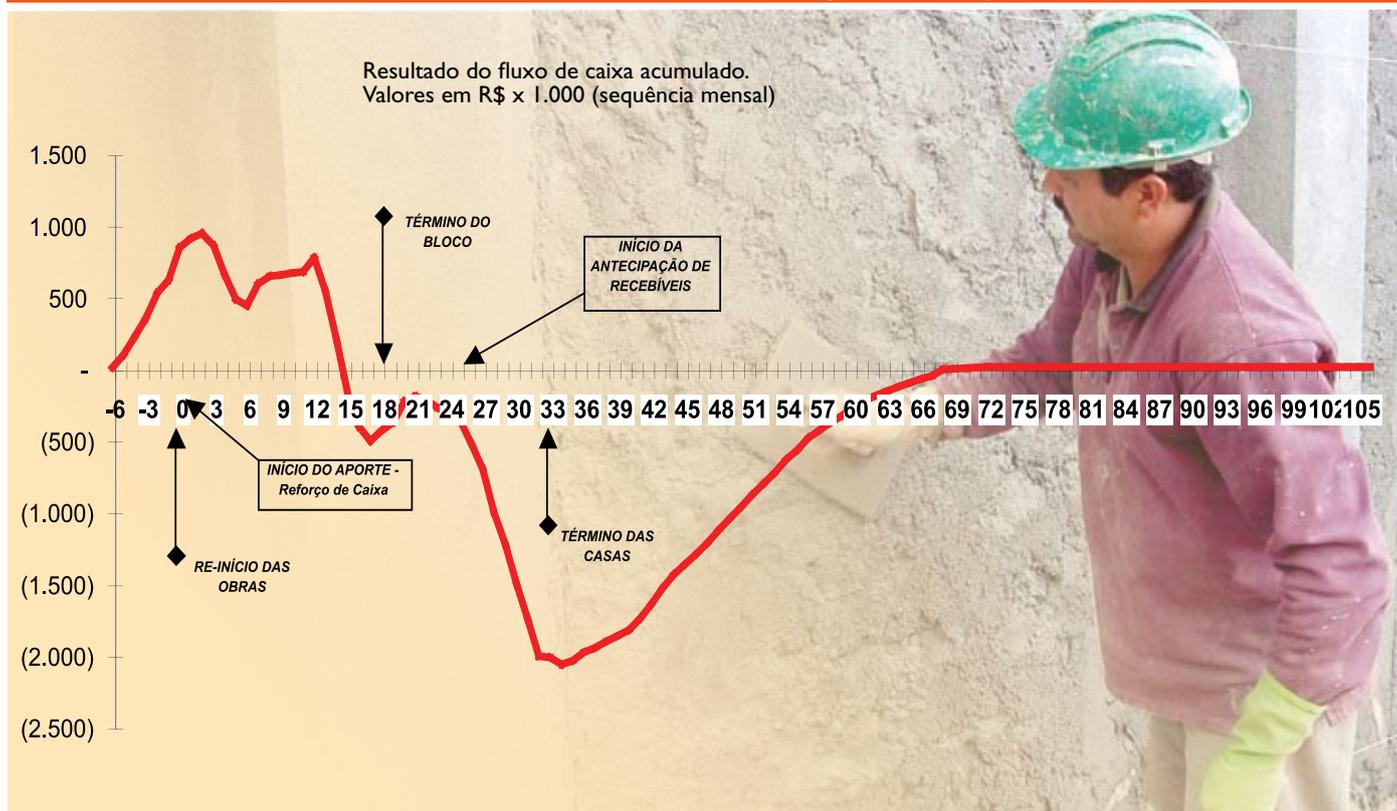
ANEXO 4 – ORÇAMENTO OPERACIONAL GLOBAL – RESUMO

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	03 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	Recuperação do "empréstimo solidário" - seccionais - saldo (*)	(1.603.726)
5.4	Recuperação 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 5 – 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 6 – FLUXO DE CAIXA CONDOMÍNIO COLINA PARK (JULHO/2006)



ANEXO 7 – 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:				(1.353.692)

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 (44.452.322)

PRINCIPAIS SERVIÇOS EXECUTADOS (ATUALIZAÇÃO EM MARÇO/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.

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 CNR – 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 empreendimentos 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 Temos 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 Temos 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 o saldo 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".