

Cumprimento do Acordo Judicial com o MP

Cláusula sexta

Apuração, demonstração
e rateio de custo

Cumprindo o Acordo Judicial

Este material foi levantado a partir da documentação que se encontra à disposição dos cooperados e tem a finalidade de demonstrar as cobranças a título de rateio de custo 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 **RATEIO** 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	4
1. Resumo geral de gastos da obra	5
2. Previsão de receitas e despesas a realizar	5
3. Demonstrativos financeiros	6
<hr/>	
Capítulo II - Demonstração aos cooperados	18
1. Correspondência de comunicação do rateio	18
2. Informativo do empreendimento	19
<hr/>	
Capítulo III - Rateio do custo adicional (apuração final)	25
1. Rateio do custo	25
2. Quadro demonstrativo de frações ideais	25
3. Quadro demonstrativo do rateio	25
<hr/>	
Capítulo IV - Perguntas e respostas	29

Capítulo I - Apuração

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 rateio. 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. A operação deste processo se estabelece segundo premissas básicas.

- 1) Os ingressos que suportarão os custos da construção do imóvel são provenientes dos valores acumulados pelos cooperados de cada um dos grupos, por meio de contribuições;
- 2) As contribuições dos cooperados são sempre mensais em planos com prazos de pagamento variáveis;
- 3) 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.
- 4) Aos valores mensais de arrecadação se contrapõem aos valores mensais de dispêndios;
- 5) 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;
- 6) É fácil concluir que as receitas podem ocorrer 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”.
- 7) Ao final faz-se a apuração de todos os ingressos e dos dispêndios ocorridos, com a finalidade de apurar-se o saldo existente. Se este saldo é positivo, o valor é revertido proporcionalmente aos cooperados que aderiram a ele. Mas, se é negativo deve ser promovido um “rateio”, denominação que se deu à distribuição do déficit, entre estes mesmos cooperados de forma a equilibrar o fluxo de caixa;
- 8) Se o saldo final do empreendimento, do ponto de vista contábil, é negativo significa que os dispêndios incorridos foram maiores que os ingressos, e aí está a causa dos rateios.

Em resumo, o rateio, que é previsto em lei (Lei do Cooperativismo, 5.764/71) e no Termo de Adesão, é o mecanismo que permite à cooperativa ajustar os ingressos projetados anteriormente, no início da formação do grupo de cooperados. Sua metodologia é muito simples de ser conceituada, a saber:

- Procedimento contábil de apuração do saldo do empreendimento, levando em consideração todos os ingressos realizados e a realizar e todos os dispêndios realizados e a realizar;
- Distribuição do valor do saldo para cada cooperado, proporcionalmente à fração ideal de sua unidade no empreendimento;
- Fração ideal da unidade é o percentual em que a unidade contribui no total do empreendimento do ponto de vista de custos;
- O fator de proporção, calculado a partir da fração ideal da unidade, é aplicado sobre o saldo contábil apurado para determinar se a parcela do custo correspondente à unidade;
- Através do mecanismo do rateio a cooperativa corrige eventuais distorções entre o ingresso projetado e o dispêndio incorrido;
- O “auto-financiamento” é um processo financeiro para viabilização econômica de empreendimentos imobiliários baseado em um “tripé”:
 - Equilíbrio contábil dos ingressos e dispêndios (balancete);
 - Equilíbrio do fluxo de caixa do empreendimento (distribuição dos valores ao longo do prazo do empreendimento);
 - Mecanismo de ajuste para promover estes “equilíbrios” (rateio do saldo apurado).

I) RESUMO GERAL DE GASTOS DA OBRA

Demonstrativo do resultado previsto do empreendimento considerando-se todos os dispêndios efetuados e aqueles a efetuar versus os ingressos recebidos e aqueles a receber, na data de apuração deste resultado. Esta planilha comprova os saldos da obra realizado, a realizar e total, indicando o valor total a ser rateado entre os cooperados participantes do empreendimento.

PRAIAS DE UBATUBA

DESCRIÇÃO	REALIZADO	A REALIZAR	TOTAL
1 CUSTO DE CONSTRUÇÃO	7.587.459,44	91.129,37	7.678.588,81
DISPÊNDIOS INCORRIDOS ATÉ DEZEMBRO/2005	7.522.047,19	-	7.522.047,19
DISPÊNDIOS INCORRIDOS ATÉ JUNHO/2006	65.412,25	-	65.412,25
DISPÊNDIOS INCORRIDOS ATÉ JULHO/2006	-	13.817,37	13.817,37
DISPÊNDIOS A REALIZAR	-	77.312,00	77.312,00
2 TERRENO, ESCRITURAS E ENCARGOS DIVERSOS	-	852.652,28	852.652,28
TERRENO- PAGAMENTO EM UNIDADES	-	-	-
TERRENO- PAGAMENTO EM MOEDA CORRENTE	-	-	-
ESCRITURA E ENCARGOS DIVERSOS A REALIZAR *	-	852.652,28	852.652,28
3 RECEITA TOTAL	6.719.076,48	382.803,10	7.101.879,58
INGRESSOS REALIZADOS ATÉ DEZEMBRO/2005	6.633.736,24	-	6.633.736,24
INGRESSOS REALIZADOS ATÉ JUNHO/2006	85.340,24	-	85.340,24
INGRESSOS REALIZADOS ATÉ JULHO E AGOSTO/2006	-	41.473,63	41.473,63
RECEITA A REALIZAR	-	341.329,47	341.329,47
4 SOMA	(868.382,96)	(560.978,55)	(1.429.361,51)
5 DAÇÃO EM PAGAMENTO DE TERRENO	-	-	-
6 SALDO DA OBRA = [(3+5) - (1+2)]	(868.382,96)	(560.978,55)	(1.429.361,51)
RESULTADO PREVISTO A RATEAR (R\$)			(1.429.361,51)

Valores em Reais (R\$)

Bancoop - Cooperativa Habitacional dos Bancários de SP

Notas: * Encargos diversos a realizar:
Retificação e Unificação de Matrículas no CRI
Obtenção de CND - INSS / Habite-se
Averbação / Especificação de Unidades
Taxas do Graphohab
Taxas diversas (Func. Elevador/AVCB/habite-se)
Juros s/ Fundo de Aplicação
Custos Cartoriais - Escritura Unidades Permutadas
IPTU -PMSP / Desdobro

2) PREVISÃO DE RECEITAS E DESPESAS A REALIZAR

Na ocasião da apuração do rateio final de obra é necessário estimar os valores de ingressos a receber e de dispêndios a efetuar. Portanto, trata-se de uma estimativa dos ingressos futuros que serão encaixados no empreendimento e dos dispêndios necessários à conclusão de todas as operações previstas para a conclusão das obras, obtenção de licenças, alvarás e certidões negativas, legalização e regularização do empreendimento junto aos órgãos competentes, instituição do condomínio, averbação e individualização das unidades. Note-se que os valores apurados estão indicados como “a realizar” na planilha (Item I – Resumo geral de gastos da obra).

3) DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

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

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JULHO/2000 ATÉ DEZEMBRO/2000)

DESCRIÇÃO	Jul/2000	Ago/2000	Set/2000	Out/2000	Nov/2000	Dez/2000	Saldo Final 2000
INGRESSOS							
- ARRECADAÇÕES:	100.041,86	61.055,09	68.229,85	63.811,59	74.756,52	68.095,54	435.990,45
Ingressos até 31/12/2003	100.041,86	61.055,09	68.881,55	64.556,39	75.574,47	68.999,94	439.109,30
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	-	-	(651,70)	(744,80)	(817,95)	(904,40)	(3.118,85)
- FINANCEIRAS:	219,05	1.191,94	1.875,25	2.266,64	1.641,49	1.420,22	8.614,59
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	100.260,91	62.247,03	70.105,10	66.078,23	76.398,01	69.515,76	444.605,04
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO							
EM GERAL	209,60	341,18	260,57	108.894,44	97.998,57	76.361,97	284.066,33
Terreno	-	-	-	102.559,33	22.869,01	22.869,01	148.297,35
Construção Geral até 31/12/2003	44,29	44,29	41,96	5.795,74	74.792,47	53.115,71	133.834,46
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-	-
Financeiro	165,31	296,89	218,61	539,37	337,09	377,25	1.934,52
TOTAL DAS DESPESAS	209,60	341,18	260,57	108.894,44	97.998,57	76.361,97	284.066,33
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	-	100.051,31	161.957,16	231.801,69	188.985,48	167.384,92	-
Ingressos	100.260,91	62.247,03	70.105,10	66.078,23	76.398,01	69.515,76	444.605,04
Dispêndios	209,60	341,18	260,57	108.894,44	97.998,57	76.361,97	284.066,33
SALDO DO PERÍODO	100.051,31	161.957,16	231.801,69	188.985,48	167.384,92	160.538,71	160.538,71
Adiantamento	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em Caixa/Banco:	100.051,31	161.957,16	231.801,69	188.985,48	167.384,92	160.538,71	160.538,71
SALDO DO PERÍODO	100.051,31	161.957,16	231.801,69	188.985,48	167.384,92	160.538,71	160.538,71

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JANEIRO/2001 ATÉ JUNHO/2001)

DESCRIÇÃO	Jan/2001	Fev/2001	Mar/2001	Abr/2001	Mai/2001	Jun/2001
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	220.718,71	97.611,64	95.432,71	76.283,93	159.971,06	265.055,60
Ingressos até 31/12/2003	221.686,07	98.800,48	96.693,65	77.602,55	161.305,22	266.390,88
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(967,36)	(1.188,84)	(1.260,94)	(1.318,62)	(1.334,16)	(1.335,28)
- FINANCEIRAS:	1.206,61	2.124,22	2.398,21	2.464,52	1.942,35	2.390,49
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	221.925,32	99.735,86	97.830,92	78.748,45	161.913,41	267.446,09
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO						
EM GERAL	140.052,95	95.317,17	47.389,77	158.708,34	81.838,16	141.399,97
Terreno	22.869,01	22.869,01	22.869,01	22.869,01	-	45.738,02
Construção Geral até 31/12/2003	116.505,21	71.919,48	24.074,75	135.108,99	81.248,02	94.047,06
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-
Financeiro	678,73	528,68	446,01	730,34	590,14	1.614,89
TOTAL DAS DESPESAS	140.052,95	95.317,17	47.389,77	158.708,34	81.838,16	141.399,97
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	160.538,71	242.411,08	246.829,77	297.270,92	217.311,03	297.386,28
Ingressos	221.925,32	99.735,86	97.830,92	78.748,45	161.913,41	267.446,09
Dispêndios	140.052,95	95.317,17	47.389,77	158.708,34	81.838,16	141.399,97
SALDO DO PERÍODO	242.411,08	246.829,77	297.270,92	217.311,03	297.386,28	423.432,40
Adiantamento	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	-	-	25.000,00	25.000,00	25.000,00	55.000,00
Valores a Pagar	-	-	-	-	-	-
Saldo em Caixa/Banco:	242.411,08	246.829,77	272.270,92	192.311,03	272.386,28	368.432,40
SALDO DO PERÍODO	242.411,08	246.829,77	297.270,92	217.311,03	297.386,28	423.432,40

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JULHO/2001 ATÉ DEZEMBRO/2001)

DESCRIÇÃO	Jul/2001	Ago/2001	Set/2001	Out/2001	Nov/2001	Dez/2001	Saldo Final 2001
INGRESSOS							
- ARRECADAÇÕES:	117.515,65	147.603,64	90.561,44	97.020,97	84.804,95	112.970,95	2.001.541,70
Ingressos até 31/12/2003	118.824,33	148.985,18	91.951,57	98.443,98	86.227,96	114.410,10	2.020.431,27
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.308,68)	(1.381,54)	(1.390,13)	(1.423,01)	(1.423,01)	(1.439,15)	(18.889,57)
- FINANCEIRAS:	4.022,26	3.847,64	2.919,20	2.611,86	2.132,54	2.270,37	38.944,86
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	121.537,91	151.451,28	93.480,64	99.632,83	86.937,49	115.241,32	2.040.486,56
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO							
EM GERAL	147.532,65	139.045,03	148.828,11	68.160,84	191.667,30	122.866,60	1.766.873,22
Terreno	22.869,01	34.794,60	12.062,72	45.738,02	22.869,01	22.869,01	446.713,78
Construção Geral até 31/12/2003	123.964,65	103.293,13	135.844,11	21.953,79	168.248,42	99.480,04	1.309.522,11
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-	-
Financeiro	698,99	957,30	921,28	469,03	549,87	517,55	10.637,33
TOTAL DAS DESPESAS	147.532,65	139.045,03	148.828,11	68.160,84	191.667,30	122.866,60	1.766.873,22
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	423.432,40	397.437,66	409.843,91	354.496,44	385.968,43	281.238,62	-
Ingressos	121.537,91	151.451,28	93.480,64	99.632,83	86.937,49	115.241,32	2.040.486,56
Dispêndios	147.532,65	139.045,03	148.828,11	68.160,84	191.667,30	122.866,60	1.766.873,22
SALDO DO PERÍODO	397.437,66	409.843,91	354.496,44	385.968,43	281.238,62	273.613,34	273.613,34
Adiantamento	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	65.000,00	65.000,00	95.000,00	155.683,20	84.383,20	55.192,00	55.192,00
Valores a Pagar	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em Caixa/Banco:	332.437,66	344.843,91	259.496,44	230.285,23	196.855,42	218.421,34	218.421,34
SALDO DO PERÍODO	397.437,66	409.843,91	354.496,44	385.968,43	281.238,62	273.613,34	273.613,34

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

DESCRIÇÃO	Jan/2002	Fev/2001	Mar/2002	Abr/2002	Mai/2002	Jun/2002
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	220.677,87	81.726,94	104.257,66	117.129,37	128.349,19	80.362,61
Ingressos até 31/12/2003	222.133,16	83.182,23	105.712,95	118.586,79	129.806,61	81.820,03
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.455,29)	(1.455,29)	(1.455,29)	(1.457,42)	(1.457,42)	(1.457,42)
- FINANCEIRAS:	2.635,86	2.870,09	3.123,81	3.579,16	(7.391,03)	1.529,47
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	223.313,73	84.597,03	107.381,47	120.708,53	120.958,16	81.892,08
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO						
EM GERAL	135.669,28	79.963,92	123.260,01	108.180,93	127.327,49	176.021,82
Terreno	28.818,12	24.491,17	24.491,17	-	-	-
Construção Geral até 31/12/2003	106.440,05	54.605,97	97.956,69	107.586,33	126.535,79	175.352,03
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-
Financeiro	411,11	866,78	812,15	594,60	791,70	669,79
TOTAL DAS DESPESAS	135.669,28	79.963,92	123.260,01	108.180,93	127.327,49	176.021,82
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	273.613,34	361.257,79	365.890,90	350.012,36	362.539,96	356.170,63
Ingressos	223.313,73	84.597,03	107.381,47	120.708,53	120.958,16	81.892,08
Dispêndios	135.669,28	79.963,92	123.260,01	108.180,93	127.327,49	176.021,82
SALDO DO PERÍODO	361.257,79	365.890,90	350.012,36	362.539,96	356.170,63	262.040,89
Adiantamento	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	55.192,00	55.192,00	55.192,00	55.192,00	55.192,00	38.196,00
Valores a Pagar	-	-	-	-	-	(30,00)
Saldo em Caixa/Banco:	306.065,79	310.698,90	294.820,36	307.347,96	300.978,63	223.874,89
SALDO DO PERÍODO	361.257,79	365.890,90	350.012,36	362.539,96	356.170,63	262.040,89

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:	161.601,59	133.018,62	216.194,44	67.673,80	87.574,83	165.816,57	3.565.925,19
Ingressos até 31/12/2003	163.059,01	134.476,04	217.566,28	69.045,64	88.932,41	167.230,80	3.601.983,22
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.457,42)	(1.457,42)	(1.371,84)	(1.371,84)	(1.357,58)	(1.414,23)	(36.058,03)
- FINANCEIRAS:	3.714,23	610,33	214,54	2.844,96	4.513,81	1.311,49	58.501,58
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	165.315,82	133.628,95	216.408,98	70.518,76	92.088,64	167.128,06	3.624.426,77
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO							
EM GERAL	92.276,76	67.367,16	29.981,86	159.307,97	167.102,18	202.026,40	3.235.359,00
Terreno	24.491,17	-	-	-	-	35.000,00	584.005,41
Construção Geral até 31/12/2003	67.321,60	66.587,63	29.383,60	158.797,24	166.273,92	165.701,19	2.632.064,15
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-	-
Financeiro	463,99	779,53	598,26	510,73	828,26	1.325,21	19.289,44
TOTAL DAS DESPESAS	92.276,76	67.367,16	29.981,86	159.307,97	167.102,18	202.026,40	3.235.359,00
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	262.040,89	335.079,95	401.341,74	587.768,86	498.979,65	423.966,11	-
Ingressos	165.315,82	133.628,95	216.408,98	70.518,76	92.088,64	167.128,06	3.624.426,77
Dispêndios	92.276,76	67.367,16	29.981,86	159.307,97	167.102,18	202.026,40	3.235.359,00
SALDO DO PERÍODO	335.079,95	401.341,74	587.768,86	498.979,65	423.966,11	389.067,77	389.067,77
Adiantamento	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	102.099,00	133.002,00	228.321,99	154.088,09	204.088,09	205.488,09	205.488,09
Valores a Pagar	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em Caixa/Banco:	232.980,95	268.339,74	359.446,87	344.891,56	219.878,02	183.579,68	183.579,68
SALDO DO PERÍODO	335.079,95	401.341,74	587.768,86	498.979,65	423.966,11	389.067,77	389.067,77

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

DESCRIÇÃO	Jan/2003	Fev/2003	Mar/2003	Abr/2003	Mai/2003	Jun/2003
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	195.978,85	65.524,17	94.101,60	122.419,69	83.837,78	82.994,59
Ingressos até 31/12/2003	195.978,85	66.867,59	95.445,02	123.741,86	85.174,37	84.302,86
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	-	(1.343,42)	(1.343,42)	(1.322,17)	(1.336,59)	(1.308,27)
- FINANCEIRAS:	2.271,66	2.224,51	1.830,66	5.008,53	896,24	35,87
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	198.250,51	67.748,68	95.932,26	127.428,22	84.734,02	83.030,46
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO						
EM GERAL	203.797,88	87.524,81	102.383,98	217.527,91	233.318,05	316.955,58
Terreno	-	-	-	-	22.856,37	-
Construção Geral até 31/12/2003	202.719,57	86.865,50	101.878,00	216.613,49	208.941,53	312.918,65
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-
Financeiro	1.078,31	659,31	505,98	914,42	1.520,15	4.036,93
TOTAL DAS DESPESAS	203.797,88	87.524,81	102.383,98	217.527,91	233.318,05	316.955,58
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	389.067,77	383.520,40	363.744,27	357.292,55	267.192,86	118.608,83
Ingressos	198.250,51	67.748,68	95.932,26	127.428,22	84.734,02	83.030,46
Dispêndios	203.797,88	87.524,81	102.383,98	217.527,91	233.318,05	316.955,58
SALDO DO PERÍODO	383.520,40	363.744,27	357.292,55	267.192,86	118.608,83	(115.316,29)
Adiantamento	181.079,35	182.129,35	183.179,35	127.485,82	106.904,79	95.797,21
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(45,00)	(45,00)	(90,00)	-	-	-
Saldo em Caixa/Banco:	202.486,05	181.659,92	174.203,20	139.707,04	11.704,04	(211.113,50)
SALDO DO PERÍODO	383.520,40	363.744,27	357.292,55	267.192,86	118.608,83	(115.316,29)

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:	166.930,93	70.852,88	152.181,09	200.960,96	98.470,15	122.576,94	5.022.754,82
Ingressos até 31/12/2003	168.175,21	72.068,58	153.353,21	202.141,62	99.629,56	123.722,19	5.072.584,14
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.244,28)	(1.215,70)	(1.172,12)	(1.180,66)	(1.159,41)	(1.145,25)	(49.829,32)
- FINANCEIRAS:	(0,15)	0,01	0,01	1,42	8,85	3,32	70.782,51
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	166.930,78	70.852,89	152.181,10	200.962,38	98.479,00	122.580,26	5.093.537,33
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO							
EM GERAL	74.049,79	79.821,74	86.051,02	192.241,31	135.621,63	121.430,49	5.086.083,19
Terreno	-	-	-	-	-	-	606.861,78
Construção Geral até 31/12/2003	70.336,51	76.842,67	82.548,40	187.936,18	130.975,51	118.393,10	4.429.033,26
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-	-
Financeiro	3.713,28	2.979,07	3.502,62	4.305,13	4.646,12	3.037,39	50.188,15
TOTAL DAS DESPESAS	74.049,79	79.821,74	86.051,02	192.241,31	135.621,63	121.430,49	5.086.083,19
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	(115.316,29)	(22.435,30)	(31.404,15)	34.725,93	43.447,00	6.304,37	-
Ingressos	166.930,78	70.852,89	152.181,10	200.962,38	98.479,00	122.580,26	5.093.537,33
Dispêndios	74.049,79	79.821,74	86.051,02	192.241,31	135.621,63	121.430,49	5.086.083,19
SALDO DO PERÍODO	(22.435,30)	(31.404,15)	34.725,93	43.447,00	6.304,37	7.454,14	7.454,14
Adiantamento	97.317,21	157.317,21	218.519,33	218.519,33	288.519,33	358.519,33	358.519,33
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em Caixa/Banco:	(119.752,51)	(188.721,36)	(183.793,40)	(175.072,33)	(282.214,96)	(351.065,19)	(351.065,19)
SALDO DO PERÍODO	(22.435,30)	(31.404,15)	34.725,93	43.447,00	6.304,37	7.454,14	7.454,14

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

DESCRIÇÃO	Jan/2004	Fev/2004	Mar/2004	Abr/2004	Mai/2004	Jun/2004
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	66.106,28	119.868,25	75.586,63	20.644,31	82.519,60	79.667,51
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Ingressos a partir Jan/2004	237.089,71	120.970,76	121.020,38	75.247,36	87.950,31	80.684,52
(-) Transferência Cooperado	(163.553,56)	-	(44.352,49)	(53.774,40)	-	-
(-) Devolução Cooperado	(2.003,80)	-	-	-	(4.399,28)	-
(-) FGQ	(5.426,07)	(1.102,51)	(1.081,26)	(828,65)	(1.031,43)	(1.017,01)
- FINANCEIRAS:	10,22	3,62	0,14	-	-	0,02
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	66.116,50	119.871,87	75.586,77	20.644,31	82.519,60	79.667,53
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO						
EM GERAL	260.636,32	246.918,54	148.341,04	227.065,94	159.929,81	150.461,16
Terreno	-	-	-	-	-	-
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Construção Geral a partir Jan/ 2004	255.730,09	242.884,74	142.595,49	220.415,02	152.327,13	142.483,07
Financeiro	4.906,23	4.033,80	5.745,55	6.650,92	7.602,68	7.978,09
TOTAL DAS DESPESAS	260.636,32	246.918,54	148.341,04	227.065,94	159.929,81	150.461,16
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	7.454,14	(187.065,68)	(314.112,35)	(386.866,62)	(593.288,25)	(670.698,46)
Ingressos	66.116,50	119.871,87	75.586,77	20.644,31	82.519,60	79.667,53
Dispêndios	260.636,32	246.918,54	148.341,04	227.065,94	159.929,81	150.461,16
SALDO DO PERÍODO	(187.065,68)	(314.112,35)	(386.866,62)	(593.288,25)	(670.698,46)	(741.492,09)
Adiantamento	358.519,33	357.645,67	359.887,49	359.887,49	359.887,49	359.887,49
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	-	-	(4.588,60)	(14.222,86)	(14.218,94)	(18.684,52)
Saldo em Caixa/Banco:	(545.585,01)	(671.758,02)	(742.165,51)	(938.952,88)	(1.016.367,01)	(1.082.695,06)
SALDO DO PERÍODO	(187.065,68)	(314.112,35)	(386.866,62)	(593.288,25)	(670.698,46)	(741.492,09)

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

DESCRIÇÃO	Jul/2004	Ago/2004	Set/2004	Out/2004	Nov/2004	Dez/2004	Saldo Final 2004
INGRESSOS							
- ARRECADAÇÕES:	105.887,65	122.463,94	30.875,86	86.059,04	71.005,05	86.528,95	5.969.967,89
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	5.072.584,14
Ingressos a partir Jan/2004	106.856,29	123.417,03	62.863,54	88.367,12	76.502,68	92.032,26	1.273.001,96
(-) Transferência Cooperado	-	-	(31.119,57)	(1.469,81)	-	-	(294.269,83)
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	(6.403,08)
(-) FGQ	(968,64)	(953,09)	(868,11)	(838,27)	(5.497,63)	(5.503,31)	(74.945,30)
- FINANCEIRAS:	5,14	52,81	15,11	34,82	21,78	25,59	70.951,76
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	105.892,79	122.516,75	30.890,97	86.093,86	71.026,83	86.554,54	6.040.919,65
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO							
EM GERAL	149.397,23	116.419,73	101.238,05	89.682,19	76.092,29	115.948,93	6.928.214,42
Terreno	-	-	-	-	-	-	606.861,78
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	4.429.033,26
Construção Geral a partir Jan/ 2004	140.253,51	106.981,41	92.990,82	81.089,10	67.752,37	102.315,15	1.747.817,90
Financeiro	9.143,72	9.438,32	8.247,23	8.593,09	8.339,92	13.633,78	144.501,48
TOTAL DAS DESPESAS	149.397,23	116.419,73	101.238,05	89.682,19	76.092,29	115.948,93	6.928.214,42
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	(741.492,09)	(784.996,53)	(778.899,51)	(849.246,59)	(852.834,92)	(857.900,38)	-
Ingressos	105.892,79	122.516,75	30.890,97	86.093,86	71.026,83	86.554,54	6.040.919,65
Dispêndios	149.397,23	116.419,73	101.238,05	89.682,19	76.092,29	115.948,93	6.928.214,42
SALDO DO PERÍODO	(784.996,53)	(778.899,51)	(849.246,59)	(852.834,92)	(857.900,38)	(887.294,77)	(887.294,77)
Adiantamento	359.887,49	359.887,49	359.887,49	359.887,49	359.887,49	359.887,49	359.887,49
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(36.585,47)	(46.233,94)	(29.446,51)	(30.545,25)	(30.861,89)	(36.316,19)	(36.316,19)
Saldo em Caixa/Banco:	(1.108.298,55)	(1.092.553,06)	(1.179.687,57)	(1.182.177,16)	(1.186.925,98)	(1.210.866,07)	(1.210.866,07)
SALDO DO PERÍODO	(784.996,53)	(778.899,51)	(849.246,59)	(852.834,92)	(857.900,38)	(887.294,77)	(887.294,77)

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

DESCRIÇÃO	Jan/2005	Fev/2005	Mar/2005	Abr/2005	Mai/2005	Jun/2005
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	138.506,53	57.711,75	85.809,85	42.695,82	63.969,47	62.980,38
Ingressos até 31/12/2003		-	-	-	-	-
Ingressos a partir Jan/2004	143.907,21	63.987,86	91.562,75	48.106,14	64.689,90	63.682,58
(-) Transferência Cooperado	(4.712,93)	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(687,75)	(6.276,11)	(5.752,90)	(5.410,32)	(720,43)	(702,20)
- FINANCEIRAS:	-	0,04	1,58	0,67	0,11	0,03
- OUTRAS:	1.000,00				219,00	
TOTAL DAS RECEITAS	139.506,53	57.711,79	85.811,43	42.696,49	64.188,58	62.980,41
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO						
EM GERAL	86.861,40	70.465,76	61.975,79	62.262,41	31.060,60	19.910,90
Terreno	-	-	-	-	-	-
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Construção Geral a partir Jan/ 2004	86.861,40	70.465,76	61.975,79	62.262,41	31.060,60	19.910,90
Financeiro	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS DESPESAS	86.861,40	70.465,76	61.975,79	62.262,41	31.060,60	19.910,90
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	(887.294,77)	(834.649,64)	(847.403,61)	(823.567,97)	(843.133,89)	(810.005,91)
Ingressos	139.506,53	57.711,79	85.811,43	42.696,49	64.188,58	62.980,41
Dispêndios	86.861,40	70.465,76	61.975,79	62.262,41	31.060,60	19.910,90
SALDO DO PERÍODO	(834.649,64)	(847.403,61)	(823.567,97)	(843.133,89)	(810.005,91)	(766.936,40)
Adiantamento	358.519,33	358.519,33	358.519,33	358.519,33	358.519,33	358.519,33
Valores a Receber	-	-	107,78	157,56	157,56	157,56
Valores a Pagar	(38.452,93)	(40.889,06)	(45.949,71)	(51.104,21)	(50.912,15)	(50.770,23)
Saldo em Caixa/Banco:	(1.154.716,04)	(1.165.033,88)	(1.136.245,37)	(1.150.706,57)	(1.117.770,65)	(1.074.843,06)
SALDO DO PERÍODO	(834.649,64)	(847.403,61)	(823.567,97)	(843.133,89)	(810.005,91)	(766.936,40)

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

DESCRIÇÃO	Jul/2005	Ago/2005	Set/2005	Out/2005	Nov/2005	Dez/2005	Saldo Final 2005
INGRESSOS							
- ARRECADAÇÕES:	60.267,30	43.612,50	27.940,12	35.060,85	13.559,97	26.931,67	6.629.014,10
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	5.072.584,14
Ingressos a partir Jan/2004	60.604,97	43.954,88	28.151,44	35.192,65	13.694,98	27.315,22	1.957.852,54
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	(298.982,76)
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	(172,99)	(6.576,07)
(-) FGQ	(337,67)	(342,38)	(211,32)	(131,80)	(135,01)	(210,56)	(95.863,75)
- FINANCEIRAS:	0,06	0,06	4,60	0,05	0,12	-	70.959,08
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	414,68	1.633,68
TOTAL DAS RECEITAS	60.267,36	43.612,56	27.944,72	35.060,90	13.560,09	27.346,35	6.701.606,86
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO							
EM GERAL	57.071,67	18.439,44	14.256,18	16.844,53	3.716,94	143.783,82	7.514.863,86
Terreno	-	-	-	-	-	-	606.861,78
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	4.429.033,26
Construção Geral a partir Jan/ 2004	57.071,67	18.439,44	14.256,18	16.844,53	3.716,94	143.783,82	2.334.467,34
Financeiro	-	-	-	-	-	-	144.501,48
TOTAL DAS DESPESAS	57.071,67	18.439,44	14.256,18	16.844,53	3.716,94	143.783,82	7.514.863,86
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	(766.936,40)	(763.740,71)	(738.567,59)	(724.879,05)	(706.662,68)	(696.819,53)	-
Ingressos	60.267,36	43.612,56	27.944,72	35.060,90	13.560,09	27.346,35	6.701.606,86
Dispêndios	57.071,67	18.439,44	14.256,18	16.844,53	3.716,94	143.783,82	7.514.863,86
SALDO DO PERÍODO	(763.740,71)	(738.567,59)	(724.879,05)	(706.662,68)	(696.819,53)	(813.257,00)	(813.257,00)
Adiantamento	358.519,33	358.519,33	358.519,33	358.519,33	358.519,33	358.519,33	358.519,33
Valores a Receber	157,56	157,56	157,56	157,56	-	-	-
Valores a Pagar	(45.770,67)	(47.224,49)	(48.619,34)	(53.322,26)	(50.173,60)	(54.638,74)	(54.638,74)
Saldo em Caixa/Banco:	(1.076.646,93)	(1.050.019,99)	(1.034.936,60)	(1.012.017,31)	(1.005.165,26)	(1.117.137,59)	(1.117.137,59)
SALDO DO PERÍODO	(763.740,71)	(738.567,59)	(724.879,05)	(706.662,68)	(696.819,53)	(813.257,00)	(813.257,00)

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

DESCRIÇÃO	Jan/2006	Fev/200	Mar/2006	Abr/2006	Mai/2006	Jun/2006	Saldo parcial 2006
INGRESSOS							
- ARRECADAÇÕES:	(48.260,77)	11.403,03	19.214,78	(704,61)	23.747,79	13.702,67	6.648.116,99
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	5.072.584,14
Ingressos a partir Jan/2004	16.130,97	11.565,15	19.479,94	16.939,93	23.936,53	13.858,69	2.059.763,75
(-) Transferência Cooperado	4.712,93	-	-	-	-	-	(294.269,83)
(-) Devolução Cooperado	(64.189,68)	-	-	(17.474,10)	-	-	(88.239,85)
(-) FGQ	(4.914,99)	(162,12)	(265,16)	(170,44)	(188,74)	(156,02)	(101.721,22)
- FINANCEIRAS:	0,25	-	-	-	-	-	70.959,33
- OUTRAS:	(1.633,66)	0,07	0,03	0,02	0,02	-	0,16
TOTAL DAS RECEITAS	(49.894,18)	11.403,10	19.214,81	(704,59)	23.747,81	13.702,67	6.719.076,48
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO							
EM GERAL	12.409,84	5.681,77	4.093,30	44.476,19	5.291,87	642,61	7.587.459,44
Terreno	162.339,73	-	-	-	-	-	769.201,51
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	4.429.033,26
Construção Geral a partir Jan/ 2004	(149.929,89)	5.681,77	4.093,30	44.476,19	5.291,87	642,61	2.244.723,19
Financeiro	-	-	-	-	-	-	144.501,48
TOTAL DAS DESPESAS	12.409,84	5.681,77	4.093,30	44.476,19	5.291,87	642,61	7.587.459,44
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	(813.257,00)	(875.561,02)	(869.839,69)	(854.718,18)	(899.898,96)	(881.443,02)	-
Ingressos	(49.894,18)	11.403,10	19.214,81	(704,59)	23.747,81	13.702,67	6.719.076,48
Dispêndios	12.409,84	5.681,77	4.093,30	44.476,19	5.291,87	642,61	7.587.459,44
SALDO DO PERÍODO	(875.561,02)	(869.839,69)	(854.718,18)	(899.898,96)	(881.443,02)	(868.382,96)	(868.382,96)
Adiantamento	358.519,33	358.519,33	358.519,33	358.519,33	358.519,33	358.519,33	358.519,33
Valores a Receber	1.448,06	1.448,06	1.448,06	1.448,06	1.448,06	1.448,06	1.448,06
Valores a Pagar	(111.690,90)	(110.593,24)	(100.021,36)	(37.254,14)	(37.556,83)	(38.238,72)	(38.238,72)
Saldo em Caixa/Banco:	(1.123.837,51)	(1.119.213,84)	(1.114.664,21)	(1.222.612,21)	(1.203.853,58)	(1.190.111,63)	(1.190.111,63)
SALDO DO PERÍODO	(875.561,02)	(869.839,69)	(854.718,18)	(899.898,96)	(881.443,02)	(868.382,96)	(868.382,96)

Capítulo II - Demonstração aos Cooperados

I) CORRESPONDÊNCIA DE COMUNICAÇÃO DO RATEIO

Finalizadas as apurações contábeis, uma correspondência foi enviada aos cooperados para dar-lhes ciência do assunto e, ao mesmo tempo, indicar-lhes os valores adicionais de rateio final de obra, de acordo com as características da unidade, valores tais que deverão ser aportados para a finalização de todas as operações previstas na seccional. Também são demonstrados nesta correspondência: o plano de pagamentos, possibilidades de financiamento do saldo devedor e procedi-

mentos para obtenção da escritura definitiva de suas unidades.

Por fim, é informado que a documentação pertinente a estes procedimentos e toda aquela de que se compõe o processo de apuração final está colocada à disposição dos cooperados participantes da referida seccional para, a partir desta data, procederem às verificações que se fizerem necessárias ao completo entendimento do conteúdo dos relatórios.



São Paulo, 22 de setembro de 2006.

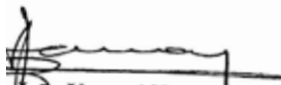
Assunto: Apuração final e encerramento da Seccional Praias de Ubatuba

1. Informamos aos cooperados da Seccional Praias de Ubatuba que está em andamento a documentação necessária para a montagem do processo de averbação que torna as unidades aptas a outorga das escrituras.
2. Diante disto, a Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – Bancoop, no cumprimento de suas obrigações legais no sentido de finalizar o sistema cooperativo de construção da Seccional em referência, informa que conforme a Cláusula “DA APURAÇÃO FINAL” do Termo de Adesão procedeu a apuração final do custo do empreendimento.
3. Por tratar-se de 96 unidades, o rateio de final de obra remonta a importância abaixo, de acordo com a fração ideal, que deverá ser pago em até 24 (vinte e quatro) parcelas iguais acrescidas dos mesmos encargos previstos no Termo de Adesão e Compromisso de Participação:

Tipo de unidade	Valor à vista	Parcelado
2 dormitórios	R\$ 12.750,39	24 de R\$ 600,21
Duplex	R\$ 21.305,56	24 de R\$ 1.002,93

4. O primeiro boleto será emitido a partir do dia 22/10/2006, respeitando-se a data de pagamento de cada cooperado.
5. Quando quites com suas obrigações perante a cooperativa, o cooperado receberá o TERMO DE QUITAÇÃO, documento hábil para solicitar a outorga da ESCRITURA DEFINITIVA em seu nome, conforme Cláusula “ESCRITURA” e desde que a seccional esteja averbada.
6. Os documentos contábeis da Seccional Praias de Ubatuba estarão à disposição dos interessados pelo prazo de 30 (trinta) dias a contar desta com agendamento prévio no SAC.
7. Sendo o que tínhamos para o momento, nos colocamos à disposição por meio do SAC (11-3291-1800/1855) ou pelo e-mail sac@bancoop.com.br

Atenciosamente,


João Vaccari Neto
Diretor Presidente


Ana Maria Êrnica
Diretora Administrativa-financeira

2) INFORMATIVO DO EMPREENDIMENTO

Mas, além enviar uma correspondência a cada um dos cooperados para dar-lhes ciência do assunto, a Bancoop elaborou um informativo com diversos dados específicos do empreendimento. A intenção foi demonstrar a forma com que se apurou o rateio, os resultados obtidos com essa apuração e os valores a serem aportados pelos cooperados para que os custos do empreendimento fossem cobertos, possibilitando o acerto do déficit, a continuidade das obras nas seccionais nas quais elas ainda não haviam sido concluídas e a regularização documental do empreendimento.

O informativo em questão é reproduzido em sua íntegra a seguir.

notícias BANCOOP

COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO

MARÇO DE 2007

WWW.BANCOOP.COM.BR



PRAIAS DE UBATUBA

Você e seu empreendimento

Na primeira quinzena de julho 2006 você recebeu uma revista com o Balanço Social da Bancoop. Ali, pôde ser conferido tudo o que a atual gestão mudou na cooperativa para trazer mais segurança para o conjunto dos cooperados. Também foi possível analisar as Demonstrações Financeiras do Exercício 2005. Para esclarecer as dúvidas, foram realizadas várias reuniões, no Auditório Azul do Sindicato dos Bancários.

Agora, você recebe um material específico sobre o seu empreendimento. O texto traz os demonstrativos financeiros com as receitas e despesas de sua obra, incluindo o histórico e uma explicação detalhada sobre o encerramento final.

Será agendada assembléia para o encerramento da seccional em data a ser definida. O encerramento é a formalização nos controles da cooperativa da atribuição definitiva da fração ideal da unidade que coube a cada cooperado quites com suas obrigações, bem como o desligamento dos mesmos dos quadros da entidade em razão do cumprimento do objetivo inicial. Neste caso, os cooperados devedores permanecerão devendo para a cooperativa e para as demais Seccionais.

Desde que foi enviada a primeira carta com os valores do

rateio, a Bancoop colocou todas as contas do empreendimento à disposição dos cooperados e comissões para verificação e auditoria, se assim o desejassem. Também foi criada uma agenda de atendimentos, individuais ou com comissões, com o departamento de Contabilidade da entidade.

Aqueles que quitaram seus débitos, inclusive da apuração final, já podem outorgar a escritura da sua unidade, desde que o processo de averbação do empreendimento esteja concluído. Outros optaram pela via judicial para não efetuarem o pagamento do valor que todos sabem ser devido. É importante que se faça uma leitura atenta do material, reflita, veja como pegar sua escritura e cumprir o que é justo e com o qual foi concordado no ato de adesão ao grupo. Afinal, a Bancoop e seus empreendimentos são de todos e de cada um dos cooperados. Só haverá uma solução definitiva para os problemas com a participação e o compromisso de todos.

Tenha uma boa leitura!

João Vaccari Neto
Presidente

HISTÓRICO

No balanço das ondas

O Praias de Ubatuba foi lançado em março de 2003. À época, veio atender a inúmeros pedidos de cooperados que queriam um imóvel na praia para o lazer e, também, para morar depois da aposentadoria. O preço estimado para os apartamentos de dois dormitórios partia de R\$ 47.500,00. Os duplex, com três dormitórios, partia de R\$ 71.250,00. O projeto e localização foram pensados para que se adequassem ao esforço e necessidade de cada cooperado.

Em uma área de quase de 5.000m², foram erguidas seis torres, com um total de 96 apartamentos, todos entregues. No total, são mais de 9.000 m² de área construída.

Processo para obtenção da escritura

A averbação do empreendimento é a última etapa para que as unidades estejam aptas a outorga das escrituras em nome do cooperado e, desta maneira,

segurando-o em relação ao seu maior bem: a casa própria.

São vários os documentos necessários até chegar até a averbação. Os principais são o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, os alvarás de Instalação e Funcionamento de Elevadores e o Certificado de Quitação do ISS e que são necessários para a obtenção do Habite-se das unidades. A próxima etapa é reunir a Certidão Negativa de Débito junto ao INSS. Com todos estes documentos, monta-se o processo para enviar ao Cartório de Registro de Imóveis que tem prazo de 20 dias para analisar a documentação e informar se será necessária a apresentação de mais algum documento/certidão ou não. Estando tudo correto, será informado pelo Cartório o valor a ser pago de custas e taxas e após um prazo médio de 30 a 45 dias, a averbação estará concluída e as unidades com as matrículas individuali-

zadas e aptas para a outorga das escrituras. É importante lembrar que para iniciar o processo junto ao Cartório é pré-condição que a matrícula do terreno esteja unificada – nos casos em que o empreendimento utilizou mais de um terreno – e em nome da cooperativa.

Andamento do processo

A construção e regularização documental desta obra tinham ficado sob a responsabilidade da Construtora Comodoro. Problemas com a construtora geraram o cancelamento do contrato entre a Bancoop e a Comodoro. Isso causou atrasos na documentação do empreendimento.

A Bancoop teve que levantar quais foram os recolhimentos já realizados pela Construtora Comodoro para regularizar toda a documentação do empreendimento, cujo processo está em andamento. Ao final dele as unidades estarão aptas para a escritura em nome do cooperado

E o sonho virou realidade

Se não fosse pelo sistema cooperativista, muita gente não teria conseguido realizar o sonho da casa na praia. No lançamento do Praias de Ubatuba, o apartamento de dois dormitórios tinha custo estimado a partir de R\$ 47.500,00 e o duplex, com três dormitórios, a partir de R\$ 71.250,00. Ocorre que os valores estimados não foram suficientes para concluir as obras e providenciar os documentos necessários para a averbação, que possibilita que cada um dos cooperados obtenha a escritura de seu imóvel.

Uma vez que os valores que entraram por meio das parcelas pagas pelos cooperados não cobriram os custos, o empreendimento encerrou o ano de 2005 com déficit de R\$ 813.257,00. Somados os gastos a incorrer, menos as entradas de pagamen-

to de parcelas, o saldo negativo chega a R\$ 1.429.361,51.

Seguindo o que determinam o Termo de Adesão e Compromisso de Participação e a Lei do Cooperativismo – segundo os quais os apartamentos devem ser ofertados a preço de custo aos cooperados – a atual gestão da Bancoop promoveu a apuração final das contas e rateou o déficit entre os associados do grupo, de acordo com regras específicas. No dia 22 de setembro de 2006, a Bancoop enviou uma carta explicativa sobre o rateio, na qual também colocava todos os documentos à disposição dos cooperados ou de seus representantes para conferência e análise.

Sabendo das possíveis dificuldades que alguns cooperados poderiam ter, a Bancoop optou por facilitar o pagamento em 24 vezes. Os casos em que associados não pudessem pa-

gar mesmo com este parcelamento, seriam analisados individualmente, podendo ser ampliado para até 36 meses, desde que comprovada a real necessidade.

Assim que os cooperados com apartamentos de dois dormitórios e uma vaga na garagem quitarem o valor do rateio – que é calculado com base na fração ideal – poderão solicitar o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações e, após concluída a averbação da seccional, providenciar a escritura.

Considerando o valor de lançamento mais o rateio, o apartamento tipo de dois dormitórios, com aproximadamente, 53 m², em caso de pagamento à vista, saiu por R\$ 60.250,39. O duplex de três dormitórios, com aproximadamente 100 m², custou a R\$ 93.555,56. Ou seja, o negócio continua sendo muito bom para o cooperado.

■ ACERTANDO AS CONTAS

Entenda o motivo do rateio

Alguns cooperados não entendem por que precisam pagar um valor excedente pelo seu apartamento, mesmo já tendo quitado as parcelas estipuladas inicialmente. Isso acontece porque todas as unidades dos empreendimentos são repassadas a preço de custo. E, no lançamento, seu valor é estimado. Ao final das obras, concluídas as áreas de lazer e a documentação, é feita a apuração final para se verificar se o total arrecadado foi suficiente para cobrir as despesas. Em caso positivo e havendo sobras, elas devem ser devolvidas aos cooperados. Se houver déficit, os cooperados devem fazer o aporte (rateio) de acordo com a fração ideal da sua

unidade. O procedimento está previsto na Cláusula de Apuração Final, que consta no Termo de Adesão e Compromisso de Participação assinado pelo cooperado.

A atual gestão da Bancoop realizou a apuração final das unidades entregues para, assim, tornar os cooperados desses grupos aptos à outorga das escrituras. Os cooperados que não puderem arcar com os valores do rateio na quantidade de parcelas propostas (até 24 prestações) devem enviar a Bancoop uma proposta alternativa de pagamento por escrito com o máximo de 36 parcelas, desde que comprovada a real necessidade.

Após a liquidação de todos os valo-

res junto à Bancoop, o cooperado receberá o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações e, com ele, poderá comparecer ao cartório para obter a escritura, desde que o empreendimento já esteja averbado. Também é possível lavrar a escritura antes do término dos pagamentos desde que seja realizada a alienação fiduciária (Veja matéria sobre as escrituras).

Sempre é bom lembrar que os documentos referentes ao empreendimento estão à disposição de todos os associados. Para analisá-los, o cooperado ou a comissão do empreendimento deverá marcar data e horário para que a verificação ocorra de maneira organizada.

PRAIAS DE UBATUBA - DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

DESCRIÇÃO	Saldo 2004	Saldo 2005	Saldo parcial 2006
RECEITAS			
- ARRECADAÇÕES:	5.969.967,89	6.629.014,10	6.648.116,99
Receita de Adesões (parcelas + multas)	1.273.001,96	1.956.322,52	2.038.056,98
Receita de Adesões - Liquidação de Cobrança	-	1.530,02	21.706,08
Ingressos até 31/12/2003	5.072.584,14	5.072.584,14	5.072.584,14
(-) Transferência de Cooperado	294.269,83	298.982,76	294.269,83
(-) Devolução de Quotas	6.403,08	6.576,07	88.239,16
(-) FGQ	74.945,30	95.863,75	101.721,22
- FINANCEIRAS:	70.951,76	70.959,08	70.959,33
Rendimento Fundo Aplicação	70.782,51	70.789,83	70.790,08
Rendimento Aplicação Financeira	169,25	169,25	169,25
Descontos Obtidos	-	-	-
- OUTRAS:	-	1.633,68	0,16
Remuneração s/Depósito Identificado	-	0,25	0,16
Cancelamento Ch 5983 (10/03/04) ref ISS Prefeitura Municipal SP	-	219,00	-
Estorno de Taxa Administrativa exercício 2005 *	-	414,43	-
Depósito ref Reembolso IPTU parte Vita	-	1.000,00	-
TOTAL DAS RECEITAS	6.040.919,65	6.701.606,86	6.719.076,48
DESPESAS			
- CONSTRUÇÃO - INDIRETAS:	236.876,43	432.884,18	539.882,26
Cooperativa - Taxa de administração	61.887,33	96.429,27	100.848,31
Cooperativa - Taxa de gerenciamento de obra	3.811,84	23.090,74	21.423,62
Cooperativa - Taxa de adesão	-	12.955,47	16.767,31
Condução e Transporte	-	422,52	36,00
Despesas de Condomínio	-	1.773,25	1.903,25
Despesas Postais	946,34	1.419,84	1.709,68
Fotocópias/Fotos/reproduções	10,00	459,19	459,19
IPTU	22.114,86	22.114,86	21.114,86
Juros s/ Atrasos Pagamentos	259,19	259,19	1.109,65
Dispêndios com Plantão Atendimento	-	-	1.284,13
Taxas/Emolumentos/Desp Judiciais	-	26,00	349,77
Dispêndios com Cartório	-	-	137,02
Telefone	3.345,38	6.542,23	6.542,23
Recompra das unidades 12/21/22 (FGQ)	-	-	34.802,98
Juros Fundo de Aplicação	134.836,83	255.066,05	255.066,05
Tarifa bancária	1.998,51	2.368,19	2.368,29
CPMF	7.666,15	9.957,38	9.957,38
Variação Monetária Passiva	-	-	64.002,54
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	6.691.337,99	7.081.979,68	7.047.577,18
Terreno	606.861,78	606.861,78	769.201,51
Assistência Técnica	-	2.511,92	25.240,28
Projetos	-	-	5.500,00
Medições	-	-	95.909,43
Construção	1.653.105,35	2.002.410,35	1.690.630,58
Dispêndios Gerais até 31/12/03	4.429.033,26	4.429.033,26	4.429.033,26
Diversos (IR/ISS/INSS/PIS/COFINS/CSLL)	-	38.217,40	29.097,58
Energia Elétrica	2.337,60	2.944,97	2.964,54
Locação de Equipamentos	-	-	-
TOTAL DAS DESPESAS	6.928.214,42	7.514.863,86	7.587.459,44
RESUMO			
Saldo Mês Anterior	-	-	-
Receitas	6.040.919,65	6.701.606,86	6.719.076,48
Despesas	6.928.214,42	7.514.863,86	7.587.459,44
Saldo do Período	(887.294,77)	(813.257,00)	(868.382,96)

RESUMO GERAL DE GASTOS DA OBRA PRAIAS DE UBATUBA

1- ENTRADAS/SAÍDAS - Balancete Financeiro - Consolidado		(840.726,70)
Ingressos Realizados até Dezembro 2005	6.633.736,24	
Ingressos Realizados 2006 - até junho/06 líquido	85.340,24	
(-) Dispêndios Incorridos - pagos até dezembro 2005	7.522.047,19	
(-) Dispêndios Incorridos - pagos em 2006 - até junho	65.412,25	(868.382,96)
(-) Dispêndios Incorridos a pagar a partir julho/2006	13.817,37	
(+) Ajuste de Saldo Contábil x Financeiro dez/05	2.131,57	
(+) Ingressos Realizados em julho e agosto/2006	39.342,06	27.656,26
2 - PREVISÕES		(588.634,81)
(-) Dispêndios		929.964,28
Construções Indiretas	0,00	
Construções Diretas - pós obra	77.312,00	77.312,00
Escrituras	0,00	
Habite-se/Demolição	0,00	
CND	250.676,98	
Graphorab	1.250,00	
Averbação/Especificação	52.450,21	
Taxas Diversas	2.000,00	
IPTU - PMSP - 2006	0,00	
Serviços de desdobro de IPTU	0,00	306.377,19
Juros Saldo devedor - jan a set/06	92.517,34	
Dispêndios Antecipados de Juros 2005	93.478,95	
CPMF s/ Dispêndios Previstos	1.759,47	
Adiantamento a Construtora Comodoro	349.217,33	
Adiantamento a Eurosat Telecomunicação	9.302,00	546.275,09
(+) Ingressos		341.329,47
Saldo do Contrato de Adesão - Cooperado Adimplentes - Set/06	266.811,73	
Saldo do Contrato de Adesão - Cooperados Inadimplentes	0,00	
Unidade para Adesão Cooperado	92.588,38	
(-) Taxa Administrativa	17.970,01	
(-) Fundo Garantidor Quitação - FGQ	100,63	341.329,47
3 - SALDO DA OBRA (1+2)		(1.429.361,51)

NOTAS EXPLICATIVAS

Rateio: origem e metodologia de cálculo

A Bancoop é uma cooperativa, entidade sem fins lucrativos que se utiliza do auto-financiamento para cumprir seu objetivo. Isto é, construir unidades habitacionais a preço de custo.

Desta forma, todas as receitas que sustentam os custos da construção do imóvel são provenientes dos aportes dos cooperados de cada grupo, como segue:

1) As contribuições dos cooperados são sempre mensais em planos variáveis, em torno de 64 meses, reajustadas pela inflação até a entrega da unidade e com juros (Tabela Price) de 1% ao mês após a entrega da unidade.

2) A viabilidade econômica dos empreendimentos depende do equilíbrio entre receitas e despesas, de forma a obter-se saldo contábil final igual a zero.

3) A outra premissa de viabilidade econômica do empreendimento se refere à distribuição do fluxo de caixa ao longo do tempo. Ou seja, os valores mensais de arrecadação não se adequam às despesas de cada mês. A consequência é um balanço contábil saudável, do ponto de vista de saldo final. Mas ocorre um descompasso receitas e despesas.

4) O parâmetro financeiro que mede este descompasso entre a velocidade da entrada dos recursos e o gasto efetivo nas obras, é o fluxo de caixa do empreendimento. Em princípio, ele não pode apresentar saldo negativo.

5) Como não podemos demorar 64 meses ou mais para concluir um empreendimento, porque isso o tornaria inviável do ponto de vista de custos, sempre as despesas são antecipadas em relação às receitas, gerando fluxo de caixa com altos saldos negativos.

6) Para sanar este problema é realizado um planejamento de receitas e despesas de forma consolidada, envolvendo todos os empreendimentos constituídos na cooperativa, de maneira a determinar o momento adequado à realização das obras.

7) Este planejamento leva em conta que, em certo momento, dado empreendimento está numa fase de compra de terreno, outro está na fase de confecção de projetos, um terceiro, na execução de obra, e outro ainda já finalizado.

8) É fácil concluir que as receitas vão entrar de forma relativamente linear. Mas as despesas, não! É justamente neste momento que o empréstimo solidário acontece:

■ Em alguns períodos, durante os 64 meses em que o cooperado está contribuindo, as receitas são maiores que as despesas – temos o “empreendimento cedente”.

■ Na mão oposta, quando as despesas são maiores que as receitas – normalmente, durante a execução das obras – há o “empreendimento tomador”.

9) Ao final do empreendimento se faz a apuração de todas as receitas e despesas com a finalidade de apurar o saldo existente. Se este saldo é positivo, o valor reverte proporcionalmente aos cooperados que aderiram a ele. Mas se o saldo é negativo, deve ser promovido um rateio, denominação que se deu à distribuição do déficit, entre os mesmos cooperados de forma a equilibrar o fluxo de caixa.

10) Se o saldo final do empreendimento, do ponto de vista contábil, é negativo, significa que as despesas incorridas foram maiores que as receitas estimadas. E aí está a principal causa dos rateios.

■ Trabalhamos com custos reais, efetivos, apurados sob técnicas contábeis e tributárias rígidas, com controle também rigoroso.

■ Mas trabalhamos com receitas estimadas, projetadas ao longo de 64 meses sob influência de diversos fatores externos, como inflação, conjuntura econômica, problemas na obra, greves, dissídios, nível de oferta de recursos etc.

11) O rateio, previsto em lei e no Termo de Adesão, é o mecanismo que permite à cooperativa ajustar as receitas projetadas anteriormente, no início da formação do grupo de cooperados. A metodologia é muito simples:

■ Procedimento contábil de apuração do saldo do empreendimento levando em consideração todas as receitas realizadas e a realizar; assim como o conjunto das despesas realizadas e a realizar.

■ Distribuição do valor do saldo para cada cooperado, proporcionalmente à fração ideal de sua unidade no empreendimento.

■ Fração ideal da unidade é o percentual com que a sua unidade contribui no total do empreendimento do ponto de vista de custos, conforme prescrito pela norma de orçamentação da ABNT (NBR 12.721). A fração é calculada por meio de procedimento padrão aceito pelos cartórios de registro de imóveis em todo o Brasil. Esse procedimento consta de um documento chamado de Quadro de Áreas do empreendimento.

■ Assim, o percentual de fração ideal da unidade é aplicado sobre o saldo contábil apurado para determinar se a parcela do custo correspondente a esta unidade.

■ Como a Bancoop entende que alguns cooperados podem encontrar dificuldades para o pagamento do rateio, a decisão foi parcelá-lo em 24 vezes. A cooperativa também analisa caso a caso, a situação dos associados que necessitem de prazo maior; limitado a 36 parcelas. É, também, possível criar parcelas intermediárias próximas ao 13º salário, férias, PLR etc.

■ Como o empreendimento já tem suas obras concluídas, assim como todas as suas legalizações, a arrecadação desta seccional é contabilizada nela, uma vez que ela é “tomadora”. Porém, o recurso obtido vai para as seccionais “cedentes”, que “emprestaram” os valores.

■ Através do mecanismo do rateio, a cooperativa corrige eventuais distorções entre a receita projetada e a despesa incorrida. Isso porque, se acertássemos com exatidão o valor desta receita, ao final não teríamos rateio. Trata-se de algo praticamente impossível, face ao longo período que existe entre o lançamento e o fechamento.

12) O autofinanciamento é um processo financeiro para viabilização econômica de empreendimentos imobiliários, que se baseia no seguinte tripé:

■ Equilíbrio contábil das receitas e despesas (balancete)

■ Equilíbrio do fluxo de caixa do empreendimento (distribuição dos valores ao longo do prazo da obra)

■ Mecanismo de ajuste para promover estes equilíbrios (rateio do saldo apurado). Por fim, cabe ressaltar, que apesar de este modelo de financiamento ser legal, a atual gestão da Bancoop vem discutindo à exaustão, tanto internamente, como com uma consultoria externa e com os cooperados, a busca de formas alternativas de financiamento, sempre preservando o princípio do cooperativismo/autofinanciamento. São os casos da antecipação de recebíveis e do recurso a outras linhas de crédito para habitação.

■ EMPRÉSTIMO SOLIDÁRIO

Agora chegou sua vez de ajudar

Para ser concluído, seu empreendimento utilizou recursos não provenientes do pagamento das parcelas do grupo. Os recursos financeiros vieram de outros empreendimentos e da própria Bancoop. O que é? Como funciona? Por que é feito? Saiba melhor a partir de agora.

A Bancoop é uma entidade sem fins lucrativos e que tem como objetivo social oferecer imóveis em regime de construção a preço de custo, por meio de autofinanciamento. Este regime deve ter apuração contábil das despesas e receitas ocorridas, visando um fluxo de caixa adequado. Assim, ao final da obra, a receita proveniente das parcelas pagas deve ser suficiente para cobrir os custos correspondentes à operação. Resta aos participantes a responsabilidade pelo custeio efetivo das obras e demais obrigações decorrentes da construção.

Acontece que o tempo de execução de uma obra não é o mesmo do vencimento das parcelas. A Bancoop chegou a entregar empreendimentos

em menos de 36 meses após o lançamento. Mas as prestações destes mesmos imóveis terminariam de ser pagas somente dois anos depois do término das obras. Com isso, ocorre o descasamento entre a receita e as despesas.

No lançamento da obra, até que o grupo seja fechado e toda a documentação necessária esteja pronta para o início da construção, a receita é utilizada no pagamento de terreno e projetos, aprovações, constituição do caixa para as obras e, por isso, às vezes, pode ficar superavitária. Para agilizar as obras em andamento, realizou-se o "empréstimo solidário" entre os empreendimentos. Assim, os cooperados da obra que recebeu o empréstimo puderam ter seus imóveis entregues mais rapidamente. Porém, para que os cooperados do empreendimento credor não tenham prejuízo, os moradores beneficiados devem pagar o valor devido. Note que, em alguns casos, o valor estimado no lançamento não foi suficiente para cobrir os custos.

O pagamento do empréstimo pelos

cooperados dos empreendimentos deficitários é necessário para dar continuidade às outras obras. A atual gestão reafirma que é importante que os cooperados e as comissões, de forma organizada, fiscalizem o destino de seus aportes, bem como, as contas do seu empreendimento, visto que as mesmas estão à disposição de todos os cooperados que fazem parte da seccional.

Verificadas as contas e constatado o déficit, é preciso quitá-lo porque os valores estimados pagos pelas unidades estavam abaixo do preço de custo. Construir a preço de custo é a missão da Bancoop e das cooperativas habitacionais. No entanto, construir abaixo do custo é impossível. Não é justo que os cooperados que já estão em suas moradias não paguem, enquanto aqueles que ainda não receberam seu imóvel continuem pagando aluguel.

A Bancoop e seus empreendimentos são de todos e de cada um dos cooperados. Só haverá uma solução definitiva para nossos problemas com a participação e o compromisso de todos.

■ DOCUMENTO NA MÃO

O caminho para sua escritura

Alguns cooperados têm entrado com ações na Justiça para não pagar o rateio, previsto na Lei do Cooperativismo e na Cláusula de Apuração Final do Termo de Adesão e Compromisso de Participação, que foi assinado por todos os associados no ato de sua adesão a seccional. Eles têm todo o direito de tomar esta atitude. É preciso ter claro que tais processos são caros e demorados, porque tramitam em vários tribunais até a decisão final da ação. As liminares são decisões provisórias e que podem ser cassadas e, conseqüentemente, perdem seu valor. E, enquanto isso, os valores devidos vão aumentando, já que são

acumulados multas e juros e a cada dia que passa ficará mais difícil de pagar. É arriscar um bem que, com certeza, foi conquistado com muito suor e que é a segurança de que toda a família tem um lugar agradável para morar.

Enquanto isso, muitos cooperados estão pagando o rateio, inclusive à vista. Isso lhes dá o direito de solicitar o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações e dar entrada na escritura, caso a averbação esteja concluída. Com a escritura em mãos, além de terem a posse definitiva, o imóvel se valoriza. E, caso haja interesse em vendê-lo, o retorno será muito melhor. A escritura é, na verdade, a única maneira de garantir seu maior bem: a casa própria.

Não tome atitudes impensadas. Analise todas as hipóteses antes de qualquer iniciativa. Lembre-se: sua escritura pode estar esperando no cartório. Entre em contato com a Bancoop e busque os esclarecimentos corretos sobre o seu empreendimento. Não se deixe levar por informações de pessoas que possuem outros interesses e prometem solução fácil. Converse com seus familiares, amigos e com quem já pagou o rateio. Entenda as razões e converse, também, com aqueles que o ajudaram no passado e que, agora, dependem que você cumpra sua parte para que ele possa receber a tão sonhada casa própria.

Capítulo III - Rateio do custo adicional

1) RATEIO DO CUSTO ADICIONAL

Finalizadas as apurações contábeis e determinando-se o valor do custo adicional remanescente é procedida a distribuição dos valores segundo os preceitos da Lei Federal que define a política nacional de cooperativismo, a saber 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, 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, a saber:

2) QUADRO DEMONSTRATIVO DE FRAÇÕES IDEAIS (NBR 12.721/1.999)

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 rateio dos valores adicionais apurados 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. Neste caso, não se trata de relação de cooperação, mas sim de relação de compra e venda com a chamada “*dação em pagamento*”, ato correspondente ao processo de aquisição do terreno do empreendimento.

DESCRIÇÃO	ÁREA(m2)	FRAÇÃO IDEAL	PERMUTAS	ADESÕES	TOTAL APTOS.
UNIDADE TIPO (2Q - 1 suíte - 1 gar.)	97,534	0,8920%	0	72	72
UNIDADE DUPLEX	162,976	1,4906%	0	24	24
TOTAIS:	10.933,872	100,0000%	0	96	96

3) QUADRO DEMONSTRATIVO DE RATEIO

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 no rateio dos valores adicionais apurados pelos cálculos contábeis. Estes dados servem então para calcular o valor do rateio do custo adicional 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 total do rateio do custo adicional. (já indicado no Quadro do Resumo Geral de Gastos da Obra, no item I da “Apuração”).

DESCRIÇÃO	ÁREA(m2)	FRAÇÃO IDEAL	UNIDADES	VALOR (R\$)
UNIDADE TIPO (2Q – 1 suíte – 1 gar.)	97,534	0,8920%	72	12.750,41
UNIDADE DUPLEX	162,976	1,4906%	24	21.305,50
TOTAIS / TOTAL DE UNIDADES (Aptos.) =	10.933,872	100,0000%	96	1.429.361,51

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.