

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	26

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.

SAINT PHILLIPE

	DESCRIÇÃO	REALIZADO	A REALIZAR	TOTAL
1	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	8.153.095,36	25.000,00	8.178.095,36
	DISPÊNDIOS INCORRIDOS ATÉ DEZEMBRO/2005	7.595.548,70	-	7.595.548,70
	DISPÊNDIOS INCORRIDOS ATÉ DEZEMBRO/2006	557.546,66	-	557.546,66
	DISPÊNDIOS INCORRIDOS ATÉ MARÇO/2007	-	-	-
	DISPÊNDIOS A REALIZAR		25.000,00	25.000,00
2	TERRENO, ESCRITURAS E ENCARGOS DIVERSOS	1.420.379,35	106.671,29	1.527.050,64
	TERRENO- PAGAMENTO EM UNIDADES	226.000,00	-	226.000,00
	TERRENO- PAGAMENTO EM MOEDA CORRENTE	1.194.379,35	-	1.194.379,35
	ESCRITURA E ENCARGOS DIVERSOS A REALIZAR *	-	106.671,29	106.671,29
3	RECEITA TOTAL	7.358.330,85	634.391,49	7.992.722,34
	INGRESSOS RELIZADOS ATÉ DEZEMBRO/2005	6.106.369,28	-	6.106.369,28
	INGRESSOS RELIZADOS ATÉ DEZEMBRO/2006	1.174.555,88	-	1.174.555,88
	INGRESSOS RELIZADOS ATÉ MARÇO/2007	77.405,69	-	77.405,69
	RECEITA A REALIZAR	-	634.391,49	634.391,49
4	SOMA	(2.215.143,86)	502.720,20	(1.712.423,66)
5	DOAÇÃO EM PAGAMENTO DE TERRENO	226.000,00	-	226.000,00
6	SALDO DA OBRA = [(3+5) - (1+2)]	(1.989.143,86)	502.720,20	(1.486.423,66)
	RESULTADO PREVISTO A RATEAR (R\$)			(1.486.423,66)

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/2001 ATÉ DEZEMBRO/2001)

DESCRIÇÃO	Jul/2001	Ago/2001	Set/2001	Out/2001	Nov/2001	Dez/2001	Saldo Final 2001
INGRESSOS							
- ARRECADAÇÕES:	121.153,46	225.295,93	144.861,99	109.382,61	54.327,72	51.199,14	706.220,85
Ingressos até 31/12/2003	121.153,46	225.295,93	146.394,49	110.873,55	55.888,54	52.737,63	712.343,60
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	-	-	(1.532,50)	(1.490,94)	(1.560,82)	(1.538,49)	(6.122,75)
- FINANCEIRAS:	173,94	1.135,11	1.226,32	1.838,62	1.881,35	1.584,68	7.840,02
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	121.327,40	226.431,04	146.088,31	111.221,23	56.209,07	52.783,82	714.060,87
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO							
EM GERAL	36.469,45	105.723,98	176.674,88	37.835,51	107.764,47	62.932,88	527.401,17
Terreno	22.000,00	71.000,00	15.000,00	27.418,76	16.014,58	10.985,42	162.418,76
Construção Geral até 31/12/2003	14.275,22	33.850,61	160.513,28	9.965,09	91.381,53	51.628,28	361.614,01
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-	-
Financeiro	194,23	873,37	1.161,60	451,66	368,36	319,18	3.368,40
TOTAL DAS DESPESAS	36.469,45	105.723,98	176.674,88	37.835,51	107.764,47	62.932,88	527.401,17
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	-	84.857,95	205.565,01	174.978,44	248.364,16	196.808,76	
Ingressos	121.327,40	226.431,04	146.088,31	111.221,23	56.209,07	52.783,82	714.060,87
Dispêndios	36.469,45	105.723,98	176.674,88	37.835,51	107.764,47	62.932,88	527.401,17
SALDO DO PERÍODO	84.857,95	205.565,01	174.978,44	248.364,16	196.808,76	186.659,70	186.659,70
Adiantamento	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	-	-	-	-	(22,50)	-	-
Saldo em Caixa/Banco:	84.857,95	205.565,01	174.978,44	248.364,16	196.831,26	186.659,70	186.659,70
SALDO DO PERÍODO	84.857,95	205.565,01	174.978,44	248.364,16	196.808,76	186.659,70	186.659,70

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

DESCRIÇÃO	Jan/2002	Fev/2001	Mar/2002	Abr/2002	Mai/2002	Jun/2002
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	224.818,88	61.229,91	51.928,15	106.275,12	53.122,51	55.433,17
Ingressos até 31/12/2003	226.357,37	62.768,40	53.447,56	107.794,53	54.642,84	56.953,50
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.538,49)	(1.538,49)	(1.519,41)	(1.519,41)	(1.520,33)	(1.520,33)
- FINANCEIRAS:	1.202,55	1.368,56	1.972,74	689,59	(802,32)	30,86
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	226.021,43	62.598,47	53.900,89	106.964,71	52.320,19	55.464,03
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO EM GERAL	140.017,55	48.071,37	268.718,76	80.627,82	99.738,72	94.218,81
Terreno	31.000,00	2.500,00	74.697,89	-	5.050,63	-
Construção Geral até 31/12/2003	108.713,67	44.876,33	193.221,49	80.169,27	94.209,01	93.560,41
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-
Financeiro	303,88	695,04	799,38	458,55	479,08	658,40
TOTAL DAS DESPESAS	140.017,55	48.071,37	268.718,76	80.627,82	99.738,72	94.218,81
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	186.659,70	272.663,58	287.190,68	72.372,81	98.709,70	51.291,17
Ingressos	226.021,43	62.598,47	53.900,89	106.964,71	52.320,19	55.464,03
Dispêndios	140.017,55	48.071,37	268.718,76	80.627,82	99.738,72	94.218,81
SALDO DO PERÍODO	272.663,58	287.190,68	72.372,81	98.709,70	51.291,17	12.536,39
Adiantamento	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	-	1.253,34	1.253,34	1.253,34	-	-
Valores a Pagar	-	(22,50)	-	(4,50)	(4,50)	(30.236,45)
Saldo em Caixa/Banco:	272.663,58	285.959,84	71.119,47	97.460,86	51.295,67	42.772,84
SALDO DO PERÍODO	272.663,58	287.190,68	72.372,81	98.709,70	51.291,17	12.536,39

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:	113.754,21	79.851,00	112.926,41	75.279,30	68.683,71	147.990,35	1.857.513,57
Ingressos até 31/12/2003	113.754,21	81.371,33	116.057,33	76.841,58	70.566,21	149.865,00	1.882.763,46
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	-	(1.520,33)	(3.130,92)	(1.562,28)	(1.882,50)	(1.874,65)	(25.249,89)
- FINANCEIRAS:	47,52	-	-	1.148,53	2.346,54	698,92	16.543,51
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	113.801,73	79.851,00	112.926,41	76.427,83	71.030,25	148.689,27	1.874.057,08
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO EM GERAL	137.860,01	79.048,93	74.232,85	68.475,32	109.180,28	124.293,67	1.851.885,26
Terreno	-	-	-	-	-	-	275.667,28
Construção Geral até 31/12/2003	137.292,65	78.512,49	73.605,85	66.242,95	106.813,96	123.612,99	1.562.445,08
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-	-
Financeiro	567,36	536,44	627,00	2.232,37	2.366,32	680,68	13.772,90
TOTAL DAS DESPESAS	137.860,01	79.048,93	74.232,85	68.475,32	109.180,28	124.293,67	1.851.885,26
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	12.536,39	(11.521,89)	(10.719,82)	27.973,74	35.926,25	(2.223,78)	-
Ingressos	113.801,73	79.851,00	112.926,41	76.427,83	71.030,25	148.689,27	1.874.057,08
Dispêndios	137.860,01	79.048,93	74.232,85	68.475,32	109.180,28	124.293,67	1.851.885,26
SALDO DO PERÍODO	(11.521,89)	(10.719,82)	27.973,74	35.926,25	(2.223,78)	22.171,82	22.171,82
Adiantamento	-	-	-	-	-	1.000,00	1.000,00
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(52.736,45)	(52.500,00)	(139.328,83)	(131.157,68)	(122.986,53)	(90.102,87)	(90.102,87)
Saldo em Caixa/Banco:	41.214,56	41.780,18	167.302,57	167.083,93	120.762,75	111.274,69	111.274,69
SALDO DO PERÍODO	(11.521,89)	(10.719,82)	27.973,74	35.926,25	(2.223,78)	22.171,82	22.171,82

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

DESCRIÇÃO	Jan/2003	Fev/2003	Mar/2003	Abr/2003	Mai/2003	Jun/2003
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	197.315,56	54.483,59	96.409,14	71.705,54	71.681,00	95.338,11
Ingressos até 31/12/2003	197.315,56	56.059,10	97.966,39	73.239,20	73.233,25	96.941,66
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	-	(1.575,51)	(1.557,25)	(1.533,66)	(1.552,25)	(1.603,55)
- FINANCEIRAS:	379,74	42,25	117,56	283,04	31,10	67,58
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	197.695,30	54.525,84	96.526,70	71.988,58	71.712,10	95.405,69
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO EM GERAL	179.971,22	115.746,36	141.239,24	41.520,07	61.839,01	200.131,27
Terreno	-	-	-	-	-	-
Construção Geral até 31/12/2003	177.875,37	114.403,18	137.234,26	39.518,45	60.721,24	197.718,65
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-
Financeiro	2.095,85	1.343,18	4.004,98	2.001,62	1.117,77	2.412,62
TOTAL DAS DESPESAS	179.971,22	115.746,36	141.239,24	41.520,07	61.839,01	200.131,27
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	22.171,82	39.895,90	(21.324,62)	(66.037,16)	(35.568,65)	(25.695,56)
Ingressos	197.695,30	54.525,84	96.526,70	71.988,58	71.712,10	95.405,69
Dispêndios	179.971,22	115.746,36	141.239,24	41.520,07	61.839,01	200.131,27
SALDO DO PERÍODO	39.895,90	(21.324,62)	(66.037,16)	(35.568,65)	(25.695,56)	(130.421,14)
Adiantamento	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	5.591,64
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(100,65)	(35.391,58)	(118.539,36)	(100,65)	(123,47)	-
Saldo em Caixa/Banco:	38.996,55	13.066,96	51.502,20	(36.468,00)	(26.572,09)	(136.012,78)
SALDO DO PERÍODO	39.895,90	(21.324,62)	(66.037,16)	(35.568,65)	(25.695,56)	(130.421,14)

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:	160.648,25	41.613,44	74.140,12	124.437,17	48.913,43	220.914,05	3.115.112,97
Ingressos até 31/12/2003	162.243,33	43.204,09	75.641,19	125.970,50	50.490,37	222.490,39	3.157.558,49
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.595,08)	(1.590,65)	(1.501,07)	(1.533,33)	(1.576,94)	(1.576,34)	(42.445,52)
- FINANCEIRAS:	0,07	0,03	1,21	0,74	1,23	0,88	17.468,94
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	160.648,32	41.613,47	74.141,33	124.437,91	48.914,66	220.914,93	3.132.581,91
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO							
EM GERAL	173.137,95	136.058,87	117.738,43	132.929,72	121.828,64	155.265,19	3.429.291,23
Terreno	-	-	-	-	-	-	275.667,28
Construção Geral até 31/12/2003	169.622,96	132.146,41	113.014,86	127.332,17	116.005,63	152.193,85	3.100.232,11
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-	-
Financeiro	3.514,99	3.912,46	4.723,57	5.597,55	5.823,01	3.071,34	53.391,84
TOTAL DAS DESPESAS	173.137,95	136.058,87	117.738,43	132.929,72	121.828,64	155.265,19	3.429.291,23
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	(130.421,14)	(142.910,77)	(237.356,17)	(280.953,27)	(289.445,08)	(362.359,06)	
Ingressos	160.648,32	41.613,47	74.141,33	124.437,91	48.914,66	220.914,93	3.132.581,91
Dispêndios	173.137,95	136.058,87	117.738,43	132.929,72	121.828,64	155.265,19	3.429.291,23
SALDO DO PERÍODO	(142.910,77)	(237.356,17)	(280.953,27)	(289.445,08)	(362.359,06)	(296.709,32)	(296.709,32)
Adiantamento	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64
Valores a Receber	-	-	-	-	-	5.753,64	5.753,64
Valores a Pagar	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em Caixa/Banco:	(151.868,41)	(246.313,81)	(289.910,91)	(298.402,72)	(371.316,70)	(311.420,60)	(311.420,60)
SALDO DO PERÍODO	(142.910,77)	(237.356,17)	(280.953,27)	(289.445,08)	(362.359,06)	(296.709,32)	(296.709,32)

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

DESCRIÇÃO	Jan/2004	Fev/2004	Mar/2004	Abr/2004	Mai/2004	Jun/2004
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	118.329,04	81.130,63	300.751,44	82.589,46	82.176,27	196.304,09
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Ingressos a partir Jan/2004	251.099,24	189.285,39	306.064,23	86.744,74	112.878,64	200.498,41
(-) Transferência Cooperado	(68.919,19)	(104.027,50)	(1.235,73)	-	(27.788,24)	(1.269,40)
(-) Devolução Cooperado	(62.278,55)	(2.591,47)	(2.542,54)	(2.622,66)	(1.381,51)	(1.407,61)
(-) FGQ	(1.572,46)	(1.535,79)	(1.534,52)	(1.532,62)	(1.532,62)	(1.517,31)
- FINANCEIRAS:	0,04	2,44	1,46	3,55	-	-
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	118.329,08	81.133,07	300.752,90	82.593,01	82.176,27	196.304,09
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO EM GERAL	92.697,51	102.845,74	154.321,87	177.081,89	215.315,32	258.186,55
Terreno	-	-	-	-	-	-
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Construção Geral a partir Jan/ 2004	89.980,64	100.646,70	151.478,03	174.515,55	211.785,49	254.409,90
Financeiro	2.716,87	2.199,04	2.843,84	2.566,34	3.529,83	3.776,65
TOTAL DAS DESPESAS	92.697,51	102.845,74	154.321,87	177.081,89	215.315,32	258.186,55
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	(296.709,32)	(271.077,75)	(292.790,42)	(146.359,39)	(240.848,27)	(373.987,32)
Ingressos	118.329,08	81.133,07	300.752,90	82.593,01	82.176,27	196.304,09
Dispêndios	92.697,51	102.845,74	154.321,87	177.081,89	215.315,32	258.186,55
SALDO DO PERÍODO	(271.077,75)	(292.790,42)	(146.359,39)	(240.848,27)	(373.987,32)	(435.869,78)
Adiantamento	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64
Valores a Receber	5.753,64	5.753,65	0,01	(0,01)	(0,01)	(0,01)
Valores a Pagar	(2.080,01)	(4.125,07)	(5.619,94)	(8.883,35)	(16.756,19)	(63.577,68)
Saldo em Caixa/Banco:	(283.709,02)	(303.376,64)	(149.697,10)	(240.922,55)	(366.188,76)	(381.249,73)
SALDO DO PERÍODO	(271.077,75)	(292.790,42)	(146.359,39)	(240.848,27)	(373.987,32)	(435.869,78)

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:	275.738,01	215.012,06	755.216,81	80.397,85	84.282,23	98.007,59	5.485.048,45
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	3.157.558,49
Ingressos a partir Jan/2004	279.967,75	226.720,09	761.398,88	85.323,76	94.785,13	103.227,73	2.697.993,99
(-) Transferência Cooperado	(1.284,14)	(8.753,89)	(1.903,93)	(1.312,34)	(2.214,47)	-	(218.708,83)
(-) Devolução Cooperado	(1.423,95)	(1.432,49)	(3.128,21)	(2.463,64)	(6.395,33)	(3.664,07)	(91.332,03)
(-) FGQ	(1.521,65)	(1.521,65)	(1.149,93)	(1.149,93)	(1.893,10)	(1.556,07)	(60.463,17)
- FINANCEIRAS:	-	-	(26,33)	(12,00)	(1,97)	(9,01)	17.427,12
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	275.738,01	215.012,06	755.190,48	80.385,85	84.280,26	97.998,58	5.502.475,57
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO EM GERAL	400.987,70	316.414,09	360.715,72	498.726,34	412.468,34	691.313,03	7.110.365,33
Terreno	-	-	-	-	-	-	275.667,28
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	3.100.232,11
Construção Geral a partir Jan/ 2004	394.326,14	308.832,66	356.898,06	493.639,99	405.665,25	673.256,87	3.615.435,28
Financeiro	6.661,56	7.581,43	3.817,66	5.086,35	6.803,09	18.056,16	119.030,66
TOTAL DAS DESPESAS	400.987,70	316.414,09	360.715,72	498.726,34	412.468,34	691.313,03	7.110.365,33
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	(435.869,78)	(561.119,47)	(662.521,50)	(268.046,74)	(686.387,23)	(1.014.575,31)	-
Ingressos	275.738,01	215.012,06	755.190,48	80.385,85	84.280,26	97.998,58	5.502.475,57
Dispêndios	400.987,70	316.414,09	360.715,72	498.726,34	412.468,34	691.313,03	7.110.365,33
SALDO DO PERÍODO	(561.119,47)	(662.521,50)	(268.046,74)	(686.387,23)	(1.014.575,31)	(1.607.889,76)	(1.607.889,76)
Adiantamento	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64
Valores a Receber	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	-	-	-
Valores a Pagar	(136.289,22)	(101.369,07)	(43.348,78)	(123.114,05)	(199.559,77)	(258.399,66)	(258.399,66)
Saldo em Caixa/Banco:	(433.787,88)	(570.110,06)	(233.655,59)	(572.230,81)	(823.973,18)	(1.358.447,74)	(1.358.447,74)
SALDO DO PERÍODO	(561.119,47)	(662.521,50)	(268.046,74)	(686.387,23)	(1.014.575,31)	(1.607.889,76)	(1.607.889,76)

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

DESCRIÇÃO	Jan/2005	Fev/2005	Mar/2005	Abr/2005	Mai/2005	Jun/2005
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	22.352,97	226.755,54	(5.393,97)	(294,34)	190,49	1.192,04
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Ingressos a partir Jan/2004	125.920,12	228.177,49	57.385,01	1.010,14	17.878,23	3.707,81
(-) Transferência Cooperado	(37.394,62)	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	(66.172,53)	-	(61.408,84)	-	(17.687,74)	-
(-) FGQ	-	(1.421,95)	(1.370,14)	(1.304,48)	-	(2.515,77)
- FINANCEIRAS:	972,86	4,47	6.489,05	0,11	0,12	0,03
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	23.325,83	226.760,01	1.095,08	(294,23)	190,61	1.192,07
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO EM GERAL	767.530,83	358.704,96	245.502,28	109.899,75	20.946,69	23.687,48
Terreno	366.059,52	-	-	-	-	-
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Construção Geral a partir Jan/ 2004	401.403,89	358.684,93	245.480,52	109.899,70	20.945,11	23.687,48
Financeiro	67,42	20,03	21,76	0,05	1,58	-
TOTAL DAS DESPESAS	767.530,83	358.704,96	245.502,28	109.899,75	20.946,69	23.687,48
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	(1.607.889,76)	(2.352.094,76)	(2.484.039,71)	(2.728.446,91)	(2.838.640,89)	(2.859.396,97)
Ingressos	23.325,83	226.760,01	1.095,08	(294,23)	190,61	1.192,07
Dispêndios	767.530,83	358.704,96	245.502,28	109.899,75	20.946,69	23.687,48
SALDO DO PERÍODO	(2.352.094,76)	(2.484.039,71)	(2.728.446,91)	(2.838.640,89)	(2.859.396,97)	(2.881.892,38)
Adiantamento	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64
Valores a Receber	-	-	-	46,56	46,56	681,91
Valores a Pagar	(739.902,46)	(645.262,09)	(657.381,21)	(557.003,08)	(539.985,40)	(536.494,02)
Saldo em Caixa/Banco:	(1.621.149,94)	(1.847.735,26)	(2.080.023,34)	(2.290.642,01)	(2.328.415,77)	(2.355.037,91)
SALDO DO PERÍODO	(2.352.094,76)	(2.484.039,71)	(2.728.446,91)	(2.838.640,89)	(2.859.396,97)	(2.881.892,38)

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:	25.284,07	32.389,15	27.888,18	17.544,97	(10.126,05)	257.951,69	6.080.783,19
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	3.157.558,49
Ingressos a partir Jan/2004	26.589,33	32.389,15	27.888,18	19.211,72	116.206,95	257.874,27	3.612.232,39
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	(124.143,20)	-	(380.246,65)
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	2.806,38	(233.794,76)
(-) FGQ	(1.305,26)	-	-	(1.666,75)	(2.189,80)	(2.728,96)	(74.966,28)
- FINANCEIRAS:	0,07	3,15	0,06	0,52	688,45	0,08	25.586,09
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	25.284,14	32.392,30	27.888,24	17.545,49	(9.437,60)	257.951,77	6.106.369,28
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO							
EM GERAL	18.664,05	12.239,97	26.174,30	25.115,36	5.503,96	291.593,09	9.015.928,05
Terreno	-	-	-	-	-	-	641.726,80
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	3.100.232,11
Construção Geral a partir Jan/ 2004	18.660,65	12.239,19	26.173,40	25.111,12	5.501,85	64.635,33	4.927.858,45
Financeiro	3,40	0,78	0,90	4,24	2,11	226.957,76	346.110,69
TOTAL DAS DESPESAS	18.664,05	12.239,97	26.174,30	25.115,36	5.503,96	291.593,09	9.015.928,05
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	(2.881.892,38)	(2.875.272,29)	(2.855.119,96)	(2.853.406,02)	(2.860.975,89)	(2.875.917,45)	
Ingressos	25.284,14	32.392,30	27.888,24	17.545,49	(9.437,60)	257.951,77	6.106.369,28
Dispêndios	18.664,05	12.239,97	26.174,30	25.115,36	5.503,96	291.593,09	9.015.928,05
SALDO DO PERÍODO	(2.875.272,29)	(2.855.119,96)	(2.853.406,02)	(2.860.975,89)	(2.875.917,45)	(2.909.558,77)	(2.909.558,77)
Adiantamento	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64	8.957,64
Valores a Receber	681,91	681,91	681,91	681,91	681,91	681,91	681,91
Valores a Pagar	(528.605,30)	(526.930,87)	(540.025,74)	(535.964,45)	(660.186,93)	(689.431,45)	(689.431,45)
Saldo em Caixa/Banco:	(2.356.306,54)	(2.337.828,64)	(2.323.019,83)	(2.334.650,99)	(2.225.370,07)	(2.229.766,87)	(2.229.766,87)
SALDO DO PERÍODO	(2.875.272,29)	(2.855.119,96)	(2.853.406,02)	(2.860.975,89)	(2.875.917,45)	(2.909.558,77)	(2.909.558,77)

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

DESCRIÇÃO	Jan/2006	Fev/2006	Mar/2006	Abr/2006	Mai/2006	Jun/2006
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	274.655,40	170.924,01	100.093,64	34.989,99	85.892,86	34.777,68
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Ingressos a partir Jan/2004	286.430,69	47.715,80	101.343,84	35.486,79	85.013,73	38.344,37
(-) Transferência Cooperado	(9.730,11)	124.143,20	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(2.045,18)	(934,99)	(1.250,20)	(496,80)	879,13	(3.566,69)
- FINANCEIRAS:	-	-	-	-	-	-
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	274.655,40	170.924,01	100.093,64	34.989,99	85.892,86	34.777,68
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO						
EM GERAL	61.777,54	53.856,12	8.769,07	1.931,72	17.602,89	48.716,79
Terreno	-	-	-	-	-	-
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Construção Geral a partir Jan/ 2004	61.777,54	53.856,12	8.754,07	1.931,68	17.562,15	10.329,01
Financeiro	-	-	15,00	0,04	40,74	38.387,78
TOTAL DAS DESPESAS	61.777,54	53.856,12	8.769,07	1.931,72	17.602,89	48.716,79
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	(2.909.558,77)	(2.696.680,91)	(2.579.613,02)	(2.488.288,45)	(2.455.230,18)	(2.386.940,21)
Ingressos	274.655,40	170.924,01	100.093,64	34.989,99	85.892,86	34.777,68
Dispêndios	61.777,54	53.856,12	8.769,07	1.931,72	17.602,89	48.716,79
SALDO DO PERÍODO	(2.696.680,91)	(2.579.613,02)	(2.488.288,45)	(2.455.230,18)	(2.386.940,21)	(2.400.879,32)
Adiantamento	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(537.237,68)	(426.289,56)	(430.176,28)	(421.017,50)	(419.155,70)	(419.567,69)
Saldo em Caixa/Banco:	(2.159.443,23)	(2.153.323,46)	(2.058.112,17)	(2.034.212,68)	(1.967.784,51)	(1.981.311,63)
SALDO DO PERÍODO	(2.696.680,91)	(2.579.613,02)	(2.488.288,45)	(2.455.230,18)	(2.386.940,21)	(2.400.879,32)

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JULHO/2006 ATÉ DEZEMBRO/2006)

DESCRIÇÃO	Jul/2006	Ago/2006	Set/2006	Out/2006	Nov/2006	Dez/2006	Saldo Final 2006
INGRESSOS							
- ARRECADAÇÕES:	51.271,44	39.183,70	12.861,33	56.743,53	23.213,29	289.940,01	7.255.330,07
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	3.157.558,49
Ingressos a partir Jan/2004	52.455,16	42.338,16	12.861,33	56.743,53	23.213,29	290.454,04	4.684.633,12
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	(265.833,56)
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	(233.794,76)
(-) FGQ	(1.183,72)	(3.154,46)	-	-	-	(514,03)	(87.233,22)
- FINANCEIRAS:	-	-	-	-	-	-	25.586,09
- OUTRAS:	-	-	-	-	-	9,00	9,00
TOTAL DAS RECEITAS	51.271,44	39.183,70	12.861,33	56.743,53	23.213,29	289.949,01	7.280.925,16
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO EM GERAL	11.182,79	6.492,07	3.453,91	8.067,18	2.962,26	332.734,32	9.573.474,71
Terreno	-	-	-	-	-	-	641.726,80
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	3.100.232,11
Construção Geral a partir Jan/ 2004	4.097,32	6.492,07	3.453,91	8.067,18	2.962,26	(28.634,48)	5.078.507,28
Financeiro	7.085,47	-	-	-	-	361.368,80	753.008,52
TOTAL DAS DESPESAS	11.182,79	6.492,07	3.453,91	8.067,18	2.962,26	332.734,32	9.573.474,71
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	(2.400.879,32)	(2.360.790,67)	(2.328.099,04)	(2.318.691,62)	(2.270.015,27)	(2.249.764,24)	-
Ingressos	51.271,44	39.183,70	12.861,33	56.743,53	23.213,29	289.949,01	7.280.925,16
Dispêndios	11.182,79	6.492,07	3.453,91	8.067,18	2.962,26	332.734,32	9.573.474,71
SALDO DO PERÍODO	(2.360.790,67)	(2.328.099,04)	(2.318.691,62)	(2.270.015,27)	(2.249.764,24)	(2.292.549,55)	(2.292.549,55)
Adiantamento	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(403.141,63)	(414.900,43)	(414.900,43)	(414.096,12)	(413.184,43)	(111.957,47)	(111.957,47)
Saldo em Caixa/Banco:	(1.957.649,06)	(1.913.198,61)	(1.903.791,19)	(1.855.919,15)	(1.836.579,81)	(2.180.592,08)	(2.180.592,08)
SALDO DO PERÍODO	(2.360.790,69)	(2.328.099,04)	(2.318.691,62)	(2.270.015,27)	(2.249.764,24)	(2.292.549,55)	(2.292.549,55)

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JANEIRO/2007 ATÉ MARÇO/2007)

DESCRIÇÃO	Jan/2007	Fev/2007	Mar/2007	Saldo Parcial 2007
INGRESSOS				
- ARRECADAÇÕES:	17.058,72	30.031,14	30.315,83	7.332.735,76
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	3.157.558,49
Ingressos a partir Jan/2004	17.261,14	30.328,33	30.667,22	4.762.889,81
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	(265.833,56)
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	(233.794,76)
(-) FGQ	(202,42)	(297,19)	(351,39)	(88.084,22)
- FINANCEIRAS:	-	-	-	25.586,09
- OUTRAS:	-	-	-	9,00
TOTAL DAS RECEITAS	17.058,72	30.031,14	30.315,83	7.358.330,85
DISPÊNDIOS				
- CONSTRUÇÃO EM GERAL	-	-	-	9.573.474,71
Terreno	-	-	-	641.726,80
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	3.100.232,11
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	5.078.507,28
Financeiro	-	-	-	753.008,52
TOTAL DAS DESPESAS	-	-	-	9.573.474,71
RESUMO				
Saldo Mês Anterior	(2.292.549,55)	(2.275.490,83)	(2.245.459,69)	-
Ingressos	17.058,72	30.031,14	30.315,83	7.358.330,85
Dispêndios	-	-	-	9.573.474,71
SALDO DO PERÍODO	(2.275.490,83)	(2.245.459,69)	(2.215.143,86)	(2.215.143,86)
Adiantamento	-	-	-	-
Valores a Receber	-	-	-	-
Valores a Pagar	(111.957,47)	(111.957,47)	(111.957,47)	(111.957,47)
Saldo em Caixa/Banco:	(2.163.533,36)	(2.133.502,22)	(2.103.186,39)	(2.103.186,39)
SALDO DO PERÍODO	(2.275.490,83)	(2.245.459,69)	(2.215.143,86)	(2.215.143,86)

Capítulo II - Demonstração aos Cooperados

1) 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, 25 de junho de 2007.

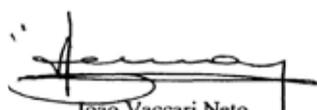
Assunto: Apuração final e encerramento da Seccional Saint Phillippe

1. Informamos aos cooperados da Seccional Saint Phillippe que encontra-se em andamento o processo de retificação de área, para posterior unificação das matrículas e, assim, dar continuidade ao processo de averbação das unidades, o que as tornam aptas a outorga da escritura em nome dos cooperados.
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 80 unidades, sendo 5 de permuta de parte do terreno, 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:

Unidade	Valor à vista	24 parcelas de
3 dorm. – Finais 1 e 5, blocos A e B	R\$ 24.200,44	R\$ 1.139,20
3 dorm. – Finais 4 (Bloco A) e 2 (Bloco B)	R\$ 24.149,18	R\$ 1.136,79
2 dorm. – Finais 2 (Bloco A) e 4 (Bloco B)	R\$ 20.165,18	R\$ 949,24
2 dorm. – Final 3 (Blocos A e B)	R\$ 19.908,15	R\$ 937,15
Vaga extra de garagem	R\$ 3.036,35	R\$ 142,93

4. O primeiro boleto será emitido a partir do dia 15/07/2007, 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”, desde que o processo de averbação esteja concluído.
6. Os documentos contábeis da Seccional Saint Phillippe estarão à disposição dos interessados pelo prazo de 30 (trinta) dias a contar desta com agendamento prévio no SAC.
7. Caso o cooperado faça opção pela devolução da unidade, os haveres serão devolvidos devidamente corrigidos, com dedução de 10%, após 12 meses em 36 parcelas. E caso faça opção pela transferência, o novo cooperado deverá pagar pela aquisição de suas cotas e assumir o déficit perante a Cooperativa, devendo ser paga a taxa de transferência de 3% sobre o valor da transação.
8. Sendo o que tínhamos para o momento, nos colocamos à disposição por meio do SAC (11-2174-4455) ou pelo e-mail sac@bancoop.com.br

Atenciosamente,


João Vaccari Neto
Diretor Presidente


Ana Maria Érnica
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

MAIO DE 2009

WWW.BANCOOP.COM.BR



SAINT PHILLIPE

Você e seu empreendimento

Esse material traz a você informações específicas sobre seu empreendimento. Ele é parte da política de transparência adotada pela atual gestão da cooperativa e completa as informações que você vêm recebendo desde 2005 por meio das revistas de balanço social da Bancoop.

Com a leitura desse material, você terá informações sobre os demonstrativos financeiros, com as receitas e despesas de sua obra, incluindo o histórico do empreendimento e uma explicação detalhada sobre o encerramento final.

É importante fazer uma leitura atenta e refletir com sua família para que, em conjunto, se encontre a solução e, desta

forma, os cooperados que ainda não registraram os imóveis em seus nomes, possam regularizar sua situação com a cooperativa e possam escriturar os imóveis em seus nomes.

É importante frisar que a Bancoop e seus empreendimentos são de todos e de cada um dos cooperados. Só haverá uma solução definitiva com a participação e o compromisso de todos.

Tenha uma boa leitura!

João Vaccari Neto
Presidente

HISTÓRICO

No coração da Zona Norte

Construído em uma excelente localidade da Zona Norte, o Residencial Saint Phillip garante comodidade e facilidade de locomoção aos cooperados que aderiram à seccional.

No lançamento, o preço estimado para os apartamentos tipo de dois dormitórios partiu de R\$ 42.500,00. Os de três dormitórios tiveram seus preços estimados inicialmente em R\$ 51.500,00. O projeto e localização foram pensados para que se adequassem ao esforço e necessidade dos cooperados.

Em uma área de mais de 2.000m², foram erguidas duas torres. No total, são 7.621 m² de área construída. Os dois prédios foram entregues em fevereiro de 2005, totalizando 80 apartamentos.

Processo para obtenção da escritura

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

cisa com relação ao seu maior bem: a casa própria.

São vários os documentos necessários até chegar à averbação. Os principais são o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, os alvarás de Instalação e Funcionamento de Elevadores, o Certificado de Quitação do ISS, 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 é concluída e as unidades, com as matrículas individualizadas, estão aptas para 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.

Averbação

O terreno foi pago por meio de permuta de unidades. O processo de averbação da seccional está avançado. Assim que concluído, os cooperados que estejam quites com suas obrigações junto à Bancoop, inclusive os valores do rateio de apuração final, poderão registrar os imóveis em seus nomes.

Para promover a escrituração, os cooperados nesta situação deverão solicitar o termo de Quitação Financeira e de Obrigações e ir até o cartório.

Alienação Fiduciária

Assim que a averbação estiver concluída, mesmo quem estiver pagando parcelas do rateio, poderá, por meio da alienação fiduciária, passar a escritura antes mesmo de quitá-las. Veja as regras no site www.bancoop.com.br, no CIN (cin@bancoop.com.br ou 11-3038-5544).

O sonho virou realidade

Se não fosse pelo sistema cooperativista, muitas pessoas não teriam conseguido realizar o sonho da casa própria. No lançamento do Saint Phillipe Residencial, o apartamento de dois dormitórios tinha custo estimado a partir de R\$ 42.500,00 e o de três dormitórios a partir de R\$ 51.500,00. 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.

Como os valores que entraram por meio das parcelas pagas pelos cooperados não foram suficientes para cobrir os custos, no final de 2004 o saldo do empreendimento estava negativo em quase R\$ 1,7 milhão. O déficit chegou, ao final de 2005 a R\$ 2.909.558,77). Em 2006, houve uma

redução, mas, mesmo assim, permaneceu negativo, encerrando o ano em R\$ 2.292.549,55. Em março de 2007, quando ocorreu o fechamento para o rateio, o saldo negativo era de R\$ 2.215.143,86.

Seguindo o que determina o Termo de Adesão e Participação e a Lei do Cooperativismo (os apartamentos devem ofertados aos cooperados a preço de custo), a diretoria da Bancoop promoveu a apuração final das contas e rateou o déficit entre os associados do grupo, de acordo com regras específicas.

Em junho de 2007, 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.

Para facilitar a quitação do déficit, a Bancoop dividiu o pagamento em até 24 vezes. Para aqueles que não

pudessem pagar, mesmo com este parcelamento, a cooperativa se dispôs a analisar caso a caso, podendo ampliar o prazo para até 36 meses.

À época, o valor do rateio para cooperados com unidades de dois dormitórios com 80,397 m² era de R\$ 19.908,15. Para as unidades de dois dormitórios com 81,435 m², o valor a ser aportado era de R\$ 20.165,18. Cooperados com apartamentos de três dormitórios, com metragem de 97,524 m² deveriam aportar mais R\$ 24.149,18 para completar o custo da construção e aqueles das unidades com 97,731 m², R\$ 24.200,44. O valor é calculado de acordo com a fração ideal de cada cooperado. Com isso, os apartamentos de maior custo do empreendimento, em caso de pagamento à vista, saiu por R\$ 75.700,44. Ou seja, mesmo com o rateio, 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, 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, o valor é estimado. Ao final das obras, ao serem 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. Havendo sobras elas devem ser devolvidas aos cooperados. Se houver déficit, os coope-

rados 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 contrato de adesão de todos os associados.

A atual gestão da Bancoop realizou a apuração final das unidades entregues para, assim, tornar os cooperados desses grupos aptos à entrega definitiva das escrituras. Após a liquidação de todos os valores junto à Bancoop, o cooperado receberá o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações e, com ele, poderá comparecer ao cartório para obter a es-

critura, desde que o empreendimento já esteja averbado.

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, de forma organizada, deverão marcar data e horário. A Bancoop mantém espaço e funcionário à disposição na sede da cooperativa. O agendamento é necessário para que seja possível reservar o local, já que outras comissões e cooperados poderão ter interesse em realizar o mesmo procedimento.

SAINT PHILLIPE - DEMONSTRATIVO FINANCEIRO - VALORES EM REAIS (R\$)

DESCRIÇÃO	Saldo Final 2004	Saldo Final 2005	Saldo Final 2006	Saldo Março 2007
RECEITAS				
- ARRECADAÇÕES:	5.485.048,45	6.080.783,19	7.255.330,07	7.332.735,76
Poupança Habitacional (Recursos Próprios)	2.697.993,99	3.612.232,39	4.528.633,12	4.606.889,81
Créditos de Permutas - Dação em Pagamento	-	-	156.000,00	156.000,00
Poupança Habitacional - FGTS	-	-	-	-
Receita de Adesões Liquidação Cobrança	-	-	-	-
Ingressos até 31/12/2003	3.157.558,49	3.157.558,49	3.157.558,49	3.157.558,49
(-) Transferencia de Cooperado	218.708,83	380.246,65	265.833,56	265.833,56
(-) Devolução de Participações na Seccional	91.332,03	233.794,76	233.794,76	233.794,76
(-) FGQ (Seguro de Vida)	60.463,17	74.966,28	87.233,22	88.084,22
- FINANCEIRAS:	17.427,12	25.586,09	25.586,09	25.586,09
Rendimento Fundo Aplicação	17.468,94	17.468,94	17.468,94	17.468,94
Rendimento Aplicação Financeira	(41,93)	15,77	15,77	15,77
Descontos Obtidos	0,11	200,13	200,13	200,13
Variação Monetária Ativa s/ Adesões	-	7.901,25	7.901,25	7.901,25
-OUTRAS:	-	-	9,00	9,00
Outros Ingressos	-	-	9,00	9,00
TOTAL DAS RECEITAS	5.502.475,57	6.106.369,28	7.280.925,16	7.358.330,85
DESPESAS				
- CONSTRUÇÃO - INDIRETAS:	507.347,81	988.095,77	1.529.212,65	1.529.212,65
Cooperativa - Taxa de administração / Gerenc,Obra	348.614,12	477.719,24	439.167,54	439.167,54
Cooperativa - Taxa de adesão	10.819,02	26.482,82	26.482,82	26.482,82
Juros s/Atrasos Pagamentos	35,33	7.022,80	7.162,06	7.162,06
Prestação de Serviços	-	-	114.984,73	114.984,73
IPTU	7.384,85	9.273,21	9.273,21	9.273,21
Telefone	7.952,91	12.026,86	12.026,86	12.026,86
Serviços de Segurança	10.578,88	44.646,98	44.646,98	44.646,98
Taxas Municipais e Estaduais	-	706,80	18.296,31	18.296,31
Despesas com Cartório	-	361,12	957,78	957,78
Despesas Postais	1.074,42	2.073,43	2.927,20	2.927,20
Fotocópias/Fotos/reproduções	1.077,62	2.429,28	2.638,66	2.638,66
Condução e Transporte	-	15,00	315,00	315,00
Segurança do Trabalho	-	1.040,00	1.040,00	1.040,00
Juros - Fundo de Aplicação	99.883,57	318.646,76	723.982,44	723.982,44
Variação Monetária Passiva	-	27.947,54	66.030,19	66.030,19
Tarifa bancária	5.273,40	6.529,54	6.818,29	6.818,29
CPMF	13.873,69	20.934,39	22.207,79	22.207,79
Dispêndios com obtenção de Habite-se	-	29.250,00	29.250,00	29.250,00
Outros Dispêndios	-	-	14,79	14,79
Bens Duráveis não-imobilizáveis	780,00	990,00	990,00	990,00
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	6.603.017,52	8.027.832,28	8.044.262,06	8.044.262,06
Terreno	275.667,28	641.726,80	641.726,80	641.726,80
Assistência Técnica	-	14.081,96	31.163,68	31.163,68
Construção	3.076.402,28	3.738.185,78	3.742.447,03	3.742.447,03
Dispêndios Gerais até 31/12/2003	3.100.232,11	3.100.232,11	3.100.232,11	3.100.232,11
Elevadores	129.297,48	137.947,43	137.947,43	137.947,43
Água e Esgoto	9.636,48	32.687,64	32.687,64	32.687,64
Medições	-	339.838,46	339.834,00	339.834,00
Energia Elétrica	11.781,89	23.132,10	18.223,37	18.223,37
TOTAL DAS DESPESAS	7.110.365,33	9.015.928,05	9.573.474,71	9.573.474,71
RESUMO				
Saldo do Exercício Anterior	-	-	-	-
Receitas	5.502.475,57	6.106.369,28	7.280.925,16	7.358.330,85
Despesas	7.110.365,33	9.015.928,05	9.573.474,71	9.573.474,71
Saldo do Período	(1.607.889,76)	(2.909.558,77)	(2.292.549,55)	(2.215.143,86)

Bancoop - Cooperativa Habitacional dos Bancários de SP

RESUMO GERAL DE GASTOS DA OBRA SAINT PHILLIPE - VALORES EM REAIS (R\$)

DESCRIÇÃO	REALIZADO	A REALIZAR	TOTAIS GERAIS
1 Custo de Construção	8.153.095,36	25.000,00	8.178.095,36
Dispêndios incorridos até Dezembro/2005	7.595.548,70	-	7.595.548,70
Dispêndios incorridos até Dezembro/2006	557.546,66	-	557.546,66
Dispêndios incorridos até Março/2007	-	-	-
Dispêndios a Realizar		25.000,00	25.000,00
2 Terreno. Escrituras e Encargos Diversos	1.420.379,35	106.671,29	1.527.050,64
Terreno- Pagamento em Unidades	226.000,00	-	226.000,00
Terreno- Pagamento em moeda corrente	1.194.379,35	-	1.194.379,35
Escritura e Encargos Diversos a Realizar *	-	106.671,29	106.671,29
3 Receita total	7.358.330,85	634.391,49	7.992.722,34
Ingressos realizados até Dezembro/2005	6.106.369,28	-	6.106.369,28
Ingressos realizados até Dezembro/2006	1.174.555,88	-	1.174.555,88
Ingressos realizados até Março/2007	77.405,69	-	77.405,69
Receita a Realizar	-	634.391,49	634.391,49
4 Soma	(2.215.143,86)	502.720,20	(1.712.423,66)
5 Dação em pagamento de Terreno	226.000,00	-	226.000,00
6 Saldo da Obra = [(3+5) - (1+2)]	(1.989.143,86)	502.720,20	(1.486.423,66)
Resultado Previsto a Ratear (R\$) :			(1.486.423,66)

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

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. Constrói 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 um dos grupos, como segue:

1) As contribuições dos cooperados são sempre mensais em planos variáveis, em tomo 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.

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

5) Como não é possível 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 já finalizado.

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

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 se reverte proporcionalmente aos cooperados que aderiram a ele. Mas, se o saldo é negativo, deve ser promovido um rateio, denominação que se dá à distribuição do déficit, entre os 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 ao custo final apurado. 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 corresponde 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 para a conclusão das obras no seu empreendimento.

■ 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.

Você foi ajudado. Chegou sua vez de ajudar

Para ser concluído, seu empreendimento utilizou recursos não provenientes do pagamento das parcelas do seu grupo de associados. Os recursos financeiros vieram de outros empreendimentos e da própria Bancoop. Esse mecanismo foi chamado de “empréstimo solidário”. O que é isso? Como funcionou? Por que foi feito? Saiba melhor a partir de agora.

A Bancoop é uma entidade sem fins lucrativos 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, há possibilidade ficar com dinheiro em caixa sem que o mesmo tenha destino de aplicação em obras.

Para agilizar as obras em andamento, que precisavam de um volume maior de recursos, a antiga gestão realizou 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 precisam pagar o valor devido.

O pagamento do empréstimo pelos cooperados dos empreendimentos deficitários é necessário para dar continuidade às outras obras e também para finalizar o estacionamento e as áreas de lazer do condomínio.

Note que, em alguns casos, tanto obras que emprestaram recursos quanto as que os tomaram, o valor estimado para o custeio da constru-

ção e demais despesas que dela são decorrentes não é suficiente para cobrir os custos verificados na apuração final do empreendimento, ou, no caso de obras ainda em andamento, dos apontamentos de estudos realizados pela atual gestão.

A Bancoop 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 arquem com o valor de custo de seus imóveis 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

Enquanto alguns cooperados optam pela via judicial, muitos estão pagando o rateio (previsto na Cláusula de Apuração Final do Termo de Adesão e Participação, que foi assinado por todos os associados no ato de sua adesão à seccional, e também na Lei do Cooperativismo). Alguns pagam o valor à vista, outros em parcelas.

A quitação dos compromissos com a cooperativa dá o direito de esses cooperados obter o Termo de Quitação Financeira e de Responsabilidades perante à Bancoop e, caso a aver-

bação de seu empreendimento tenha sido concluída, escriturar o imóvel em seu nome.

Com a escritura em mãos, além de terem a posse definitiva do imóvel, esses cooperados vêm seu bem se valorizar. Caso haja interesse em vendê-lo, o retorno é 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 te esperando

no cartório. Entre em contato com a Bancoop e busque 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 e com quem já pagou o rateio. Entenda as razões do pagamento e converse, também, com os cooperados que ajudaram na construção de seu empreendimento no passado e 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(m ²)	FRAÇÃO IDEAL	PERMUTAS	ADESÕES	TOTAL APTOS.
UNIDADE TIPO (3 Dorm.) - Finais 1 e 5 (Bl.A)/Finais 1 e 5 (Bl.B)	97,731	1,3207413%	1	31	32
UNIDADE TIPO (3 Dorm.) - Final 4 (Bl.A)/Final 2 (Bl.B)	97,524	1,3179439%	2	14	16
UNIDADE TIPO (2 Dorm.) - Final 2 (Bl.A)/Final 4 (Bl.B)	81,435	1,1005164%	0	16	16
UNIDADE TIPO (2 Dorm.) - Final 3 (Bl.A)/Final 3 (Bl.B)	80,397	1,0864888%	2	14	16
VAGA AUTÔNOMA PEQUENA	12,262	0,1657092%	0	10	10
TOTAIS / TOTAL DE UNIDADES (Aptos.) =	7.399,708	100,0000%	5	75	80

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(m ²)	FRAÇÃO	Valor na Data Base Mar/2007	Reajuste pela variação do IGPM	Valor Atualizado na data de referência jul/2007	Valor da Parcela mensal (24 parcelas)
UNIDADE TIPO (3 Dorm.) - Finais 1 e 5 (Bl.A)/Finais 1 e 5 (Bl.B)	97,731	1,4035%	R\$ 24.034,26	R\$ 166,18	R\$ 24.200,44	R\$ 1.139,20
UNIDADE TIPO (3 Dorm.) - Final 4 (Bl.A)/Final 2 (Bl.B)	97,524	1,4006%	R\$ 23.983,36	R\$ 165,83	R\$ 24.149,18	R\$ 1.136,79
UNIDADE TIPO (2 Dorm.) - Final 2 (Bl.A)/Final 4 (Bl.B)	81,435	1,1695%	R\$ 20.026,71	R\$ 138,47	R\$ 20.165,18	R\$ 949,24
UNIDADE TIPO (2 Dorm.) - Final 3 (Bl.A)/Final 3 (Bl.B)	80,397	1,1546%	R\$ 19.771,44	R\$ 136,70	R\$ 19.908,15	R\$ 937,15
VAGA AUTÔNOMA PEQUENA	12,262	0,1761%	R\$ 3.015,50	R\$ 20,85	R\$ 3.036,35	R\$ 142,93

observação 1): Os valores foram reajustados pela variação do Índice IGPM - FGV - Março/2007 a Julho/2007 e consideram a aplicação de encargos financeiros de 1% ao mês durante 24 meses - Tabela Price.

observação 2): Participam do Rateio todas as unidades construídas no empreendimento, exceto as unidades permutadas, ou seja, oferecidas em “troca de área” no próprio empreendimento.

observação 3): As “Cessões de Direito” de unidades entregues em “dação” para pagamento de terrenos de outras seccionais também participam do rateio, através da transferência de recursos entre as seccionais.

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.