

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
Capítulo II - Demonstração aos cooperados	23
1. Correspondência de comunicação do rateio	23
2. Informativo do empreendimento	24
Capítulo III - Rateio do custo adicional (apuração final)	30
1. Rateio do custo	30
2. Quadro demonstrativo de frações ideais	30
3. Quadro demonstrativo do rateio	30
Capítulo IV - Perguntas e respostas	32
Anexos	36

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).

1) 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.

VILLAGE PALMAS

DESCRIÇÃO	REALIZADO	A REALIZAR	TOTAL
1 CUSTO DE CONSTRUÇÃO	15.065.766,20	143.139,37	15.208.905,57
DISPÊNDIOS INCORRIDOS ATÉ DEZEMBRO/2005	12.250.606,85	-	12.250.606,85
DISPÊNDIOS INCORRIDOS ATÉ DEZEMBRO/2006	2.815.159,35	-	2.815.159,35
DISPÊNDIOS A REALIZAR	-	143.139,37	143.139,37
2 TERRENO, ESCRITURAS E ENCARGOS DIVERSOS	3.564.372,77	987.838,05	4.552.210,82
TERRENO- PAGAMENTO EM UNIDADES	340.582,98	-	340.582,98
TERRENO- PAGAMENTO EM MOEDA CORRENTE	1.723.789,79	-	1.723.789,79
TERRENO- RECOMPRA DE UNIDADES	1.500.000,00	-	1.500.000,00
ESCRITURA E ENCARGOS DIVERSOS A REALIZAR *	-	987.838,05	987.838,05
3 RECEITA TOTAL	8.581.592,46	556.691,07	9.138.283,53
INGRESSOS REALIZADOS ATÉ DEZEMBRO/2005	8.442.695,67	-	8.442.695,67
INGRESSOS REALIZADOS ATÉ DEZEMBRO/2006	138.896,79	-	138.896,79
RECEITA A REALIZAR	-	556.691,07	556.691,07
4 SOMA	(10.048.546,51)	(574.286,35)	(10.622.832,86)
5 DAÇÃO EM PAGAMENTO DE TERRENO	340.582,98	-	340.582,98
6 SALDO DA OBRA = [(3+5) - (1+2)]	(9.707.963,53)	(574.286,35)	(10.282.249,88)
RESULTADO PREVISTO A RATEAR (R\$)			(10.282.249,88)

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 (DEPAVE/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 1 – 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 (NOVEMBRO/1998 E DEZEMBRO/1998)

DESCRIÇÃO	Nov/1998	Dez/1998	Saldo Final 1998
INGRESSOS			
- ARRECADAÇÕES:	177.854,00	126.395,77	304.249,77
Ingressos até 31/12/2003	177.854,00	126.395,77	304.249,77
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-
(-) FGQ	-	-	-
- FINANCEIRAS:	169,80	771,73	941,53
TOTAL DAS RECEITAS	178.023,80	127.167,50	305.191,30
DISPÊNDIOS			
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	172,55	296,71	469,26
Terreno	-	-	-
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-
Financeiro	172,55	296,71	469,26
TOTAL DAS DESPESAS	172,55	296,71	469,26
RESUMO			
Saldo Mês Anterior	-	177.851,25	
Ingressos	178.023,80	127.167,50	305.191,30
Dispêndios	172,55	296,71	469,26
SALDO DO PERÍODO	177.851,25	304.722,04	304.722,04
Adiantamento	-	-	-
Valores a Receber	-	2.677,87	2.677,87
Valores a Pagar	-	-	-
Saldo em Caixa/Banco:	177.851,25	302.044,17	302.044,17
SALDO DO PERÍODO	177.851,25	304.722,04	304.722,04

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JANEIRO/1999 ATÉ JUNHO/1999)

DESCRIÇÃO	Jan/1999	Fev/1999	Mar/1999	Abr/1999	Mai/1999	Jun/1999
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	50.421,61	108.022,63	116.665,62	93.000,15	79.870,53	387.811,52
Ingressos até 31/12/2003	50.421,61	109.554,73	118.294,02	94.967,97	81.823,23	389.416,70
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	-	(1.532,10)	(1.628,40)	(1.967,82)	(1.952,70)	(1.605,18)
- FINANCEIRAS:	1.819,40	1.576,41	154,16	1.324,28	2.215,12	(178,83)
TOTAL DAS RECEITAS	52.241,01	109.599,04	116.819,78	94.324,43	82.085,65	387.632,69
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	255,12	384.593,31	89.261,11	76.552,17	74.926,21	70.372,17
Terreno	-	359.441,27	48.006,40	50.137,88	51.129,79	51.145,13
Construção Geral até 31/12/2003	-	24.779,89	40.901,96	26.379,64	23.643,87	19.117,13
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-
Financeiro	255,12	372,15	352,75	34,65	152,55	109,91
TOTAL DAS DESPESAS	255,12	384.593,31	89.261,11	76.552,17	74.926,21	70.372,17
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	304.722,04	356.707,93	81.713,66	109.272,33	127.044,59	134.204,03
Ingressos	52.241,01	109.599,04	116.819,78	94.324,43	82.085,65	387.632,69
Dispêndios	255,12	384.593,31	89.261,11	76.552,17	74.926,21	70.372,17
SALDO DO PERÍODO	356.707,93	81.713,66	109.272,33	127.044,59	134.204,03	451.464,55
Adiantamento	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	14.540,04	15.117,90	835,90	40.768,24	42.683,64	274.632,11
Valores a Pagar	-	-	-	-	(5.207,50)	-
Saldo em Caixa/Banco:	342.167,89	66.595,76	108.436,43	86.276,35	96.727,89	176.832,44
SALDO DO PERÍODO	356.707,93	81.713,66	109.272,33	127.044,59	134.204,03	451.464,55

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JULHO/1999 ATÉ DEZEMBRO/1999)

DESCRIÇÃO	Jul/1999	Ago/1999	Set/1999	Out/1999	Nov/1999	Dez/1999	Saldo Final 1999
INGRESSOS							
- ARRECADAÇÕES:	78.616,83	84.634,71	71.927,69	43.667,37	110.929,87	116.882,27	1.646.700,57
Ingressos até 31/12/2003	80.355,35	86.290,01	73.645,77	45.385,45	112.724,25	118.677,14	1.665.806,00
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.738,52)	(1.655,30)	(1.718,08)	(1.718,08)	(1.794,38)	(1.794,87)	(19.105,43)
- FINANCEIRAS:	1.292,62	11.011,51	5.530,68	4.979,05	4.830,09	5.721,13	41.217,15
TOTAL DAS RECEITAS	79.909,45	95.646,22	77.458,37	48.646,42	115.759,96	122.603,40	1.687.917,72
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	87.451,31	82.599,03	77.128,34	82.050,67	94.032,99	67.787,76	1.187.479,45
Terreno	52.606,58	51.491,14	52.309,84	57.378,40	53.848,43	54.866,17	882.361,03
Construção Geral até 31/12/2003	34.844,73	30.964,04	24.603,27	24.591,42	40.055,21	12.809,15	302.690,31
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-	-
Financeiro	-	143,85	215,23	80,85	129,35	112,44	2.428,11
TOTAL DAS DESPESAS	87.451,31	82.599,03	77.128,34	82.050,67	94.032,99	67.787,76	1.187.479,45
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	451.464,55	443.922,69	456.969,88	457.299,91	423.895,66	445.622,63	
Ingressos	79.909,45	95.646,22	77.458,37	48.646,42	115.759,96	122.603,40	1.687.917,72
Dispêndios	87.451,31	82.599,03	77.128,34	82.050,67	94.032,99	67.787,76	1.187.479,45
SALDO DO PERÍODO	443.922,69	456.969,88	457.299,91	423.895,66	445.622,63	500.438,27	500.438,27
Adiantamento	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	39.154,21	1.886,28	44.690,72	19.556,43	45.831,15	47.163,92	47.163,92
Valores a Pagar	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em Caixa/Banco:	404.768,48	455.083,60	412.609,19	404.339,23	399.791,48	453.274,35	453.274,35
SALDO DO PERÍODO	443.922,69	456.969,88	457.299,91	423.895,66	445.622,63	500.438,27	500.438,27

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO CONSOLIDADO (JANEIRO/2000 ATÉ JUNHO/2000)

DESCRIÇÃO	Jan/2000	Fev/2000	Mar/2000	Abr/2000	Mai/2000	Jun/2000
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	75.170,77	70.652,08	74.949,22	27.321,59	112.186,12	382.363,24
Ingressos até 31/12/2003	76.966,13	72.447,44	76.744,57	29.116,94	112.186,12	384.158,59
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.795,36)	(1.795,36)	(1.795,35)	(1.795,35)	-	(1.795,35)
- FINANCEIRAS:	1.783,66	1.184,48	1.391,63	1.024,69	1.068,70	1.103,41
TOTAL DAS RECEITAS	76.954,43	71.836,56	76.340,85	28.346,28	113.254,82	383.466,65
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	427.567,68	71.990,69	66.856,39	72.500,68	79.912,60	82.517,22
Terreno	412.937,07	65.975,90	57.527,05	57.636,36	57.740,09	57.815,16
Construção Geral até 31/12/2003	12.328,03	4.836,90	7.866,72	14.286,05	21.649,61	23.482,13
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-
Financeiro	2.302,58	1.177,89	1.462,62	578,27	522,90	1.219,93
TOTAL DAS DESPESAS	427.567,68	71.990,69	66.856,39	72.500,68	79.912,60	82.517,22
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	500.438,27	149.825,02	149.670,89	159.155,35	115.000,95	148.343,17
Ingressos	76.954,43	71.836,56	76.340,85	28.346,28	113.254,82	383.466,65
Dispêndios	427.567,68	71.990,69	66.856,39	72.500,68	79.912,60	82.517,22
SALDO DO PERÍODO	149.825,02	149.670,89	159.155,35	115.000,95	148.343,17	449.292,60
Adiantamento	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	43.334,93	-	-	-	3.500,00	3.500,00
Valores a Pagar	-	-	-	-	(260,25)	(260,25)
Saldo em Caixa/Banco:	106.490,09	149.670,89	159.155,35	115.000,95	145.103,42	446.052,85
SALDO DO PERÍODO	149.825,02	149.670,89	159.155,35	115.000,95	148.343,17	449.292,60

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

DESCRIÇÃO	Jul/2000	Ag/2000	Set/2000	Out/2000	Nov/2000	Dez/2000	Saldo Final 2000
INGRESSOS							
- ARRECADAÇÕES:	111.946,25	107.602,71	43.368,60	121.440,36	122.814,00	62.364,04	2.958.879,55
Ingressos até 31/12/2003	113.741,60	109.400,16	45.161,86	123.248,53	124.779,42	64.329,46	2.998.086,82
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.795,35)	(1.797,45)	(1.793,26)	(1.808,17)	(1.965,42)	(1.965,42)	(39.207,27)
- FINANCEIRAS:	4.046,53	6.536,74	6.588,87	7.355,85	7.906,52	9.205,64	90.413,87
TOTAL DAS RECEITAS	115.992,78	114.139,45	49.957,47	128.796,21	130.720,52	71.569,68	3.049.293,42
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	52.135,64	23.017,85	20.859,94	21.342,05	28.150,75	32.715,11	2.167.046,05
Terreno	14.860,46	14.998,07	15.337,02	15.616,78	15.724,54	15.782,72	1.684.312,25
Construção Geral até 31/12/2003	35.965,45	7.500,13	5.176,16	5.321,88	9.786,28	16.390,54	467.280,19
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-	-
Financeiro	1.309,73	519,65	346,76	403,39	2.639,93	541,85	15.453,61
TOTAL DAS DESPESAS	52.135,64	23.017,85	20.859,94	21.342,05	28.150,75	32.715,11	2.167.046,05
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	449.292,60	513.149,74	604.271,34	633.368,87	740.823,03	843.392,80	
Ingressos	115.992,78	114.139,45	49.957,47	128.796,21	130.720,52	71.569,68	3.049.293,42
Dispêndios	52.135,64	23.017,85	20.859,94	21.342,05	28.150,75	32.715,11	2.167.046,05
SALDO DO PERÍODO	513.149,74	604.271,34	633.368,87	740.823,03	843.392,80	882.247,37	882.247,37
Adiantamento	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00		-
Valores a Pagar	(260,25)	-	-	-	-	(52,50)	(52,50)
Saldo em Caixa/Banco:	509.409,99	600.271,34	629.368,87	736.823,03	839.392,80	882.299,87	882.299,87
SALDO DO PERÍODO	513.149,74	604.271,34	633.368,87	740.823,03	843.392,80	882.247,37	882.247,37

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

DESCRIÇÃO	Jan/2001	Fev/2001	Mar/2001	Abr/2001	Mai/2001	Jun/2001
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	119.062,54	74.943,82	81.386,67	89.617,33	135.342,21	204.073,01
Ingressos até 31/12/2003	121.011,93	76.893,21	83.336,06	91.574,46	137.316,98	206.042,48
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.949,39)	(1.949,39)	(1.949,39)	(1.957,13)	(1.974,77)	(1.969,47)
- FINANCEIRAS:	10.404,27	8.480,38	10.287,52	11.258,40	13.293,20	14.314,92
TOTAL DAS RECEITAS	129.466,81	83.424,20	91.674,19	100.875,73	148.635,41	218.387,93
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	48.334,86	9.592,04	22.082,79	45.119,71	55.303,20	46.825,22
Terreno	41.014,11	-	-	-	-	-
Construção Geral até 31/12/2003	6.957,18	9.287,44	21.707,42	44.736,13	54.693,38	46.169,47
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-
Financeiro	363,57	304,60	375,37	383,58	609,82	655,75
TOTAL DAS DESPESAS	48.334,86	9.592,04	22.082,79	45.119,71	55.303,20	46.825,22
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	882.247,37	963.379,32	1.037.211,48	1.106.802,88	1.162.558,90	1.255.891,11
Ingressos	129.466,81	83.424,20	91.674,19	100.875,73	148.635,41	218.387,93
Dispêndios	48.334,86	9.592,04	22.082,79	45.119,71	55.303,20	46.825,22
SALDO DO PERÍODO	963.379,32	1.037.211,48	1.106.802,88	1.162.558,90	1.255.891,11	1.427.453,82
Adiantamento	-	-	-	14.000,00	6.000,00	16.900,00
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(52,50)	(114,56)	(52,50)	-	-	(187,50)
Saldo em Caixa/Banco:	963.431,82	1.037.326,04	1.106.855,38	1.148.558,90	1.249.891,11	1.410.741,32
SALDO DO PERÍODO	963.379,32	1.037.211,48	1.106.802,88	1.162.558,90	1.255.891,11	1.427.453,82

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:	324.524,67	101.614,17	82.575,49	201.637,43	74.860,74	53.996,42	4.502.514,05
Ingressos até 31/12/2003	326.494,14	103.583,64	84.544,96	203.606,90	76.816,64	55.929,38	4.565.237,60
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.969,47)	(1.969,47)	(1.969,47)	(1.969,47)	(1.955,90)	(1.932,96)	(62.723,55)
- FINANCEIRAS:	20.546,11	23.348,33	19.239,31	22.506,39	20.860,21	21.485,88	286.438,79
TOTAL DAS RECEITAS	345.070,78	124.962,50	101.814,80	224.143,82	95.720,95	75.482,30	4.788.952,84
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	106.875,19	79.898,18	106.526,58	99.347,85	107.900,34	86.691,23	2.981.543,24
Terreno	-	-	-	-	-	-	1.725.326,36
Construção Geral até 31/12/2003	105.252,74	79.288,48	105.979,09	98.755,75	107.247,41	86.277,00	1.233.631,68
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-	-
Financeiro	1.622,45	609,70	547,49	592,10	652,93	414,23	22.585,20
TOTAL DAS DESPESAS	106.875,19	79.898,18	106.526,58	99.347,85	107.900,34	86.691,23	2.981.543,24
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	1.427.453,82	1.665.649,41	1.710.713,73	1.706.001,95	1.830.797,92	1.818.618,53	-
Ingressos	345.070,78	124.962,50	101.814,80	224.143,82	95.720,95	75.482,30	4.788.952,84
Dispêndios	106.875,19	79.898,18	106.526,58	99.347,85	107.900,34	86.691,23	2.981.543,24
SALDO DO PERÍODO	1.665.649,41	1.710.713,73	1.706.001,95	1.830.797,92	1.818.618,53	1.807.409,60	1.807.409,60
Adiantamento	27.500,00	60.074,65	60.074,65	86.574,65	84.574,65	89.495,58	89.495,58
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(110,00)	(37,50)	-	-	-	-	-
Saldo em Caixa/Banco:	1.638.259,41	1.650.676,58	1.645.927,30	1.744.223,27	1.734.043,88	1.717.914,02	1.717.914,02
SALDO DO PERÍODO	1.665.649,41	1.710.713,73	1.706.001,95	1.830.797,92	1.818.618,53	1.807.409,60	1.807.409,60

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

DESCRIÇÃO	Jan/2002	Fev/2002	Mar/2002	Abr/2002	Mai/2002	Jun/2002
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	132.767,96	130.996,11	41.979,18	137.521,54	91.702,91	203.722,57
Ingressos até 31/12/2003	134.684,89	132.890,10	43.873,17	139.392,59	93.573,96	205.593,62
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.916,93)	(1.893,99)	(1.893,99)	(1.871,05)	(1.871,05)	(1.871,05)
- FINANCEIRAS:	23.801,62	9.538,10	19.206,62	24.141,07	(10.829,93)	9.263,12
TOTAL DAS RECEITAS	156.569,58	140.534,21	61.185,80	161.662,61	80.872,98	212.985,69
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	101.347,62	128.603,13	165.820,13	117.852,98	140.996,90	125.980,54
Terreno	-	-	-	-	-	-
Construção Geral até 31/12/2003	100.925,52	128.127,30	162.725,68	117.312,93	140.224,46	125.421,74
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-
Financeiro	422,10	475,83	3.094,45	540,05	772,44	558,80
TOTAL DAS DESPESAS	101.347,62	128.603,13	165.820,13	117.852,98	140.996,90	125.980,54
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	1.807.409,60	1.862.631,56	1.874.562,64	1.769.928,31	1.813.737,94	1.753.614,02
Ingressos	156.569,58	140.534,21	61.185,80	161.662,61	80.872,98	212.985,69
Dispêndios	101.347,62	128.603,13	165.820,13	117.852,98	140.996,90	125.980,54
SALDO DO PERÍODO	1.862.631,56	1.874.562,64	1.769.928,31	1.813.737,94	1.753.614,02	1.840.619,17
Adiantamento	86.995,58	86.995,58	80.074,65	573.374,65	574.574,65	533.832,93
Valores a Receber	-	-	-	-	1.000,00	-
Valores a Pagar	(4,50)	(4,50)	(4,50)	(4,50)	-	-
Saldo em Caixa/Banco:	1.775.640,48	1.787.571,56	1.689.858,16	1.240.367,79	1.178.039,37	1.306.786,24
SALDO DO PERÍODO	1.862.631,56	1.874.562,64	1.769.928,31	1.813.737,94	1.753.614,02	1.840.619,17

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:	326.069,50	87.438,10	98.676,86	99.870,03	24.702,54	193.097,70	6.071.059,05
Ingressos até 31/12/2003	327.940,55	89.309,15	100.505,42	101.698,59	26.483,87	194.879,03	6.156.062,54
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.871,05)	(1.871,05)	(1.828,56)	(1.828,56)	(1.781,33)	(1.781,33)	(85.003,49)
- FINANCEIRAS:	30.041,19	8.265,38	1.987,42	15.036,15	31.648,08	7.718,30	456.255,91
TOTAL DAS RECEITAS	356.110,69	95.703,48	100.664,28	114.906,18	56.350,62	200.816,00	6.527.314,96
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	90.888,03	64.160,93	66.635,00	67.151,08	90.282,12	148.370,05	4.289.631,75
Terreno	-	-	-	-	-	-	1.725.326,36
Construção Geral até 31/12/2003	90.445,78	63.901,45	66.252,51	66.630,31	89.877,26	147.632,52	2.533.109,14
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-	-
Financeiro	442,25	259,48	382,49	520,77	404,86	737,53	31.196,25
TOTAL DAS DESPESAS	90.888,03	64.160,93	66.635,00	67.151,08	90.282,12	148.370,05	4.289.631,75
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	1.840.619,17	2.105.841,83	2.137.384,38	2.171.413,66	2.219.168,76	2.185.237,26	2.237.683,21
Ingressos	356.110,69	95.703,48	100.664,28	114.906,18	56.350,62	200.816,00	6.527.314,96
Dispêndios	90.888,03	64.160,93	66.635,00	67.151,08	90.282,12	148.370,05	4.289.631,75
SALDO DO PERÍODO	2.105.841,83	2.137.384,38	2.171.413,66	2.219.168,76	2.185.237,26	2.237.683,21	2.237.683,21
Adiantamento	503.437,18	480.329,55	464.054,51	448.129,84	433.069,47	340.683,33	340.683,33
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(24,00)	(24,00)	(24,00)	(24,00)	(24,00)	(24,00)	(24,00)
Saldo em Caixa/Banco:	1.602.428,65	1.657.078,83	1.707.383,15	1.771.062,92	1.752.191,79	1.897.023,88	1.897.023,88
SALDO DO PERÍODO	2.105.841,83	2.137.384,38	2.171.413,66	2.219.168,76	2.185.237,26	2.237.683,21	2.237.683,21

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

DESCRIÇÃO	Jan/2003	Fev/2003	Mar/2003	Abr/2003	Mai/2003	Jun/2003
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	119.560,41	47.777,46	317.533,36	188.060,94	99.982,02	75.351,59
Ingressos até 31/12/2003	119.560,41	49.558,79	319.314,69	189.819,33	101.810,58	77.203,09
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	-	(1.781,33)	(1.781,33)	(1.758,39)	(1.828,56)	(1.851,50)
- FINANCEIRAS:	31.113,62	28.808,91	26.840,67	82.372,00	54.726,23	41.500,22
TOTAL DAS RECEITAS	150.674,03	76.586,37	344.374,03	270.432,94	154.708,25	116.851,81
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	73.817,01	126.080,21	104.079,76	176.126,26	180.868,76	280.500,49
Terreno	-	-	-	-	-	-
Construção Geral até 31/12/2003	70.799,40	123.551,53	103.054,19	173.916,22	174.084,20	276.843,87
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-
Financeiro	3.017,61	2.528,68	1.025,57	2.210,04	6.784,56	3.656,62
TOTAL DAS DESPESAS	73.817,01	126.080,21	104.079,76	176.126,26	180.868,76	280.500,49
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	2.237.683,21	2.314.540,23	2.265.046,39	2.505.340,66	2.599.647,34	2.573.486,83
Ingressos	150.674,03	76.586,37	344.374,03	270.432,94	154.708,25	116.851,81
Dispêndios	73.817,01	126.080,21	104.079,76	176.126,26	180.868,76	280.500,49
SALDO DO PERÍODO	2.314.540,23	2.265.046,39	2.505.340,66	2.599.647,34	2.573.486,83	2.409.838,15
Adiantamento	186.164,35	103.635,96	82.274,65	92.274,75	92.274,75	93.381,75
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(24,00)	-	(36,00)	(25,50)	(48,00)	(48,00)
Saldo em Caixa/Banco:	2.128.399,88	2.161.410,43	2.423.102,01	2.507.398,09	2.481.260,08	2.316.504,40
SALDO DO PERÍODO	2.314.540,23	2.265.046,39	2.505.340,66	2.599.647,34	2.573.486,83	2.409.838,15

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:	119.234,68	13.718,67	16.980,82	37.875,61	15.676,31	52.380,10	7.175.191,02
Ingressos até 31/12/2003	121.031,74	15.437,35	18.560,70	39.623,94	17.279,02	53.659,44	7.278.921,62
Ingressos a partir Jan/2004	-	-	-	-	-	-	-
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.797,06)	(1.718,68)	(1.579,88)	(1.748,33)	(1.602,71)	(1.279,34)	(103.730,60)
- FINANCEIRAS:	37.231,10	31.603,51	33.922,39	29.844,51	25.190,15	10.186,80	889.596,02
TOTAL DAS RECEITAS	156.465,78	45.322,18	50.903,21	67.720,12	40.866,46	62.566,90	8.064.787,04
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	161.309,57	156.183,76	254.731,54	290.003,27	298.254,84	218.414,75	6.610.001,97
Terreno	-	-	-	-	-	-	1.725.326,36
Construção Geral até 31/12/2003	158.138,90	153.454,95	251.953,37	287.011,26	295.323,75	215.527,25	4.816.768,03
Construção Geral a partir Jan/ 2004	-	-	-	-	-	-	-
Financeiro	3.170,67	2.728,81	2.778,17	2.992,01	2.931,09	2.887,50	67.907,58
TOTAL DAS DESPESAS	161.309,57	156.183,76	254.731,54	290.003,27	298.254,84	218.414,75	6.610.001,97
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	2.409.838,15	2.404.994,36	2.294.132,78	2.090.304,45	1.868.021,30	1.610.632,92	1.454.785,07
Ingressos	156.465,78	45.322,18	50.903,21	67.720,12	40.866,46	62.566,90	8.064.787,04
Dispêndios	161.309,57	156.183,76	254.731,54	290.003,27	298.254,84	218.414,75	6.610.001,97
SALDO DO PERÍODO	2.404.994,36	2.294.132,78	2.090.304,45	1.868.021,30	1.610.632,92	1.454.785,07	1.454.785,07
Adiantamento	95.381,75	104.274,75	104.274,75	119.274,75	129.274,75	129.274,75	129.274,75
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(22,50)	(22,50)	(45,00)	(65,46)	(65,46)	(68,46)	(68,46)
Saldo em Caixa/Banco:	2.309.635,11	2.189.880,53	1.986.074,70	1.748.812,01	1.481.423,63	1.325.578,78	1.325.578,78
SALDO DO PERÍODO	2.404.994,36	2.294.132,78	2.090.304,45	1.868.021,30	1.610.632,92	1.454.785,07	1.454.785,07

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

DESCRIÇÃO	Jan/2004	Fev/2004	Mar/2004	Abr/2004	Mai/2004	Jun/2004
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	16.289,10	25.391,00	104.866,88	6.628,78	(66.844,10)	857,21
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Ingressos a partir Jan/2004	20.154,56	26.552,88	106.620,68	8.097,69	17.776,10	2.209,19
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	(83.228,19)	-
(-) Devolução Cooperado	(2.569,03)	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(1.296,43)	(1.161,88)	(1.753,80)	(1.468,91)	(1.392,01)	(1.351,98)
- FINANCEIRAS:	8.252,51	6.162,26	9.058,12	4.823,85	2.755,50	265,42
TOTAL DAS RECEITAS	24.541,61	31.553,26	113.925,00	11.452,63	(64.088,60)	1.122,63
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	128.037,20	156.520,82	292.609,99	383.188,61	317.966,03	354.467,01
Terreno	-	2.146,38	-	-	-	-
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Construção Geral a partir Jan/ 2004	126.077,16	152.871,79	290.549,62	380.390,28	315.964,28	352.568,85
Financeiro	1.960,04	1.502,65	2.060,37	2.798,33	2.001,75	1.898,16
TOTAL DAS DESPESAS	128.037,20	156.520,82	292.609,99	383.188,61	317.966,03	354.467,01
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	1.454.785,07	1.351.289,48	1.226.321,92	1.047.636,93	675.900,95	293.846,32
Ingressos	24.541,61	31.553,26	113.925,00	11.452,63	(64.088,60)	1.122,63
Dispêndios	128.037,20	156.520,82	292.609,99	383.188,61	317.966,03	354.467,01
SALDO DO PERÍODO	1.351.289,48	1.226.321,92	1.047.636,93	675.900,95	293.846,32	(59.498,06)
Adiantamento	139.274,39	139.274,39	139.348,17	144.351,52	144.423,82	149.424,08
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(7.361,73)	(12.470,15)	(20.618,49)	(27.844,94)	(19.680,07)	(33.611,34)
Saldo em Caixa/Banco:	1.219.376,82	1.099.517,68	928.907,25	559.394,37	169.102,57	(175.310,80)
SALDO DO PERÍODO	1.351.289,48	1.226.321,92	1.047.636,93	675.900,95	293.846,32	(59.498,06)

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:	33.990,46	65.208,27	27.138,46	12.640,20	18.158,50	26.208,08	7.445.723,86
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	7.278.921,62
Ingressos a partir Jan/2004	35.163,68	66.497,77	28.427,96	13.835,73	19.390,16	27.263,76	371.990,16
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	(83.228,19)
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	(2.569,03)
(-) FGQ	(1.173,22)	(1.289,50)	(1.289,50)	(1.195,53)	(1.231,66)	(1.055,68)	(119.390,70)
- FINANCEIRAS:	0,05	0,36	2,77	0,31	0,18	7,04	920.924,39
TOTAL DAS RECEITAS	33.990,51	65.208,63	27.141,23	12.640,51	18.158,68	26.215,12	8.366.648,25
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	294.755,76	224.030,09	275.009,58	313.174,05	364.494,48	227.906,56	9.942.162,15
Terreno	-	-	-	-	-	-	1.727.472,74
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	4.816.768,03
Construção Geral a partir Jan/ 2004	289.818,15	218.191,68	268.899,43	305.525,72	354.944,88	210.082,57	3.265.884,41
Financeiro	4.937,61	5.838,41	6.110,15	7.648,33	9.549,60	17.823,99	132.036,97
TOTAL DAS DESPESAS	294.755,76	224.030,09	275.009,58	313.174,05	364.494,48	227.906,56	9.942.162,15
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	(59.498,06)	(320.263,31)	(479.084,77)	(726.953,12)	(1.027.486,66)	(1.373.822,46)	-
Ingressos	33.990,51	65.208,63	27.141,23	12.640,51	18.158,68	26.215,12	8.366.648,25
Dispêndios	294.755,76	224.030,09	275.009,58	313.174,05	364.494,48	227.906,56	9.942.162,15
SALDO DO PERÍODO	(320.263,31)	(479.084,77)	(726.953,12)	(1.027.486,66)	(1.373.822,46)	(1.575.513,90)	(1.575.513,90)
Adiantamento	149.424,08	149.424,08	149.424,08	149.424,08	149.424,08	149.424,08	149.424,08
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(49.084,95)	(68.607,17)	(39.586,01)	(70.911,86)	(132.633,93)	(153.072,23)	(153.072,23)
Saldo em Caixa/Banco:	(420.602,44)	(559.901,68)	(836.791,19)	(1.105.998,88)	(1.390.612,61)	(1.571.865,75)	(1.571.865,75)
SALDO DO PERÍODO	(320.263,31)	(479.084,77)	(726.953,12)	(1.027.486,66)	(1.373.822,46)	(1.575.513,90)	(1.575.513,90)

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

DESCRIÇÃO	Jan/2005	Fev/2005	Mar/2005	Abri2005	Mai/2005	Jun/2005
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	7.647,04	4.838,06	(13.719,49)	3.323,59	1.482,62	(874,51)
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Ingressos a partir Jan/2004	7.647,04	5.807,83	(12.857,51)	4.185,57	1.482,62	709,11
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	-	(969,77)	(861,98)	(861,98)	-	(1.583,62)
- FINANCEIRAS:	0,03	760,35	1,37	263,60	3.398,10	32,19
TOTAL DAS RECEITAS	7.647,07	5.598,41	(13.718,12)	3.587,19	4.880,72	(842,32)
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	726.908,87	474.579,46	566.255,64	656.263,10	233.247,56	304.992,01
Terreno	-	-	-	-	150.000,00	-
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Construção Geral a partir Jan/ 2004	726.898,00	474.577,62	566.252,62	656.260,92	83.247,56	304.992,01
Financeiro	10,87	1,84	3,02	2,18	-	-
TOTAL DAS DESPESAS	726.908,87	474.579,46	566.255,64	656.263,10	233.247,56	304.992,01
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	(1.575.513,90)	(2.294.775,70)	(2.763.756,75)	(3.343.730,51)	(3.996.406,42)	(4.224.773,26)
Ingressos	7.647,07	5.598,41	(13.718,12)	3.587,19	4.880,72	(842,32)
Dispêndios	726.908,87	474.579,46	566.255,64	656.263,10	233.247,56	304.992,01
SALDO DO PERÍODO	(2.294.775,70)	(2.763.756,75)	(3.343.730,51)	(3.996.406,42)	(4.224.773,26)	(4.530.607,59)
Adiantamento	149.274,65	149.274,65	149.274,65	149.274,65	149.274,65	149.274,65
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(551.466,98)	(517.841,96)	(440.039,88)	(415.248,12)	(173.806,63)	(217.723,02)
Saldo em Caixa/Banco:	(1.892.583,37)	(2.395.189,44)	(3.052.965,28)	(3.730.432,95)	(4.200.241,28)	(4.462.159,22)
SALDO DO PERÍODO	(2.294.775,70)	(2.763.756,75)	(3.343.730,51)	(3.996.406,42)	(4.224.773,26)	(4.530.607,59)

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:	1.573,61	31.522,23	65.711,69	6.969,39	(22.912,39)	(14.732,47)	7.516.553,23
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	7.278.921,62
Ingressos a partir Jan/2004	2.349,39	31.522,23	65.711,69	7.411,70	(25.760,27)	(15.420,61)	444.778,95
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	(83.228,19)
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	(2.569,03)
(-) FGQ	(775,78)	-	-	(442,31)	2.847,88	688,14	(121.350,12)
- FINANCEIRAS:	79,91	42,06	0,97	639,34	0,09	0,04	926.142,44
TOTAL DAS RECEITAS	1.653,52	31.564,29	65.712,66	7.608,73	(22.912,30)	(14.732,43)	8.442.695,67
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	366.158,83	299.767,45	410.633,83	311.531,98	280.722,30	901.173,46	15.474.396,64
Terreno	-	-	-	-	-	-	1.877.472,74
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	4.816.768,03
Construção Geral a partir Jan/ 2004	366.149,79	299.767,45	410.631,57	311.578,38	280.722,30	149.613,10	7.896.575,73
Financeiro	9,04	-	2,26	(46,40)	-	751.560,36	883.580,14
TOTAL DAS DESPESAS	366.158,83	299.767,45	410.633,83	311.531,98	280.722,30	901.173,46	15.474.396,64
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	(4.530.607,59)	(4.895.112,90)	(5.163.316,06)	(5.508.237,23)	(5.812.160,48)	(6.115.795,08)	-
Ingressos	1.653,52	31.564,29	65.712,66	7.608,73	(22.912,30)	(14.732,43)	8.442.695,67
Dispêndios	366.158,83	299.767,45	410.633,83	311.531,98	280.722,30	901.173,46	15.474.396,64
SALDO DO PERÍODO	(4.895.112,90)	(5.163.316,06)	(5.508.237,23)	(5.812.160,48)	(6.115.795,08)	(7.031.700,97)	(7.031.700,97)
Adiantamento	149.274,65	149.274,65	149.274,65	149.274,65	149.274,65	149.274,65	149.274,65
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(276.573,26)	(332.254,11)	(414.665,83)	(331.413,57)	(298.740,44)	(276.284,81)	(276.284,81)
Saldo em Caixa/Banco:	(4.767.814,29)	(4.980.336,60)	(5.242.846,05)	(5.630.021,56)	(5.966.329,29)	(6.904.690,81)	(6.904.690,81)
SALDO DO PERÍODO	(4.895.112,90)	(5.163.316,06)	(5.508.237,23)	(5.812.160,48)	(6.115.795,08)	(7.031.700,97)	(7.031.700,97)

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

DESCRIÇÃO	Jan/2006	Fev/2006	Mar/2006	Abr/2006	Mai/2006	Jun/2006
INGRESSOS						
- ARRECADAÇÕES:	3.528,27	1.359,05	3.285,81	3.742,53	18.391,21	7.194,35
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Ingressos a partir Jan/2004	3.556,84	1.392,17	3.342,95	3.742,53	18.419,78	7.256,04
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-
(-) FGQ	(28,57)	(33,12)	(57,14)	-	(28,57)	(61,69)
- FINANCEIRAS:	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	3.528,27	1.359,05	3.285,81	3.742,53	18.391,21	7.194,35
DISPÊNDIOS						
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	151.699,74	177.286,11	144.294,14	126.123,69	223.373,54	273.649,44
Terreno	-	-	-	-	-	-
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-
Construção Geral a partir Jan/ 2004	151.699,74	177.286,11	144.294,14	126.123,69	223.373,54	132.951,06
Financeiro	-	-	-	-	-	140.698,38
TOTAL DAS DESPESAS	151.699,74	177.286,11	144.294,14	126.123,69	223.373,54	273.649,44
RESUMO						
Saldo Mês Anterior	(7.031.700,97)	(7.179.872,44)	(7.355.799,50)	(7.496.807,83)	(7.619.188,99)	(7.824.171,32)
Ingressos	3.528,27	1.359,05	3.285,81	3.742,53	18.391,21	7.194,35
Dispêndios	151.699,74	177.286,11	144.294,14	126.123,69	223.373,54	273.649,44
SALDO DO PERÍODO	(7.179.872,44)	(7.355.799,50)	(7.496.807,83)	(7.619.188,99)	(7.824.171,32)	(8.090.626,41)
Adiantamento	149.274,65	149.274,65	149.274,65	149.274,65	149.274,65	-
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(267.064,23)	(260.951,26)	(267.262,89)	(278.281,93)	(251.215,42)	(111.254,77)
Saldo em Caixa/Banco:	(7.062.082,86)	(7.244.122,89)	(7.378.819,59)	(7.490.181,71)	(7.722.230,55)	(7.979.371,64)
SALDO DO PERÍODO	(7.179.872,44)	(7.355.799,50)	(7.496.807,83)	(7.619.188,99)	(7.824.171,32)	(8.090.626,41)

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:	6.669,63	(21.209,83)	2.321,80	4.011,80	4.017,95	105.186,21	7.655.052,01
Ingressos até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	7.278.921,62
Ingressos a partir Jan/2004	6.698,20	(21.209,83)	2.350,37	4.040,37	4.046,52	105.214,78	583.629,67
(-) Transferência Cooperado	-	-	-	-	-	-	(83.228,19)
(-) Devolução Cooperado	-	-	-	-	-	-	(2.569,03)
(-) FGQ	(28,57)	-	(28,57)	(28,57)	(28,57)	(28,57)	(121.702,06)
- FINANCEIRAS:	-	-	-	-	-	398,01	926.540,45
TOTAL DAS RECEITAS	6.669,63	(21.209,83)	2.321,80	4.011,80	4.017,95	105.584,22	8.581.592,46
DISPÊNDIOS							
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	89.784,08	31.497,13	18.755,13	25.746,59	31.659,67	1.521.290,09	18.289.555,99
Terreno	-	-	-	-	-	-	1.877.472,74
Construção Geral até 31/12/2003	-	-	-	-	-	-	4.816.768,03
Construção Geral a partir Jan/ 2004	89.784,08	31.497,13	18.755,13	25.746,59	31.659,67	1.118.799,53	9.161.626,14
Financeiro	-	-	-	-	-	1.409.410,56	2.433.689,08
TOTAL DAS DESPESAS	89.784,08	31.497,13	18.755,13	25.746,59	31.659,67	1.521.290,09	18.289.555,99
RESUMO							
Saldo Mês Anterior	(8.090.626,41)	(8.173.740,86)	(8.226.447,82)	(8.242.881,15)	(8.264.615,94)	(8.292.257,66)	-
Ingressos	6.669,63	(21.209,83)	2.321,80	4.011,80	4.017,95	105.584,22	8.581.592,46
Dispêndios	89.784,08	31.497,13	18.755,13	25.746,59	31.659,67	1.521.290,09	18.289.555,99
SALDO DO PERÍODO	(8.173.740,86)	(8.226.447,82)	(8.242.881,15)	(8.264.615,94)	(8.292.257,66)	(9.707.963,53)	(9.707.963,53)
Adiantamento	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	-	-	-	-	-	-	-
Valores a Pagar	(58.114,45)	(110.280,10)	(57.601,71)	(57.601,71)	(57.601,71)	(569.814,56)	(569.814,56)
Saldo em Caixa/Banco:	(8.115.626,41)	(8.116.167,72)	(8.185.279,44)	(8.207.014,23)	(8.234.655,95)	(9.138.148,97)	(9.138.148,97)
SALDO DO PERÍODO	(8.173.740,86)	(8.226.447,82)	(8.242.881,15)	(8.264.615,94)	(8.292.257,66)	(9.707.963,53)	(9.707.963,53)

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, indicá-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

devidor e procedimentos 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, 12 de julho de 2007.

Ao (A) cooperado (a)

Assunto: Apuração final da Seccional Village Palmas

1. Informamos aos cooperados da Seccional Village Palmas que está em processo de finalização o desdobro (desmembramento de gleba) do terreno para o posterior início do processo de averbação, que torna as unidades aptas a outorga da escritura em nome do cooperado quite com suas obrigações junto a Bancoop.
2. Diante disso, 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" constante no Termo de Adesão e Compromisso de Participação, assinado pelo cooperado no ato de sua adesão ao grupo, procedeu a apuração final do custo do empreendimento.
3. Por tratar-se de 106 unidades, cuja adesão se deu em datas diversas e, conseqüentemente, com períodos de pagamento de acordo com tais datas, foi apurado o custo final abaixo considerando o valor total necessário para a realização da Seccional, conforme demonstrativo anexo (Tabela 1):
 - Casa 3 dormitórios: R\$ 212.322,90
 - Casa 2 dormitórios: R\$ 137.723,51
4. Desta forma, o rateio da apuração final da sua unidade consta discriminado na Tabela 2 anexa.
5. O primeiro boleto será emitido com vencimento para o dia 05/08/2007 e os demais, nos meses subsequentes, respeitando-se a data de pagamento de cada cooperado.
6. 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.
7. Os documentos contábeis da Seccional Village de Palmas estarão à disposição dos interessados pelo prazo de 30 (trinta) dias a contar desta com agendamento prévio no SAC.
8. Caso o cooperado faça opção pela devolução da unidade, os haveres serão devolvidos devidamente corrigidos, com dedução de 10%, bem como dos valores apurados pela fruição do imóvel, quando for o caso, e após 12 meses em 36 parcelas. 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.
9. 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, atentiosamente,


João Vaccari Neto
Diretor Presidente


Ana Maria Érnica
Diretora Administrativa-financeira

2) INFORMATIVO DO EMPREENDIMENTO

Mas, além de 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

AGOSTO DE 2007

WWW.BANCOOP.COM.BR



VILLAGE PALMAS

Você e seu empreendimento

Esse material traz 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.

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

Convivendo com a natureza

Residencial Village Palmas foi lançado em agosto de 1998. O condomínio fechado, localizado em uma área nobre da Zona Norte, próximo à Serra da Cantareira, faz parte de um projeto integrado à natureza, que permite aos cooperados que aderiram à seccional usufruírem de tranquilidade e qualidade de vida.

Em uma área com mais de 13.000 m², foram erguidos 106 sobrados. No total, são 1.072,53 m² de área institucional, com 7.080,64 m² de área verde. O projeto também conta com piscina e salão de festas.

As casas da primeira e segunda fase foram entregues. As terceira e quarta fases também foram concluídas e os cooperados estão em posse das unidades.

Regularização do empreendimento

Desde o lançamento da seccional, todos os cooperados sabiam das dificuldades para a aprovação da documentação necessária à regularização do empreendimento, em decorrência da grande área verde no local. Em diversas ocasiões, logo após o lançamento, a Revista da Bancoop informou aos cooperados sobre o andamento do processo e alertou

sobre a possibilidade de demora para a regularização.

O primeiro passo dado foi o registro da escritura do terreno no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

As necessárias compensações ambientais vêm sendo realizadas e acompanhadas pelos órgãos públicos, como a doação de parte do terreno para ser utilizada como área institucional da prefeitura e a manutenção de uma Área de Preservação Permanente, restando apenas a execução de um plantio externo. Com isso, os moradores saem ganhando, pois terão garantido o convívio direto com a natureza, o que lhes possibilita ter uma melhor qualidade de vida, mesmo morando em uma grande metrópole como São Paulo.

Paralelamente, a Bancoop se antecipou e providenciou os documentos necessários para a obtenção da Certidão de Quitação de ISS (CQI), documento necessário para obtenção do Habite-se. Também levantou as quitações de INSS para retirar a Certidão Negativa de Débito (CND) junto ao órgão. Esses documentos são necessários para a averbação do empreendimento, a última etapa para que as unidades estejam aptas à outorga das escrituras em nome dos cooperados.

Ocorre que as ações da Bancoop em

busca da regularização são prejudicadas pelo comportamento de parte dos cooperados, que invadiram casas não liberadas para a moradia, fizeram alterações nas residências sem a devida autorização ou acompanhamento profissional competente. Tais mudanças podem gerar, inclusive, problemas de estrutura. Além de não honrar com o pagamento do efetivo preço de custo. Tudo isso dificulta ainda mais a regularização definitiva do empreendimento.

A Bancoop, no entanto, vem tomando as ações pertinentes a fim de conseguir liberar as escrituras das casas para os cooperados quites com suas obrigações e as medidas cabíveis para que estes não sejam prejudicados por aqueles que não respeitam as normas específicas do cooperativismo.

Alienação fiduciária

Assim que a averbação estiver concluída, mesmo quem estiver pagando parcelas do rateio ou vier a negociar suas pendências, poderá, por meio da alienação fiduciária, passar a escritura em seus nomes. Veja as regras no site www.bancoop.com.br ou entre em contato com a Central de Informações ao Cooperado (CIN) pelo e-mail cin@bancoop.com.br ou pelo telefone 11-3038-5544.

Bancoop Notícias é uma publicação da Bancoop - Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo
Rua Líbero Badaró, 152 - 5º andar - Tel. 11-3038-5544, cin@bancoop.com.br e www.bancoop.com.br

Presidente: João Vaccari Neto, **Diretora Administrativo-Financeira:** Ana Maria Êmica, **Diretor Técnico:** Vagner de Castro,

Produção Editorial: Conteúdo e Pauta Comunicação, **Produção gráfica:** Urbania (www.urbania.com.br)



■ MORANDO NA CASA PRÓPRIA

O objetivo foi alcançado

Se não fosse pelo sistema cooperativista, muitas pessoas não teriam conseguido atingir o objetivo da casa própria. Essa história se repete na seccional Residencial Village Palmas. Foi necessário muito esforço, mas todos os cooperados estão em posse de suas casas.

No lançamento, a casa com dois dormitórios tinha custo estimado a partir de R\$ 51.000,00 e a de três dormitórios a partir de R\$ 73.000,00. Desde o princípio os cooperados foram informados da dificuldade que haveria para a regularização documental do empreendimento, em decorrência da vegetação existente na região.

Desde então, foram realizadas diversas reuniões e assembleias com os cooperados, seja para informar do andamento das obras ou das dificuldades na regulamentação do empreendimento. Durante a construção também se informou sobre a situação financeira da seccional. Foram realizadas assembleias que apontavam a existência de um déficit na seccional e que, com isso, haveria necessidade do pagamento de rateio para cobrir os custos do

empreendimento, uma vez que os valores estimados não foram suficientes para cobrir os custos da seccional. Para a conclusão das obras, além das receitas do grupo de cooperados da seccional foram utilizados recursos provenientes de outras fontes, ou seja, o empreendimento ficou deficitário. No final de 2004, mesmo sem ter sido lançado o valor dos rateios, o déficit estava em quase R\$ 1,6 milhão. Chegou ao final de 2005 a R\$ 7.031.700,97 e alcançou R\$ 9.707.963,53 ao final de 2006.

Os cooperados da seccional indicaram um profissional especializado para realizar a conferência dos documentos comprobatórios dos custos apresentados pela Bancoop, assim como das receitas provenientes das parcelas pagas pelos cooperados, com a finalidade de apurar a existência do déficit. Durante seis meses, o profissional indicado pelos cooperados permaneceu na cooperativa realizando a conferência. Todos os "valores controversos" apontados por esse profissional foram analisados pela Bancoop e abatidos do valor a ser cobrado.

Seguindo o que determina o Termo de Adesão e Participação e a Lei do cooperativismo – Lei 5.764/71 (as casas devem ser ofertadas 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.

As unidades com dois dormitórios tiveram custo apurado de R\$ 137.723,51 e as de três dormitórios de R\$ 212.322,90. Os valores do rateio variam de acordo com o montante aportado individualmente pelos cooperados e representam exatamente a diferença entre os valores do custo inicial orçado e o custo final apurado de sua unidade (veja modelo que demonstra a forma de cálculo dos valores a serem pagos para as casas de dois e três dormitórios nas páginas 37 e 38, respectivamente, deste material).

Em julho 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, seguindo a política de transparência da Bancoop.

■ 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 cooperados devem fazer

o aporte (rateio) de acordo com a fração ideal da sua unidade e do saldo devedor individual apurado na data do rateio. 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 escritura, 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.

SECCIONAL VILLAGE DE PALMAS - SÃO PAULO - SP - 'DEMONSTRATIVO CONTÁBIL

DESCRIÇÃO	Saldo Final 2004	Saldo Final 2005 *	Saldo Final 2006 *
RECEITAS			
- ARRECADAÇÕES:	7.445.723,86	7.516.553,23	7.655.052,01
Poupança Habitacional (Recursos Próprios)	371.990,16	444.778,95	487.855,78
Créditos de Permutas - Dação em Pagamento	-	-	95.773,89
Ingressos até 31/12/2003	7.278.921,62	7.278.921,62	7.278.921,62
(-) Transferência de Cooperado	83.228,19	83.228,19	83.228,19
(-) Devolução de Participações na Seccional	2.569,03	2.569,03	2.569,03
(-) FGQ (Seguro de Vida)	119.390,70	121.350,12	121.702,06
- FINANCEIRAS:	920.924,39	926.142,44	926.540,45
Rendimento Fundo Aplicação	919.046,99	919.046,99	919.046,99
Rendimento Aplicação Financeira	12,60	15,83	15,83
Descontos Obtidos	1.864,80	7.079,62	7.477,63
Varição Monetária Ativa s/ Adesão			
- OUTRAS:	(12,60)	-	-
Pis s/folha	(12,60)	-	-
TOTAL DAS RECEITAS	8.366.635,65	8.442.695,67	8.581.592,46
DESPESAS			
- CONSTRUÇÃO - INDIRETAS:	427.267,24	1.747.999,21	3.999.681,22
Cooperativa - Taxa de administração / Gerenc. Obra	248.276,88	555.102,25	626.830,77
Cooperativa - Taxa de adesão	4.081,35	4.081,35	4.081,35
Dispêndios c/ Plantão de Atendimento	-	1.384,49	1.384,49
Juros s/ Atrasos Pagamentos	18,79	6.729,53	10.424,10
Prestação de Serviços	-	3.220,00	248.149,30
IPTU	21.918,61	56.948,35	97.175,45
Telefone	4.379,07	15.137,18	20.551,77
Serviços de Segurança	14.623,32	172.891,00	266.489,68
Taxas Municipais e Estaduais	-	17.140,59	141.824,78
Despesas com Cartório	-	1.172,61	1.558,41
Despesas Postais	535,51	815,64	1.089,96
Fotocópias/Fotos/reproduções	576,74	3.334,60	3.736,37
Condução e Transporte	-	22.081,48	26.723,54
Frete e Carretos	-	-	2.440,69
Material de consumo e limpeza	-	-	148,83
Manutenção Unidades construídas	-	-	51.423,01
Manutenção de Equipamentos Veículos	-	-	4.084,78
Varição Monetária Passiva	-	-	53.494,86
Juros - Fundo de Aplicação	110.795,26	834.593,30	2.384.702,24
Tarifa bancária	8.921,21	12.801,18	12.801,18
CPMF	12.320,50	36.185,66	36.185,66
Bens Duráveis não-imobilizáveis	820,00	4.380,00	4.380,00
- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:	9.514.792,29	13.726.397,43	14.289.874,77
Terreno	1.727.472,74	1.877.472,74	1.877.472,74
Projetos	1.600,00	11.164,67	13.164,67
Locação de Equipamentos	-	-	6.970,98
Construção	2.886.905,01	5.236.211,44	5.476.609,21
Dispêndios Gerais até 31/12/2003	4.816.768,03	4.816.768,03	4.816.768,03
Água e Esgoto	14.190,38	22.141,44	23.656,95
Medições	-	1.662.587,74	1.966.936,04
Energia Elétrica	32.517,94	56.340,65	56.943,92
Sálario e Benefícios	35.338,19	43.710,72	51.352,23
TOTAL DAS DESPESAS	9.942.059,53	15.474.396,64	18.289.555,99
RESUMO			
Saldo do Exercício Anterior	-		-
Receitas	8.366.635,65	8.442.695,67	8.581.592,46
Despesas	9.942.059,53	15.474.396,64	18.289.555,99
Saldo do Período	(1.575.423,88)	(7.031.700,97)	(9.707.963,53)

*Valores de rateio extraídos do balancete contábil

RESUMO GERAL DE GASTOS DA OBRA - VILLAGE DE PALMAS - VALORES EM REAIS (R\$)

DESCRIÇÃO	REALIZADO	A REALIZAR	TOTAIS GERAIS
I Custo de Construção	15.065.766,20	143.139,37	15.208.905,57
Dispêndios incorridos até Dezembro/2005	12.250.606,85	-	12.250.606,85
Dispêndios incorridos até Dezembro/2006	2.815.159,35	-	2.815.159,35
Dispêndios a Realizar	-	143.139,37	143.139,37
2 Terreno, Escrituras e Encargos Diversos	3.564.372,77	987.838,05	4.552.210,82
Terreno- Pagamento em Unidades	340.582,98	-	340.582,98
Terreno- Pagamento em moeda corrente	1.723.789,79	-	1.723.789,79
Terreno- Recompra de unidades	1.500.000,00	-	1.500.000,00
Escritura e Encargos Diversos a Realizar*	-	987.838,05	987.838,05
3 Receita total	8.581.592,46	556.691,07	9.138.283,53
Ingressos realizados até Dezembro/2005	8.442.695,67	-	8.442.695,67
Ingressos realizados até Dezembro/2006	138.896,79	-	138.896,79
Receita a Realizar	-	556.691,07	556.691,07
4 Soma	(10.048.546,51)	(574.286,35)	(10.622.832,86)
5 Dação em pagamento de Terreno	340.582,98	-	340.582,98
6 Saldo da Obra = [(3+5) - (1+2)]	(9.707.963,53)	(574.286,35)	(10.282.249,88)
Resultado Previsto a Ratear (R\$) :			(10.282.249,88)

* Encargos diversos a realizar: Retificação e Unificação de Matrículas no CRI. Obtenção de CND - INSS / Habite-se. Averbção / Especificação de Unidades. Taxas do Graphohab. Taxas diversas (DEPAVE/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 utiliza o autofinanciamento para cumprir seu objetivo. Isto é, construir unidades habitacionais a preço de custo.

Desta forma, todos os ingressos 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, de 36 meses a 54 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 ingressos e dispêndios, 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 devem se adequar aos dispêndios de cada mês. A consequência é um balanço contábil saudável, do ponto de vista de saldo final. Mas pode ocorrer um descompasso entre ingressos e dispêndios.

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 as despesas previstas no cronograma físico-financeiro das obras não ocorrem de forma linear, sempre os dispêndios são antecipados em relação aos ingressos, gerando fluxo de caixa com altos saldos negativos.

6) Para sanar este problema realizou-se um planejamento de ingressos e dispêndios de forma consolidada, envolvendo todos os empreendimentos constituídos na cooperativa, de maneira a determinar o momento adequado à realização das obras.

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

8) É fácil concluir que os ingressos ocorrem de forma relativamente linear. Mas, os dispêndios não. Foi justamente neste momento que aconteceu o empréstimo solidário:

- Em alguns períodos, durante os 64 meses em que o cooperado contribui, os ingressos são maiores que os dispêndios – temos o “empreendimento cedente”.

- Na mão oposta, quando os dispêndios são maiores que os ingressos – normalmente, durante a execução das obras – há o “empreendimento tomador”.

9) Ao final do empreendimento, fez-se a apuração de todas os ingressos e dispêndios com a finalidade de apurar o saldo existente. Se houvesse saldo positivo, o valor reverteria proporcionalmente aos cooperados. Mas, com saldo negativo, promoveu-se o rateio do déficit, de forma a equilibrar o fluxo de caixa.

10) O saldo final do empreendimento, do ponto de vista contábil, negativo, indica que os dispêndios incorridos foram maiores que os ingressos estimados. E aí está a causa dos rateios.

- A cooperativa trabalha com custos reais, efetivos, apurados sob técnicas contábeis e tributárias rígidas, com controle também rigoroso;

- A cooperativa trabalha com ingressos estimados, projetados ao longo do tempo 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 corrigir eventuais distorções entre o ingresso projetado no início da formação do grupo de cooperados e o dispêndio incorrido, já que, face ao longo período entre o lançamento e o fechamento do empreendimento, é praticamente impossível acertar com exatidão o valor necessário para cobrir os custos. No caso do Village Palmas, a metodologia foi a seguinte:

- Realizou-se procedimento contábil de apuração do saldo do empreendimento levando em consideração todos os ingressos realizados e a realizar, assim como o conjunto dos dispêndios realizados e a realizar, chegando ao saldo devedor;

- Somou-se o valor total dos ingressos com o saldo devedor apurado, o que resultou no custo total apurado;

- Apurou-se o custo de cada casa individualmente, levando-se em conta os dois tipos de unidades distintas no empreendimento e suas respectivas áreas;

- Apurou-se o valor já pago individualmente pelos cooperados;

- Definiu-se o rateio a partir da diferença entre o valor pago individualmente pelos cooperados e o valor de custo específico de suas unidades;

- Como a Bancoop entende que alguns cooperados poderiam encontrar dificuldades para o pagamento do rateio, a decisão foi parcelá-lo num prazo de 24 a 60 meses, de acordo com o saldo a pagar.

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

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, ocorreu

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 receberam 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 construção

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 averbação 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 vêem 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.

Empreendimento: CONDOMÍNIO VILLAGE PALMAS

Local: Rua José Martins Borges nº 189

Tremembé - São Paulo - SP

Data: 12-jul-07

DESCRIÇÃO	ÁREA(m ²)	FRAÇÃO IDEAL	TOTAL CASAS
UNIDADE TIPO - (3 Quartos - 1 Garagem)	114,957	1,0834542%	67
UNIDADE TIPO - (2 Quartos - 1 Garagem)	74,567	0,7027839%	39
TOTAIS / TOTAL DE UNIDADES (Casas) =	10.610,232	100,0000%	106

BANCOOP - COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SP

SETOR DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTOS

3) QUADRO DEMONSTRATIVO DE RATEIO

Partiu-se da premissa de que o Rateio Final por Unidade Residencial é determinado a partir do Valor Pago indicado no Relatório de Conta Corrente, emitido individualmente por cooperado, em relação ao Valor Final Apurado para a Unidade Residencial na qual participa no empreendimento.

Os cálculos efetuados permitiram mensurar os valores contabilizados correspondentes aos cooperados partícipes desta seccional, os quais são compostos dos valores vencidos e dos valores a vencer, dentro do montante correspondente a cada um no custeio das operações da seccional em questão.

3.1) CÁLCULO DO TOTAL PAGO E A PAGAR DO CUSTO ESTIMADO

A partir dos valores de contribuições do custo estimado que o cooperado efetivamente pagou, acrescido dos valores das contribuições do custo estimado que ainda faltam pagar, descontados os valores pagos para o FGQ e os totais relativos às moras pagas, define-se o Total Pago e a Pagar do Custo Estimado. Este valor compõe-se de 4 parcelas, a saber:

a) Valor Pago do Custo Estimado (1) : Totaliza os valores das contribuições que o cooperado efetivamente pagou do custo estimado, de acordo com o valor inicial de adesão e nas condições estabelecidas no Termo de Adesão e Compromisso de Participação na Seccional.

b) Saldo a Pagar do Custo Estimado (2) : Totaliza os valores das contribuições do custo estimado que o cooperado

ainda não pagou, de acordo com o valor inicial de adesão e nas condições estabelecidas no Termo de Adesão e Compromisso de Participação na Seccional.

c) Valor Total pago para o FGQ (3) : Totaliza os valores das contribuições que o cooperado efetivamente pagou para o FGQ – Fundo Garantidor de Quitação, pertencente à Bancoop.

d) Moras Pagas (4) : Totaliza os valores dos encargos decorrentes de pagamentos em atraso das contribuições, conforme as cláusulas do Termo de Adesão e Compromisso de Participação na Seccional.

O Cálculo é efetuado pela somatória das parcelas listadas na forma abaixo:

$$\text{Total Pago e a Pagar do Custo Estimado (6)} = [(1) + (2)] - [(3) + (4)]$$

Os principais valores encontrados, por cooperado, encontram-se listados no relatório de Apuração Final – Tabela 2 (quadro 1 – Informações do Extrato do Cooperado), cujo acesso se dá exclusivamente pelo próprio cooperado, através de solicitação pessoal à CIN – Central de Informações ao Cooperado – da Bancoop.

3.2) CÁLCULO DO RATEIO A PAGAR

O Valor Total do Rateio decorre da diferença entre o Total de Dispêndios Realizados (até dez/2006) + a Realizar (2007) e o Total dos Ingressos Realizados (até Dez/2006) + a Realizar (2007), resultando em R\$ 10.282.249,88 , saldo devedor, conforme demonstrado no relatório Demonstrativo de Valores de Dispêndios e Ingressos – Tabela 1 – em anexo.

A soma do Valor Total Pago com o Saldo Devedor apurado resulta no Custo Total Apurado de R\$ 19.596.851,50, que é distribuído para as unidades que compõem o empreendimento proporcionalmente à área construída, conforme a tabela abaixo:

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES	VALORES FINAIS
Casa TIPO (3 Quartos – 1 Garagem)	R\$ 212.322,90
Casa TIPO (2 Quartos – 1 Garagem)	R\$ 137.723,51

Os cálculos de Composição do Custo Apurado das Unidades do Empreendimento estão discriminados no relatório Quadro Demonstrativo de Custos Apurados – Tabela 3 – anexa.

Para cada unidade residencial foi atribuído um Valor de Rateio a Pagar função do Total Pago e A Pagar do Custo Estimado e do Custo Final Apurado para esta unidade.

Para qualquer das Unidades de 2 Dormitórios a soma dos totais Pagos e a Pagar com o Rateio a Pagar resultam no Custo Apurado de R\$ 137.723,51.

Para qualquer das Unidades de 3 Dormitórios a soma dos totais Pagos e a Pagar com o Rateio a Pagar resultam no Custo Apurado de R\$ 212.322,90 .

Os principais valores encontrados, por cooperado, encontram-se listados no relatório de Apuração Final – Tabela 2 – anexa (quadro 2 – Cálculo do Rateio a Pagar), cujo acesso se dá exclusivamente pelo próprio cooperado, através de solicitação pessoal ao CIN – Central de Informações ao Cooperado – da Bancoop (cinbancoop@gmail.com).

3.3) PARCELAMENTO DO RATEIO A PAGAR

A partir do valor encontrado para o Rateio a Pagar, foram fixadas as quantidades de parcelas para quitação dos valores em 24, 36, 48 ou 60 meses. Tal providência buscou adequar o prazo de pagamento ao montante do Valor de Rateio, ou seja, os Valores de Rateio menores serão quitados em 24 parcelas (prazo mínimo possível) e os maiores serão quitados em 60 parcelas (prazo máximo possível).

É importante frisar que os valores calculados e indicados na Tabela 2 – Apuração Final – anexa aos Relatórios de Conta Corrente de Cooperados, indica o Valor da Parcela Mensal na Data Base, não estando incluso nesta parcela os valores de reajuste pela variação do índice previsto no Termo de Adesão e Compromisso de Participação, bem como os encargos financeiros de 1 (um) por cento ao mês – Tabela Price – a partir da entrega da unidade em questão.

Os principais valores encontrados, por cooperado, encontram-se listados no relatório de Apuração Final – Tabela 2 (quadro 3 – Parcelamento do Rateio a Pagar), cujo acesso se dá exclusivamente pelo próprio cooperado, através de solicitação pessoal à CIN – Central de Informações ao Cooperado – da Bancoop (cinbancoop@gmail.com).

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 balancetes 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 casos 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 mesmos 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.

Anexos

TABELA 1. DEMONSTRATIVOS DE VALORES DE DISPÊNDIOS E INGRESSOS PARA APURAÇÃO DO RATEIO – SECCIONAL VILLAGE PALMAS

1) INGRESSOS E DISPÊNDIOS JÁ REALIZADOS ATÉ DEZEMBRO DE 2006

Período de apuração	Dispêndios realizados (em R\$)	Ingressos realizados (em R\$)	(Saldo)
1998	(469,26)	305.191,30	304.722,04
1999	(1.206.143,25)	1.401.859,48	500.438,27
2000	(999.955,91)	1.381.765,31	882.247,37
2001	(838.013,47)	1.763.175,70	1.807.409,60
2002	(1.330.368,45)	1.760.642,06	2.237.683,21
2003	(2.334.132,24)	1.551.234,10	1.454.785,07
2004	(3.331.181,62)	304.475,45	(1.575.513,90)
2005	(5.532.337,11)	76.047,42	(7.031.700,97)
2006	(2.716.954,68)	37.201,64	(9.707.963,53)
Totais já realizados	(18.289.555,99)	8.581.592,46	(9.707.963,53)

2) PREVISÃO DE INGRESSOS E DISPÊNDIOS A REALIZAR EM 2007

Período de apuração	** Dispêndios a realizar (em R\$)	*Ingressos a realizar (em R\$)
A partir de 2007	(1.130.977,42)	556.691,07

3) SALDO FINAL DA OBRA

	Dispêndios (em R\$)	Ingressos (em R\$)
Já realizados	(18.289.555,99)	8.581.592,46
A realizar	(1.130.977,42)	556.691,07
Ajuste referente permutas	(176.318,09)	176.318,09
Totais	(19.596.851,50)	9.314.601,62

4) VALOR DO RATEIO

Total de dispêndios	(19.596.851,50)
Total de Ingressos	9.314.601,62
Valor do rateio	(10.282.249,88)

* Previsão de ingressos com pgto. das parcelas do custo estimado dos cooperados adimplentes e inadimplentes dentre outros

** Previsão de dispêndios para finalização da obra, assistência técnica e regularização documental da obra

TABELA 3. QUADRO DEMONSTRATIVO DE CUSTOS APURADOS EMPREENDIMENTO: CONDOMÍNIO VILLAGE PALMAS

Local: Rua José Martins Borges nº 189 Tremembé - São Paulo - SP Data: 03-jul-07

1) Composição do Custo Apurado das Unidades do Empreendimento:

DESCRIÇÃO	Dorm's.	ÁREA(m2)	FRAÇÃO IDEAL	UNIDADES	Valor Apurado por Unidade / TOTAL
UNIDADE TIPO (3 Quartos - 1 Garagem)	3	114,957	1,0834542%	67	R\$ 212.322,90
UNIDADE TIPO (2 Quartos - 1 Garagem)	2	74,567	0,7027839%	39	R\$ 137.723,51
TOTAIS / TOTAL DE UNIDADES (Casas) =		10.610,232	100,0000%	106	R\$ 19.596.851,19

TABELA 2.1 - APURAÇÃO FINAL – SECCIONAL VILLAGE PALMAS

Obra realizada pelo sistema cooperativo de construção a preço de custo e autofinanciada.
Demonstrativo da apuração final do custo da unidade habitacional nos termos da Cláusula 80 da Lei das Cooperativas e do Termo de Adesão e Compromisso de Participação assinado pelo cooperado no ato da adesão ao grupo.

MODELO MERAMENTE DEMONSTRATIVO. PARA OBTENÇÃO DOS VALORES INDIVIDUAIS DE RATEIO, O COOPERADO DEVE SOLICITAR À CENTRAL DE INFORMAÇÕES DA BANCOOP PELO E-MAIL CINBANCOOP@GMAIL.COM OU PELO TELEFONE (11) 3188-5331.

CÓDIGO / NOME:

UNIDADE Nº :

02 dormitórios

SITUAÇÃO: entregue

DATA DE ADESÃO: 1/10/1998

Valores em R\$

DATA BASE: JULHO/07

1) INFORMAÇÕES DO EXTRATO DO COOPERADO

(1) VALOR PAGO (DO CUSTO ESTIMADO) (+)	64.974,20	
(2) SALDO A PAGAR (DO CUSTO ESTIMADO) (+)		
(3) VALOR PAGO P/ FGQ (-)	1.095,49	
(4) MORAS PAGAS (-)	0,03	
(6) TOTAL PAGO E A PAGAR DO CUSTO ESTIMADO (=)	63.878,68	[(1)+(2)] - [(3)+(4)]

2) CÁLCULO DO RATEIO A PAGAR :

(5) CUSTO APURADO PARA A UNIDADE (+)	137.723,51	
(6) TOTAL PAGO E A PAGAR DO CUSTO ESTIMADO (-)	63.878,68	[(1)+(2)]-[(3)+(4)]
(7) RATEIO A PAGAR (=)	73.844,83	(5) - (6)

3) PARCELAMENTO DO RATEIO A PAGAR :

(7) RATEIO A PAGAR:	73.844,83	[(5)]-[(6)]
(8) PARCELAMENTO EM:	60	MESES A PARTIR DA DATA BASE
(9) PARCELA MENSAL:	1.230,75	EM R\$ NA DATA BASE
(10) VCTO. DA 1ª PARCELA	5/08/2007	COM BOLETO BANCÁRIO

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

1) INFORMAÇÕES DO EXTRATO DO COOPERADO :

- (1) VALOR PAGO (DO CUSTO ESTIMADO): Totaliza os valores das contribuições que o cooperado efetivamente pagou do custo estimado, de acordo com o valor inicial de adesão e nas condições estabelecidas no Termo de Adesão e Compromisso de Participação na Seccional.
- (2) SALDO A PAGAR (DO CUSTO ESTIMADO): Totaliza os valores das contribuições do custo estimado que o cooperado ainda não pagou, de acordo com o valor inicial de adesão e nas condições estabelecidas no Termo de Adesão e Compromisso de Participação.
- (3) VALOR TOTAL PAGO PARA O FGQ: Totaliza os valores das contribuições que o cooperado efetivamente pagou para o FGQ - Fundo Garantidor de Quitação da Bancoop.
- (4) MORAS PAGAS: Totaliza os valores dos encargos decorrentes de pagamentos em atraso das contribuições, conforme as cláusulas do Termo de Adesão e Compromisso de Participação na Seccional.

2) CÁLCULO DO VALOR DE RATEIO A PAGAR :

- (6) TOTAL PAGO E A PAGAR DO CUSTO ESTIMADO: Totaliza os valores das contribuições do custo estimado que o cooperado efetivamente pagou, acrescido dos valores das contribuições do custo estimado que ainda faltam pagar; descontados os valores pagos para o FGQ e os totais relativos às moras pagas.
- (5) CUSTO APURADO PARA A UNIDADE: Representa o valor total de custo de sua unidade, calculado pela fração ideal da mesma dentro do custo total da Seccional apontado nos relatórios contábeis.
- (7) RATEIO A PAGAR: Diferença entre o valor total de custo da sua unidade e o valor total pago e a pagar do custo estimado.

3) PARCELAMENTO DO VALOR DE RATEIO A PAGAR :

- (8) PARCELAMENTO: Indica o número máximo de parcelas em que os valores de rateio definidos para sua unidade poderão ser pagos.
- (9) PARCELA MENSAL: Indica o valor em R\$ da parcela mensal, na data base. **IMPORTANTE: não estão incluídos na parcela o reajuste pela variação do índice previsto no Termo de Adesão e Compromisso de Participação, bem como, encargos financeiros de 1 (um) % ao mês - Tabela Price - a partir da entrega da unidade.**
- (10) VENCIMENTO: O primeiro boleto será emitido a partir do dia 05/08/2007 e os demais, nos meses subsequentes, respeitando-se a data de pagamento de cada cooperado.

TABELA 2.2 - APURAÇÃO FINAL – SECCIONAL VILLAGE PALMAS

Obra realizada pelo sistema cooperativo de construção a preço de custo e autofinanciada.
Demonstrativo da apuração final do custo da unidade habitacional nos termos da Cláusula 80 da Lei das Cooperativas e do Termo de Adesão e Compromisso de Participação assinado pelo cooperado no ato da adesão ao grupo.

MODELO MERAMENTE DEMONSTRATIVO. PARA OBTENHA OS VALORES INDIVIDUAIS DE RATEIO, O COOPERADO DEVE SOLICITAR À CENTRAL DE INFORMAÇÕES DA BANCOOP PELO E-MAIL CINBANCOOP@GMAIL.COM OU PELO TELEFONE (11) 3188-5331.

CÓDIGO / NOME:

UNIDADE Nº :

03 dormitórios

SITUAÇÃO: entregue

DATA DE ADESÃO: 1/10/1998

Valores em R\$

DATA BASE: JULHO/07

1) INFORMAÇÕES DO EXTRATO DO COOPERADO

(1) VALOR PAGO (DO CUSTO ESTIMADO) (+)	86.565,82	
(2) SALDO A PAGAR (DO CUSTO ESTIMADO) (+)		
(3) VALOR PAGO P/ FGQ (-)	1.163,84	
(4) MORAS PAGAS (-)	92,68	
(6) TOTAL PAGO E A PAGAR DO CUSTO ESTIMADO (=)	85.309,30	[(1)+(2)] - [(3)+(4)]

2) CÁLCULO DO RATEIO A PAGAR :

(5) CUSTO APURADO PARA A UNIDADE (+)	212.322,90	
(6) TOTAL PAGO E A PAGAR DO CUSTO ESTIMADO (-)	85.309,30	[(1)+(2)]-[(3)+(4)]
(7) RATEIO A PAGAR (=)	127.013,60	(5) - (6)

3) PARCELAMENTO DO RATEIO A PAGAR :

(7) RATEIO A PAGAR:	127.013,60	[(5)]-[(6)]
(8) PARCELAMENTO EM:	60	MESES A PARTIR DA DATA BASE
(9) PARCELA MENSAL:	2.116,89	EM R\$ NA DATA BASE
(10) VCTO. DA 1ª PARCELA	5/08/2007	COM BOLETO BANCÁRIO

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

1) INFORMAÇÕES DO EXTRATO DO COOPERADO :

- (1) VALOR PAGO (DO CUSTO ESTIMADO): Totaliza os valores das contribuições que o cooperado efetivamente pagou do custo estimado, de acordo com o valor inicial de adesão e nas condições estabelecidas no Termo de Adesão e Compromisso de Participação na Seccional.
- (2) SALDO A PAGAR (DO CUSTO ESTIMADO): Totaliza os valores das contribuições do custo estimado que o cooperado ainda não pagou, de acordo com o valor inicial de adesão e nas condições estabelecidas no Termo de Adesão e Compromisso de Participação.
- (3) VALOR TOTAL PAGO PARA O FGQ: Totaliza os valores das contribuições que o cooperado efetivamente pagou para o FGQ - Fundo Garantidor de Quitação da Bancoop.
- (4) MORAS PAGAS: Totaliza os valores dos encargos decorrentes de pagamentos em atraso das contribuições, conforme as cláusulas do Termo de Adesão e Compromisso de Participação na Seccional.

2) CÁLCULO DO VALOR DE RATEIO A PAGAR :

- (6) TOTAL PAGO E A PAGAR DO CUSTO ESTIMADO: Totaliza os valores das contribuições do custo estimado que o cooperado efetivamente pagou, acrescido dos valores das contribuições do custo estimado que ainda faltam pagar; descontados os valores pagos para o FGQ e os totais relativos às moras pagas.
- (5) CUSTO APURADO PARA A UNIDADE: Representa o valor total de custo de sua unidade, calculado pela fração ideal da mesma dentro do custo total da Seccional apontado nos relatórios contábeis.
- (7) RATEIO A PAGAR: Diferença entre o valor total de custo da sua unidade e o valor total pago e a pagar do custo estimado.

3) PARCELAMENTO DO VALOR DE RATEIO A PAGAR :

- (8) PARCELAMENTO: Indica o número máximo de parcelas em que os valores de rateio definidos para sua unidade poderão ser pagos.
- (9) PARCELA MENSAL: Indica o valor em R\$ da parcela mensal, na data base. **IMPORTANTE: não estão incluídos na parcela o reajuste pela variação do índice previsto no Termo de Adesão e Compromisso de Participação, bem como, encargos financeiros de 1 (um) % ao mês - Tabela Price - a partir da entrega da unidade.**
- (10) VENCIMENTO: O primeiro boleto será emitido a partir do dia 05/08/2007 e os demais, nos meses subsequentes, respeitando-se a data de pagamento de cada cooperado.

ANEXO I

ATA DE REUNIÃO DO EMPREENDIMENTO

Na ocasião, os cooperados foram informados sobre estágio das obras e das aprovações de projetos, assim como notificados da necessidade de rateio. Ficou

decido que a cooperativa não interromperia as obras e os cooperados, após verificação dos documentos, se comprovado o déficit, pagariam o rateio de apuração final.

