

Cooperativa Habitacional  
Geraldo Santana Projeto Glória Ltda

Sede – CHGS Projeto Glória  
Av. Prof. Oscar Pereira, 2338  
90660-080 – POA – RS – BR  
Tel.: 51 3072-7154  
CNPJ: 30.355.099/0001-05

**COOPERATIVA HABITACIONAL GERALDO SANTANA**  
**PROJETO GLÓRIA**

**RELATÓRIO DA DIRETORIA**  
**(Exercício Social – 2023)**

**1. Introdução**

A Diretoria da Cooperativa junto com o Conselho de Administração permanece atuando em várias frentes com o foco em concluir nosso projeto o mais rápido possível, assim como a liquidação da Cooperativa.

Temos ciência da nossa responsabilidade na gestão de nossa Cooperativa, para isso estamos aplicando nossos recursos de forma criteriosa e as decisões são sempre em busca da economia sem a perda da qualidade.

O Exercício Social de 2023, foi muito aquém do que havíamos planejado, primeiro, devido a um resultado desfavorável na justiça, onde tivemos que fazer um acordo que comprometeu muito nossa receita. Conseguimos negociar com o credor, utilizando parte da reserva que tínhamos, para uso numa eventualidade no processo de financiamento que esta em curso, assim como tivemos que comprometer boa parte de nossa receita futura, evitando assim, que tivéssemos que recorrer a um empréstimo bancário para saldar a dívida, o que nos permitiu permanecer com nossa disponibilidade de crédito junto ao SICREDI. Como consequência dessa quebra no fluxo de caixa, ficou prejudicada a continuidade

das obras para conclusão da Torre B. O segundo revés, foi relacionado ao financiamento em tramitação CEF, que evoluiu muito pouco, uma vez que, ainda não conseguimos concluir a sua última exigência, o habite-se parcial da Torre A. As dificuldades começaram na aprovação do PPCI, que precisou de várias inspeções dos Bombeiros e a cada visita faziam uma nova exigência. Superada esta etapa, o PPCI foi juntado ao processo de Habite-se da Torre A e protocolado na Prefeitura, agora estamos reféns das exigências da Prefeitura, que é um outro problema.

## **2. Situação financeira**

### **a. Saldos da Cooperativa**

Considerando os saldos em 29 FEV 2024, último dia do mês anterior a Assembleia Geral Ordinária (AGO), no total de R\$ 109.458,93, nas seguintes contas:

- CEF – CC: R\$ 0,00
- CEF – Aplic: R\$ 51.102,94
- SICREDI – CC: R\$ 15.993,78
- SICREDI – Aplic: R\$ 42.362,21

### **b. Correção da parcela**

O aumento da parcela pela variação do CUB, conforme previsto em nosso Ato Cooperativo, é um assunto que sempre precisa ser retomado em todas as assembleias, visto que precisamos manter um fluxo de caixa.

Em anos anteriores em que a variação do CUB foi muito baixa tivemos que propor a assembleia um aumento da nossa parcela acima da variação do CUB, do ano anterior.

Já em 2022, como o índice de variação do CUB de 2021 para 2022 foi de 23,39 % (variação do CUB em 2021) e considerando a situação financeira de todos, em função da pandemia, na época, o reajuste foi inferior a esse percentual devido ao momento em que ainda nos encontrávamos, quando



corrigimos nossa parcela com um índice de 12,00%, ficando a diferença de 11,39% para um reajuste futuro, quando fosse necessário, o que ainda não é o caso.

Já dentro da normalidade e para mantermos o fluxo de caixa, o reajuste de 2023 e o deste ano, com índice de 2,97%, foram de acordo com a variação do CUB no ano anterior, conforme previsto em nosso Ato Cooperativo, ficando o resíduo de 11,39% de 2021 para 2022, como decidido na AGO de 2022, para ser utilizado no futuro, quando for necessário.

### **3. Ações Desenvolvidas**

Neste exercício de 2023, ficamos na maior parte do tempo envolvidos em atividades burocráticas, providenciando documentos e correções na Torre A, para atender as exigências dos Bombeiros, assim como a atualização e adequação de alguns projetos, para o processo de Habite-se junto a Prefeitura.

O processo de incorporação no Registro de Imóveis está pendente da transferência do terreno para a construtora, que depende da emissão da guia do ITBI pela Prefeitura de Porto Alegre, sendo esta etapa a última que a Diretoria fará, por motivo de precaução, para a liberação do financiamento, quando aprovado pela CEF.

Paralelo ao processo de financiamento que já está em análise junto a CEF, a Diretoria com o Conselho de Administração e o Consórcio SSP, continuou na busca de mais opção de agente financeiro para finalizar o projeto.

Estamos realizando reuniões e tratativas com a representante de um grupo de investidores, que se mostrou interessado em nos financiar e não faz a exigência de constituirmos uma SPE, trabalham com garantia real, para isto usaríamos como garantia algumas matrículas disponíveis da Torre B. Conforme formos construindo as outras Torres, vamos usando sucessivamente as matrículas disponíveis como garantia. Já encaminhamos vários documentos que estão sendo analisados pelo fundo e estamos complementando as informações



conforme estão solicitando, é uma negociação um pouco demorada e complexa, devido as características da Cooperativa. Eles precisam nos conhecer e entender como funcionamos, estamos otimistas com o andamento das conversas.

Simultaneamente a Diretoria junto com o Conselho de Administração continuou focada em concluir a Torre B. Num ritmo muito lento devido ao fluxo de caixa menor, em relação ao aumento do custo da construção civil, uma vez que não repassamos toda a variação do CUB 2021/2022 para nossas parcelas e ainda tivemos que realizar um acordo judicial que consumiu boa parte da nossa receita.

Apesar desses óbices conseguimos executar as seguintes etapas para a conclusão da Torre B:

- iniciada a impermeabilização dos banheiros,
  - iniciada a revisão de todo o sistema Hidro sanitário,
  - realizada a contratação do serviço de manutenção da Atlas Elevadores,
- e,
- conclusão da impermeabilização das Sacadas.

#### **4. Ações em Andamento**

Estamos prioritariamente empenhados juntamente com o Consórcio SSP e a empresa SCAINE no atendimento das exigências da CEF e do Registro de Imóveis para a liberação do financiamento, para o início das obras o mais rápido possível.

A última exigência da CEF foi a carta de Habite-se da Torre A, a ser expedida pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre. A explicação da CEF para esta exigência, é que apesar de não fazer parte do financiamento, a mesma está habitada e faz parte do projeto, necessitando que sua ocupação esteja regularizada pela Prefeitura.



Neste momento estamos empenhados em cumprir as exigências da Prefeitura para a expedição da carta de habite-se o mais rápido possível e continuar as obras para conclusão da Torre B, com os recursos disponíveis e nos limites do nosso fluxo de caixa, faltando ainda para o término da torre as seguintes etapas:

- impermeabilização dos banheiros,
- colocação da Cerâmica nas sacadas,
- instalação das esquadrias das sacadas/salas,
- colocação das cerâmicas nos banheiros e cozinhas,
- colocação de gesso nos banheiros,
- instalação das portas internas,
- pintura interna das unidades,
- instalação das louças internas,
- colocação da cerâmica nos corredores/hall,
- pintura interna dos corredores e escadarias,
- execução do piso dos estacionamentos do térreo,
- pavimentação externa, e,
- demarcação dos Boxes.

Com relação a Torre B permanece o que foi informado no relatório do Exercício Social – 2019, sua ocupação quando pronta dependerá de como estará a situação relativa ao financiamento e as obras do restante do projeto e a autorização da assembleia para este fim.

## **5. Informações do Setor Jurídico**

a. **Área Trabalhista:** Há uma ação em tramitação na seguinte situação:

- Renato Martins Vieira – Fora recebida a citação em 01/02/2022 sendo que aos 15/02/2022 fora apresentada contestação. Trata-se de prestador de serviços contratado pela Construtora Pavibeton requerendo verbas supostamente inadimplidas, contudo, em defesa fora arguida a tese de contrato



de empreitada o que, conforme precedentes, afasta a responsabilidade da Cooperativa, inclusive, de forma subsidiária eis que figurou como “dono da obra”, dentre outros argumentos de defesa. Atualmente aguarda Audiência de instrução designada para 08/05/2024 - 14h. Presencial.

**b. Área Cível:** 09 (nove) ações ativas na seguinte situação:

1) Renato Abrahão – Processo permanece em fase de conhecimento (aguardando sentença). Audiência de instrução realizada aos 22/03/2023 com a oitiva do autor e uma testemunha. Aguarda Sentença.

2) Elisa Lemos de Oliveira Ghisio - Aos 09/2022 a Cooperativa iniciou a devolução dos valores incontroversos, mediante depósitos judiciais, em 99 parcelas (mesmo número de parcelas pagas pela Autora). Atualmente foram restituídas 18 parcelas.

3) Cesar Francisco Medina Cavalli - Sentença afastou o código de defesa do consumidor, reconheceu a rescisão imotivada por parte do Cooperado, contudo ordenou o pagamento imediato. Em 05/02/2021 Apresentamos recurso de apelação visando a reforma para devolução parcelada e após a quarta torre, foi mantida a condenação de origem, interposto recurso especial ao STJ que fora negado seguimento. 06/04/2023 realizado acordo em 12 parcelas iguais e fixas. Em cumprimento.

4) Humberto Teixeira Santos – Processo aguardado a Devolução dos valores (principal) de forma parcelada e após a quarta torre, conforme decisão que transitou em julgado. Honorários de sucumbência R\$ 24.260,00 integralmente adimplidos e liberados aos advogados do Autor.

5) Elton Romeu da Silva Santos - 22/05/2020 - Apresentada Contestação em nome da Cooperativa Cavahada e Cooperativa Glória. 16/10/2021 Realizada Audiência de Instrução. 08/10/2021 - Apresentados Memoriais. Sentença desfavorável condenando a devolução dos valores em parcela única, com correção pelo IGP-M, interposto recurso de apelação ao Tribunal de justiça que pende de julgamento. Interposto recurso de apelação. Aguarda julgamento



no Tribunal. 19/10/2023 - Dado provimento a apelação da Cooperativa. Nossa tese fora acolhida, prevalecendo a devolução dos valores no mesmo número de parcelas, desconto de 20%, devolução após a quarta torre e exclusão da Cooperativa Cavalhada da lide. 23/11/2023 - Opostos Embargos de Declaração - Aclaramento do julgado/omissão. Aguarda julgamento no Tribunal.

6) Raimundo Nonato Trindade – Apresentada Contestação em nome da Cooperativa Glória. Encerrada a fase de instrução processual, atualmente aguarda sentença.

7) Pavibeton – Ação de antecipação de Provas ajuizada pela Cooperativa em desfavor da Construtora Pavibeton a fim de apurar má qualidade na prestação de serviços e posterior ajuizamento de ação indenizatória. Fora realizada perícia na Torre B em 07/2021 e atualmente aguarda a entrega do laudo pericial complementar uma vez que foram apresentados quesitos complementares ao laudo principal.

8) Cooperativa x Jose Bragatto Cardoso – Ação em desfavor do vizinho da Cooperativa visando a reforma do muro lindeiro com risco de queda. Obtivemos a liminar e o Réu realizou a reforma necessária com a apresentação do respectivo laudo técnico. Objeto atingido. Aguarda arquivamento cartorário para baixa do processo.

9) Luciano Nardon Rodrigues – Protsul – Cooperativa ajuizou ação contra o prestador pela entrega incompleta do serviço contratado. Réu citado, não apresentou contestação. Sentença parcialmente favorável a Cooperativa, condenando o Réu a pagar a Cooperativa o valor de R\$ 9.373,80, corrigido monetariamente desde a notificação que enviamos (29/04/2022) e juros de mora a contar da citação (04/07/2022). 04/08/2023 - Interposto recurso de apelação com relação a multa contratual que não foi deferida em sentença. 01/11/2023 - Dado parcial provimento a apelação para acrescer a condenação a multa na razão de 20% sobre o valor do principal. Certificado o trânsito em julgado.



30/01/24 - Peticionamos a citação do Réu para cumprimento espontâneo da condenação.

**c. Área Tributária** – Há uma ação em tramitação na seguinte situação:

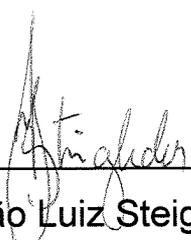
1) 30.06.2023 Recebida Citação da Prefeitura de Porto Alegre pleiteando, em suma, o pagamento do ITBI atinente a transferência do terreno da Cooperativa Cavalhada para a Cooperativa Glória. Contratado Tributarista especialista (Dr. Vicente Brasil Júnior) e apresentada "Reclamação" (Defesa administrativa) em 21/07/2023. Indeferida a reclamação apresentada. 09/09/2023 - Interposto recurso voluntário. 20/12/2023 - Recurso julgado improcedente. Aguarda execução fiscal para oposição de embargos à execução.

**d. Processos Baixados no ano de 2023:**

1) Elisa Lemos de Oliveira Ghisio – Autora ajuizou ação rescisória requerendo a rescisão da decisão que autorizava a devolução dos valores no mesmo número de parcelas que fora pago pela Autora. Ação rescisória indeferida de plano. Em grau de recurso (Agravo interno) fora mantido indeferimento. Ação transitou em julgado com decisão totalmente favorável a Cooperativa, processo baixado.

2) Rafael Macagnan da Silva Kozen – Ação ajuizada pelo prestador de serviços visando o pagamento de suposto serviços realizados, no importe de R\$ 3.272,55. Sentença de parcial procedência condenando a Cooperativa pagar a quantia R\$2.183,33. 17/10/2023 cumprida a condenação – processo baixado.

Porto Alegre, RS, 14 de março de 2023.

  
\_\_\_\_\_  
João Luiz Steigleder  
Diretor Presidente