

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

**RELATÓRIO DA DIRETORIA**  
(Exercício Social – 2024)

**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.

Estamos cientes de nossa responsabilidade na administração de nossa Cooperativa. Assim, estamos alocando nossos recursos de maneira criteriosa, tomando decisões que visam à economia, sem comprometer a qualidade.

No exercício social de 2024, tivemos avanços significativos no que tange a conclusão da Torre B. Pois, o foco da Cooperativa é a construção e entrega das unidades para os cooperados. Mesmo trabalhando com a receita baixa, conseguimos buscar soluções para retomar a obra e concluir a Torre B.

A conclusão da Torre B se mostra de extrema importância, pelo fato que conseguiremos atender 24 cooperados, diminuindo o déficit e a obrigação que a Cooperativa tem com todos.

A Diretoria vem trabalhando em duas frentes de extrema relevância, trabalhamos intensamente na conclusão da Torre B, visando atender o máximo de cooperados. E a segunda frente, não menos

importante, é a obtenção de recurso para conclusão das Torres C, D, e E F.

A conclusão das Torres C, D, E e F, não depende única e exclusivamente dos nossos esforços, dependemos de obtenção de recursos junto ao mercado financeiro. Nesse sentido, a Diretoria vem trabalhando junto aos agentes financeiros como Bancos e Fundos de Investimentos.

A Diretoria estabeleceu relação com fundos de investimentos nacionais e internacionais. Através de diversas reuniões com representantes de fundos no país, visando a busca pela captação de recursos para conclusão do Projeto Glória.

E não menos importante, a Diretoria ainda não desistiu de buscar recursos nos Bancos, como Sicredi e Caixa Econômica Federal. A Caixa Econômica Federal era nossa prioridade, se tornou a mais remota, devido a mudança de regras do Governo Federal, o que dificultou a obtenção de recursos construtivos nessa instituição. Já o Banco Sicredi nos sinaliza com uma boa proposta, podendo nos atender Torre por Torre.

A demora se dá, pelo fato que a Cooperativa tem que respeitar a Lei das Cooperativas, e existem muitos requisitos a serem preenchidos.

## **2. Situação financeira**

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

- Considerando os saldos em 28 FEV 2025, último dia do mês anterior a Assembleia Geral Ordinária (AGO), no total de R\$ 946.939,10, nas seguintes contas:

- CEF – CC: R\$ 0,00
- CEF – Aplic: R\$ 50.000,00
- SICREDI – CC: R\$ 3.265,03

- SICREDI – Aplic: R\$ 893.674,07

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.

Para relembrar, em 2022, o índice de variação do CUB de 2021 para 2022 foi de 23,39%. Considerando a situação financeira de todos, em decorrência da pandemia, o reajuste aplicado naquele ano foi inferior a esse percentual, fixando-se em 12,00%. Assim, ficou uma diferença de 11,39% para um possível reajuste futuro, que ainda não se faz necessário.

Com a normalização da situação e visando manter o fluxo de caixa, os reajustes de 2023, 2024 e deste ano, com um índice de 6,89%, foram realizados conforme a variação do CUB do ano anterior, em conformidade com o que está previsto em nosso Ato Cooperativo. O resíduo de 11,39% referente ao período de 2021 para 2022, conforme decidido na AGO de 2022, permanece reservado para utilização futura, quando necessário.

### **3. Ações Desenvolvidas**

No exercício de 2024, ficamos envolvidos com situações burocráticas, visando atender as demandas e exigências dos órgãos públicos. Depois de resolvidas todas as exigências do Corpo de Bombeiros para a emissão do PPCI, encaminhamos o habite-se provisório da Torre A, junto a Prefeitura de Porto Alegre.

Com isso, a Prefeitura de Porto Alegre estabeleceu as exigências para liberação do habite-se provisório da Torre A, habite-

se necessário para incorporação e registro das unidades do Projeto Glória.

A primeira exigência estabelecida pela prefeitura, foi a liberação do DMAE. Liberação essa, que não nos foi concedido, pelo fato que o DMAE estava exigindo a construção da bacia de amortecimento. Então, partimos para realização dos orçamentos para construção da bacia de amortecimento. A bacia de amortecimento pluvial, visa atender todas as 6 (seis) torres do empreendimento.

A segunda exigência foi a liberação da SMAM, ou seja, que fosse aberto um requerimento de "autorização para manejo vegetal decorrente de obra", pois dentro do processo que temos dentro do expediente único 002.311827.004, temos emitidos o TCV (Termo de Compensação Vegetal) e AETV (Autorização Especial de Transplante Vegetal).

A Terceira exigência foram a Certidões Negativas de todas as unidades da Torre A. A nossa assessora financeira, Márcia Weber, realizou a tarefa.

Durante esse período entre a orçamentação da bacia e as exigências de documentação, contratamos um engenheiro, uma vez que o arquiteto Rafael havia se desligado do projeto. Entramos em contato com nossa antiga engenheira, Márcia Marchiori, pois precisávamos de uma supervisão técnica na obra, nossos olhos na construção da bacia de amortecimento. Ela prontamente atendeu ao nosso chamado.

Nesse contexto, fomos impactados pela severa enchente que atingiu Porto Alegre, o que comprometeu nossas programações de compra e entrega de materiais, como concreto e aço. Todas as entregas foram suspensas, e não havia disponibilidade de

concreto na cidade. Como consequência, os preços dos materiais aumentaram significativamente.

Em meados de junho, decidimos contratar uma empresa para iniciar a construção da Bacia de Amortecimento, uma obra que ultrapassa R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Embora não fosse nossa intenção realizar essa obra neste momento, devido à escassez de recursos, fomos obrigados a proceder com a contratação em atendimento à exigência do DMAE.

E por trás de uma grande obra, sempre surgem surpresas e despesas imprevistas. Isso se confirmou na construção da bacia, pois acreditávamos que toda a rede pluvial do empreendimento estava finalizada, conforme nos foi informado ao assumirmos a cooperativa. Para nossa surpresa, constatamos que a rede pluvial não estava completa, faltando 31 metros para sua conclusão.

Os custos aumentaram, uma vez que foi necessário contratar serviços adicionais, como escavação e a construção da rede que interligaria a bacia de amortecimento à rede pluvial externa.

Simultaneamente, realizamos as reuniões necessárias para a captação de recursos. Com o fundo de investimentos, estabelecemos um plano de ação e tratativas burocráticas, com o objetivo de garantir os recursos necessários para a construção das torres restantes.

Entretanto, continuamos a manter contato com outras instituições e, por meio da nossa assessoria financeira, recebemos uma proposta de financiamento do Banco Sicredi para a conclusão da Torre B.

Em setembro, reiniciamos as obras para a conclusão da Torre B, com o objetivo de finalizá-la até junho de 2025. A Torre B encontra-se na fase de finalização, e ainda temos um extenso trabalho

a ser realizado, incluindo: impermeabilização de coberturas, sacadas e banheiros; instalação de cerâmica e azulejos; pintura interna; aplicação de gesso em banheiros, cozinhas e no andar térreo; serviços hidráulicos; colocação de pias; instalação do piso cimentício nas garagens; colocação de piso PVS; calçamento, entre outros.

#### **4. Informações do Setor Jurídico**

##### **a. Área Trabalhista: Há duas ações em tramitação nas seguintes situações:**

a.1 - **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. Foram apresentados os memoriais e atualmente aguarda designação de audiência de instrução.

a.2 - **Thiago Ferreira Silveira** - 18/11/2022 - Recebida a citação. 27/11/2024 - Protocolada Defesa. Trata-se de terceirizado do condomínio onde a Reclamada principal é Fabio Miranda da Silva Limpeza e Jardinagem. A tese defensiva é de exclusão da lide. Atualmente aguarda citação da Reclamada principal e designação de audiência de instrução.

##### **b. Área Cível: 10 (dez) ações ativas na seguinte situação:**

b.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. 04/03/2024 -

Sentença parcialmente procedente. Confirmou a relação de cooperado, manteve a exclusão por desistência, autorizando os descontos, mas condenou a Cooperativa na restituição em parcela única. 04/03/2024 Após o julgamento da nossa apelação (com memoriais e sustentação declinada), fora dado provimento ao recurso com a exclusão da Cooperativa Cavalhada pela ilegitimidade, devolução dos valores após a quarta torre e de forma parcelada, honorários e custas exclusivamente pelo Autor em razão do decaimento mínimo. Os descontos já haviam sido autorizados em sentença. **01/2025 - Trânsito em julgado** aguarda cumprimento (após conclusão da quarta torre).

b.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 31 parcelas.

b.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. Acordo cumprido integralmente, aguarda baixa cartorária para arquivamento.

b.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. aguarda cumprimento (após conclusão da quarta torre).

**b.5 - Elton Romeu da Silva Santos - 22/05/2020 -**

Apresentada Contestação em nome da Cooperativa Cavalhada 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.

**b.6 - Raimundo Nonato Trindade –** Apresentada Contestação em nome da Cooperativa Glória. Encerrada a fase de instrução processual, atualmente aguarda sentença. 23/10/2024 - Sentença parcialmente procedente, favorável a Cooperativa: Excluindo a Cooperativa Cavalhada da Lide e determinando a exclusão do autor por demissão e condenar a parte ré COOPERATIVA HABITACIONAL

GERALDO SANTANA PROJETO GLORIA a restituir o valor das parcelas pagas, autorizada a retenção de 20% do valor efetivamente pago, excluindo-se os pagamentos efetuados com prêmio de seguro, multas, juros e administração e manutenção da cooperativa, de forma parcelada tal qual foi pago, a partir da entrega da quarta torre. 19/11/24 - Interposto recurso de apelação objeto (Honorários parcelados e juros de mora após quarta torre). Autor interpôs Apelação. 04/12/24 - Apresentadas Contrarrazões. Aguarda julgamento das Apelações.

**b.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. Laudo pericial constatou que o que fora construído compete com o que fora adimplido a título de valores, analisando eventuais diferenças para ação indenizatória.

**b.8 - 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. 011/12/2023 - 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. Réu não cumpriu o pagamento espontâneo. 22/08/2024 ajuizada ação de cumprimento sob o tombamento 5183441-94.2024.8.21.0001, em trâmite.

**b.9 - João Eddu Mahl de Lima -** Recebida citação para Contrarrazões ao agravo de instrumento no processo: 5163743-57.2024.8.21.7000. 19/07/2024 - Apresentadas as Contrarrazões no agravo de instrumento, bem como apresentadas as contestações espontâneas no processo de origem, em nome das duas Cooperativas, Autor pretende a devolução dos valores corrigidos, em parcela única e sem descontos. Atualmente aguarda designação de audiência.

**b.10 - Lucas Herbert Jones -** Recebida citação Cooperativa Glória. (Autor pretende a devolução dos valores corrigidos, em parcela única e sem descontos) 10/09/2024 - Apresentadas as

contestações espontâneas no processo, em nome das duas Cooperativas. 07/02/25 - Peticionamos requerendo audiência de instrução para depoimento do Autor e uma testemunha. Atualmente aguarda designação de audiência.

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

c.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.

Porto Alegre, RS, 13 de março de 2025.

João Luiz Steigleder  
Diretor Presidente