



**Cooperativa Habitacional
Geraldo Santana Projeto Glória**

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 – 2025)**

1. Introdução

A Diretoria da Cooperativa Habitacional Geraldo Santana – Projeto Glória, em conjunto com o Conselho de Administração, apresenta o presente Relatório relativo ao exercício social de 2025, reafirmando seu compromisso permanente com a condução responsável, transparente e estratégica dos interesses coletivos dos cooperados.

Desde o início de sua gestão, a atual Diretoria vem atuando de forma firme e contínua em múltiplas frentes, com foco absoluto na conclusão do Projeto Glória e na consequente liquidação da Cooperativa, objetivos que norteiam todas as decisões administrativas, técnicas e financeiras adotadas ao longo do período.

A condução da Cooperativa tem sido pautada pela responsabilidade na gestão dos recursos, pela disciplina financeira e pela adoção de medidas que priorizam a economicidade, sem abrir mão da qualidade e da segurança do empreendimento. Cada decisão é tomada com base em critérios técnicos e na busca do melhor resultado coletivo,



Cooperativa Habitacional Geraldo Santana Projeto Glória

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

respeitando as limitações impostas pelo modelo cooperativista e pelo cenário econômico enfrentado.

Importa destacar que muitos dos desafios enfrentados no presente exercício decorrem de situações pretéritas, alheias à atual gestão, as quais demandaram providências imediatas, correções de rumo e, em diversos casos, a assunção de obrigações não originalmente previstas. Ainda assim, a Diretoria optou por enfrentar tais questões com transparência e responsabilidade, evitando a paralisação do projeto e garantindo sua continuidade.

O exercício em análise foi marcado por avanços relevantes, especialmente no que se refere à continuidade e consolidação das etapas finais da Torre B, cuja conclusão representa um marco estratégico para a Cooperativa, tanto pela redução do passivo quanto pelo atendimento direto a um número expressivo de cooperados.

De forma paralela e não menos relevante, a Diretoria intensificou as tratativas para a captação de recursos destinados à conclusão das demais torres do empreendimento, mantendo diálogo ativo com instituições financeiras, fundos de investimento e agentes do mercado. Trata-se de um processo complexo, que exige o cumprimento rigoroso de requisitos legais, técnicos e financeiros, próprios da natureza cooperativa do projeto.

Importa destacar que os desafios enfrentados ao longo dos últimos exercícios — incluindo oscilações econômicas, elevação dos custos da construção civil, entraves burocráticos e limitações de fluxo de caixa — foram enfrentados com responsabilidade, resiliência e



planejamento, permitindo a continuidade do projeto mesmo diante de adversidades significativas.

Ressalta-se que, ao longo do período, todas as decisões foram tomadas com base na realidade financeira da Cooperativa, não havendo espaço para medidas irresponsáveis ou soluções imediatistas que pudessem comprometer a viabilidade do projeto no longo prazo.

A Diretoria reafirma, por fim, seu compromisso institucional com a transparência, a prestação de contas e a busca permanente de soluções viáveis para a conclusão integral do empreendimento, sempre orientada pelo interesse coletivo dos cooperados e pela sustentabilidade da Cooperativa.

2. Situação financeira

a. Saldos da Cooperativa:

- Considerando os saldos em 27 FEV 2026, último dia do mês anterior a Assembleia Geral Ordinária (AGO), no total de R\$ 140.091,98, nas seguintes contas:

- CEF – CC: R\$ 0,00
- CEF – Aplic: R\$ 53.000,00
- SICREDI – CC: R\$ 36.489,80
- SICREDI – Aplic: R\$ 50.602,18



3. Ações Desenvolvidas

No exercício de 2025, a Diretoria esteve intensamente envolvida na condução das atividades operacionais, técnicas e administrativas necessárias à continuidade e avanço das obras do empreendimento, especialmente no que tange à fase de finalização da Torre B.

Durante o período, foram enfrentadas diversas situações de natureza técnica e contratual, exigindo atuação direta da Diretoria na fiscalização e correção de serviços executados por empresas contratadas. Dentre os principais pontos, destaca-se a identificação de inconformidades relevantes na execução dos serviços de assentamento cerâmico, o que culminou na notificação da empresa responsável e, posteriormente, na rescisão contratual, após não atendimento das exigências técnicas estabelecidas pela fiscalização da obra.

No campo das instalações, houve necessidade de readequação do projeto do painel de medidores da Torre B, em razão de novas exigências da concessionária de energia, o que implicou na atualização do projeto técnico e aquisição de novos materiais para adequação às normas vigentes.

Paralelamente, a Diretoria atuou de forma contínua na contratação de serviços essenciais para o avanço da obra, incluindo serviços hidráulicos, impermeabilização, instalações elétricas, sistema de prevenção contra incêndio (PPCI), interfonia e demais etapas



Cooperativa Habitacional Geraldo Santana Projeto Glória

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

necessárias à conclusão das unidades habitacionais e áreas comuns do empreendimento.

No que se refere à gestão de suprimentos, foram realizadas diversas aquisições de materiais de construção, sempre precedidas de análise de cotações e escolha da proposta mais vantajosa, com foco na economicidade e na manutenção do fluxo contínuo da obra. Destacam-se aquisições de materiais para gesso, cerâmica, pintura, instalações hidráulicas e elétricas, além de equipamentos e insumos indispensáveis ao canteiro de obras.

Importante registrar que, ao longo do exercício, a Diretoria também atuou de forma estratégica na busca por soluções de financiamento para continuidade do projeto, mantendo tratativas com instituições financeiras, em especial com o Banco Sicredi, visando viabilizar recursos para a construção das torres subsequentes, mediante análise de garantias e capacidade financeira da Cooperativa.

Além disso, foram analisadas propostas de reestruturação do projeto original, incluindo estudos para eventual alteração de tipologia construtiva e otimização do aproveitamento do empreendimento, visando agregar valor e melhorar a viabilidade econômica do projeto, embora tais propostas ainda dependam de deliberação de assembleia e aprovação dos órgãos competentes.

No âmbito administrativo, diante do aumento significativo das demandas decorrentes da retomada e intensificação das obras, foi deliberada a contratação de apoio adicional para o setor administrativo, com o objetivo de garantir maior eficiência no controle



de materiais, orçamentação e acompanhamento das atividades operacionais.

Dessa forma, o exercício de 2025 foi marcado por intensa atuação da Diretoria na gestão direta da obra, enfrentamento de problemas técnicos e contratuais, controle rigoroso de custos e busca contínua de alternativas para viabilizar a conclusão do empreendimento, sempre pautada pela responsabilidade, transparência e compromisso com os cooperados.

4. Informações do Setor Jurídico

a. Área Cível

a.1 – Processo nº 5016749-52.2017.8.21.0001 (Renato Abrahao)

Ação de conhecimento com sentença parcialmente procedente em primeiro grau. Em sede recursal, a Cooperativa obteve êxito, com reconhecimento de ilegitimidade da Cooperativa Cavahada, determinação de devolução parcelada após a quarta torre e redistribuição dos ônus sucumbenciais. Processo com trânsito em julgado.

a.2 – Processo nº 0166784-80.2015.8.21.0001 (Elisa Lemos de Oliveira Ghisio)

Processo em fase de liquidação, com apresentação de cálculos pela Cooperativa prevendo pagamento parcelado. Há divergência quanto ao valor executado, já impugnado. Cooperativa vem realizando depósitos mensais. Aguarda decisão judicial.



a.3 – Processo nº 5000785-33.2017.8.21.2001 (Cesar Francisco Medina Cavalli)

Após esgotamento das vias recursais, processo encontra-se em fase de cumprimento de sentença. Firmado acordo para pagamento parcelado, atualmente aguardando arquivamento cartorário.

a.4 – Processo nº 5005370-67.2019.8.21.3001 (Raimundo Nonato Trindade)

Sentença parcialmente favorável à Cooperativa, confirmada em grau recursal. Processo em fase de recurso especial, com contrarrazões apresentadas.

a.5 – Processo nº 5029688-98.2016.8.21.0001 (Humberto Teixeira Santos)

Processo em fase de liquidação, com definição de devolução parcelada após a quarta torre. Questões relativas a honorários já superadas. Aguarda cumprimento das condições contratuais.

a.6 – Processo nº 5023885-32.2019.8.21.0001 (Elton Romeu da Silva Santos)

Decisão reformada pelo Tribunal com acolhimento integral das teses da Cooperativa. Processo transitado em julgado, com pedido de suspensão até implementação da condição contratual.

a.7 – Processo nº 5002709-47.2021.8.21.3001 (Pavibeton)

Produção antecipada de provas concluída, com laudo pericial favorável à Cooperativa. Em análise interna para eventual propositura de ação principal.



**a.8 – Processo nº 5097358-46.2022.8.21.0001
(Luciano Nardon Rodrigues – PROTSUL)**

Ação julgada favoravelmente à Cooperativa, com condenação do réu, inclusive com majoração em grau recursal. Em fase de cumprimento de sentença.

a.9 – Processo nº 5093068-17.2024.8.21.0001 (João Eddu Mahl de Lima)

Processo com extinção reformada pelo Tribunal, retornando à origem para instrução. Requerida audiência de instrução. Em fase ativa.

a.10 – Processo nº 5006953-14.2024.8.21.3001 (Lucas Herbert Jones)

Encerrada fase instrutória, com apresentação de memoriais. Aguarda sentença.

a.11 – Processo nº 5138599-63.2023.8.21.0001 (Daisy Teixeira Oliveira)

Processo em fase avançada de instrução, com manifestações finais apresentadas. Aguarda sentença.

**a.12 – Processo nº 5211953-53.2025.8.21.0001
(Narion Iris Porto de Ávila)**

Processo em fase inicial, aguardando despacho e citação.



**a.13 – Processo nº 5008764-65.2025.8.21.2001
(Gisseia de Souza Lourenço)**

Apresentada defesa e realizada audiência de mediação sem acordo. Aguarda julgamento.

**a.14 – Processo nº 5109359-58.2025.8.21.0001
(Leandro Teixeira Dornelles)**

Processo recém-distribuído, em fase de elaboração de defesa.

b. Área Tributária

**b.1 – Processo nº 5185838-92.2025.8.21.0001
(Município de Porto Alegre – ITBI)**

Discussão envolvendo exigência de ITBI sobre transferência entre cooperativas. Após indeferimento administrativo e manutenção do lançamento, foi ajuizada ação anulatória com pedido de tutela de urgência, o qual foi indeferido. Interposto agravo de instrumento, igualmente desprovido. Processo segue em fase de conhecimento, com necessidade de dilação probatória para afastar a presunção de legitimidade do lançamento tributário.

c. Área Trabalhista

**c.1 – Processo nº 0020022-05.2022.5.04.0024 (Renato
Martins Vieira – PAVIBETON)**

Ação julgada totalmente improcedente em relação à Cooperativa. Interposto recurso ordinário pelo reclamante. Aguarda julgamento.



c.2 – Processo nº 0020993-67.2024.5.04.0008 (Thiago Ferreira Silveira)

Processo em fase inicial, com defesa apresentada. Audiência de instrução designada. Caso ainda em fase probatória.

d. Análise Estratégica Geral

O contencioso da Cooperativa apresenta cenário juridicamente controlado, com destaque para:

- consolidação de teses favoráveis no âmbito cível;
- redução significativa de riscos em demandas trabalhistas;
- discussão tributária relevante ainda em fase inicial, com possibilidade de reversão mediante prova técnica.

Grande parte dos processos encontram-se em fase de execução controlada, ou aguardando julgamento sem impacto imediato.

e. Conclusão Executiva

O passivo judicial está sob controle e com boa previsibilidade, não havendo, neste momento, risco jurídico relevante de impacto imediato.

A atuação jurídica tem assegurado êxito recursal consistente, mitigação de condenações e controle do fluxo financeiro das obrigações judiciais.



Cooperativa Habitacional
Geraldo Santana Projeto Glória

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

O acompanhamento segue de forma estratégica, com foco na preservação dos interesses institucionais e na redução progressiva de contingências.

Porto Alegre, RS, 18 de março de 2026.

João Luiz Steigleder
Diretor Presidente