

COOPERATIVA HABITACIONAL ANABB LTDA. (COOP-ANABB)
CNPJ 05.747.364/001-53
REGISTRO JUNTA COMERCIAL DE BRASÍLIA – NIRE 53 4 0000766-9

GESTÃO 2007/2011
RELATÓRIO DA DIRETORIA

Brasília - DF
Dezembro/2008

NEGÓCIO DA COOPERATIVA

Proporcionar aos seus associados a construção ou aquisição de unidades habitacionais e comerciais nos centros urbanos e rurais, promovendo entre eles a integração sócio-comunitária, a solidariedade e o espírito de poupança para a autogestão.

PÚBLICO DE INTERESSE

**Funcionários, aposentados e pensionistas do Banco do Brasil,
pessoas físicas em geral,
pretendentes à aquisição de imóveis disponibilizados pela COOP-ANABB
e/ou através de Consórcio Imobiliário numa parceria entre a
COOP-ANABB e a Federação das Cooperativas de Consumo dos
Funcionários do Banco
do Brasil (FECOB).**

PARCERIAS

**CONSTRUTORA:
DAN HEBERT**

**CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO:
FECOB**

MENSAGEM DA DIRETORIA

Senhoras e Senhores Cooperados.

No ano de 2008, a COOP-ANABB continuou o processo de revisão de suas rotinas internas, de olho na futura expansão de suas atividades, sob inspiração de princípios de uma “governança cooperativa”, ou seja: transparência, equidade, prestação de contas e responsabilidade cooperativa.

Também foram contratados módulos de um sistema de informática voltados para as nossas efetivas necessidades, tendo sido montado, para tanto, um programa de treinamento para todos os funcionários envolvidos nas diversas atividades e etapas.

Mesmo involuntariamente, a falta de uma boa comunicação pode resultar prejuízo para a necessária relação de confiança recíproca entre Diretoria Executiva, membros dos Conselhos de Administração e Fiscal, cooperados e colaboradores.

A comunicação, além de fidedigna e tempestiva, não deve se limitar ao andamento das Seccionais, ou seja, das obras, e ao respectivo desempenho financeiro.

Uma cooperativa habitacional não é uma entidade filantrópica, entretanto, a sua estratégia empresarial não pode perder de vista a sua função social.

O exercício foi marcado por importantes alterações em decorrência da recente crise internacional que teve o seu epicentro no mercado imobiliário norte-americano.

As opiniões especializadas se dividem entre os extremos do otimismo e do pessimismo, determinando uma postura de atenção e cautela com novos lançamentos. Em realidade, pode-se dizer que, até agora, essa crise econômica não repercutiu efetivamente para a COOP-ANABB, especialmente quanto ao seu público de interesse e às regiões de atuação em perspectiva no Distrito Federal e no Rio de Janeiro.

Por outro lado, o governo vem arquitetando um programa para construção de 500 mil imóveis urbanos/ano até 2010 para venda a quem ganhe até dez salários mínimos. Tal fato poderá afetar o cenário em termos de escassez de produtos, mão-de-obra especializada, equipamentos e aumento dos custos para a construção civil.

A Cooperativa não tem finalidade de lucro, mas deve ter como preocupações fortes a sustentabilidade e objetivos de longo prazo.

No exercício que finda, a Cooperativa continuou o processo de escrituração de unidades habitacionais do seu primeiro empreendimento, o MORADA NOVA, bem como deu início ao processo relativo ao Residencial JARDIM DOS IPÊS, ambos em Águas Claras (DF).

Simultaneamente, atuou no sentido de levar a bom termo as obras do empreendimento Residencial BOSQUE BELA VISTA, em Salvador (BA), onde permanece ativa uma filial da Cooperativa para atender exigências burocrático-fiscais.

Desse empreendimento ainda pende a formalização da escritura pública do terreno obtido por permuta com cooperados. Apesar de se encontrar concluído, ainda tramita também na Prefeitura local o processo para obtenção da respectiva carta de “habite-se”.

As edificações correspondentes aos empreendimentos JARDIM DAS PAINEIRAS, em Samambaia (DF), e JARDIM DA BARRA, no Rio de Janeiro (RJ), em terrenos regularmente adquiridos, quitados e escriturados em nome da Cooperativa, encontram-se interrompidas no momento e seus projetos estão sendo revisados.

Ambas as Seccionais encontram-se em áreas de franca expansão e valorização imobiliárias, assegurando bons negócios em favor dos nossos cooperados, em particular dos vinculados, presentes e futuros, àqueles empreendimentos.

Após inúmeras e frustradas tentativas para a adequada evolução das obras dos empreendimentos VERDES BRASIL (Bloco “D”) e REAL GARDEN, ambos em Águas Claras (DF), a Cooperativa considerou inviável continuar com os dois empreendimentos e passou a negociar o distrato dos correspondentes contratos de ato cooperativo.

Paralelamente, tentou-se obter a devolução amigável dos valores aportados e, não tendo obtido êxito, instruiu-se o escritório de advocacia, fornecendo a documentação necessária para que seja movida ação na Justiça, em desfavor da JMARTINI e na defesa dos interesses da Cooperativa.

SUPORTE ADMINISTRATIVO

Pessoal

As ações implementadas têm viabilizado melhoria e tempestividade das informações e dados.

Em suas atividades administrativas, a COOP-ANABB conta com cinco funcionários cedidos pela ANABB, dois atuando preferencialmente no atendimento aos cooperados, um cuidando das transações financeiras, inclusive contas a pagar, e outro cuidando dos assuntos de natureza contábil-fiscal, inicialmente em estreito contato com o escritório responsável pela nossa escrita, mas, por último, assumindo internamente o mister.

Ainda remanesce no quadro da Cooperativa pessoal envolvido em atividades inerentes à construção civil: no JARDIM DAS PAINEIRAS, 6 operários, e no BOSQUE BELA VISTA, 4 operários, que são contratados diretamente pela Cooperativa.

Os serviços de segurança do canteiro do Jardim das Paineiras são realizados por pessoal de uma empresa especializada contratada.

Tecnologia da Informação

Os sistemas em uso continuam sendo repensados à luz das necessidades atuais e potenciais da Cooperativa.

Atualmente, ainda são utilizados:

Sistema de gestão financeira próprio;

Sistema gerenciador financeiro cedido pelo Banco do Brasil para relacionamento *on line* com o banco; e

Alguns relatórios disponibilizados pelo CPD da ANABB, incluídos no seu sistema SGI.

Com o necessário suporte do CPD da ANABB, estamos em processo de treinamento de pessoal e implantação de diversos módulos contratados de empresa com 20 anos de mercado (RM Sistemas, do grupo TOTVS S.A.) para os diversos serviços da COOP-ANABB, para substituição dos sistemas acima mencionados.

Ainda com o apoio da ANABB (CPD e DICOM), revisamos o conteúdo e apresentação do site da Cooperativa, inclusive do auto-atendimento.

Para um adequado suporte às atividades e à gestão da Cooperativa, será necessário um permanente repensar do aparato tecnológico disponível, especialmente com vistas à expansão e à tempestividade requeridas no suporte aos negócios e à gestão, de forma profissional e empresarial.

Não obstante o até aqui realizado, o *site* (www.coopanabb.com.br) continua necessitando de melhorias que atendam à dinâmica e tempestividade das informações veiculadas, permitindo outros serviços aos usuários, e possibilitem que a implementação de modificações de conteúdo sejam processadas diretamente a partir de nossos equipamentos, inclusive no tocante às ofertas comerciais, sem a intervenção dos técnicos do CPD.

Contabilidade

Durante o exercício que se encerra, os serviços passaram a ser executados sob a responsabilidade dos contadores do quadro da própria Cooperativa.

Infra-Estrutura

A COOP-ANABB tem recebido total apoio dos segmentos que compõem a ANABB.

A Cooperativa passou a funcionar em duas salas no térreo (diretoria e atendimento externo) e uma no 2º andar (financeiro, contabilidade e arquivos) do Edifício ANABB, incluídos: sistemas, equipamentos, internet, suporte para comunicação institucional, central telefônica, móveis e utensílios, energia elétrica, refrigeração, copa e vigilância.

Comunicação Interna e Externa

A Cooperativa tem procurado melhorar a comunicação com o seu corpo social, bem como com os seus conselheiros, delegados, colaboradores e fornecedores. Além de diversas visitas aos empreendimentos, no exercício foram realizadas reuniões internas (Diretoria e colaboradores), reuniões do Conselho de Administração, reuniões do Conselho Fiscal e uma Assembléia Geral (Bosque Bela Vista). Ainda há muito que se fazer nesta área.

Regimento Interno

Está por concluir o processo de elaboração e discussão de um Regimento Interno da COOP-ANABB.

**EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO ILHA DOS FRADES – Salvador
(BA)**

Seccional CANCELADA em 2006.

Construtora: VALOR (Contrato Denunciado).

Pendência: Proposta ao Ministério Público relativa à caracterização como crime de apropriação indébita de adiantamento efetuado ao síndico do empreendimento pela COOP-ANABB.

EMPREENDIMENTO BOSQUE BELA VISTA - Salvador (BA)

PRIMEIRA ADESÃO: NOV/2004

PREVISÃO DE CONCLUSÃO: em julho/2007

– OBRA CONCLUÍDA, pendente de “Habite-se”

1 Torre

23 Andares

92 Apartamentos

Terreno adquirido por PERMUTA (17 apartamentos)

Construtora: DAN-HERBERT.



EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL JARDIM DA BARRA – Rio de Janeiro (RJ)

PRIMEIRA ADESÃO: SET/2005

– OBRA LICENCIADA pela Prefeitura, porém **SUSPensa** por decisão da Diretoria.

1 Torre

11 Andares

60 Apartamentos

Terreno adquirido por COMPRA

Construtora: 1ª) DAN-HERBERT; 2ª) VALOR; 3ª) J.MARTINI; 4ª) a contratar.



EMPREENDIMENTO JARDIM DAS PAINEIRAS – Samambaia (DF)

PRIMEIRA ADESÃO: OUT/2004

- OBRA PARALISADA – OBRA LICENCIADA pelo GDF, porém SUSPENSA por decisão da Diretoria.

2 Torres

7 Andares

84 Apartamentos

Terreno adquirido por COMPRA

Construtora: 1ª)DAN-HERBERT.



EMPREENDIMENTO JARDIM DOS IPÊS – Águas Claras (DF)

PRIMEIRA ADESÃO: SET/2004

- OBRA CONCLUÍDA, em processo de escrituração das unidades.

1 Torre

18 Andares

72 Apartamentos

Terreno adquirido por PERMUTA (13 apartamentos)

Construtora: DAN-HERBERT.



EMPREENDIMENTO MORADA NOVA – Águas Claras (DF)

PRIMEIRA ADESÃO: NOV/2003

ENTREGUE aos Cooperados da Seccional a partir de SET/2005, porém com PENDÊNCIAS de unidades a escriturar.

1 Torre

15 Andares

84 Apartamentos

Terreno adquirido por PERMUTA

Construtora: 1ª) HABRA; 2ª) DAN-HERBERT.



**EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL REAL GARDEN – Águas Claras
(DF)**

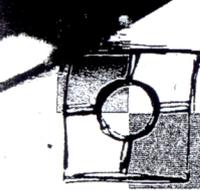
Seccional CANCELADA em 2008.

**Construtora: JMARTINI. Com ação a ser ajuizada pela COOP-ANABB.
Atos Cooperativos em processo de distrato.**

**EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL VERDES BRASIL (Bloco “D”)–
Águas Claras (DF)**

Seccional CANCELADA em 2008.

**Construtora: JMARTINI. Com ação a ser ajuizada pela COOP-ANABB.
Atos Cooperativos em processo de distrato.**



COOP-ANABB

Cooperativa Habitacional

ANABB Ltda.

**PARECER DO CONSELHO FISCAL AO BALANÇO
ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008**

O Conselho Fiscal da Cooperativa Habitacional ANABB Ltda - COOP-ANABB, no uso das suas atribuições conferidas pelos incisos I e II do artigo nº 77 do Estatuto Social, ao examinar as demonstrações, os documentos a que deram origem aos registros contábeis, informações prestadas pela Diretoria Executiva e pelo Contador Agnaldo Araújo Neves, concluiu que o Balanço encerrado em 31 de dezembro de 2008, reflete a real situação econômica e financeira da Cooperativa, emitindo PARECER FAVORÁVEL à sua apreciação pela Assembléia Geral Ordinária.

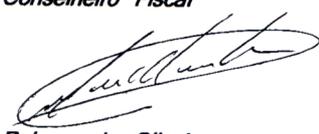
Brasília (DF), em 18 de fevereiro de 2009.



Saul Mário Mattei
Conselheiro Fiscal



Ronaldo Estevão de Medeiros
Conselheiro Fiscal



Rubens de Oliveira
Conselheiro Fiscal

Conselho Diretor

Diretor-Presidente

FERNANDO ALBERTO DE LACERDA

Diretor Administrativo e Financeiro

WILLIAM JOSÉ ALVES BENTO

Diretor de Habitação

CLÁUDIO JOSÉ ZUCCO

Colaboradores

AGNALDO ARAÚJO DAS NEVES – Contador – CRC 13526-0

ARMANDO MARQUES DE ARAÚJO – CRECI

CLEBER MONTEIRO CRUVINEL JUNIOR – CRECI

GERALDA APARECIDA DE OLIVEIRA

MARCÍLIO JOSÉ DA SILVA FILHO – CRC 17979

Conselho de Administração

Presidente

VALMIR MARQUES CAMILO

***Conselheiros (Titulares):**

ANTILHON SARAIVA DOS SANTOS

ANTÔNIO GONÇALVES DE OLIVEIRA

JOSÉ BRANISSO

JOSÉ SAMPAIO DE LACERDA JÚNIOR

NILTON BRUNELLI DE AZEVEDO

ROMILDO GOUVEIA PINTO

***Conselheiros (Suplentes):**

1º. Emilio Santiago Ribas Rodrigues

2º. Carminda Werneck Pinto Hoelz

3º. Luiz Antonio Careli

4º. Osvaldo Petersen Filho

Conselho Fiscal

***Presidente**

SAUL MÁRIO MATTEI – reconduzido

***Conselheiros (Titulares):**

ANA LÚCIA LANDIN – até 23.4.2008

LUIZ CARLOS FAZZA – a partir de 23.4.2008

RONALDO ESTEVÃO DE MEDEIROS – reconduzido

***Conselheiros (Suplentes):**

1º - ADELAIDE SEVERINI – até 23.4.2008

- ANTONIO PAULO RUZZI PEDROSO a partir de 23.4.2008

2º - RUBENS DE OLIVEIRA – a partir de 23.4.2008

3º - VITOR PAULO CAMARGO GONÇALVES – a partir de 23.4.2008

Delegados

A partir de 30.3.2008:

**ARMANDO CÉSAR FERREIRA DOS SANTOS
ARNALDO FERNANDES DE MENEZES
CECÍLIA MENDES GARCEZ SIQUEIRA
DENISE LOPES VIANNA
EDER MARCELO DE MELO
ELIAS KURY
FERNANDO LUIZ DELGADO MIRANDA
FRANCISCO ALVES E SILVA
INÁCIO DA SILVA MAFRA
JAILSON SOARES DE MELO
KRAUS EMILIO DA FONSECA
MARIA DAS GRAÇAS CONCEIÇÃO MACHADO COSTA
MARIA HELENA ABONÍZIO GUERREIRO
MÉRCIA MARIA NASCIMENTO PIMENTEL
TEREZA CRISTINA GODOY MOREIRA DOS SANTOS**