



ATITUDES E TRANSPARÊNCIA MARCAM ATUAL GESTÃO

Nos últimos quatro anos, a Bancoop entregou mais 65 l unidades, retomou obras paradas, ampliou o espaço de participação e de fiscalização do cooperado e colocou as contas em dia

Edital de Convocação Assembleia Geral Ordinária

Nos termos dos capítulos V e VI, do Estatuto Social da entidade, convocamos os cooperados da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - BANCOOP para participarem da **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**, que ocorrerá na Rua Tabatinguera, 192, Centro São Paulo, em 19 de fevereiro de 2009, em primeira convocação, às 17 horas, instalando-se com a presença de dois terços dos associados e, às 18 horas, em segunda convocação, instalando-se com a presença de metade mais um dos associados, e, às 19 horas em terceira convocação, instalando-se com a presença de 10 associados, no mínimo, com a seguinte ordem do dia:

I – Aprovação das Contas, Relatórios da Diretoria e Balanço Geral (demonstrações contábeis) relativos aos exercícios de 2005, 2006, 2007 e 2008, de acordo com o parecer do Conselho Fiscal e o parecer da Terco Grant Thornton Auditores Independentes, nos termos do inciso I do artigo 39 do Estatuto Social;

II – Destinação do resultado dos exercícios de 2005, 2006, 2007 e 2008, nos termos do inciso II do artigo 39 do Estatuto Social;

III – Eleição da Diretoria, do Conselho Fiscal e seus suplentes, nos termos do inciso IV do artigo 39 do Estatuto Social.

Considerando a importância dos itens que compõem a ordem do dia, enfatizamos a necessidade do comparecimento de todos os cooperados, ressaltando que, conforme artigo 38, da Lei das Cooperativas (Lei 5.764/1971), as deliberações vincularão a todos, ainda que ausentes.

Ressalvamos que, conforme artigo 42, da Lei das Cooperativas (Lei 5.764/1971), cada cooperado presente terá direito a um voto, bem como não será permitida a representação por mandato.

São Paulo, 29 de janeiro de 2009.

João Vaccari Neto

Diretor Presidente da Cooperativa Habitacional dos Bancários de SP

Edital publicado no Jornal da Tarde, na edição de 29/01/2009, página 3B.

UNIDADES DISPONÍVEIS EM VÁRIOS BAIRROS. LIGUE.



SAC SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COOPERADO

DIARIAMENTE, DAS 10h ÀS 16h.
LIGUE (11) 2174-4455. FAX (11) 2174-4466

sac@bancoop.com.br

EDITORIAL

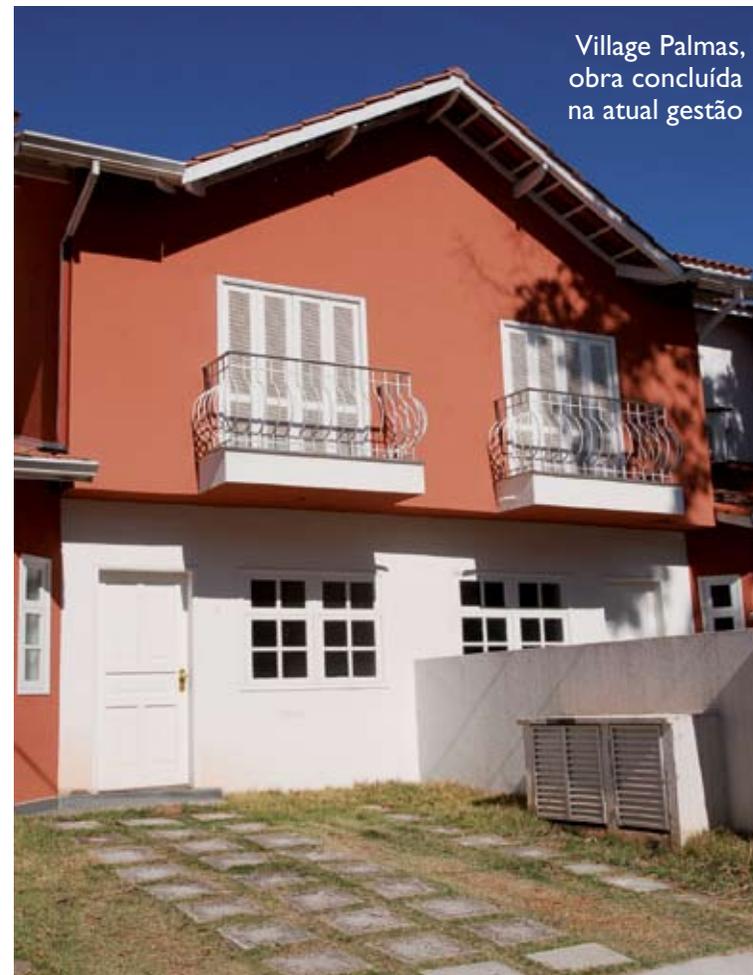
É hora da solução

Quase 80% dos cooperados que aderiram a algum empreendimento estão em posse das unidades às quais fizeram adesão. Os 21,5% restantes, que aguardam a construção de suas moradias, contam com a Bancoop e com os cooperados que estão em posse de suas unidades para eles também alcançarem a meta da casa própria.

Com todas as contas em dia, as demonstrações de balanço já apresentadas e com as dúvidas dos cooperados respondidas em diversas reuniões de esclarecimento, a atual gestão preparou o caminho para um novo tempo na Bancoop. Agora, a prioridade é negociar as pendências dos cooperados que não estão em dia com suas obrigações com os demais cooperados e com a cooperativa, assim como ampliar a relação com os Conselhos Fiscais e de Obras e demais comissões de cooperados, sempre tendo como meta a entrega das unidades em construção.

No cooperativismo, todas as soluções são coletivas. Por isso, a Bancoop convoca todos os cooperados para participar e contribuir para o bom andamento da cooperativa. Esse ano é o ano da solução. É o ano da negociação.

Nos empreendimentos onde os cooperados decidiram pagar o aporte de refor-



Village Palmas, obra concluída na atual gestão

ço de caixa, as construções tiveram grande avanço. Os participantes destas seccionais viram a melhora no ritmo das obras. Acompanham o dia-a-dia da cooperativa, verificam os comprovantes de despesas, os relatórios de receitas e despesas e a aplicação dos recursos nas obras.

Sem dúvida, os maiores beneficiados com a solução são aqueles que aguardam suas unidades. Mas, os que já estão em posse das suas também

saem ganhando, na medida que o empreendimento concluído se valoriza, possibilita a averbação e o registro da escritura do imóvel.

A conclusão dos empreendimentos é a solução boa para todos. Para que ela seja possível, todos têm deveres a cumprir:

Mais do que nunca, a Bancoop está disposta a negociar para que a solução seja possível. 2009 é o ano da negociação!

■ BALANÇO

Quatro anos de muito trabalho

Em seus 12 anos de existência, a cooperativa já entregou 78,5% das unidades

A missão da Bancoop é propiciar a casa própria aos seus cooperados, contribuindo para a redução do déficit habitacional do país. Todas as atividades desenvolvidas são realizadas em acordo ao que determina a Lei do Cooperativismo (5.764/71).

Em seus 12 anos de existência, a cooperativa já entregou 5.613 unidades. Esse número representa 78,5% das unidades sob sua responsabilidade.

Do total de unidades entregues, 651 ocorreram durante a atual gestão. Além de entregar unidades a Bancoop concluiu os serviços em áreas comuns e de lazer de empreendimentos entregues em gestões anteriores e regularizou a documentação de empreendimentos, propiciando a escritura para os cooperados.

A atual diretoria elaborou propostas específicas para cada empreendimento em construção e apresentou aos cooperados para que eles analisassem e fizessem suas ponderações e sugestões de mudanças. Após esse processo, cooperados de oito empreendimentos, dos 14 que estão em construção, fizeram acordos para continuidade das obras. Nesses empreendimentos, as obras seguem em bom ritmo, de acordo com o fluxo de caixa de cada uma das seccionais.

Escrituras

Além de trabalhar para terminar as unidades em construção, a atual diretoria também desenvolveu ações para os cooperados que estão em posse das unidades. Para isso, tem trabalhado no sentido de averbar os empreendimentos concluídos. Tal procedimento permite que os cooperados quites com suas obrigações perante aos demais cooperados e à cooperativa, registrem as escrituras dos imóveis em seus nomes. Além de valorizar o imóvel, a escritura é a garantia da propriedade da unidade.

Por isso, no período de quatro anos, foram averbadas 2.035 unidades em 15 empreendimentos, o que representa 61,2% das unidades averbadas. Quase o dobro das unidades averbadas nos oito anos anteriores.

Solução

No cooperativismo, todos os associados devem ser beneficiados. No caso de uma cooperativa habitacional, como a Bancoop, o benefício é a moradia, a casa própria.

Para que todos tenham acesso às suas unidades, têm de pagar o preço de custo, de acordo com sua unidade. Visando garantir a entrega das unidades, a Bancoop tem tomado todas as medidas necessárias para que o preço de custo das unidades seja pago por todos os cooperados.

Por isso, 2009 foi escolhido como o ano da negociação! Os cooperados que não estejam em dia com suas obrigações perante aos demais cooperados e à cooperativa podem procurar a Bancoop para negociar suas pendências.

Relacionamento

O aumento da participação dos cooperados e da consequente verificação dos atos da administração é outra vitória conquistada durante o período. Atendimento individuais, reuniões com grupos de cooperados, com cada seccional e com o conjunto de cooperados foram constantes durante a atual gestão.

O aumento das ferramentas de comunicação e informação e das possibilidades de fiscalização fizeram com que a relação entre a instituição e o conjunto de cooperados se ampliassem profundamente e que tanto os cooperados, quanto a administração conseguissem fazer acontecer verdadeiramente o Ato Cooperativo na Bancoop.

Diversos empreendimentos criaram seus Conselhos Fiscais e de Obras e se reuniam periodicamente com profissionais e a diretoria da Bancoop para pedir esclarecimentos, apresentar sugestões, verificar documentos e acompanhar a entrada de recursos e sua aplicação nas construções.



Isso melhorou os trabalhos e possibilitou o aumento da confiança mútua entre administradores e cooperados.

Comprometimento e seriedade

A atual gestão trabalha para que todos seus cooperados tenham acesso às unidades as quais fizeram adesão. Por isso, diante de problemas enfrentados por algumas seccionais, não obstaculizou as negociações realizadas por grupos de cooperados para repassar seus empreendimentos para

que construtoras concluíssem as obras.

Nos empreendimentos que tiveram baixa adesão de cooperados e suas construções se tornaram inviáveis, a atual diretoria descontinuou empreendimentos que não tinham viabilidade e trabalhou para transferir os cooperados para outros empreendimentos da cooperativa. Aos cooperados que não tiveram interesse na transferência, a Bancoop tem restituído os valores em haver, conforme determina o Estatuto e o Termo de Adesão e Compromisso de Participação, assinado pelos cooperados no momento de seu ingresso no grupo, de acordo com o fluxo de caixa.

A atual diretoria cumpriu suas obrigações nesse período, respeitou a legislação cooperativista e seus cooperados, tem feito de tudo para conseguir entregar as unidades em construção o mais rápido possível e proporcionado a milhares de cooperados que estão em posse das unidades a possibilidade de eles as escriturarem em seus nomes. E, com atuação profissional, tem preparado o caminho para que a Bancoop possa sempre melhorar e continuar cumprindo sua meta de proporcionar a casa própria aos trabalhadores e contribuir para reduzir o déficit de moradias no país.

■ GOVERNANÇA CORPORATIVA

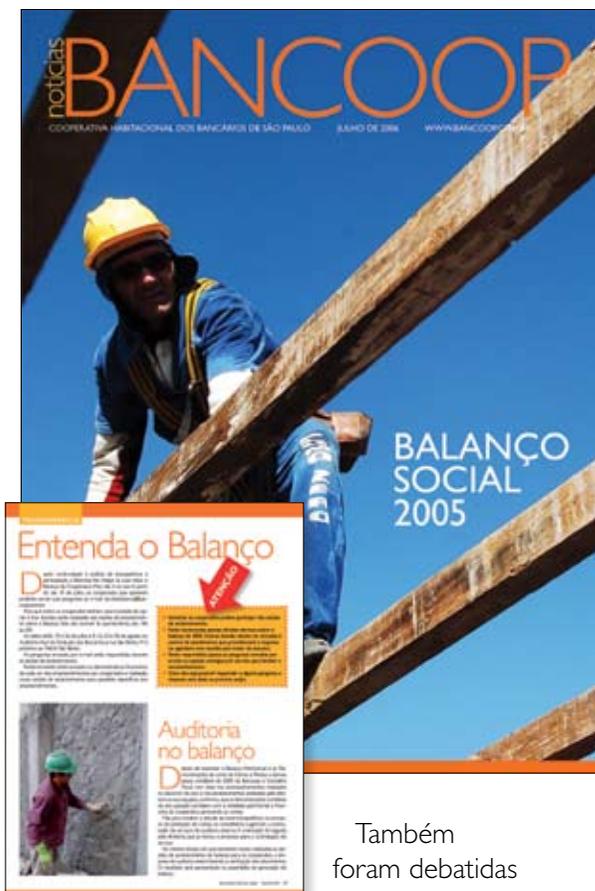
Reuniões esclareceram dúvidas

2005

Para apresentar o Balanço Social 2005 e sanar todas as dúvidas dos cooperados, a Bancoop enviou para a casa de cada cooperado uma revista contendo as demonstrações contábeis, as notas explicativas, o relatório da diretoria e o parecer do Conselho Fiscal. Realizou seis reuniões de esclarecimento, nos dias 19 e 26 de julho e 9, 16 e 23 de agosto de 2006. Todas as perguntas foram amplamente debatidas e respondidas.

A mudança de regime de escrituração contábil de caixa para o de competência foi um dos temas debatidos com os presentes. Este regime permite maior controle, transparência e fiscalização, já que os lançamentos são vinculados aos contratos assinados pela cooperativa, permitindo a previsão e reserva de recursos para gastos futuros.

As principais perguntas dos cooperados que participaram das reuniões giraram em torno do valor do rateio e do reforço de caixa, de como se chegou ao valor e da comprovação dos custos. O Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) também foi um dos temas dos debates: quanto havia sido arrecadado, em que obras o dinheiro havia sido utilizado, quais empreendimentos e a forma que deveriam pagar por ele.



Também foram debatidas e respondidas

perguntas sobre como haviam sido contabilizados os empréstimos solidários, sobre os saldos de balanço geral, como os de cada seccional e sobre a conta centralizadora, a individualização das contas bancárias dos empreendimentos.

Por fim, muitos cooperados queriam saber por que algumas obras haviam sido paralisadas, quais as alternativas para a sua continuidade e o prazo de entrega das unidades em construção.

O Conselho Fiscal recomendou a aprovação do balanço pela assembleia e, para garantir maior transparência, a realização de auditoria por empresa independente, o que foi imediatamente acatado pela diretoria.

2006

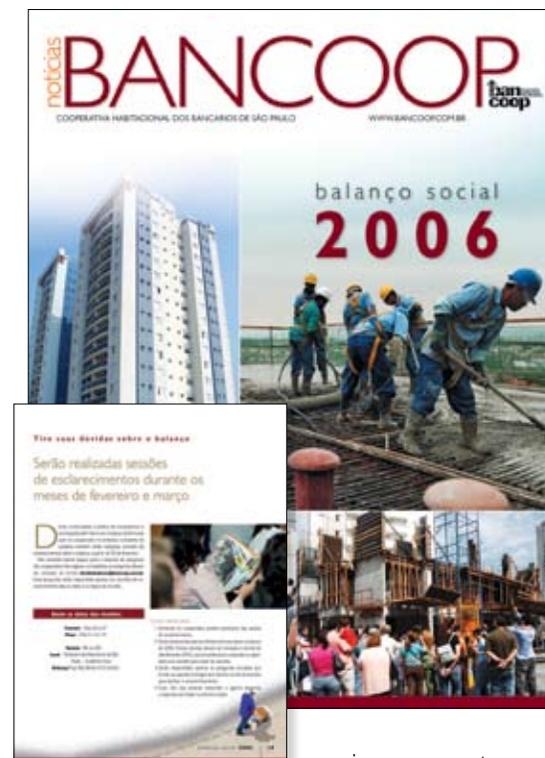
Como a alteração de regime de escrituração contábil de caixa para o de competência ocorreu no balanço do ano anterior, em 2006 já foi possível fazer a comparação de dados entre os dois balanços, permitido que a Terco Grant Thornton (empresa de auditoria independente) analisasse os dados e emitisse o seu parecer e também para que a Bancoop buscasse um melhor planejamento dos gastos futuros.

Foi um ano de muitos desafios, em que a Bancoop enfrentou com profissionalismo e deu ampla divulgação de todos os fatos aos seus cooperados. Nesse

ano, também foi possível melhorar ainda mais os procedimentos contábeis, o que deu maior condições de fiscalização e de transparência.

Foram produzidas duas revistas, uma com os dados do balanço e outra com as informações sobre os empreendimentos e, em seguida, foram realizadas cinco reuniões de apresentação e esclarecimento do balanço nos dias 20 e 27 de fevereiro e 5, 12 e 19 de março de 2007. As perguntas dos cooperados, todas debatidas e esclarecidas, giraram em torno do saldo contábil das contas de cada empreendimento, sobre os pagamentos de rateios e reforço de caixa, sobre o empréstimo solidário e o FIDC, além de questões técnicas sobre os ativos e passivos da cooperativa.

A preocupação quanto ao término das unidades em construção continuava sendo uma das questões



mais recorrentes entre os cooperados.

A diretoria esclareceu que cada cooperado deve pagar o preço de custo de sua unidade e que isso garante o término das construções. Esclareceu que foram aprovadas propostas de continuidade das obras em assembleias por seccional, onde os cooperados organizados constituíram Conselhos Fiscais e de Obras para acompanhar e fiscalizar o acordo. Com os aportes os empreendimentos estão seguindo o ritmo de construção de acordo com o fluxo de caixa.

A partir desse ano, juntamente com as demonstrações contábeis, as notas explicativas, o relatório da diretoria e o parecer do Conselho Fiscal, a revista trouxe também o parecer dos auditores independentes, conforme compromisso assumido com o Conselho Fiscal e dando maior transparência aos números divulgados.

As dos balanços apresentados

Com a publicação e envio de revistas específicas com os dados dos balanços a todos cooperados, a Bancoop colocou as informações sobre a cooperativa à disposição de seus associados. Os balanços foram auditados pela Terco

Grant Thornton, uma empresa de auditoria independente de renome internacional e com vasta experiência no segmento imobiliário. Após o envio da revista a todos os cooperados, foram realizadas 15 reuniões de apresentação e esclarecimento sobre os balanços de 2005

a 2008 para sanar todas as dúvidas dos cooperados.

Os temas foram amplamente debatidos e as questões respondidas, tanto as enviadas por e-mail quanto aquelas feitas pessoalmente. Após cada resposta, a Bancoop teve o cuidado de verificar se ela tinha

sido satisfatória. Mesmo assim, no término de cada reunião, os representantes da Bancoop atenderam os cooperados que quiseram ampliar os esclarecimentos ou fazer perguntas referentes a outros assuntos relacionados à cooperativa.

Também foram publicadas

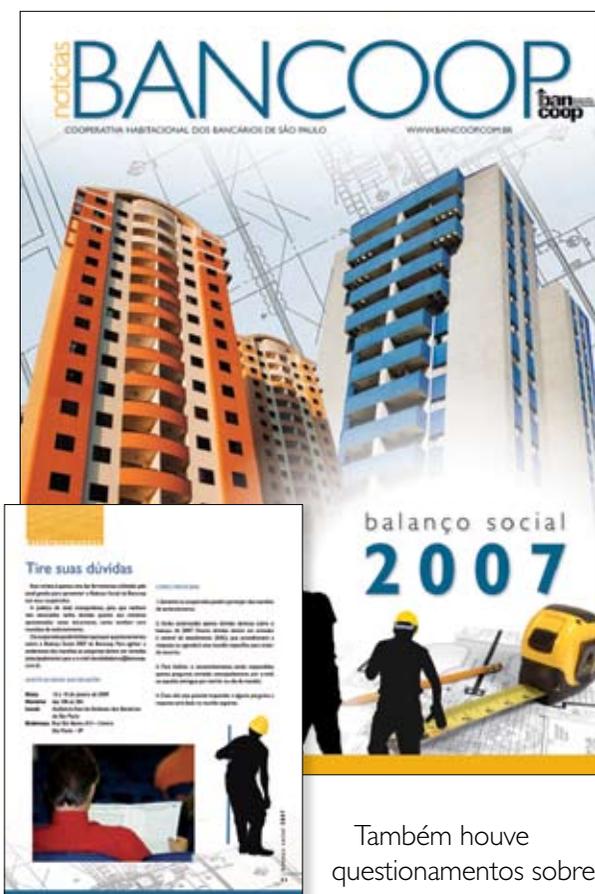
revistas com informações específicas de cada empreendimento e com a proposta de continuidade das obras. Para cada empreendimento em andamento foi realizada uma reunião de apresentação das informações e das propostas de continuidade das obras.

2007

A Bancoop continuou seguindo sua política de profissionalismo e buscando sempre melhorar seus controles internos. Em 2007, contratou uma empresa para fazer seu levantamento patrimonial, possibilitando, dessa forma, maior controle sobre os ativos físicos da cooperativa. Foi nesse ano também que iniciou a operação do financeiro no novo sistema operacional.

Nas reuniões de esclarecimentos do balanço de 2007, realizadas nos dias 13 e 15 de janeiro de 2009 foram apresentadas e esclarecidas as informações, que haviam sido enviadas em formato de revista

específica para cada cooperado, contendo as demonstrações contábeis, as notas explicativas, o relatório da diretoria, o parecer do Conselho Fiscal e o parecer dos auditores independentes. Muitas perguntas foram sobre a continuidade das obras e a previsão de entrega dos empreendimentos.



Também houve questionamentos sobre o saldo de cada em-

preendimento e sobre o empréstimo solidário e dos montantes de devolução a cooperados desistentes. Muitos cooperados também quiseram saber quais medidas estavam sendo tomadas para o recebimento do rateio.

Mais uma vez, todas as questões foram amplamente debatidas e esclarecidas pela diretoria.

2008

A integração da contabilidade e do financeiro no novo sistema operacional permitiu realizar o balanço com maior agilidade, evitou o retrabalho e aumentou ainda mais o controle de saldo da cooperativa e de cada seccional.

Isso permitiu que as informações passadas para os Conselhos Fiscais e de Obras fossem aquelas do mês imediatamente anterior ao da reunião, que acontecem mensalmente. Os conselhos puderam visualizar a real aplicação dos recursos nas obras, já que recebem os relatórios e conseguem comparar com o andamento nas visitas que realizam nas obras. Isso também garantiu mais transparência.

A agilidade possibilitada por essa integração permitiu que a Bancoop, nos primeiros dias de 2009, tivesse seu balanço concluído e auditado e que a revista, com as demonstrações contábeis, as notas explicativas, o relatório da diretoria, e os pareceres do Conselho Fiscal e auditores independentes fosse enviada aos cooperados.

Seguindo sua diretriz de transparência



e governança corporativa, a Bancoop novamente fez reuniões de apresentação e esclarecimento, que ocorreram nos dias 27 e 29 de janeiro, permitindo que cada cooperado presente pudesse debater e esclarecer cada detalhe contido no balanço.

As perguntas sobre a entrega das unidades, informações técnicas do balanço, saldos, valores a pagar, empréstimos entre seccionais e financiamentos, além de negociações e continuidade das obras, foram as mais frequentes.

■ GOVERNANÇA CORPORATIVA

Mão na massa

Analisar e disponibilizar documentos que mostram custos e as contas foram as primeiras ações da atual gestão. Prioridade foi garantir transparência, participação e fiscalização por parte dos cooperados

Quando a atual diretoria tomou posse e assumiu a gestão da cooperativa, havia muita coisa a ser feita. A análise e disponibilização de todos os documentos que compravam os custos de construção foram duas das primeiras ações tomadas, assim como a mudança de regime de escrituração contábil e a reformulação da forma de apresentação dos balanços. A prioridade foi garantir a participação e a fiscalização por parte dos cooperados, sempre comunicando as decisões e ações da diretoria com total transparência e permitir maior planejamento da cooperativa.

Uma das tarefas foi a de estabelecer novas normas e procedimentos operacionais para ampliar o profissionalismo da Bancoop. Novos equipamentos e softwares específicos para o setor imobiliário foram adquiridos, profissionais com experiência no mercado foram trazidos para compor o quadro de funcionários.

Para manter os cooperados informados e aumentar a transparência das ações da Bancoop, os canais de comunicação foram reformulados. O *Bancoop Notícias* começou a circular no final de 2005; a página da Bancoop na Internet passou por uma reestruturação; o Balanço



Reunião com os conselhos de obras e fiscal e publicação dos balanços foram práticas adotadas pela atual gestão

Social da cooperativa passou a ser auditado por empresa independente e publicado em uma revista específica, enviada aos cooperados; os números do balanço passaram a ser esclarecidos em reuniões técnicas chamadas com o único propósito de sanar as dúvidas dos cooperados.

Mas, a transparência e a participação também passaram a acontecer por meio de reuniões individuais, em grupos, ou com o conjunto dos cooperados de cada empreendimento.

Outro mecanismo criado pela atual diretoria, que auxilia os cooperados em sua tarefa de participação e fiscalização, é o Conselho

Fiscal e de Obras de cada um dos empreendimentos em construção. Por meio desse mecanismo, além de participar e dar sugestões, os cooperados conseguem acompanhar mais de perto o cotidiano da cooperativa e verificar relatórios e documentos que comprovam as despesas, assim como realizar visitas às obras, para verificarem a aplicação dos recursos nas construções.

A criação do *Bancoop Notícias*, que começou a circular em 2005, aumentou as informações sobre a cooperativa, sobre o andamento das obras e a situação de cada um dos empreendimentos. A reformulação do site institu-

cional agilizou o processo de informações. E a publicação de uma revista com o Balanço Social a cada ano deu mais transparência ainda à atuação da Bancoop. Com a revista, os números do balanço não são apenas apresentados, eles são conhecidos, lidos e debatidos por todos os cooperados antes de sua aprovação.

E, para não restar dúvidas sobre os balanços, a cooperativa realiza reuniões técnicas para apresentação e esclarecimentos sobre as informações apresentadas na revista. Tais reuniões são abertas aos cooperados, que podem apresentar suas dúvidas e solicitar esclarecimentos.

Quando a atual diretoria assumiu a gestão da cooperativa, uma das maiores reivindicações dos cooperados era a individualização das contas bancárias e dos CNPJs dos empreendimentos. Tanto as contas quanto os CNPJs hoje são individualizados.

Mais do que garantir a participação e a fiscalização, as ações tomadas pela atual diretoria, com o auxílio dos cooperados comprometidos com os demais associados, garantiram a transparência necessária para a boa relação cooperativista e fizeram a Bancoop vencer desafios e seguir o ritmo necessário para cumprir o objetivo para a qual foi criada.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

Preparando o caminho

Neste último período, a Bancoop sempre manteve o cooperativismo em discussão e contribuiu para a propagação do conhecimento sobre o sistema cooperativista e seu funcionamento

Quando assumiu a gestão da cooperativa, a atual diretoria teve que tomar medidas duras, mas necessárias. Criou novos mecanismos que ampliaram a participação dos cooperados e permitiram que a fiscalização dos atos da administração.

O acesso às informações e aos documentos que comprovam gastos e a entrada de recursos deu aos cooperados a possibilidade acompanhar mais de perto as ações e as contas da cooperativa. Esse fato, somado à seqüência de ações da diretoria em cumprimento aos compromissos assumidos em reuniões com os cooperados deram maior confiança aos associados.

A publicação do balanço social da cooperativa em revistas específicas, seguida de reuniões para apresentação dos dados e esclarecimento de dúvidas, ampliou ainda mais a transparência e a confiança. Mais do que aprovar as contas em assembléias, com a atual gestão os cooperados passaram a ter a possibilidade de analisar e entender os números antes e guardá-los consigo para consultá-los quando for preciso.

Cooperativismo

A atual gestão cumpriu a todo o momento a legislação cooperativista,

o estatuto e o regimento interno da cooperativa e procurou manter as entidades representativas do cooperativismo, como a Organização das Cooperativas do Estado de São Paulo (Ocesp) e a Federação das Cooperativas Habitacionais do Estado de São Paulo (Fecooesp), informadas de seus atos e do cotidiano da cooperativa.

Mas, além de cumprir a legislação e deixar as entidades representativas informadas, a Bancoop, neste último período, sempre manteve o cooperativismo em discussão e contribuiu para a propagação do conhecimento sobre o sistema cooperativista e seu funcionamento. Mostrando que no cooperativismo as decisões e soluções são sempre coletivas, nunca individuais. Que todos os membros têm direitos e deveres a serem cumpridos e são co-responsáveis pela cooperativa.

Jurídico

O respeito às leis e às determinações judiciais, o esclarecimento sobre o cooperativismo, as ferramentas de participação e fiscalização e a transparência de suas ações dão a segurança necessária para que a Bancoop siga em frente em sua missão e possibilita que as medidas



Cooperados do Swiss Garden participam de assembleia

necessárias para a cobrança dos cooperados que não cumprem suas obrigações sejam tomadas. Essa é mais uma medida dura, mas necessária para que aqueles que aguardam a construção de suas unidades tenham acesso às moradias o mais rápido possível.

Também foi em função das ações que vêm sendo tomadas pela atual gestão que se firmou um Acordo Judicial com o Ministério Público do Estado de São Paulo. A intenção do acordo firmado é beneficiar a todos os cooperados da cooperativa e permitir que

os empreendimentos em construção sejam concluídos.

Todas essas medidas tomadas e esses fatos concretos possibilitam que a Bancoop visualize um futuro melhor para o próximo período, para a cooperativa e, principalmente, para seus cooperados.



Concretagem
no último
prédio do
Anália Franco

■ ASSEMBLEIA

Aprovação de Contas e Eleição da Diretoria e Conselho Fiscal em pauta

No dia 29 de janeiro foi publicado no Jornal da Tarde o edital de convocação para Assembleia Geral Ordinária da Bancoop (AGO), tendo como principais deliberações a

aprovação das contas de 2005, 2006, 2007 e 2008, e a eleição da diretoria, do conselho fiscal e de seus suplentes.

A assembleia, que será realizada no dia 19 de fevereiro, será o início de uma

nova fase para a cooperativa. Por isso, sua participação é muito importante.

Encerrado o prazo estatutário para o registro de chapas, tanto para a Diretoria quanto para o Conselho

Fiscal, apenas uma chapa foi inscrita: Diretor-Presidente – João Vaccari Neto, Diretora Administrativo Financeira – Ana Maria Érnica, Diretor Técnico – Vagner de Castro; Conselho Fiscal Efetivos

- Carlos Alberto Cordeiro da Silva, Maria Helena Francisco, Wlamir Ubeda Martines; Conselho Fiscal Suplentes - Rita de Cássia Berlofa, Maria Cristina Corral, Celso Antunes Horta.