

notícias

BANCOOP



COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO

WWW.BANCOOP.COM.BR

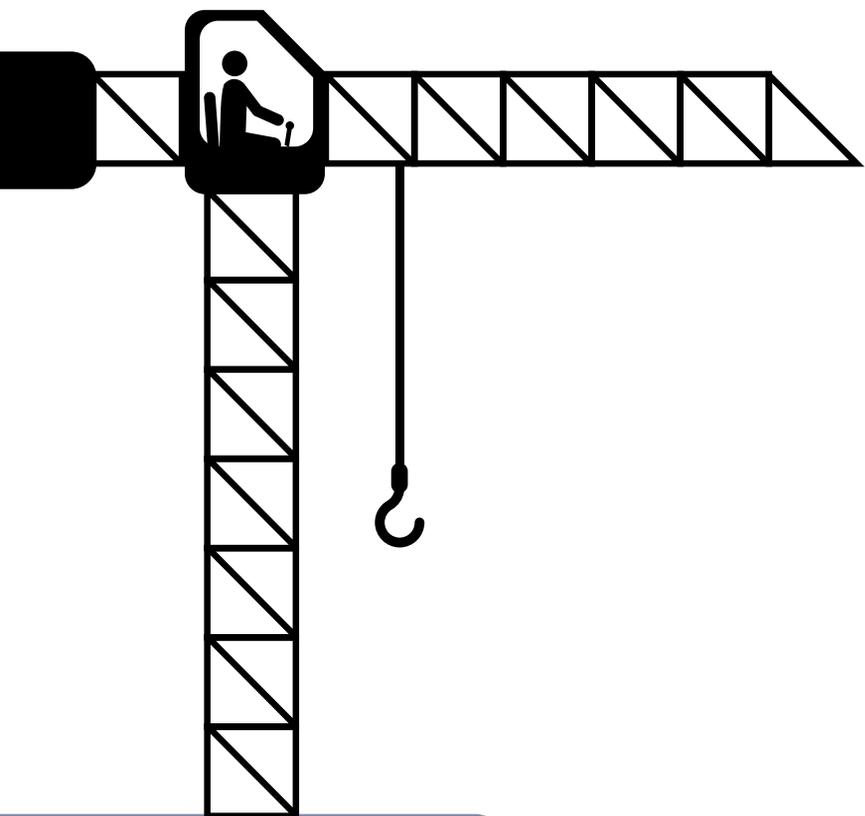


balanço social

2009

Expediente

balanço social 2009



EDITORIAL

- Ano dos acertos 4

MENSAGEM DA DIRETORIA

- Participação 7
- Transparência 9
- Relação com os cooperados 12
- Profissionalismo 14
- Cooperativismo 17

NÚMEROS DA BANCOOP

- Resumo Geral 18
- Empreendimentos concluídos 20
- Empreendimentos em construção 22
- Unidades sem adesão 23

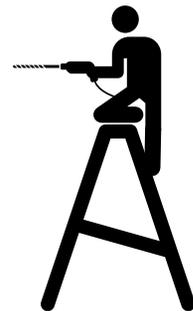


ESCLARECIMENTOS

- Tire suas dúvidas 25

BALANÇO 2008

- Parecer dos auditores independentes 29
- Balanço patrimonial 34
- Notas explicativas 39
- Parecer do Conselho Fiscal 51



Balanço Social é uma publicação da Bancoop - Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo, Rua Líbero Badaró, 152, 5º andar. Tel. 11-3038-5544, duvidasbalanco@bancoop.com.br, www.bancoop.com.br

Presidente: João Vaccari Neto.

Diretora Administrativo-financeira: Ana Maria Érnica.

Diretor Técnico Operacional: Vagner de Castro

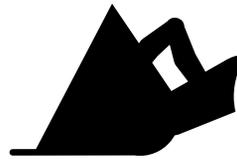
Redação: Paulo Flores (MTB 45.431/SP)

Edição de arte: Urbana.

Fotos: Jailton Garcia, Maurício Morais e Paulo Pepe.

CtP/Impressão: Bangraf (www.bangraf.com.br).

Tiragem: 10 mil exemplares.



Ano de acertos

A Bancoop completou 13 anos em 2009. Muita coisa ocorrida nestes 12 meses vai marcar a história da cooperativa. Todas as obras foram tocadas de acordo com o fluxo financeiro da seccional, como deve ocorrer no cooperativismo. Naquelas em que o fluxo estava maior o ritmo de construção foi mais rápido. Onde o fluxo era menor, as obras foram realizadas mais lentamente. Onde não havia recursos suficientes, aguardou-se a composição de caixa.

O cooperativismo também foi ressaltado pela participação dos cooperados. Ocorreram duas assembleias gerais e tantas outras seccionais. Na Assembleia Geral Ordinária, ocorrida em fevereiro, os cooperados elegeram a nova diretoria, aprovaram as contas, os relatórios da diretoria, os pareceres da auditoria e a destinação dos resultados do período de 2005 a 2008.

Com a contribuição dos membros de Conselhos Fiscais e de Obras, a Bancoop disponibilizou aos cooperados todos os documentos que comprovam a movimentação das contas bancárias, notas fiscais de compra de materiais e de contratação de serviços, o andamento de processos judiciais que envolvem a cooperativa, restituição de valores àqueles que desistiram de suas unidades e a disponibilidade de imóveis em cada seccional. Além, é claro, dos demonstrativos financeiros dos respectivos empreendimentos. Mês a mês os Conselhos Fiscais se reuniram com representantes da Bancoop para obter essas e outras informações, como os cronogramas de obras.

Essas ações garantiram não apenas a fiscalização, o acompanhamento e a participação dos cooperados, mas também a transparência por parte da cooperativa. Que mostra ainda mais sua translucidez ao divulgar seus atos por meio de reuniões, das visitas às obras, do jornal informativo próprio, do site da cooperativa e de cartas enviadas aos cooperados, além do atendimento pela Central de Informações (CIN).

NEGOCIAÇÕES

O ano de 2009 também ficará marcado como o ano das negociações. Em dezembro de 2008, a Bancoop anunciou que promoveria uma grande campanha de negociações durante todo o ano de 2009.

Intensificaram as reuniões com os cotistas do Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) Bancoop I, com a finalidade de renegociar as taxas e juros cobrados e, assim, poder reduzir os valores a serem pagos pelos cooperados de empreendimentos concluídos que utilizaram os recursos do fundo e, com a redução dos valores, chegar à liquidação do fundo. Essas reuniões surtiram efeito. Em agosto foram reduzidas as taxas e juros cobrados pelo fundo e, em novembro, o fundo foi liquidado.

Rapidamente a Bancoop convocou os cooperados a participarem mais uma vez. Em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a proposta da diretoria de, a partir daquela data, repassar os descontos aos cooperados de empreendimentos concluídos.

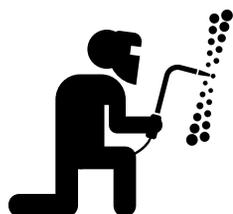
A campanha de negociação se intensificou imensamente a partir de então, e os cooperados de empreendimentos concluídos viram os valores de seus débitos serem reduzidos drasticamente. Paralelamente, continuou em vigor a campanha anterior para os cooperados de empreendimentos em construção.

FLUXO FINANCEIRO

Com as negociações em andamento, um número grande de cooperados acertou seus débitos e outros tantos negociaram o pagamento parcelado de suas dívidas. Isso possibilitou a melhora do fluxo de caixa da cooperativa e a consequente melhora do ritmo das obras nos empreendimentos em construção.

CUMPRINDO O ACORDO

Mesmo antes dos prazos estipulados, a Bancoop vem cumprindo todos os pontos estabelecidos pelo Acordo Ju-



dicial firmado com o Ministério Público do Estado de São Paulo e homologado pela Justiça.

Todos os empreendimentos em construção já possuem CNPJs e contas bancárias próprias. Os cooperados de empreendimentos descontinuados foram convocados a comparecer à cooperativa para que seja acertada a devolução dos haveres de cada um deles.

A demonstração dos procedimentos adotados e dos números da apuração final dos custos das obras concluídas e do reforço de caixa das obras em construção da Bancoop estão disponíveis no site da cooperativa, nas páginas específicas de cada empreendimento.

As obrigações adicionais são cumpridas regularmente, como a contratação de empresa idônea para fazer a auditoria contábil-financeira no balanço anual, que é levado à aprovação dos cooperados em Assembleia Geral Ordinária, com edital de convocação publicado em jornal de grande circulação com antecedência mínima de 10 dias, veiculado no site, afixado na sede da cooperativa e enviado por correspondência aos cooperados.

Os cooperados são estimulados a constituírem Conselhos Fiscais e de Obras para acompanharem o andamento das obras e repassarem as informações sobre os documentos comprobatórios de dispêndios e ingressos de recursos em seus respectivos empreendimentos, que são apresentados a eles todos os meses.

DEMISSÃO E RECADASTRAMENTO DE COOPERADOS

Os acertos do ano também ocorrem por meio de uma campanha para atualização dos dados do quadro de associados. A medida permite que a cooperativa tenha a situação correta de seus cooperados, ou se seja, se eles estão ativos ou não. Desta forma, consegue otimizar a comunicação e evitar gastos desnecessários.

Outro benefício da campanha para a cooperativa é a possibilidade de balizar o capital social e definir as porcentagens necessárias de cooperados para a tomada de decisões.

TRANSFERÊNCIA DE SECCIONAIS

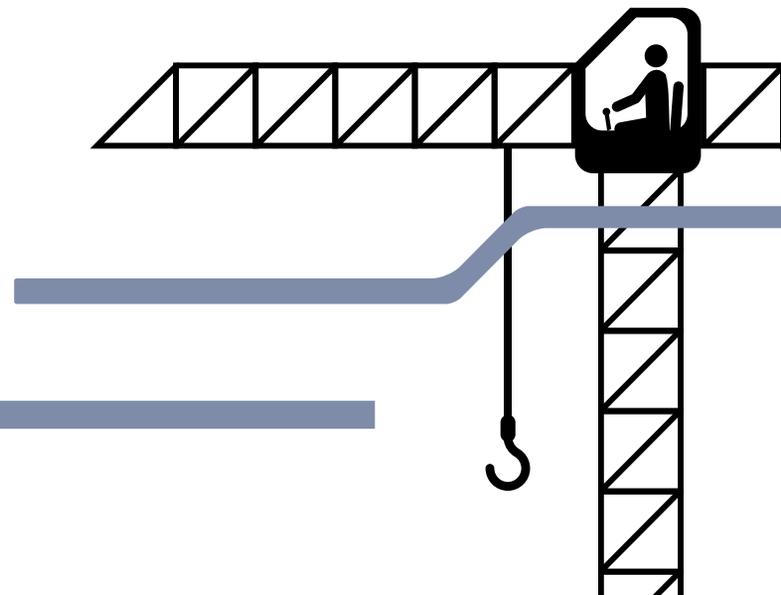
O objetivo da Bancoop é proporcionar aos seus cooperados o acesso à casa própria. Os acordos que levaram às transferências de direitos e obrigações de algumas seccionais para construtoras, também contribuem para que a Bancoop cumpra sua missão. As construtoras dão continuidade às obras. Mesmo não sendo concluídas pela cooperativa, o mais importante é que as unidades são entregues. O desejo da Bancoop seria o de dar continuidade às obras, mas não obstaculizou as negociações com as construtoras.

No total, cinco empreendimentos foram transferidos da Bancoop para construtoras. Destes, quatro foram em 2009. Outros estão em negociação com a cooperativa e com construtoras, para que se chegue a outros acordos de transferência de direitos e obrigações.

COMPROMISSO COM A TRANSPERÊNCIA

Além dos detalhes de cada um desses e de outros assuntos apresentados no relatório da diretoria, essa revista apresenta aos cooperados os números do balanço e outros dados da cooperativa. Ela é mais uma marca da transparência e do respeito que a Bancoop tem aos seus sócio-cooperados.

João Vaccari Neto
Presidente





EVENTOS
AVISOS

EVENTOS
AVISOS

Participação

Atuação ativa dos cooperados é marca da Bancoop

Não restam dúvidas de que os cooperados da Bancoop são extremamente participativos. Quando eles têm dúvidas sobre alguma ação da cooperativa, solicitam informações.

Em 2009, mais uma vez eles tomaram decisões importantes que contribuiriam com os rumos da cooperativa. Depois de marcarem presença nas reuniões de esclarecimento, aprovaram na Assembleia Geral Ordinária realizada em fevereiro os relatórios da diretoria de 2005, 2006, 2007 e 2008, assim como os balanços contábeis e fiscais e a destinação dos resultados deste mesmo período.

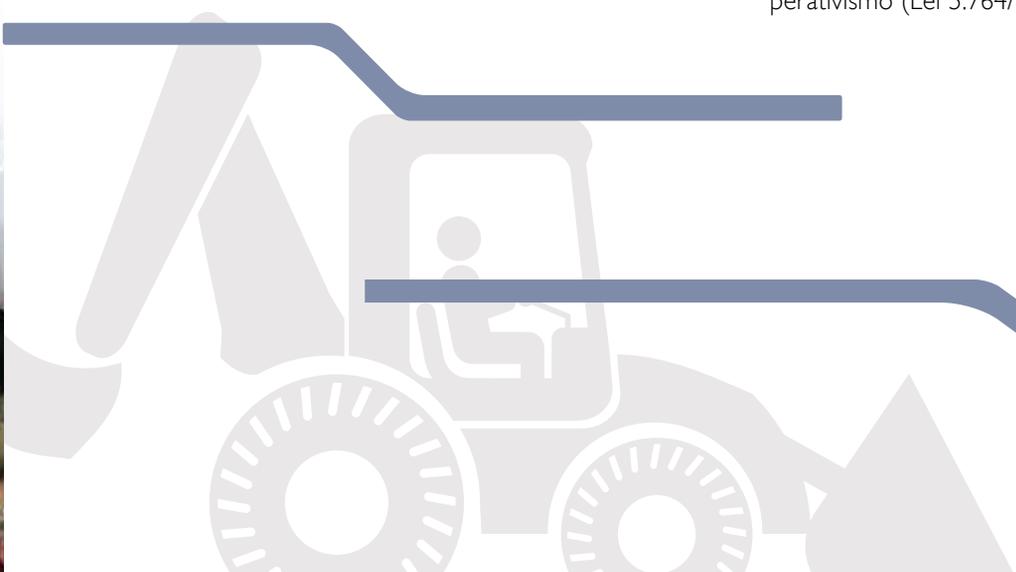
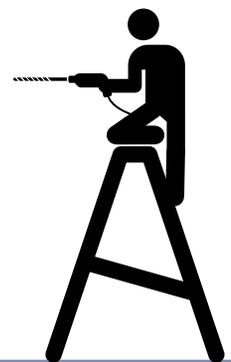
Nesta mesma assembleia, também elegeram uma nova diretoria para a cooperativa ao reconduzir o diretor Presidente João Vaccari Neto e a diretora Administrativo-Financeira Ana Maria Érnica aos seus respectivos cargos, eleger Vagner de Castro como novo diretor Técnico e substituir os membros do Conselho Fiscal.

Mas, um fato de suma importância é que, com esta assembleia, os cooperados aprovaram as medidas tomadas pela gestão 2005-2008, que proporcionaram a reestruturação da cooperativa.

ASSEMBLEIAS SECCIONAIS

A reestruturação continuou a todo vapor em 2009, assim como a participação dos cooperados. Por meio dos Conselhos Fiscais e de Obras, eles não apenas acompanharam o andamento das obras e fiscalizaram a comprovação dos ingressos e dispêndios de recursos, como contribuíram com decisões sobre seus respectivos empreendimentos.

Exemplos deste tipo de participação ativa são as Assembleias Seccionais nas quais se decidiu pela transferência dos direitos e obrigações de quatro seccionais para construtoras, que se responsabilizarão pela continuidade e conclusão das obras e pelas demais obrigações do empreendimento. As conversas neste sentido tiveram seu início por solicitação dos cooperados, por meio dos Conselhos Fiscais e de Obras. Os cooperados participaram das conversas com as construtoras e também avaliaram e escolheram a construtora que queriam que tocasse sua obra, bem como as condições com as quais se daria a transferência, sempre respeitando o Estatuto Social da Bancoop e a Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71).





Ao final do ano, por desejo dos cooperados, quatro empreendimentos (Maison Piaget, Altos do Butantã, Mar Cantábrico e Ilhas D'Itália) haviam sido transferidos para construtoras, que assumiram os direitos e obrigações das seccionais. Estes se somam ao Saint Paul, que havia sido transferido anteriormente, totalizando cinco seccionais transferidas para construtoras por pedido dos respectivos cooperados. Todos os acordos foram homologados pela Justiça. Além desses empreendimentos, outros também estão em negociação com a cooperativa, com a finalidade de encontrar soluções.

Tais transferências não refletem o desejo da direção da cooperativa, mas, como os cooperados solicitam, a Bancoop não obstaculiza esse tipo de acordo para a continuidade das obras.

DESCONTOS

Outro exemplo de participação que beneficiou o conjunto dos cooperados foi a Assembleia Geral Extraordinária, realizada em setembro. Depois de a cooperativa conseguir mudar as bases da cobrança de taxas e juros aplicados sobre os valores arrecadados junto ao Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) Bancoop I, os cooperados compareceram e votaram em massa pelo repasse dos descontos aos cooperados de empreendimentos concluídos em déficit com a cooperativa.

A medida beneficiou não apenas os cooperados de empreendimentos concluídos, mas também aqueles de seccionais com obras em execução, já que o pagamento do saldo devedor contribui com a melhora do fluxo de caixa da cooperativa.



REESTRUTURAÇÃO

Com a participação dos cooperados, a Bancoop prossegue com o processo de reestruturação iniciado em 2005. Aos poucos os cooperados passam a compreender como funciona o cooperativismo. Já sabem que as decisões e soluções devem ser coletivas e passam a contribuir mutuamente para que todos atinjam o objetivo da casa própria. Também aos poucos, surge a solução específica para cada empreendimento e a Bancoop consegue cumprir a missão de proporcionar ao trabalhador o direito à casa própria.

A reestruturação da cooperativa continuará e, assim que possível, a Bancoop lançará novos empreendimentos sustentáveis, construídos a preço de custo, pelo sistema cooperativista para continuar a cumprir a missão de levar os trabalhadores à conquista da casa própria.

Transparência

Cumprindo acordos

A todo momento os documentos que comprovam o ingresso de recursos e sua utilização estiveram à disposição dos cooperados da Bancoop, mas, desde a criação dos Conselhos Fiscais e de Obras, toda a movimentação, seja de recursos ou de qualquer outra ação da cooperativa, é acompanhada de perto pelos cooperados.

A Bancoop disponibiliza os documentos e transmite todas as informações aos cooperados, seja das obras e seu cronograma, seja dos processos judiciais em andamento, seja do fluxo de caixa, da compra de materiais ou do dia-a-dia da cooperativa. Tudo é passado aos cooperados por meio de reuniões mensais com os Conselhos Fiscais e de Obras, que também comparecem em outras ocasiões à sede da cooperativa para analisar notas fiscais, documentos das contas bancárias e relatórios da cooperativa, assim como visitam o empreendimento para acompanhar a execução das obras e comparar o que lhes é informado nos relatórios da cooperativa com o que está executado no empreendimento.

É um processo grandioso, tanto para os membros dos Conselhos quanto para a cooperativa, mas, com certeza, vale à pena. Garante a participação e o acompanhamento por

parte dos cooperados, mas, principalmente, a transparência das ações da cooperativa. É assim que funciona o cooperativismo, com participação e acompanhamento por parte dos cooperados e transparência por parte da cooperativa.

A atuação dos Conselhos Fiscais e de Obras funciona como um grande facilitador de todos esses princípios seguidos pela Bancoop. Na medida em que eles retransmitem as informações obtidas junto à cooperativa aos demais cooperados de sua seccional, fazem o trâmite das propostas entre as partes e convocam reuniões da seccional no empreendimento, para passar informações e permitir que todos possam acompanhar o andamento das obras, fazem com que a participação, o acompanhamento e transparência seja uma realidade compartilhada com todos os cooperados que compõem o grupo da seccional a qual representam. Quanto maior a relação entre Conselhos Fiscais e membros do grupo, maior é a participação do conjunto de cooperados no dia-a-dia e, conseqüentemente, a transparência da cooperativa.

É importante lembrar que todos esses procedimentos fazem parte dos acordos para continuidade das obras, aprovados pelos cooperados durante as Assembleias Seccionais.



ACORDO COM O MP

Mas, não apenas os acordos com os cooperados estão sendo cumpridos. Em 2008, a Bancoop firmou um Acordo Judicial com o Ministério Público do Estado de São Paulo para por fim a pedidos da Ação Civil Pública. Esse acordo estipula diversas medidas a serem tomadas pela cooperativa e, desde sua assinatura, mesmo antes de sua homologação, em março de 2009, a Bancoop vem tomando todas as precauções para que sejam realizados todos os pontos do acordo.

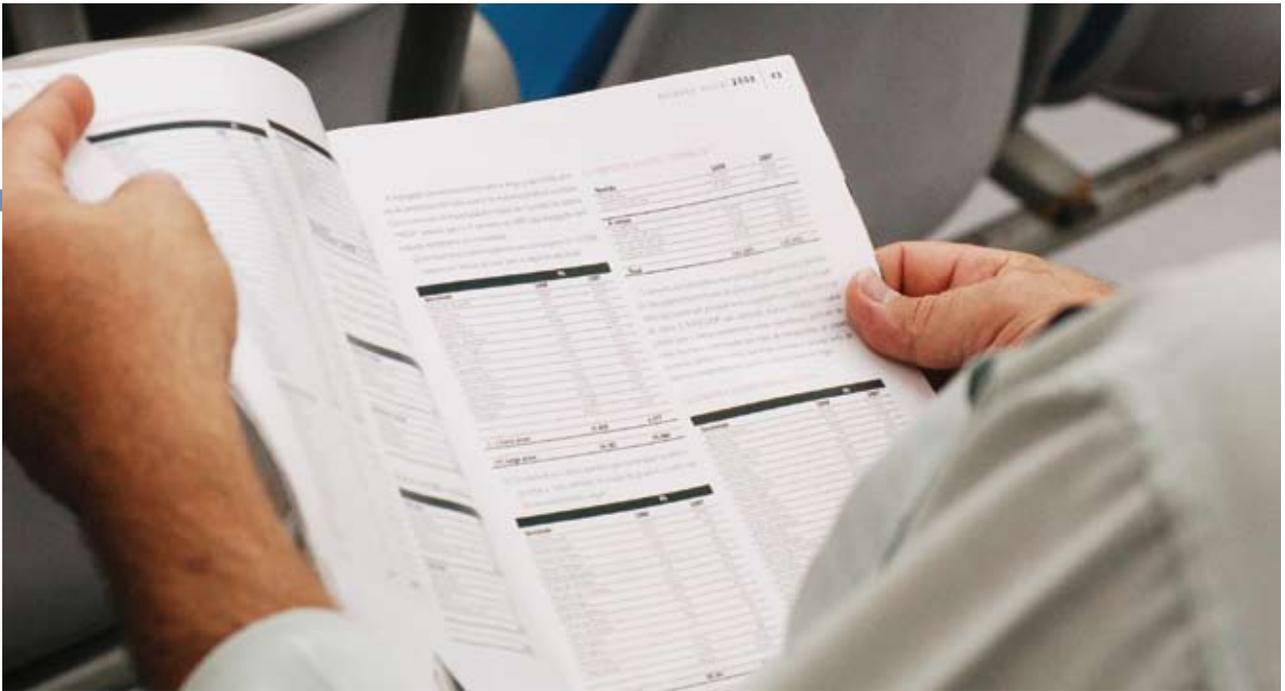
Todos os empreendimentos em construção já possuem CNPJs e contas bancárias próprias, conforme estipulam as cláusulas segunda e terceira do acordo. A convocação dos cooperados de obras descontinuadas para a devolução de haveres já foi realizada, ponto estipulado pela cláusula quarta. O não lançamento de novos empreendimentos até que sejam cumpridas as demais exigências do acordo, como determina a cláusula quinta, também vem sendo cumprida. Mesmo já tendo demonstrado a necessidade de cobranças a título de reforço de caixa ou apuração final por meio de informativos específicos e em reuniões técnicas, a Bancoop disponibilizou no em seu site, conforme determina a cláusula sexta do acordo, materiais que demonstram em detalhes essa necessidade. Restam apenas dois empreendimentos a terem essas informações disponíveis no site, colocando a



cláusula em vias de ser cumprida. Por fim, a cláusula sétima do acordo também já é cumprida à risca, ou seja, a Bancoop contrata empresa idônea para fazer a auditoria de seu balanço, antes de esse ser apresentado aos cooperados em Assembleia Geral Ordinária; convoca os cooperados para todas as assembleias por meio de publicação do edital em jornal de grande circulação, pelo envio deste mesmo edital aos cooperados, veicula-o em seu site na internet e o mantém afixado em sua sede em um período mínimo de 10 dias antes da assembleia, conforme determina seu Estatuto Social; estimula a criação de Conselhos Fiscais e de Obras em todos os empreendimentos em construção, apoia a ação de cada um deles e os atende, conforme determina procedimentos aprovados pelos próprios cooperados em assembleias seccionais.

CLÁUSULAS JÁ CUMPRIDAS

- CNPJs e contas bancárias dos empreendimentos em construção;
- Convocação dos cooperados de empreendimentos descontinuados para devolução de haveres;
- Demonstração dos procedimentos e valores de rateio ou reforço de caixa;
- Auditoria dos balanços;
- Ampla divulgação dos editais de assembleia, com antecedência mínima de 10 dias de sua realização;
- Estímulo à formação de Conselhos Fiscais e de Obras em cada empreendimento em construção.



ATUALIZAÇÃO DOS DADOS (DEMISSÕES / RECADASTRAMENTO)

Também faz parte da atuação transparente da Bancoop a campanha realizada pela cooperativa para a atualização dos dados do quadro de cooperados.

Muitos cooperados já atingiram o objetivo que tinham quando ingressam na cooperativa. Ou seja, já possuem a casa própria. Mais do que isso, estão satisfeitos com seu imóvel e não têm interesse em aderir a um outro empreendimento da Bancoop. Mesmo assim, permanecem inscritos como cooperados, pois não haviam solicitado demissão do quadro de associados.

Outros tantos querem permanecer como cooperados, mas seus dados poderiam estar errados ou incompletos, devido a mudança de endereço ou de e-mail, por exemplo, o que dificulta a comunicação.

Por isso, a Bancoop iniciou uma grande campanha de demissão e cadastramento. Assim, terá informações exatas e

atualizadas dos cooperados, permitindo a certeza de que as correspondências enviadas cheguem ao seu destino.

Outra medida estimulada pela cooperativa com essa mesma finalidade é regularização de “contratos de gaveta”. Esses contratos são celebrados entre cooperados e terceiros, sem a anuência da Bancoop. Como a cooperativa não tem conhecimento da “transferência”, não consegue fazer com que as comunicações cheguem a quem tem a posse da unidade e interesse direto nas informações. Esse tipo de contrato não tem validade legal e, dependendo da situação, pode prejudicar o cooperado que repassou a unidade ou a pessoa que tem a posse atualmente. A regularização se dá por meio da Cessão de Direitos e da associação de quem tem a posse do imóvel ao quadro da cooperativa.

Essas medidas também fazem parte da constante ação da Bancoop em busca de ampliar ainda mais a transparência de seus atos, uma vez que permite à cooperativa fazer chegar as informações a todos os cooperados.

Relação com os cooperados

À serviço dos associados

A partir de 2005, a Bancoop iniciou o processo de reestruturação. A principal finalidade das medidas tomadas é fazer com que a cooperativa esteja, a cada dia, mais apta a atender plenamente ao conjunto dos seus cooperados.

Reforçar o cooperativismo é o ponto central. Ou seja, é preciso, a todo momento, frisar com palavras e ações que todas as decisões devem visar soluções coletivas para atender o objetivo de todos, que é a casa própria. A Bancoop foi criada para atender a essa demanda dos trabalhadores e é este seu foco principal.

As medidas devem ter como meta, sempre, possibilitar o acesso à casa própria aos cooperados. E, no cooperativismo habitacional, isso significa a disponibilização de moradias pelo preço de custo. Todos devem arcar com preço de custo de suas unidades para que ninguém seja prejudicado.

No cooperativismo, todos são corresponsáveis pelo sucesso ou fracasso do empreendimento. Ou seja, todos devem contribuir, inclusive financeiramente, para que a empreitada tenha bons frutos. Para que isso seja possível, é preciso que os cooperados participem do dia-a-dia da cooperativa. E para que a participação seja efetiva, são necessários mecanismos que a possibilitem.

O primeiro passo é manter constante comunicação com os cooperados. Assim, todos ficam informados das ações tomadas pela cooperativa e evita-se o “diz que me diz” e a tomada de ações impensadas, geralmente influenciadas por pensamentos alheios ao cooperativismo. Ou seja, que visam o bem próprio e não o bem comum.

Para transmitir as informações sobre a cooperativa, a Bancoop envia periodicamente aos cooperados um jornal da cooperativa, divulga informações em seu site, mantém



uma Central de Informações (CIN) aos cooperados, divulga o relatório da diretoria e seu balanço (auditado por empresa idônea) em uma revista, que é enviada aos cooperados anualmente.

Mas, além disso, as informações são passadas por meio de reuniões com grupos de cooperados e atendimentos pessoais na sede da cooperativa. Também incentiva a criação dos Conselhos Fiscais e de Obras em cada um de seus empreendimentos. Esses conselhos são eleitos pelos próprios cooperados em assembleias seccionais, convocadas pela cooperativa por editais publicados em jornais de grande circulação. Os conselhos que já estão em atividade constituem uma importante ferramenta de participação dos cooperados, por isso, recebem o total apoio da Bancoop. Eles contribuem muito com a tarefa de manter os cooperados informados sobre o dia-a-dia da cooperativa.

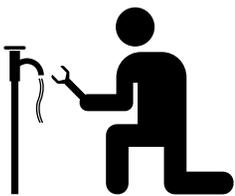
NEGOCIAÇÕES COM OS COOPERADOS E CONSELHOS FISCAIS

Mas, a relação com os cooperados vai além. A cada dia intensificam-se as reuniões realizadas com cooperados e/ou seus representantes em busca da solução de entraves que geram ruído de comunicação e a conseqüente morosidade das construções. Como resultado, viu-se, em 2009, o aumento das assembleias seccionais e dos acordos para continuidade das obras com a Bancoop ou outra construtora.

A campanha de negociações realizada em 2009 é outro resultado dessas conversações. Depois conseguir com os cotistas do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) Bancoop I a mudança da base de cálculo dos valores a serem pagos ao fundo, a Bancoop chamou representantes dos cooperados para chegar a uma proposta de repasse dos abatimentos conseguidos aos cooperados.

Com a proposta formulada, chamou mais uma assembleia geral, para que os cooperados a aprovassem. Mais uma vez os cooperados fizeram valer seu direito de voto e tomaram uma importante decisão que define os rumos da cooperativa.

Durante o período estipulado para as negociações, intensificou o atendimento aos cooperados, tanto por meio da CIN, quanto os realizados pessoalmente. Foram esclarecidas muitas dúvidas, mas, principalmente, foram feitos muitos acordos para o pagamento com descontos de saldos em aberto.



Profissionalismo

Fazer da melhor maneira o que deve ser feito

A missão da Bancoop é permitir que o conjunto de seus cooperados (e não apenas alguns deles) tenha acesso à casa própria. Para que isso seja possível, todas as medidas são tomadas de acordo com o que determina o Estatuto Social da cooperativa e a Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71).

As regras são as mesmas para todos, independentemente de sua posição ou relações sociais. Com esse profissionalismo, a cooperativa procura não apenas fazer as coisas bem feitas, mas também fazer o que precisa ser feito, unindo a eficiência à eficácia.

INTEGRAÇÃO DO SISTEMA OPERACIONAL

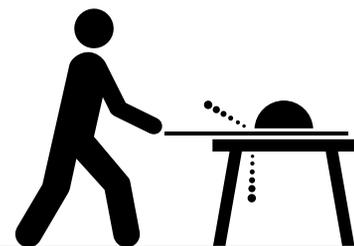
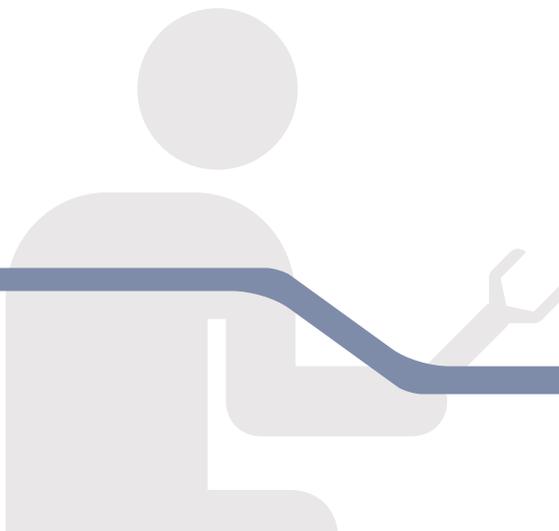
Muitas das ações hoje realizadas pela Bancoop somente são possíveis devido à integração do sistema operacional. Esta integração permitiu que a Bancoop continuasse a operar normalmente mesmo com a redução de pessoal e de recursos financeiros.

Atualmente, as informações dos departamentos de Materiais, Empreiteiros, Financeiro, Pessoal e Contabilidade estão integradas. São inseridas uma única vez no sistema, deste a cotação de preços, e seguem o caminho com inserção dos contratos e seus custos, que são pagos pelo Financeiro somente se constarem no sistema, até chegarem à Contabilidade.



Além de evitar o retrabalho, o que permite maior agilidade e redução de custos, a integração também minimiza os possíveis erros de lançamento, na medida em que os dados são lançados uma vez e são realizadas conferências a cada etapa. Mas, outro grande benefício é a segurança da informação, que tem que ter origem, meio e fim. Isso possibilita maior controle e transparência. Os próximos passos são a integração do Orçamento e de Contas a Receber, completando o ciclo.

Mas, além da integração do sistema, o profissionalismo, a transparência e o controle também são possibilitados pela normatização dos procedimentos. Na medida em que as informações são únicas e existem normas de procedimentos para obtê-las e gerá-las, qualquer pessoa pode consultar as normas e saber a origem dos dados e como funciona o sistema.



GARANTIR A SEGURANÇA AOS COOPERADOS

Para trabalhar com profissionalismo não basta apenas fazer o serviço bem feito. É preciso que se faça da melhor maneira aquilo que precisa ser feito. Não basta apenas construir e entregar milhares de unidades habitacionais. É preciso cobrar o custo da construção destas unidades daqueles que foram contemplados com elas.

Desde 2005 a Bancoop tem tomado medidas duras, mas necessárias. Medidas que tiveram e tem que ser tomadas para garantir a segurança do conjunto dos cooperados.

Mas, o profissionalismo também exige que as medidas tenham respaldo documental e jurídico. É esse respaldo jurídico e documental que garante a segurança aos cooperados que já estão em posse das unidades e, principalmente, àqueles que aguardam a entrega das suas.

A cobrança do preço de custo da construção das unidades está prevista tanto na Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71) quanto no Estatuto Social da Bancoop e no Termo de Adesão e Compromisso de Participação, assinado pelos coo-

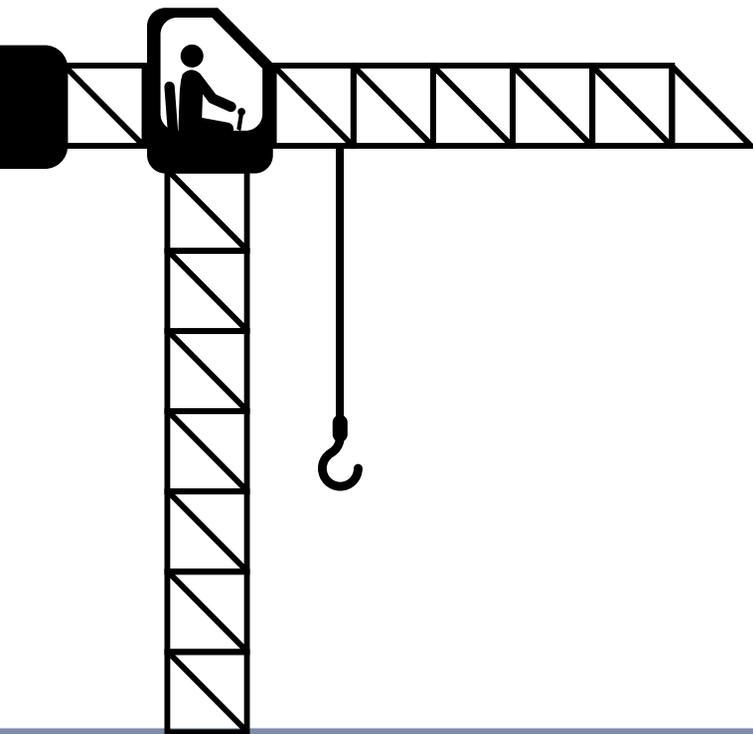


perados no momento de sua adesão ao empreendimento. Quando o valor estimado na adesão é insuficiente para a construção, o mecanismo indicado nestes documentos é o rateio. É com o rateio que se corrige a diferença entre o valor estimado e o custo apurado do empreendimento.

Aqueles que não cumprem suas obrigações devem ser enquadrados de acordo com o que determina as normas. A cobrança de juros e taxas está estabelecida nestas normas. Cooperados que atrasam seus pagamentos devem arcar com o que está determinado e a administração da cooperativa não pode conceder descontos ou abatimentos para não incorrer em descumprimento das normas.

FIDC

Na Assembleia Geral Extraordinária foi autorizada a não-cobrança de juros e multas pelos atrasos de cooperados de empreendimentos concluídos. Tal autorização foi por tempo determinado e a partir daquela data e somente foi possível em por causa da negociação das bases de pagamento dos valores arrecadados junto ao Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) Bancoop I.





ATUALIZAÇÃO DE DADOS DOS COOPERADOS

No final de 2009, a Bancoop iniciou uma campanha para atualizar os dados do quadro de cooperados. Com isso, além de evitar gastos desnecessários com o envio de correspondências para cooperados que não estão mais ativos, consegue otimizar a comunicação com os cooperados ativos, que precisam e desejam participar das atividades da cooperativa e estar em dia com as informações.

Essa ação também permitirá à cooperativa atualizar as informações gerais sobre o número de cooperados ativos, balizar seu capital social e, no momento das tomadas de decisões, ampliar a participação dos cooperados e definir com maior exatidão a quantidade necessária de presentes para que as decisões sejam tomadas.

DEMONSTRAÇÃO DO RATEIO E REFORÇO DE CAIXA

No momento em que houve a apuração dos valores de custo dos empreendimentos concluídos e daqueles necessários para o término das obras e registro documental dos que estão em construção, a Bancoop enviou um informativo específico para cada empreendimento. Tais informativos demonstram os procedimentos adotados para a apuração e os valores obtidos.

Mesmo assim, a Bancoop elaborou um novo documento para cada empreendimento, com mais detalhes e explicações sobre as demonstrações e veiculou tais documentos em seu site. Cada empreendimento tem seu próprio documento, veiculado em sua respectiva página.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

Respeitar a legislação e normas que regulamentam a atuação da cooperativa, garantir a segurança das informações e dos cooperados, permitir o acompanhamento dos procedimentos da cooperativa, a fiscalização dos documentos, cumprir as tarefas da melhor maneira e com menor custo são ações que contribuem para que a Bancoop tenha uma governança corporativa. Com a demonstração dos resultados obtidos em cada um dos períodos de uma forma transparente essa governança corporativa se completa.

Por isso, a cada ano a Bancoop edita uma revista com o relatório de atividades da diretoria, a demonstração do resultado, o balanço e os pareceres da auditoria e do Conselho Fiscal e a envia aos seus cooperados antes da realização da assembleia de aprovação, para que estes tenham acesso às informações previamente e possam votar conscientemente, com conhecimento dos dados. Mas, além disso, também antes da assembleia, realiza reuniões para esclarecimento de dúvidas sobre os dados do documento.

É assim, garantindo a segurança das informações e dos cooperados, sempre respeitando a legislação e as normas específicas, com participação dos cooperados e transparência que a Bancoop demonstra profissionalismo.



Cooperativismo

Bancoop fortalece o sistema

Há pouco mais de 13 anos, militantes do Sindicato dos Bancários de São Paulo, Osasco e Região constataram que havia uma grande demanda pela casa própria na categoria e decidiram encontrar uma forma para amenizar o problema. Descobriram a alternativa no cooperativismo habitacional. Assim nasceu a Bancoop.

O presidente da Federação das Cooperativas Habitacionais do Estado de São Paulo (Fecooesp) e diretor do ramo Habitacional da Organização das Cooperativas do Estado de São Paulo (Ocesp), William Kun Niscolo, diz que é uma pena que a população brasileira tenha pouco conhecimento sobre essa opção de acesso à moradia, à preço de custo, com qualidade e sem a burocracia e os juros cobrados pelas instituições financeiras que tradicionalmente concedem crédito para a aquisição da casa própria.

PAPEL DE DESTAQUE

Mas, Niscolo destaca o papel que a Bancoop vem desenvolvendo no esclarecimento e fortalecimento do cooperativismo habitacional. “Em decorrência de suas dimensões e características, a Bancoop conseguiu fazer com que o cooperativismo habitacional fosse debatido em toda a sociedade. Hoje, todo cidadão minimamente informado sabe que quem adere ao cooperativismo não é um consumidor, ao contrário de quem compra um imóvel de construtoras e incorporadoras. Além disso, a quantidade de unidades entregues pela Bancoop é bastante grande. Nenhuma outra cooperativa conseguiu tal feito”, explica.

O presidente da Fecooesp diz ainda que o fortalecimento do cooperativismo também se dá em decorrência da postura de transparência e pela criação de mecanismos que permitem aos cooperados participarem e fiscalizarem a gestão da cooperativa. “A Bancoop deu aos cooperados a oportunidade de eles perceberem que uma cooperativa pode passar por dificuldades e que neste momento é preciso união e participação de todos para encontrar as soluções, já que todos são responsáveis pelos resultados”, afirma.

COOPERATIVISMO É PARA TODOS

Para Niscolo, o cooperativismo habitacional não é uma alternativa apenas para quem não tem todo o dinheiro para adquirir a casa própria. Ao contrário, pode beneficiar toda a população, mesmo aqueles que já possuem outros imóveis, mas querem tirar no mercado.

Ele diz que a Bancoop também contribuiu para disseminar essa filosofia, na medida em que seus empreendimentos foram construídos em terrenos com excelente localização, em sua grande maioria próximos a estações de metrô.

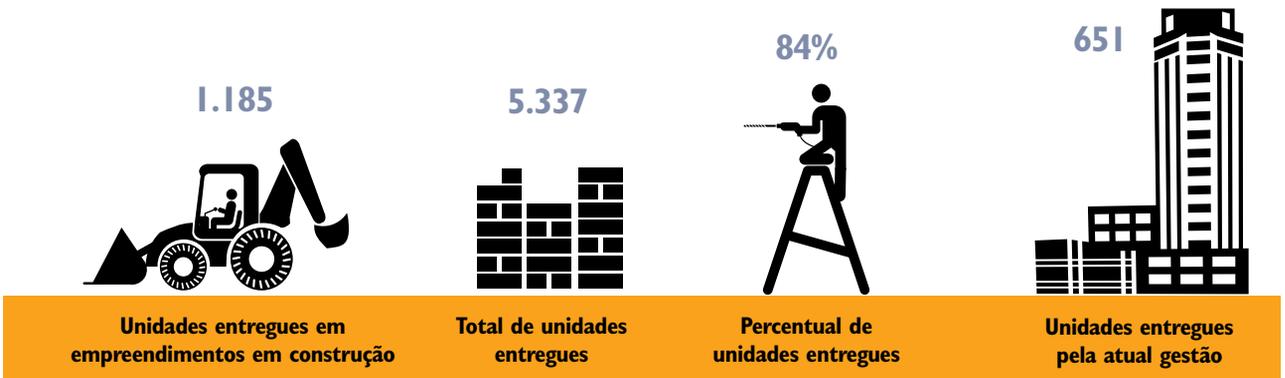
Para ele, quando a população perceber as vantagens do cooperativismo habitacional, grande parte do déficit de moradias no país será erradicado.

É preciso que os interessados tenham a consciência de que o cooperativismo possibilita o acesso a imóveis com preços mais acessíveis, porém, é preciso saber também que o sistema exige participação ativa e acompanhamento constante da gestão. “Não se pode aderir a uma cooperativa e manter a postura de consumidor. É preciso ação e consciência de cooperado. É preciso que ele saiba que não é comprador/mutuário de um apartamento e sim sócio de um empreendimento”, explica o presidente da Fecooesp.



Números da Bancoop

I. RESUMO GERAL



EMPREENDIMENTO		UNIDADES HABITACIONAIS		
		Entregues	Em construção	Total
1	Bela Cintra	104	104	208
2	Casa Verde	224	112	336
3	Colina Park	40	105	145
4	Edifício Cachoeira	92	-	92
5	Horto Florestal	240	-	240
6	Jd. Anália Franco	132	132	264
7	Jd. da Saúde	52	-	52
8	Liberty Boulevard	144	144	288
9	Mirante Tatuapé	168	-	168
10	Morada Inglesa	100	-	100
11	Moradas da Flora	360	-	360
12	Parque das Flores	78	-	78
13	Parque Mandaqui	196	-	196
14	Portal do Jabaquara	333	-	333
15	Praia Grande	299	-	299
16	Praias de Ubatuba	96	-	96
17	Recanto das Orquídeas	320	-	320
18	Residencial Moema	76	-	76
19	Residencial Pêssego	152	-	152
20	Residencial Santak	56	-	56
21	Saint Phillippe	80	-	80
22	Solar de Santana	204	-	204
23	Swiss Garden	-	88	88
24	Torres da Mooca	168	84	252
25	Torres de Pirituba	224	-	224
26	Veredas do Carmo	504	-	504
27	Vila Augusta	96	-	96
28	Vila Clementino	132	56	188
29	Vila Formosa	168	-	168
30	Vila Inglesa	124	63	187
31	Vila Mariana	128	-	128
32	Vila Mazzei	24	-	24
33	Village Palmas	106	-	106
34	Villas da Penha	117	133	250
Total		5.337	1.021	6.358



Unidades entregues pela atual gestão				
Empreendimento	Data de entrega	Torre	Unidades	
1	Casa Verde	set/05	ED. Paris	112
2	Colina Park	abr/05	Fase I	40
3	Horto Florestal	mai/05	Ed. Jacarandá	60
4	Ilhas D'Itália	mar/06	Ed. Sicilia	72
5	Morada Inglesa	ago/06	Bloco 2	48
6	Recanto das Orquídeas	dez/05	Ed. Crisantemo	80
7	Torres da Mooca	mar/05	Ed. Tauqri	84
8	Village Palmas		Fases 3 e 4	43
	(concluído mas não entregue)			
9	Villas da Penha	jul/06	Fase 2	56
Total				651

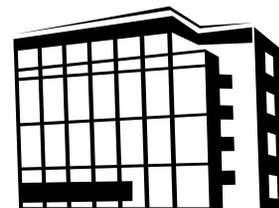
2. EMPREENDIMENTOS CONCLUÍDOS

24



**Total de empreendimentos
concluídos:**

4.152



**Total de unidades em
empreendimentos concluídos:**

	EMPREENDIMENTO	UNIDADES
1	Edifício Cachoeira	92
2	Horto Florestal	240
3	Jardim da Saúde	52
4	Mirante Tatuapé	168
5	Morada Inglesa	100
6	Moradas da Flora	360
7	Parque das Flores	78
8	Parque Mandaqui	196
9	Portal do Jabaquara	333
10	Praia Grande	299
11	Praias de Ubatuba	96
12	Recanto das Orquídeas	320
13	Residencial Moema	76
14	Residencial Pêssego	152
15	Residencial Santak	56
16	Saint Phillippe	80
17	Solar de Santana	204
18	Torres de Pirituba	224
19	Veredas do Carmo	504
20	Vila Augusta	96
21	Vila Formosa	168
22	Vila Mariana	128
23	Vila Mazzei	24
24	Village Palmas	106
Total		4.152



Empreendimentos concluídos e averbados

Empreendimentos concluídos e com escritura liberada: **19**

Unidades em empreendimentos concluídos e averbados **3.406**

Percentual de unidades com escritura liberada **82%**

	Empreendimento	Unidades averbadas
1	Edifício Cachoeira	92
2	Jardim da Saúde	52
3	Mirante Tatuapé	168
4	Moradas da Flora	360
5	Parque das Flores	78
6	Parque Mandaqui	196
7	Portal do Jabaquara	333
8	Praia Grande	299
9	Recanto das Orquídeas	320
10	Residencial Moema	76
11	Residencial Pêssego*	152
12	Residencial Santak	56
13	Saint Phillipe Residencial	80
14	Torres de Pirituba	224
15	Veredas do Carmo	504
16	Vila Augusta	96
17	Vila Formosa	168
18	Vila Mariana	128
19	Vila Mazzei	24
Total		3.406 **

* Averbado, mas sem escritura liberada.

** 1.173 cooperados escrituraram as unidades em seus nomes.

	EMPREENDIMENTO	TOTAL DE UNIDADES
1	Horto Florestal	240
2	Morada Inglesa	100
3	Praias de Ubatuba	96
4	Solar de Santana	204
5	Vila Inglesa*	63
6	Village Palmas**	106
Total		889

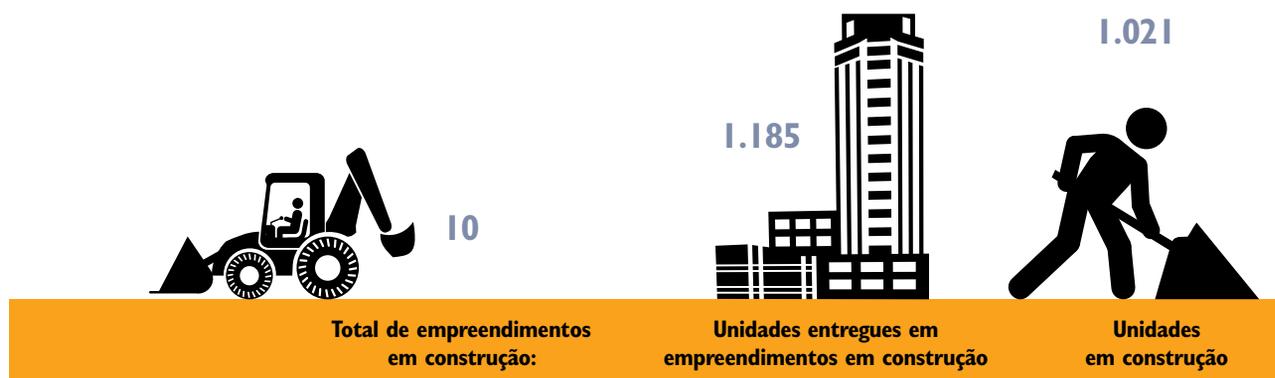
Empreendimentos concluídos e em processo de averbação

* Ainda em construção, mas averbado parcialmente.

** Casas



3. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO



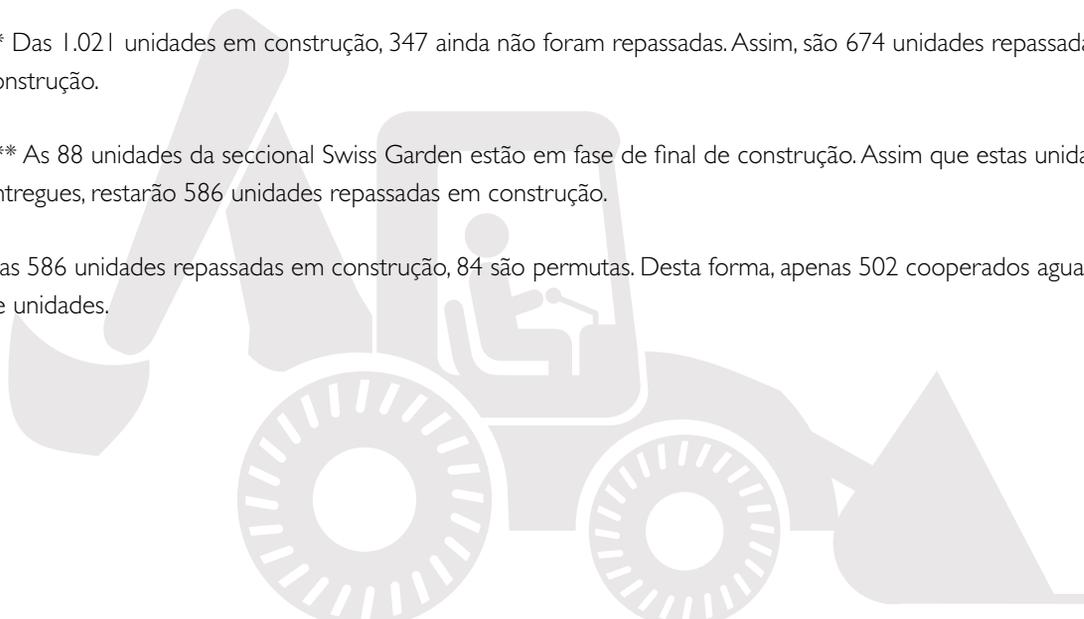
	EMPREENDIMENTO	UNIDADES ENTREGUES	UNIDADES EM CONSTRUÇÃO	TOTAL DE UNIDADES
1	Bela Cintra	104	104	208
2	Casa Verde	224	112	336
3	Colina Park	40*	105	145
4	Jd. Anália Franco	132	132	264
5	Liberty Boulevard	144	144	288
6	Swiss Garden	-	88 ***	88
7	Torres da Mooca	168	84	252
8	Vila Clementino	132	56	188
9	Vila Inglesa	124	63	187
10	Villas da Penha*	117	133	250
Total		1.185	1.021 **	2.206

* Casas

** Das 1.021 unidades em construção, 347 ainda não foram repassadas. Assim, são 674 unidades repassadas em construção.

*** As 88 unidades da seccional Swiss Garden estão em fase de final de construção. Assim que estas unidades forem entregues, restarão 586 unidades repassadas em construção.

Das 586 unidades repassadas em construção, 84 são permutas. Desta forma, apenas 502 cooperados aguardam a entrega de unidades.



4. UNIDADES SEM ADEÇÃO

QUANTIDADE – 2009		
SECCIONAL	UNIDADES	VAGA EXTRA
Vila Clementino	5	8
Bela Cintra	16	-
Colina Park	85	35
Anália Franco	8	24
Liberty Boulevard	18	-
Casa Verde	57	71
Swiss Garden	2	-
Torres da Mooca	32	-
Vila Inglesa	31	-
Villas da Penha	93	-
	347	138





Tire suas dúvidas

A Bancoop quer que seus cooperados estejam completamente esclarecidos sobre o cotidiano da cooperativa.

Para manter sua política de transparência, utiliza diversas ferramentas de informação e comunicação. Esta revista é uma delas. Ela traz os dados do Balanço Social da Bancoop referente ao ano de 2009.

As informações são muito importantes para o conjunto dos cooperados e para você especificamente.

Mais do que apresentar as informações, para aumentar ainda mais a transparência, a Bancoop realizará uma reunião para que todos os cooperados fiquem completamente esclarecidos quanto às informações transmitidas e possam votar consciência. Compareça às reuniões técnicas de esclarecimento.

Os cooperados poderão fazer quaisquer questionamentos sobre o Balanço Social 2009 da Bancoop. Para agilizar o andamento da reunião, as perguntas devem ser enviadas antecipadamente para o e-mail duvidasbalanco@bancoop.com.br.

Anote as datas da reunião

18 de março de 2010

Horário: das 18h às 20h

Local: Auditório Azul do Sindicato dos Bancários de São Paulo

Endereço: Rua São Bento, 413 – Centro
São Paulo – SP

COMO PARTICIPAR

1. Somente os cooperados podem participar das reuniões de esclarecimento;
2. Serão esclarecidas apenas dúvidas técnicas sobre o balanço de 2009. Outras dúvidas devem ser enviadas à Central de Informações (CIN) pelo e-mail cin@bancoop.com.br ou pelo telefone 11-3038-5544;
3. Para facilitar o encaminhamento, serão respondidas apenas perguntas enviadas antecipadamente pelo e-mail duvidasbalanco@bancoop.com.br; ou aquelas entregues por escrito no dia da reunião.





balanço social
2009





A large, light gray stylized figure of a person stands in the background. The figure's right arm is raised, holding a white nut with a black outline. The figure's head is a simple circle. The figure's legs are wide and slightly apart. The figure is positioned behind the text.

Parecer dos auditores independentes

COOPERATIVA HABITACIONAL DOS
BANCÁRIOS DE SÃO PAULO – BANCOOP

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ACOMPANHADAS DO
PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008

1. Examinamos o balanço patrimonial do Cooperativa Habitacional dos Bancários do São Paulo - BANCOOP levantado em 31 de dezembro de 2009, e as demonstrações de sobras a perdas, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa referentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da Cooperativa; a contratação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgadas; e a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Cooperativa, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. A Cooperativa registrou contabilmente valores a receber de cooperados no montante de R\$ 78.312, nele incluídos valores de adesão, reforço de caixa, rateios de custos e adesões futuras a receber. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, a Cooperativa está discutindo junto aos cooperado as possibilidades a formas de recebimento dos referidos valores, sendo que parcela relevante encontra-se vencida e está relacionada com ações judiciais em curso, não obstante também a existência de ação civil pública por parte do Ministério Público. Para fazer frente aos valores em atraso, a Cooperativa reconheceu provisão para perdas no montante de R\$2.500. Atualmente, a realização dos valores a receber reconhecidos nas demonstrações contábeis é incorreta, pois dependerá do sucesso do desfecho das negociações e ações da cobrança em andamento.

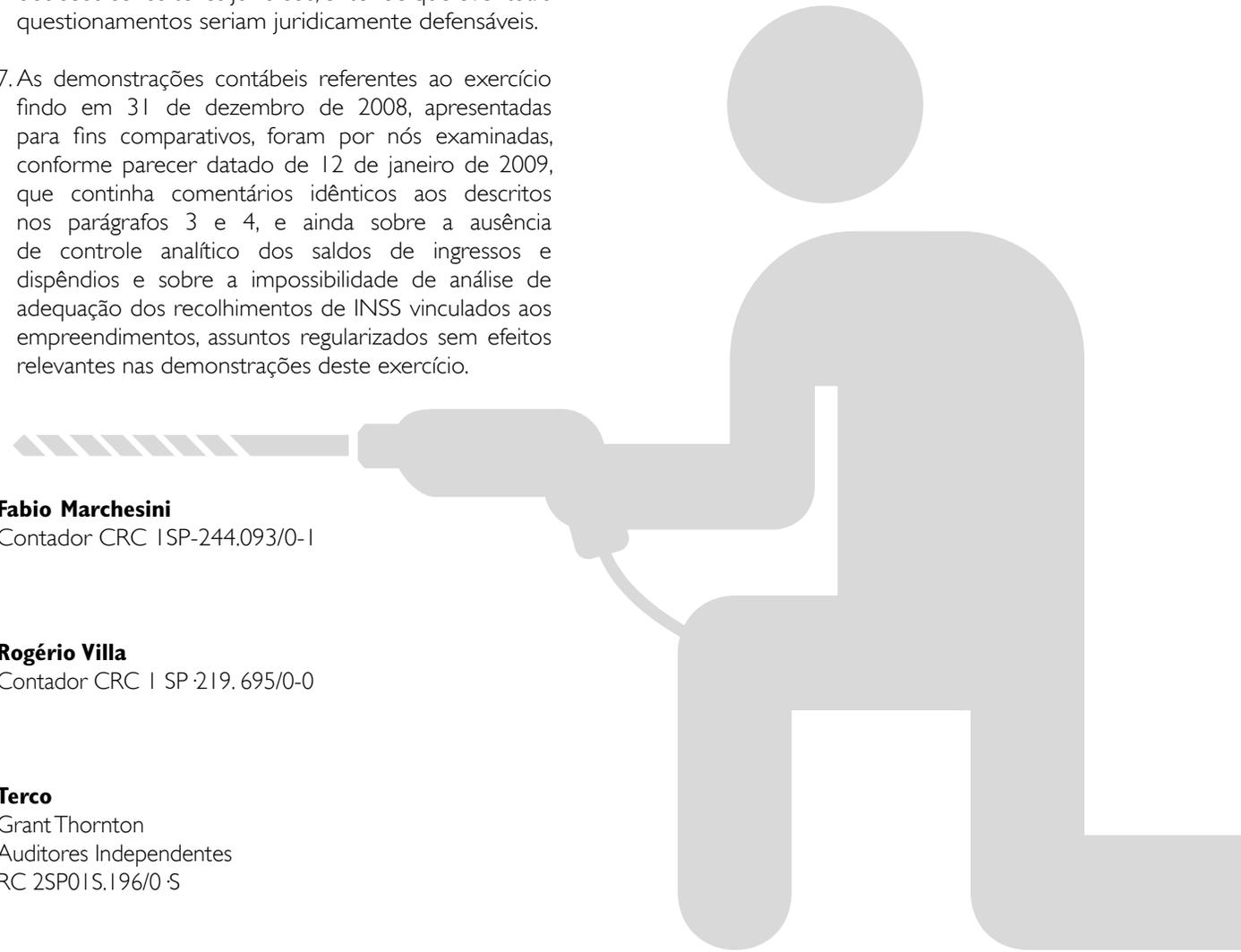


4. Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 6 e 7, A Cooperativa realizou operações comerciais com terceiros (“Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de São Paulo CHT”, “Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF Ltda. (APCEF COOP)”, “Condomínio Edifício Santak” e “EMURB – Empresa Municipal de Urbanização”) envolvendo a prestação de serviços de construção civil. Entretanto, a atividade desenvolvida para estes terceiros não está abrangida no objeto social previsto no Estatuto da Cooperativa, procedimento este que poderá ser questionado, em virtude da possibilidade de ocorrência de perdas ou por eventuais impostos incidentes.
5. Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos dos assuntos comentados nos parágrafos 3 e 4, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo I representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – BANCOOP em 31 de dezembro de 2009, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.



6. A Cooperativa tem como objetivo social proporcionar aos seus associados a aquisição de unidades habitacionais Imobiliárias a preço de custo. Conforme comentado na Nota Explicativa nº 2, a Cooperativa é regida pela Lei do Cooperativismo Brasileiro, e desta forma, entendo que as atividades da Cooperativa não estão sujeitas ao recolhimento dos tributos federais sobre as operações de adesão realizadas pelos cooperados. Este entendimento, embora não tenha sido objeto de questionamento, até então, está sujeito a interpretações diferentes das atualmente utilizada pela Cooperativa. A Administração da Cooperativa, apoiada na opinião dos seus consultores jurídicos, entende que eventuais questionamentos seriam juridicamente defensáveis.

7. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, apresentadas para fins comparativos, foram por nós examinadas, conforme parecer datado de 12 de janeiro de 2009, que continha comentários idênticos aos descritos nos parágrafos 3 e 4, e ainda sobre a ausência de controle analítico dos saldos de ingressos e dispêndios e sobre a impossibilidade de análise de adequação dos recolhimentos de INSS vinculados aos empreendimentos, assuntos regularizados sem efeitos relevantes nas demonstrações deste exercício.



Fabio Marchesini

Contador CRC ISP-244.093/0-1

Rogério Villa

Contador CRC I SP-219.695/0-0

Terco

Grant Thornton
Auditores Independentes
RC 2SP01S.196/0-5


SINDICATO DOS BANCÁRIOS E FINANCIÁRIOS
DE SÃO PAULO OSASCO REGIÃO C



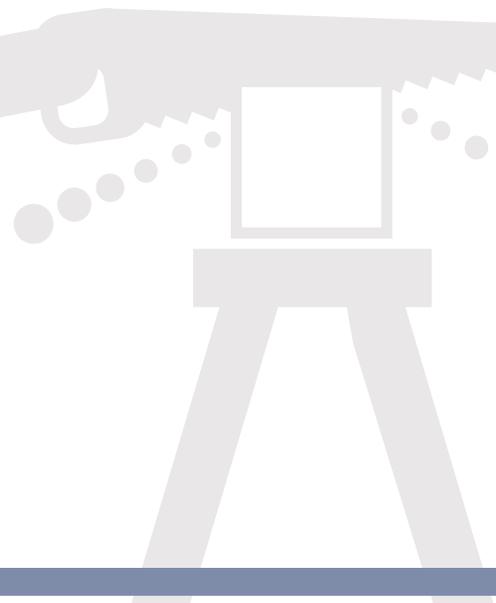
Balançaço 2009/2008

Balanças patrimoniais em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	NOTAS	2009	2008 (Ajustado)
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes da caixa	4	126	1.075
Contas a receber - cooperados	5	70.897	44.959
Créditos com seccionais	6	5.946	4.667
Créditos diversos	7	10.605	420
Investimentos temporários - FIDC	5.2.1	-	2.672
Encargos sobre desconto de títulos - FIDC	5.2.2	-	2.546
Total do ativo circulante		87.574	56.339
Ativo não circulante			
Contas a receber - cooperados	5	4.915	91
Créditos com seccionais	6	3.444	5.307
Investimentos temporários - FIDC	5.2.1	-	5.343
Encargos sobre desconto de títulos - FIDC	5.2.2	-	1.490
Créditos diversos	7	4.766	9.657
Depósitos judiciais e outros	-	2.827	1.414
		15.952	23.302
Imobilizado líquido	8	530	626
Total do ativo não circulante		16.482	23.928
Total do ativo		104.056	80.267

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

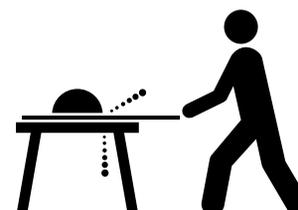


de 2009 e 2008

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	NOTAS	2009	2008 Ajustado
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	9	5.009	529
Fornecedores	10	3.092	576
Obrigações trabalhistas e tributárias	11	1.300	803
Credores por imóveis compromissados	14	1.425	1.289
Distratos a pagar	12	23.647	12.176
Retenções contratuais a pagar	15	1.035	968
Dispêndios a pagar	-	-	279
Provisão para gastos futuros	13	10.000	-
Outras obrigações	-	138	181
Total do passivo circulante		45.646	16.801
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	9	40.311	20.703
Distratos a pagar	12	5.995	30.574
Adiantamento de seccionais	-	179	-
Obrigações tributárias	11	65	587
Total do passivo não circulante		46.550	51.864
Patrimônio líquido			
Capital social	17	1.922	1.802
Reserva legal	-	1.820	1.823
FATES	-	508	508
Fundo Garantidor de Quitação	-	7.610	7.469
		11.860	11.602
Total do passivo e patrimônio líquido		104.056	80.267

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



Sobras e Perdas 2009/2008

DEMONSTRAÇÃO DE SOBRAS E PERDAS dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 2008

(Valores expressos em milhares de reais)

Ato cooperado	Notas	2009	2008 Ajustado
Ingressos operacionais			
Taxa de administração de obra	-	521	1.142
Taxa de gerenciamento de obra	-	835	711
Taxa de transferência/eliminação/desistência	-	5.339	3.335
Outros	-	1.193	175
		7.888	5.363
Ingressos financeiros			
Recuperação de encargos financeiros	-	11.826	11.072
Ganho apurado na liquidação do FIDC	5.2.1	3.754	-
Rendimentos, juros e variação monetária	-	9	-
		15.589	11.072
Dispêndios operacionais:			
Dispêndios assumidos	-	(5.599)	100
Provisão para devedores duvidosos	-	(2.500)	-
Provisão para descontinuação de obras	-	-	(2.672)
Com pessoal - salários e encargos e serviços prestados	-	(3.713)	(4.567)
Com utilidade, materiais de consumo e manutenção	-	(657)	(815)
Outros	-	-	(98)
		(12.469)	(8.052)
Dispêndios financeiros			
Encargos sobre empréstimos	-	(10.628)	(8.138)
Tarifas sobre conta centralizadora	-	(201)	(83)
		(10.829)	(8.221)
Resultado do ato cooperado		179	162
Ato não cooperado			
Receita de serviços	-	-	253
Impostos incidentes sobre serviços	-	-	(22)
Receita líquida	-	-	231
Custo dos serviços prestados	-	-	(253)
Lucro bruto		-	(22)
Outras receitas operacionais	-	-	11
Resultado do ato não cooperado		-	(11)
Sobras líquidas do período		179	151

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Mutações 2009/2008

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 2008

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social	Fundo Garantidor de Quitação	Reservas Estatutárias			Total
			Reserva legal	Fates	Sobras ou Perdas à disposição da AGO	
Saldos em 31 de dezembro de 2007	1.792	7.298	1.672	508	-	11.270
Sobras líquidas	-	-	-	-	151	151
Transferências para reserva legal	-	-	151	-	(151)	-
Novos cooperados (quotas partes)	10	-	-	-	-	10
Fundo Garantidor de Quitação	-	171	-	-	-	171
Saldos em 31 de dezembro de 2008	1.802	7.469	1.823	508	-	11.602
Sobras líquidas	-	-	-	-	179	179
Transferências adiantamento a seccionais (nota nº 1.2)	-	-	-	-	(179)	(179)
Reversão de sobras líquidas de 2007	-	-	(3)	-	-	(3)
Novos cooperados (quotas partes)	120	-	-	-	-	120
Fundo Garantidor de Quitação	-	141	-	-	-	141
Saldos em 31 de dezembro de 2009	1.922	7.610	1.820	508	-	11.860

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fluxo de Caixa 2009/2008

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 2008

(Valores expressos em milhares de reais)

Da atividade cooperativa	2009	2008 - Ajustado
Sobra do exercício	179	151
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pela atividade cooperativa:		
Depreciações e amortizações	120	132
Provisão para gastos futuros	10.000	-
Reservão sobras líquidas 2007	(3)	-
Decréscimo (acrécimo) em ativos		
Contas a receber - cooperados	(30.762)	(34.264)
Créditos com seccionais	584	(123)
Investimentos temporários - FIDC	8.015	54
Encargos sobre desconto de títulos - FIDC	4.036	2.158
Créditos diversos	(5.294)	1.924
Depósitos judiciais e outros	(1.413)	(686)
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Empréstimos e financiamentos	24.088	9.957
Fornecedores	2.516	(403)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(25)	(245)
Credores por imóveis compromissados	136	-
Distratos a pagar	(13.108)	21.861
Retenções contratuais a pagar	67	(201)
Dispêndios a pagar	(279)	(2.374)
Outras obrigações	(43)	110
Caixa aplicado na atividade cooperativa	(1.186)	(1.949)
Das atividades de investimento		
Acrécimo do imobilizado	(24)	(87)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimento	(24)	(87)
Das atividades de financiamento com cooperados		
Ingresso de novos cooperados	120	10
Aporte no Fundo Garantidor de Quitação (FGQ)	141	171
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento com cooperados	261	181
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(949)	(1.855)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	1.075	2.930
No fim do exercício	126	1.075
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(949)	(1.855)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Notas explicativas 2009/2008

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2009 e 2008

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

I. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo, denominada "BANCOOP", é uma Sociedade de pessoas, constituída nos termos da legislação aplicável e regida pela Lei nº 5.764/71, a qual regula o sistema cooperativista brasileiro. Foi fundada em 18 de junho de 1996, por iniciativa de militantes e associados do Sindicato dos Bancários de São Paulo, Osasco e Região, visando à Administração de obras adquiridas por seus cooperados a preço de custo.

Na Assembléia Geral Ordinária (AGO) realizada em 14 de fevereiro de 2009, a atual Diretoria da BANCOOP foi empossada, com mandato até 13 de fevereiro de 2013, formada pelos seguintes cooperados:

João Vaccari Neto (Diretor Presidente);
Ana Maria Érnica (Diretora Administrativa-Financeira);
Vagner de Castro (Diretor Técnico Operacional).

As principais políticas e diretrizes operacionais da Cooperativa são:

I.1. Políticas de adesão

Para ingressar na Cooperativa, é necessário que o interessado preencha ficha de inscrição e seja aprovado, cabendo à Cooperativa formalizar sua inclusão no quadro social. No ato de sua adesão, é apresentada ao candidato a Lei nº 5.764/71 (Lei do Cooperativismo), o Estatuto/Regimento Interno da BANCOOP e o Termo de Adesão e Compromisso de Participação, a fim de que o mesmo tenha pleno conhecimento das regras legais que norteiam a atividade da Cooperativa da qual pretende participar.

O candidato adquire a qualidade de cooperado pelo pagamento de uma quota-parte e, neste instante, é devidamente inscrito no quadro social, obrigando-se, a partir de então, a cumprir o estatuto social, o regimento interno e as demais normas estabelecidas pela Cooperativa e pelas Assembléias Gerais.

Após inscrição à Cooperativa, o cooperado torna-se apto a participar de empreendimentos habitacionais, iniciando aportes com a finalidade de viabilizar a construção de sua unidade habitacional, de modo que todos os cooperados se tornam sócios do negócio e são co-responsáveis pelo sucesso ou insucesso do empreendimento. Desta forma, o cooperado é convidado a participar de reuniões e assembléias, a fim de acompanhar a aplicação dos recursos nos empreendimentos, tendo como instrumentos de verificação os balancetes financeiros e demais documentos do empreendimento ao qual aderiu, assim como a possibilidade de realizar visitas ao local da construção para acompanhamento físico da evolução da obra.

I.2. REPASSES DE DISPÊNDIOS DA SEDE

Os dispêndios gerais de manutenção da Sede são custeados pelos cooperados, através de cobrança de taxas e/ou do pagamento da quota-parte. No caso das taxas, elas são repassadas das seccionais (obras) à Sede da seguinte forma:

- a) Taxa de administração:** percentual incidente sobre os ingressos de recursos (recebimentos) realizados pelos cooperados para a efetiva realização e conclusão da seccional;
- b) Taxa de gerenciamento:** percentual incidente sobre os dispêndios relativos ao custo de construção;

c) Taxa de adesão: percentual incidente sobre o custo estimado do imóvel objeto, apurado na data da adesão do cooperado;

d) Taxa de transferência: percentual incidente sobre o montante relativo à transferência de créditos;

e) Taxa de eliminação, exclusão e demissão: percentual incidente sobre o total do crédito atualizado pago pelo cooperado, sem a incidência do Fundo Garantidor de Quitação (FGQ) e dos encargos de mora.

A partir de 31 de dezembro de 2009, caso a Sede apure resultado (positivo ou negativo) no confronto dos ingressos e dispêndios do exercício, o saldo será integralmente destinado para as seguintes contas patrimoniais:

Adiantamento de Seccionais (passivo não circulante) – apuração de saldo quando os ingressos são superiores aos dispêndios.

Dispêndios antecipados por Seccionais (ativo não circulante) – apuração de saldo quando os dispêndios são superiores aos ingressos.

I.3. FORMAS DE COBRANÇA DO CUSTO COMPLEMENTAR

Como o objetivo principal da Cooperativa é proporcionar aos cooperados a construção e aquisição de unidades habitacionais a preço de custo, não auferindo lucro, no ato da adesão do cooperado, o custo total de construção e viabilização do empreendimento habitacional é representado por um valor estimado. Desta forma, ao seu final, que ocorrerá quando não houver mais direitos e obrigações futuras decorrentes dele, é apurado o custo real e, se houver diferença entre o custo estimado e o custo real apurado, o valor da diferença é rateado entre os cooperados na proporção da sua participação na seccional. Portanto, o rateio refere-se ao resíduo entre os ingressos (custo estimado) e os dispêndios (custo real) apurado na seccional, acrescido inclusive de gastos com inadimplência e ações judiciais. Os aportes dos cooperados são efetuados com base em um valor orçado inicialmente para a viabilização da obra e são atualizados monetariamente para possibilitar a recomposição deste valor ao longo do tempo, de acordo com o termo de adesão.

Durante a construção da unidade habitacional, é possível, devido à constatação de desequilíbrio financeiro, a realização de uma

reanálise orçamentária com atualização dos valores de ingressos e dispêndios a incorrer, e havendo a necessidade de reforço de caixa, o mesmo deve ser aportado pelos cooperados da seccional.

I.4. REPASSES DE DISPÊNDIOS FINANCEIROS

Os dispêndios pagos ou incorridos relativamente aos encargos decorrentes de empréstimos captados pela Sede, bem como relativos a tarifas bancárias incidentes na conta centralizadora são repassados aos empreendimentos (seccionais) proporcional a sua efetiva utilização ao final do período base (mês ou ano).

I.5. PROCEDIMENTOS PARA AVERBAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

A unidade atribuída ao cooperado por meio de assembléia de sorteio ou no momento de sua adesão somente será considerada uma unidade autônoma após a conclusão total da seccional e a devida averbação de construção no terreno, inicialmente adquirido com a finalidade de desenvolvimento do Programa Habitacional da respectiva seccional. Portanto, como a Cooperativa não registra a incorporação imobiliária por não alienar frações ideais, a cada novo empreendimento concluído, haverá a necessidade de promover a averbação de construção na matrícula do terreno, possibilitando, enfim, a individualização da unidade habitacional atribuída ao cooperado. A partir disto, esta passa a ser uma unidade autônoma. Para tanto, se faz necessária a apresentação dos seguintes documentos:

- “Habite-se” ou auto de conclusão;
- CND do INSS (obrigatória para todas as construções concluídas após 21/11/1966);
- Certificado de regularidade de construção;
- Auto de regularização de construção;
- Certidão de dados cadastrais;
- IPTU ou certidão de valor venal.

I.6. EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

Os empreendimentos habitacionais foram classificados em dois grandes grupos, sendo eles:

- a) Empreendimentos em construção** - foram classificados neste grupo todos os empreendimentos que se encontram sob responsabilidade da Cooperativa e ainda não se encontram concluídos:

- Anália Franco;
- Bela Cintra;
- Casa Verde;
- Colina Park;
- Liberty Boulevard;
- Swiss Garden;
- Torres da Mooca;
- Vila Clementino;
- Vila Inglesa;
- Villas da Penha.

b) Outros - compreendem os empreendimentos cujos ingressos e dispêndios já foram transferidos para a Sede e já computaram seu resultado. Esse agrupamento de informações teve como base as deliberações contidas na ata da Assembléia Geral Extraordinária (AGE) de 25/11/2009, que consolidou nesse grupo os empreendimentos classificados como:

- Descontinuados;
- Assumidos por terceiros;
- Encerrados;
- Concluídos.

2. ENQUADRAMENTO À LEI DO COOPERATIVISMO

Nos termos do disposto no artigo 3º da Lei nº 5.764/71, celebram contrato de Sociedade Cooperativa as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir com bens ou serviços para o exercício de uma atividade econômica, de proveito comum, sem objetivo de lucro, sendo que no caso da BANCOOP essa atividade é proporcionar a aquisição de unidades habitacionais a preço de custo, conforme previsto no artigo 5º de seu Estatuto.

3. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

3.1. BASE DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações contábeis da Cooperativa findas em 31 de dezembro de 2009 e 2008 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76, alterada pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09, e nos pronun-

ciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), homologados pelos órgãos reguladores.

3.2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.2.1. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Representadas por valores de liquidez imediata e com vencimento original de até 90 dias, apresentadas ao custo de aquisição, mais rendimentos incorridos até as datas dos balanços, e ajustadas, quando aplicável, ao seu equivalente valor de mercado, se inferior ao saldo contábil.

3.2.2 ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com operações de crédito, estimativas do valor justo de determinados instrumentos financeiros, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos e outras similares. Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas.

3.2.3. CONTAS A RECEBER

Representados por créditos mantidos junto aos cooperados, decorrentes de termos de adesões, chamadas para reforço de caixa, rateios, diferenças apuradas entre os saldos de dispêndios e ingressos e valores a receber de unidades concluídas sem adesão, cujo somatório dos referidos créditos corresponde ao custo total do empreendimento, sendo assim, seu valor justo, na data dos balanços.

3.2.4. IMOBILIZADO

É registrado pelo custo de aquisição. As depreciações foram computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do exercício de acordo com as taxas informadas na Nota Explicativa nº 8.

3.2.5. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

São atualizados pelas variações monetárias incorridas até a data do balanço e os juros respectivos transcorridos estão provisionados.

3.2.6. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIAS

Representam os valores de tributos e contribuições incorridos até a data dos balanços. O referido grupo contempla também os valores a pagar a funcionários decorrentes de salários, férias e encargos incorridos.

3.2.7. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social estão constituídos com base no lucro contábil ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal e no cálculo baseado nas alíquotas vigentes na data de encerramento das demonstrações contábeis.

3.2.8. AVALIAÇÃO DO VALOR RECUPERÁVEL DE ATIVOS (TESTE DE "IMPAIRMENT")

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.2.9. AJUSTE A VALOR PRESENTE DE ATIVOS E PASSIVOS

A Cooperativa não pratica transações significativas de vendas a prazo com valores pré-fixados. Assim, os saldos dos direitos e das obrigações estão mensurados nas datas de encerramento dos exercícios por valores próximos aos respectivos valores presentes.

3.2.10. OUTROS ATIVOS E PASSIVOS (CIRCULANTES E NÃO CIRCULANTES)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Cooperativa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Cooperativa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.2.11. CREDORES POR IMÓVEIS COMPROMISSADOS

Representado pelas obrigações exigíveis a curto prazo em decorrência de aquisições de terrenos demonstradas pelo valor original, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

3.2.12. DISTRATOS A PAGAR

Representado pelas obrigações a pagar decorrentes de distratos de adesões (demissão, exclusão ou eliminação) ou descontinuidade de empreendimentos, nos termos do Estatuto Social e do Regimento Interno da Cooperativa.

3.2.13. ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES E OBRIGAÇÕES LEGAIS

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; e (iii) Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Cooperativa questionou a inconstitucionalidade de tributos.

3.3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS COM IMPACTO EM 2010

No transcorrer de 2009 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC emitiu o pronunciamento contábil destinado às pequenas e médias empresas (PMEs), qualificado como as Entidades

com faturamento até R\$ 300.000 mil e ativos até R\$ 240.000 mil e que não estejam sujeitas a órgãos reguladores. A implementação é obrigatória para o ano de 2010 e facultativa para o ano de 2009.

A Cooperativa não antecipou a adoção de nenhuma das seções do referido pronunciamento. Quando da elaboração das demonstrações contábeis do exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2010, as demonstrações contábeis de 2009 ora apresentadas serão reapresentadas com vistas à comparabilidade entre os exercícios, conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

3.4. ALTERAÇÃO DE PRÁTICA CONTÁBIL – RECONHECIMENTO DE CONTAS A RECEBER DE COOPERADOS

Durante o exercício de 2009, a Cooperativa adotou certas medidas com o objetivo de melhorar e simplificar a divulgação das informações relacionadas ao seu contas a receber de cooperados bem como alinhar as novas exigências da lei 11.638/07. As principais alterações realizadas foram:

Reversão dos valores “a vencer” de cooperados pertencentes às obras não concluídas. Os contratos passarão a ser apropriados em conformidade com seu fluxo financeiro ou evolução da obra;

Identificação dos resultados por seccional adotando-se o seguinte critério:

Sobras futuras (passivo circulante) – apuração de saldo quando os ingressos são superiores aos dispêndios.

Rateios futuros (ativo não circulante) – apuração de saldo quando os dispêndios são superiores aos ingressos.

Com o objetivo de permitir a comparabilidade entre os exercícios, as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2008 foram reclassificadas, sendo os principais ajustes demonstrados a seguir:

	Saldo auditado	Reversão do valores a vencer	Apuração de rateios futuros	Saldo ajustado
Ativo Circulante	78.943	(36.483)	-	42.460
Ativo Não Circulante	56.639	(32.711)	13.879	37.807
	135.582	(69.194)	13.879	80.267

	Saldo auditado	Reversão dos valores a vencer	Apuração de rateios futuros	saldo ajustado
Passivo Circulante	16.801	-	-	16.801
Passivo não circulante	107.179	(69.194)	13.879	51.864
Patrimônio Líquido	11.602	-	-	11.602
	135.582	(69.194)	13.879	80.267

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	R\$	
	2009	2008
Caixa e bancos	58	404
Aplicações financeiras	68	671
	126	1.075

4.1. CAIXA E EQUIVALENTES POR SECCIONAL

	2009	2008
Empréstimo solidário		
Bela Cintra	(889)	(877)
Casa Verde	215	161
Colina Park	(2.495)	(1.888)
Anália Franco	4.541	5.173
Liberty Boulevard	1.685	1.669
Swiss Garden	337	1.447
Torres da Mooca	(2.843)	(2.342)
Vila Clementino	2.749	2.440
Vila Inglesa	467	529
Villas da Penha	(10.394)	(9.562)
Outras	6.627	2.991
Saldo	-	(259)
Caixa e conta corrente	58	663
Aplicações financeiras	68	671
Caixa e equivalentes de caixa	126	1.075

5. CONTAS A RECEBER – COOPERADOS

	2009	2008 - Ajustado
Curto prazo		
Em construção (a)	33.792	26.259
Outras (b)	39.605	53.604
Provisão para devedores duvidosos	(2.500)	-
Cessão de recebíveis – FIDC	-	(34.904)
	70.897	44.959
Longo prazo		
Outras (b)	4.915	91
	4.915	91
	75.812	45.050



- (a) Saldo é composto pelos valores de termo de adesão e “reforço de caixa” relacionado às obras em construção sob administração da Cooperativa;
- (b) Saldo é composto pelos valores de termo de adesão e rateios apurados que contemplam as diferenças entre o custo estimado na criação do grupo e o custo real das seccionais classificadas como concluídas, descontinuadas, assumidas por terceiros ou encerradas.

A segregação dos recebíveis entre curto e longo prazo é feita através de percentuais estimados, a partir de relatórios sintéticos auxiliares.

5.1. TERMO DE ADESÃO – “AGING LIST”

Vencidos	2009	2008
Até 90 dias	2,85%	15,67%
Acima de 91 dias	76,81%	65,75%
A vencer		
Até 90 dias	5,59%	4,87%
De 91 até 180 dias	4,12%	3,31%
De 181 até 360 dias	7,66%	4,09%
Acima de 360 dias	2,97%	6,31%
Total	100,00%	100,00%

O aumento da inadimplência teve como principal motivo a paralisação dos pagamentos, em função de ações judiciais movidas pelos cooperados que questionam, principalmente, a legalidade jurídica da cobrança de rateios. A BANCOOP vem adotando diversas medidas, inclusive judiciais, para o efetivo recebimento dessas importâncias, gerando decisões favoráveis, materializadas por meio de reintegrações de posses, bloqueios judiciais em contas correntes bancárias e levantamento de bens dos cooperados para garantir a dívida ajuizada em litígio.

5.2. FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS (FIDC)

O Fundo de Investimento em Direitos Creditórios BANCOOP I, disciplinado pela Resolução nº 2.907 de 29 de novembro de 2001 do Conselho Monetário Nacional (CMN), pela Instrução nº 356 de 17 de dezembro de 2001, com as alterações dadas pela Instrução nº 393, de 22 de julho de 2003, ambas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), foi constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração de 36 meses, prorrogado para 84 meses, a

contar do mês da primeira subscrição e integralização de cotas.

Iniciou suas operações em 03 de setembro de 2004, tendo como objetivo proporcionar aos seus participantes a valorização de suas cotas por meio da aquisição de direitos creditórios decorrentes da adesão a prazo de imóveis de titularidade da BANCOOP e de outros ativos financeiros e modalidades operacionais.

Os recebíveis cedidos ao Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) estão apresentados nas demonstrações contábeis até 31 de dezembro de 2008 como redutores dos contratos de adesões a receber, classificados entre curto e longo prazo de acordo com o prazo de amortização.

5.2.1. AQUISIÇÃO INTEGRAL DAS QUOTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS (FIDC) E POSTERIOR LIQUIDAÇÃO.

Em 15 de setembro de 2009, por meio de Assembléia Geral Extraordinária (AGE), a Cooperativa aprovou a compra da totalidade das cotas seniores do Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) detidas por terceiros, ratificando os termos da Ata de Assembléia Geral Extraordinária dos Cotistas do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Bancoop I que foi realizada em 26/08/2009. Os reflexos financeiros e contábeis deste acordo encontram-se relacionados a seguir:

	R\$
Valor contábil das 37.429 quotas seniores	28.785
Valor pago na aquisição das quotas seniores	18.152
Deságio apurado na operação	10.633

Em 25 de novembro de 2009, por meio de Ata de Assembléia Geral Extraordinária dos Cotistas do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Bancoop I, tendo como única cotista a própria Cooperativa, foi aprovada a liquidação antecipada do FIDC, que atualmente encontra-se em processo de encerramento jurídico junto aos órgãos reguladores. Os impactos financeiros e contábeis deste ato, já foram contabilizados em 31 de dezembro de 2009, encontram-se relacionados a seguir:

	R\$
Baixa de despesas antecipadas – juros a incorrer	(6.279)
Baixa do saldo de investimento	(26.167)
Baixa do saldo das antecipações de recebíveis	36.200
Ganho apurado na liquidação do FIDC	3.754

Composição das despesas antecipadas

	R\$
Juros sobre antecipações de recebíveis a incorrer e outros	6.279

Composição do investimento

	R\$
Valor contábil das 37.429 quotas seniores	28.785
Deságio apurado na operação	10.633
Investimento líquido em cotas seniores	18.152
Investimento em 9.358 cotas subordinadas	8.015
Total investido no FIDC	26.167

Composição da antecipação de recebíveis

	R\$
Antecipação de recebíveis	(36.200)

5.2.2. RECONHECIMENTO CONTÁBIL DOS ENCARGOS FINANCEIROS

Os encargos financeiros decorrentes dos títulos cedidos ao FIDC eram contabilizados como despesas antecipadas no ativo circulante e não circulante até 31 de dezembro de 2008, sendo apropriados ao resultado somente no vencimento desses títulos, conforme demonstrado a seguir:

	2008
Curto prazo	2.546
Longo prazo	1.490
	4.036

Com a liquidação antecipada do FIDC em 25 de novembro de 2009, conforme mencionado acima, os juros que estavam contabilizados no ativo circulante e não circulante foram apropriados diretamente ao resultado.

6. CRÉDITOS COM SECCIONAIS

	R\$	
Curto prazo	2009	2008
APCEFSCOOP	4.002	4.539
CHT	1.944	128
	5.946	4.667
Longo prazo		
APCEFSCOOP	3.399	3.208
CHT	45	2.099
	3.444	5.307
Total	9.390	9.974

Os saldos apresentados são tratados como ato cooperado e resultam da movimentação de ingressos e dispêndios nas seccionais (empreendimentos) classificadas como outros, as quais são administradas pela BANCOOP em decorrência de contrato de gestão assinado com terceiros.

6.1. CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de São Paulo (CHT)

A partir do instrumento particular de prestação de serviços e outras avenças, assinado em 18 de março de 2002, a BANCOOP se comprometeu a prestar serviços de administração comercial, financeira e de engenharia para o empreendimento Residencial Morada Inglesa. Pelos serviços descritos a BANCOOP recebe 3,5% sobre as adesões realizadas e 5% sobre os ingressos mensais.

Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF - (APCEFSCOOP)

A partir do instrumento particular de prestação de serviços e outras avenças, assinado em 18 de junho de 2001, a BANCOOP se comprometeu a prestar serviços de administração comercial, financeira e de engenharia nos seguintes empreendimentos:

- Vila Mazzei;
- Moema;
- Vila Formosa;
- Pêssego.

Pelos serviços descritos a BANCOOP recebe mensalmente os seguintes valores:

Seccional	Comercial	Financeiro/engenharia
Morada Inglesa	3,5% sobre adesões	5,0% sobre ingressos
Vila Mazzei	3,0% sobre adesões	2,8% sobre ingressos
Moema	3,0% sobre adesões	4,0% sobre ingressos
Vila Formosa	3,0% sobre adesões	2,8% sobre ingressos
Pêssego	3,0% sobre adesões	2,8% sobre ingressos

7. CRÉDITOS DIVERSOS

Curto prazo	2009	2008
Contas a receber - Santak	1.438	119
Contas a receber - OAS	7.608	-
Contas a receber - Bancred	803	-
Outros créditos	756	301
	10.605	420
Longo prazo		
Contas a receber - Cyrela	-	4.272
Contas a receber - Kallas	160	160
Contas a receber - Cristo Rei	285	344
Contas a receber - Santak	122	1.467
Contas a receber - EMURB	1.632	1.632
Adiantamento a fornecedores	1.634	1.757
Contas a receber - OAS	928	-
Outros créditos	5	25
	4.766	9.657
Total	15.371	10.077

Contas a receber - Cyrela: saldo correspondente à venda do imóvel situado na Rua Marina Crespi, nº 272 relativo à seccional Piazza di Roma, descontinuada em virtude de inviabilidade econômica. Esta operação foi registrada em 2006 a partir de proposta formalizada em 13/12/2006 pela empresa Cyrela Brazil Realty, a qual se consolidou em um contrato particular de promessa de cessão de direitos sobre o imóvel e outras avenças em 16/02/2007. Durante o exercício de 2009, dado ao descumprimento de cláusulas contratuais, houve a reversão da operação, ensejando reversão do saldo de contas a receber e na disponibilização do terreno para nova venda;

Contas a receber - Kallas: valor correspondente a duas unidades habitacionais que serão transferidas para a cooperativa, quando concluído o empreendimento habitacional que será construído no terreno objeto da negociação;

Contas a receber - Santak: em setembro de 2002 foi firmado com o Condomínio Edifício Santak um "Contrato Particular de Construção por Empreitada Global Reajustável" a partir do qual a BANCOOP se comprometeu a promover, no terreno, cuja propriedade é do condomínio, a construção de um edifício residencial. Como pagamento e garantia da remuneração dos serviços prestados, a Cooperativa recebeu em dação de pagamento 26 unidades habitacionais, sendo que o saldo apresentado nas demonstrações contábeis de 2008 é o resultante do

excedente dos dispêndios pagos ou incorridos na construção do Edifício Santak em relação aos ingressos efetivamente recebidos provenientes das unidades repassadas em dação de pagamento. Visando o recebimento deste valor, no dia 03 de abril de 2008 a BANCOOP moveu ação judicial de cobrança contra o condomínio, registrada sob o nº 2008.011265, não havendo manifestação definitiva da justiça quanto a eventuais resultados até este momento;

Contas a receber - EMURB: a Empresa Municipal de Urbanização (EMURB) e Marcelo Aranha Souza Pinto, em 27 de julho de 2001, com base na Lei Municipal nº 12.342/97, referente à "Operação Urbana Centro", firmaram o contrato OU-001/01 com a BANCOOP, por intermédio do qual a Cooperativa se comprometeu a realizar a restauração do Edifício Hotel Atlântico. Em 31/12/2005 constatou-se que a Cooperativa empregou recursos superiores ao valor acordado em contrato, o qual está sendo objeto de cobrança. Visando o recebimento deste valor, no dia 26 de março de 2008 a BANCOOP moveu ação judicial de cobrança, registrada sob o nº 2008.128904, não havendo manifestação definitiva da justiça quanto a eventuais resultados até este momento;

Contas a receber - OAS: Foi celebrado contrato de "Cessão de Direitos de Aquisição" junto a OAS referente aos terrenos dos empreendimentos descontinuados "Guadalupe", "Guarapiranga" e "Piazza Di Roma". Adicionalmente, foi realizada a transferência dos direitos e obrigações do empreendimento "Mar Cantábrico", conforme acordo homologado judicialmente, gerando valores a receber por esta operação que também se encontram registrados nesta conta;

Adiantamentos a fornecedores: correspondem aos pagamentos efetuados para terceiros, de agosto de 2001 a março de 2005, sem a identificação do correspondente documento comprobatório do serviço prestado ou material adquirido, impossibilitando assim, o seu reconhecimento como dispêndio ou custo incorrido. Em busca da regularização desta situação, a Cooperativa efetuou diversas notificações extrajudiciais a fornecedores de materiais e/ou serviços, bem como ingressou em juízo contra aqueles que não esclareceram a finalidade desses pagamentos:

Notificados	2009	2008
Germany Construtora e Incorporadora Ltda. (a)	1.328	1.328
Mirante Artefatos de Concreto S/E Ltda.	90	90
Outras pessoas jurídicas	83	83
Pessoas físicas	133	256
	1.634	1.757

(a) No dia 22 de maio de 2007 a empresa Germany Construtora e Incorporadora Ltda. foi notificada extrajudicialmente, por meio de documento Registrado sob nº 1471292 no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Pessoa Jurídica, com o propósito de justificar os pagamentos realizados pela BANCOOP durante o exercício de 2003 e início de 2005 (14/01/05). Não obtendo êxito nessa cobrança, em 15 de maio de 2008 ajuizou ação de cobrança contra esta Empresa, sendo o processo registrado sob nº 2008.110271-6, não havendo manifestação definitiva da justiça quanto a eventuais resultados até este momento.

8. IMOBILIZADO LÍQUIDO

Descrição	% - Taxa de depreciação	2009	2008
Imóveis	4	303	303
Móveis e utensílios	10	50	44
Instalações	10	53	53
Veículos	20	115	115
Máquinas e equipamentos	20	278	271
Direitos de uso de software	20	404	368
Depreciação acumulada		(672)	(527)
Imobilizado líquido		530	626

Durante o ano de 2008 foi contratada empresa especializada para inventariar o ativo imobilizado da BANCOOP, sendo que os efeitos decorrentes desse inventário já se encontram reconhecidos em 31 de dezembro de 2007. A partir de 2008, com a implantação do módulo de controle de patrimônio do sistema Mega, o ativo imobilizado passou a ser controlado individualmente, permitindo sua integração com a contabilidade.

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Descrição	2009	2008
Curto Prazo		
Conta garantida	371	-
Entidade de classe (a) - mútuo (*)	4.638	-
Entidade de classe (c) - mútuo (*)	-	529
	5.009	529
Longo Prazo		
Entidade de classe (a) - mútuo (*)	36.518	17.578
Entidade de classe (b) - mútuo (*)	3.261	3.125
Entidade de classe (c) - mútuo (*)	532	-
	40.311	20.703
Total	45.320	21.232

(*) Contrato firmado com cláusula de confidencialidade.

Em 31 de dezembro de 2009 foram assinados aditivos aos instrumentos particulares de contratos de mútuos existentes com a finalidade de consolidar o saldo devedor na respectiva data, bem como prorrogar o prazo de vencimento para 31 de dezembro de 2011, os quais possuem as seguintes características:

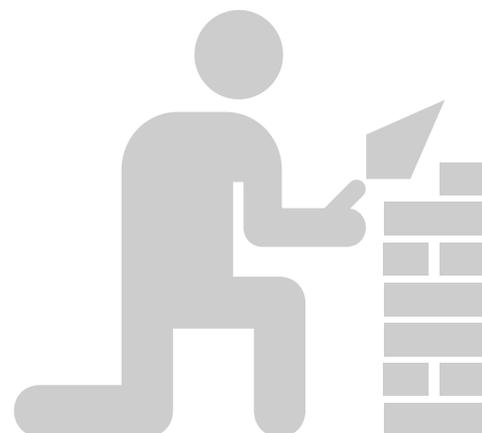
Entidade de classe (a): atualizado monetariamente pela incidência de correção monetária, calculada pela variação de 110% do CDI. Em 23 de novembro de 2009 foi celebrado novo instrumento particular de mútuo e cessão de crédito com esta entidade no montante de R\$18.159, que será pago por meio de recebíveis até dezembro de 2011.

Entidade de classes (b) e (c): atualizado monetariamente pela incidência de correção monetária, calculada pela variação do IGP-M e juros de 12,5% ao ano até 31 de dezembro de 2009. A partir de 01 de janeiro de 2010, com base em aditivos aos instrumentos particulares de contrato de mútuo, a atualização passa a ser realizada com base na variação mensal do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).

10. FORNECEDORES

Seccional	2009	2008
OAS Empreendimentos S/A	2.627	-
Outros fornecedores	465	576
Total	3.092	576

Em 04 de dezembro de 2009 foi celebrado acordo entre a Cooperativa e a OAS para finalização da construção do empreendimento "Ilhas D'Itália" e conseqüente extinção da seccional com a transferência de direitos e obrigações para a OAS. Conforme previsto neste acordo, foi realizado o encerramento financeiro desta seccional, sendo apurados valores a pagar aos cooperados (passivos superiores aos ativos) que totalizaram R\$2.627, os quais deverão ser pagos a OAS pela Cooperativa.



I.1. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIAS

Descrição	2009	2008
Tributos incidentes sobre folha de pagamento	55	57
Tributos sobre contratação de serviços	166	296
Tributos incidentes sobre ato não cooperado	-	444
Imposto sobre a propriedade predial e territorial	1.040	342
Provisão s/ férias e encargos	104	251
	1.365	1.390
Curto prazo	1.300	803
Longo prazo	65	587
	1.365	1.390

I.2. DISTRATOS A PAGAR

Os valores a serem pagos decorrem de distratos de adesões (demissão, exclusão ou eliminação) ou descontinuidade do empreendimento, estando estes em consonância ao Estatuto e ao Regimento Interno da Cooperativa, os quais são controlados por seccional, por meio de relatórios contábeis individualizados:

Descrição	2009	2008
Curto prazo	23.647	12.176
Longo prazo	5.995	30.574
	29.642	42.750

Com a implantação parcial do módulo financeiro do sistema Mega durante o exercício de 2007, foi possível apurar e contabilizar os valores de distratos a pagar que possuíam acordos formais e também provisionar valores estimados em processo de negociação com os beneficiários dos créditos.

I.2.1. DISTRATOS A PAGAR POR SECCIONAL

Seccionais	2009	2008
Bela Cintra	917	1.080
Casa Verde	4.828	4.781
Colina Park	4.987	5.226
Jardim Anália Franco	1.238	1.086
Liberty Boulevard	1.369	1.482
Outras	5.716	18.588
Swiss Garden	171	386
Torres da Mooca	2.526	2.536
Vila Clementino	911	622
Vila Inglesa	1.531	1.418
Villas da Penha	5.448	5.545
	29.642	42.750

Durante o exercício de 2009 as seccionais "Altos do Butantã", "Ilhas D' Itália", "Maison Piaget" e "Mar Cantábrico" optaram por sair da Cooperativa e transferir suas obras para uma construtora, reduzindo o saldo de distratos a pagar em R\$14.649.

I.3. PROVISÃO PARA GASTOS FUTUROS

Durante o exercício de 2009 foi realizado um levantamento técnico pela Administração e seus gestores de obras objetivando quantificar os gastos necessários para regularização da documentação dos empreendimentos em construção e gastos finais com os empreendimentos já concluídos. O valor contabilizado nessa rubrica representa uma estimativa desses desembolsos futuros.

I.4. CREDORES POR IMÓVEIS COMPROMISSADOS

Representados por obrigações assumidas junto a terceiros para aquisição de terrenos das seguintes seccionais:

Seccional	2009	2008
Ilhas D'Itália (a)	1.425	1.289
	1.425	1.289

a) Conforme comentado na Nota nº 7, o pagamento deste terreno encontra-se vinculado a liberação de sua escritura, que se encontra em processo de negociação com os antigos proprietários.

I.5. RETENÇÕES CONTRATUAIS A PAGAR

Representadas por obrigações a pagar junto a empreiteiros decorrentes de retenções contratuais efetuadas sobre as notas fiscais pagas nos períodos de 2005 a 2009, as quais têm como principal objetivo garantir que o contrato assumido pelo respectivo empreiteiro seja devidamente cumprido sob pena da não liberação dos valores retidos, cabendo ainda sua utilização para reembolso de eventuais perdas decorrentes de reclamações trabalhistas.

I.6. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Atualmente, a Cooperativa é parte em diversos processos administrativos e judiciais, sendo que em 31 de dezembro de 2009, o montante correspondente a estes questionamentos totalizava, aproximadamente, R\$ 55.000 sendo que a expectativa de êxito com base na opinião dos nossos consultores jurídicos é como segue:

Natureza	Expectativa de êxito	R\$
Cível	Possível	55.000

Para os processos em curso, não foram identificadas perdas classificadas como prováveis, não sendo constituída provisão para contingência em 2009.

- **Averbação de empreendimentos imobiliários:** conforme comentado na Nota Explicativa nº 1, para fins de averbação dos empreendimentos imobiliários é necessária a certidão negativa junto ao INSS. Nos termos previsto no inciso IV do artigo 60 da Instrução Normativa nº 3/05, o contribuinte do imposto deverá lançar mensalmente, em título próprio na contabilidade, de forma discriminada, os fatos geradores de todas as contribuições sociais a cargo da empresa, inclusive referentes às retenções realizadas. Este procedimento foi observado pela Cooperativa apenas a partir de 2005, em virtude da adoção do regime de caixa para os anos anteriores, momento em que este controle foi implementado. Existem também recolhimentos efetuados no CEI e/ou CNPJ do empreiteiro e não da respectiva seccional, o que poderá acarretar em sua retificação.

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Cooperados	Quotas-parte	
	2009	2008
Com adesão	4.440	9.696
Sem adesão	11.357	5.579
Total de cooperados	15.797	15.275
Capital social (R\$ - Mil)	1.922	1.802
Custo médio das quotas (R\$)	122	118

- **Quota parte:** o controle das quotas partes foi reconstituído, individualmente (por cooperado) por meio de controles financeiros e arquivo físico;
- **Fundo Garantidor de Quitação (FGQ):** o FGQ, nos termos previstos no artigo 1º de seu regimento, é um fundo constituído por cooperados da BANCOOP, com a finalidade de quitar o saldo devedor existente, nas situações de cobertura previstas. Até 31 de dezembro de 2007, o saldo da movimentação decorrente desse fundo foi apurado sinteticamente e exclusivamente por meio de relatórios contábeis.

Durante o exercício de 2009 a Cooperativa intensificou o processo de atualização de seu banco de dados de cooperados por meio de diversas revisões efetuadas e pela campanha “desligue-se ou recadastre-se”. Como resultado deste processo houve uma transferência significativa de “cooperados com adesão” para “cooperados sem adesão”, originada principalmente por cooperados vinculados a obras descontinuadas, transferidas para terceiro, ou distratadas (eliminados ou desistente da seccional).

18. ACORDO JUDICIAL MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL

A pedido de determinados cooperados, em 31 de outubro de 2007 foi distribuída a Ação Civil Pública nº 2007.245877-1 pelo Ministério Público Estadual (MPE) contra a Cooperativa. Em 20 de maio de 2008 as partes (MPE e Cooperativa) firmaram um acordo judicial, em cujo preâmbulo consta que a BANCOOP é cooperativa de fato e de “direito”, tendo todas as prerrogativas legais previstas na legislação de regência das cooperativas (Lei nº 5.764/71), inclusive a possibilidade de cobrança de “rateio”. Esse acordo foi objeto de apreciação pelo Conselho Superior do MPE, que decidiu pela sua validade. Referido acordo judicial foi homologado em primeira instância em 24/03/2009. Atualmente está em fase de recurso (promovido por terceiros) ao Tribunal de Justiça.

A seguir, encontram-se relacionados os principais itens deste acordo:

Registro dos memoriais de incorporação dos empreendimentos da BANCOOP;

- Discriminação individualizada nos demonstrativos contábeis das contas bancárias vinculadas a cada empreendimento;
- Diferenciação de cada empreendimento da BANCOOP no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- Restituição das importâncias pagas pelos cooperados relacionadas com empreendimentos da BANCOOP, cujas obras não tiveram início;
- Abstenção de lançamento de novos empreendimentos pela BANCOOP até o cumprimento integral das obrigações assumidas por meio deste acordo;
- Demonstração no “site” de internet próprio da BANCOOP da necessidade de cobranças a título de reforço de caixa ou apuração final;
- Realização de auditoria anual das demonstrações contábeis.

Em 16 de dezembro de 2009 a Cooperativa apresentou pedido de tutela junto ao Ministério Público com o objetivo de homologar a parcela do acordo relativa a individualização das contas correntes dos CNPJ’s de cada empreendimento, declarando-se que, com relação as demandas judiciais ajuizadas por seus cooperados, deverão as contas bancárias de cada seccional da Cooperativa responder exclusivamente por pagamentos devidos aos cooperados vinculados aos seus respectivos empreendimentos.

Em 12 de janeiro de 2010 foi concedida tutela parcial obtida sobre a individualização das contas correntes e dos CNPJ’s de cada empreendimento.

A Administração encontra-se empenhada para cumprir todos os itens mencionados neste acordo.



Parecer do Conselho fiscal

Parecer do conselho fiscal da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo

AOS ASSOCIADOS DA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS
DE SÃO PAULO (BANCOOP)

Examinamos o balanço patrimonial levantado em 31 de dezembro de 2009, assim como as demais demonstrações contábeis da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo: demonstração de sobras ou perdas; de mutação do patrimônio líquido; do fluxo de caixa, e notas explicativas da administração e o parecer dos auditores independentes, da empresa TERCO GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES.

Com base em nossa responsabilidade legal e estatutária, concluímos que referidas demonstrações representam adequadamente a posição patrimonial e financeira da cooperativa em 31 de dezembro de 2009. Dessa forma, como membros efetivos do CONSELHO FISCAL DA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO, somos favoráveis à aprovação de tais demonstrações pelos SENHORES COOPERADOS, na Assembléia Geral Ordinária.

São Paulo, 8 de março de 2010.

Carlos Alberto Cordeiro da Silva
Maria Helena Francisco
Wlamir Ubada Martinês

Desligue-se ou recadastre-se



CONFIRA EM QUE CASO VOCÊ SE ENCAIXA

QUEM PODE SE DESLIGAR

- Cooperador que nunca aderiram a empreendimentos da Bancoop;
- Cooperados que não queiram aderir a futuros empreendimentos da Bancoop;
- Cooperados que não participem de empreendimentos em construção;
- Cooperados quites com suas obrigações que tenham posse do Termo de Quitação Financeira e de Obrigações;
- Cooperados que já escrituraram suas unidades

QUEM DEVE SER RECADASTRAR

- Cooperados cujos empreendimentos ainda estão em construção;
- Cooperados que ainda estão pagando parcelas referentes às suas unidades;
- Cooperados que estão recebendo ou aguardam a devolução de seus haveres;
- Cooperados que desejam permanecer associados.

Cooperados de empreendimentos transferidos para construtoras também devem realizar os procedimentos

