notícias BANCOOP

Especial 15 anos

25 empreendimentos concluídos

Cooperados do Swiss Garden recebem unidade

Balanço Social 2010

bancoop Cooperativa Habitacional dos Bancários

Expediente

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@gmail.com,

www.bancoop.com.br.

Presidente: Vagner de Castro.

Diretora Administrativo-financeira: Ana Maria Érnica.

Redação: Paulo Flores (MTB 45.431/SP)

Edição de arte: Urbania.

Fotos: Jailton Garcia, Maurício Morais e Paulo Pepe.

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

Tiragem: 7 mil exemplares (cortesia Bangraf).

bancoop Cooperativa Habitacional dos Bancários

Índice

Cooperativismo	6
Preço de Custo	9
Histórico	10
Missão	13
Linha do Tempo	14
Reestruturação	16
Conselhos Fiscais e de Obras	23
Números	24
Rateio	40
Jurídico	44
Negociações	48
Balanço Social 2010	53

Editorial

Trabalho e desafios

O ano de 2010 foi marcado por muitos acontecimentos importantes. A Bancoop precisou trabalhar ainda mais do que sempre trabalhou para vencer os desafios que se colocaram no caminho da cooperativa.

Muitas tarefas foram desenvolvidas para atender as demandas da Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI), criada na Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo.

Na busca de uma solução negociada, outras tantas tarefas foram realizadas com o objetivo de se chegar a um acordo amplo que resolvesse, de uma vez por todas, as controvérsias.

Além disso, a Bancoop continuou a construção nas seccionais com unidades ainda a entregar, de acordo com o fluxo de caixa de cada uma delas. Com isso, concluíram-se as obras no Residencial Swiss Garden em julho e o mesmo foi totalmente entregue aos cooperados em setembro, depois da concessão do Habite-se.

Em 2011 a Bancoop completa 15 anos de existência. Esta revista traz um histórico da cooperativa, que concluiu e entregou 25 empreendimentos (5.697 unidades). Traz também os dados do Balanço Social da Bancoop no exercício de 2010, com o Relatório da Diretoria e os resultados do período, assim como os pareceres da auditoria e do Conselho Fiscal.

Faça uma leitura atenta para que você possa participar da assembleia com maior propriedade. Mas, antes da assembleia, participe da reunião de esclarecimentos para sanar suas dúvidas.

Sua participação consciente é muito importante. Numa atitude de total transparência, a Bancoop encaminha, mais uma vez, a revista com seu balanço social para que você tenha todas as informações necessárias e possa exercer bem o seu papel no dia da assembleia. Assim, a Bancoop também pode cumprir o dela.

Assembleias decidem os rumos da cooperativa

Cooperativismo

As cooperativas são associações autônomas. São constituídas por pessoas que têm aspirações e necessidades econômicas, sociais e culturais comuns e se unem voluntariamente para satisfazê-las. Para atingirem seus objetivos, contribuem com bens ou serviços para cobrir as despesas mediante rateio.

O cooperativismo está presente no mundo inteiro, gerando soluções e benefícios para mais 800 milhões de pessoas.

No Brasil, as cooperativas estão classificadas em treze ramos de atividades econômicas (Agropecuário; Consumo; Crédito; Educacional; Especial; Habitacional; Infra-estrutura; Mineral; Produção; Saúde; Trabalho; Transporte; Turismo e Lazer).

Colina Park

Habitacional

As cooperativas habitacionais são aquelas constituídas para construir, realizar a manutenção ou a administração de conjuntos habitacionais para seu quadro associativo, a preço justo, pois não visam ao lucro. A primeira cooperativa habitacional brasileira surgiu em 1951, mas o ramo se formalizou somente na década de 1990.

Segundo dados da Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB), existem 253 cooperativas habitacionais no país. Em 2008, elas contavam com 78.983 associados. Em 2009, o número de sócios deste ramo do cooperativismo saltou para 108.695, um crescimento de 37,62%. Ou seja, a cada dia aumenta o número de pessoas que descobre no cooperativismo habitacional a melhor forma para obter acesso à casa própria.

Cooperativismo

Legislação

No Brasil, o sistema cooperativista é regulamentado pela Lei 5.764/71, conhecida como Lei do Cooperativismo.

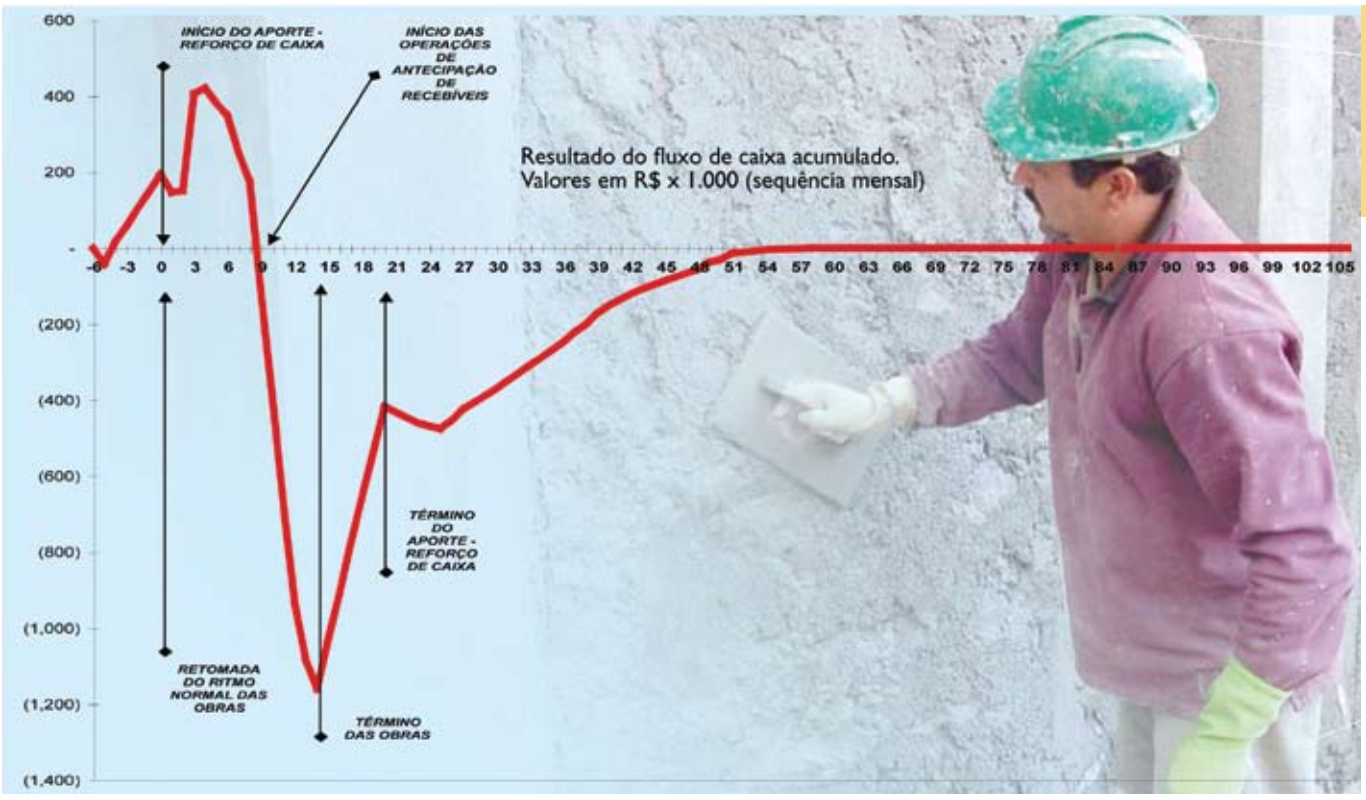
Em seu artigo 3º, a Lei diz que "Celebram contrato de sociedade cooperativa as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir com bens ou serviços para o exercício de uma atividade econômica, de proveito comum, sem objetivo de lucro."

O artigo 4º diz que as cooperativas são sociedades ilimitadas de pessoas que aderem voluntariamente ao sistema. Também diz que as cooperativas têm forma e natureza jurídica próprias, não estão sujeitas à falência e são constituídas para prestar serviços aos associados.

Outro artigo bastante importante da Lei do Cooperativismo é o 80. Ele diz que "As despesas da sociedade serão cobertas pelos associados mediante rateio na proporção direta da fruição de serviços."

Publicação traz principais informações sobre o cooperativismo habitacional

Preço de custo



A construção a preço de custo não é exclusiva do cooperativismo habitacional. Muitas construtoras trabalham com o mesmo sistema.

O valor das unidades habitacionais é determinado com base no montante gasto para a compra do terreno, a construção, o registro da documentação e a administração dos serviços. Não se trata de uma compra com contrato a preço fechado.

Se for detectado falta de recursos para se tocar as obras, os participantes do grupo, que no caso da Bancoop são cooperados, são chamados a contribuir com o fluxo de caixa e a melhoria do ritmo da construção.

No encerramento, quando não há mais nenhum gasto a ser realizado, soma-se o montante arrecado e o total gasto. Se houver diferença, é preciso rateá-la entre os membros do grupo. Se o montante arrecadado for menor do que o gasto, mesmo se já tiver sido realizado aporte para melhoria do fluxo de caixa durante as obras, os membros do grupo precisam pagar a diferença, de acordo com sua fração ideal.

Os cooperados tornam-se sócios de um empreendimento e são corresponsáveis por todas as despesas decorrentes do mesmo. Ao final, têm acesso à unidade pelo preço de custo, sem o acréscimo do lucro cobrado pelas incorporadoras.

Histórico

Nasce a Bancoop

Há 15 anos, com o aluguel subindo bem acima da inflação e castigando a classe trabalhadora, militantes do Sindicato dos Bancários de São Paulo, Osasco e Região constataram uma grande demanda pela casa própria na categoria. Resolveram pensar uma forma para amenizar o problema. Descobriram a alternativa no cooperativismo.

Assim, para ajudar a amenizar o déficit habitacional na categoria, nasceu a Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo (Bancoop), instituída no dia 18 de junho de 1996, de acordo com a Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71). Era a forma de possibilitar que os bancários tivessem acesso à casa própria de qualidade, sem a burocracia e os juros do financiamento realizado pelas instituições bancárias. Além disso, a preço de custo, ou seja, sem os lucros embutidos pelas incorporadoras de imóveis.

Nos seus quase 15 anos de existência, a Bancoop cresceu em importância e se tornou a maior cooperativa habitacional do país.

Votações são uma das marcas do cooperativismo

Torres de Pirituba: Primeiro empreendimento da Bancoop

História de sonho, concreto

Em junho de 1996, com todas as dificuldades para se conquistar a casa própria, o trabalhador que atingia esse objetivo veria seu sonho se realizar. A demanda por moradia era enorme em toda a classe trabalhadora.

Na categoria bancária não era diferente. Muitos sonhavam com a casa própria, mas viam seu sonho distante devido às condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Sindicato dos Bancários de São Paulo, Osasco e Região identificou essa realidade e apoiou a constituição de uma cooperativa habitacional para atender a categoria.

Meses depois da constituição, a Bancoop lançou seu primeiro empreendimento, o Torres de Pirituba. A adesão de cooperados foi imediata e a cooperativa precisou lançar outro logo em seguida, o Veredas do Carmo.

Às 306 unidades entregues em 1999, somaram-se outras entregues ano após ano. Em 2000 foram 872, em 2001 outras 685, em 2002 somaram-se mais 705 unidades entregues e assim sucessivamente. O ano em que a cooperativa mais entregou unidades foi 2005. Com o auxílio de recursos antecipados do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), criado para possibilitar a conclusão de empreendimentos mesmo antes de os custos destes serem pagos pelos cooperados, foi possível entregar 1.048 unidades naquele ano. Com isso, 2005 foi o ano em que a Bancoop mais entregou unidades habitacionais. Somadas as 88 entregues em setembro de 2010, foram 5.697 unidades colocadas pela Bancoop à disposição dos cooperados.

São quase 5.700 famílias que viram o sonho da casa própria se realizar graças à Bancoop.

Histórico

Antecipação de recebíveis agiliza construção e entrega de unidades

O Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) é uma forma de se obter recursos antecipados com o repasse de títulos que seriam pagos futuramente. Por exemplo, as parcelas a serem pagas por pessoas que adquirem um produto no decorrer de 60 meses são juntadas e oferecidas a um investidor, que entrega o valor à vista ao proprietário dos títulos. O valor é devolvido com correção monetária e juros.

Essa forma de obtenção de recursos é regulamentada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e bastante utilizada.

Se, por um lado, o mecanismo encarece a construção, na medida que os valores a serem pagos passam a ser corrigidos, por outro evita os custos fixos das obras, os diretos –vigilância, alarme, água, luz, telefone e outros necessários para a manutenção do canteiro– e os indiretos, como o IPTU do terreno. Com a entrega das unidades, esses custos são individualizados e deixam de ser uma responsabilidade coletiva. Assim, quanto maior o tempo de construção, maior é o custo do empreendimento.

Por isso, no início de 2004, os responsáveis pela gestão da Bancoop naquela época optaram pela criação do FIDC para a antecipação dos recebíveis. O intuito foi agilizar a construção e a entrega dos empreendimentos aos cooperados, mesmo antes que estes tivessem pagado os valores gastos com os materiais e serviços utilizados nas construções, reduzindo os custos fixos.

Os recursos entraram no decorrer de 2004 e início de 2005, para serem pagos posteriormente pelos cooperados, na medida que fossem feitos os encerramentos de contas das seccionais, para que pudessem ser comparados aos valores arrecadados pela seccional com os gastos apurados.

Em novembro de 2009, depois de ter sido alterado o índice de correção monetária de IGPM para IPCA e reduzida a taxa de juros de 12,5% para 6%, a Bancoop adquiriu todas as cotas seniores e liquidou o fundo.

Missão

Acesso à casa própria

A Bancoop nasceu com o objetivo de proporcionar o acesso à casa própria aos bancários. Na época, havia uma grande dificuldade em se conseguir aprovação de crédito para a compra da casa própria. Quando se conseguia, as taxas e os juros eram alto s e as prestações subiam juntamente com a inflação, ou acima dela.

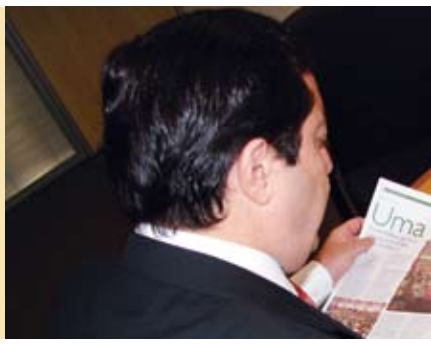
Era preciso que a Bancoop apresentasse diferenças significativas em relação ao mercado imobiliário. Construção a preço de custo, com qualidade melhor ou semelhante à do mercado, crédito sem burocracia, com taxas e juros abaixo dos aplicados pelas instituições financeiras e prazo de pagamento estendido foram as vantagens apresentadas.

Com isso, seria possível possibilitar o acesso da categoria à casa própria e contribuir para a redução do déficit habitacional brasileiro.

Cooperados realizam check list em sua unidade

Anália Franco: Duas torres entregues e outras duas a concluir

Linha do tempo



1996

Militantes do Sindicato dos Bancários de São Paulo, Osasco e Região fundam a Bancoop para atender a demanda por moradia na categoria.
São instituídas duas seccionais. A adesão é imediata e há fila de espera por novos empreendimentos.

1997

São instituídas mais três seccionais. Para transmitir informações aos cooperados é criado um jornal da cooperativa. Há grande interesse pelas unidades da Bancoop, mesmo entre os não-bancários. É aberta a possibilidade de adesão para trabalhadores de outras categorias.

1998

Instituídas quatro novas seccionais. Além dos jornais, publica-se uma revista com informações sobre os empreendimentos.

1999

São entregues as 306 primeiras unidades habitacionais da Bancoop, em três empreendimentos. O interesse pelas unidades da cooperativa não para de crescer. Para atender a demanda são instituídas cinco novas seccionais. Além dos boletins, são publicadas duas revistas para informar os cooperados sobre o andamento das obras e outros assuntos relacionados à cooperativa. Uma nova diretoria é eleita em assembleia. O Diretor-presidente é mantido, mas há alteração nos demais cargos. 104 unidades com escrituras liberadas.

2000

Mais 806 cooperados recebem suas unidades. A Bancoop cria um fundo para garantir a quitação parcelas (FGQ). São instituídas duas seccionais. As informações sobre o estágio das obras em cada empreendimento são transmitidas por meio de jornais e duas revistas publicadas durante o ano. Mais 293 apartamentos aptos para escrituração.

2001

Em seu quinto ano de existência, a Bancoop entregou mais 685 unidades habitacionais aos seus cooperados. No total, 1.797 cooperados já tinham recebido seus apartamentos. É publicada uma revista comemorativa sobre a história da cooperativa e seus empreendimentos. Sete novas seccionais são instituídas. Outros 90 imóveis poderiam ser registrados em nome dos cooperados.

2002

Assembleia mantém Diretor-presidente, mas promove alternância nos dois outros cargos de diretoria. No ano são entregues mais 705 unidades e instituídas duas seccionais. Mais 588 unidades liberadas para escrituração.

2003

Outros 964 cooperados têm acesso à casa própria. A Bancoop passa a ter mais cinco seccionais. Em decorrência da renúncia de um diretor, há alternância nos cargos de direção, mantendo-se o Diretor-presidente no cargo. As contas bancárias das seccionais são unificadas em uma única conta (conta pool). 216 moradias com escrituras liberadas.

2004

Apesar da entrega de 853 unidades e da instituição de 11 seccionais, o evento mais marcante do ano foi a criação do FIDC e, em seguida, a morte do Diretor-presidente em um acidente de carro. 56 unidades aptas para escrituração.

2005

Início da reestruturação da cooperativa. Com a eleição de uma nova diretoria, com João Vaccari Neto como Diretor-presidente e Ana Maria Érnica como diretora Administrativo-financeira, há uma grande ruptura com práticas anteriores. Foi o ano com o maior número de unidades entregues: 1.048. A cooperativa é profissionalizada, fica mais participativa e transparente. Após a análise detalhada da situação de cada seccional, 10 empreendimentos foram descontinuados. Alterado regime contábil do de caixa para o de competência. Criado manual de Normas e Procedimentos internos. Criados comissões e Conselhos Fiscais e de Obras por empreendimentos. Novo jornal da cooperativa, com periodicidade mensal. Site da Bancoop passa a veicular informações com maior freqüência. Inicia-se a implantação de sistema operacional integrado. O diretor Técnico-operacional, que fazia parte da antiga gestão, se licenciou e, posteriormente, renunciou ao cargo. Mais 252 imóveis com escrituras liberadas.

2006

Entrega de mais 176 moradias. Encerramento financeiro das seccionais concluídas e reestudo orçamentário das que estavam em construção, com cálculo e cobrança do rateio e reforço de caixa. Publicação de revista com as informações do Balanço Social de 2005 e boletins específicos por empreendimento. Reuniões técnicas para explicar as informações do balanço e as específicas por seccional. Criação do "Kit-obra" para os Conselhos Fiscais. Reabertura de contas bancárias e registro de CNPJ individualizados por seccional. Realizadas assembleias seccionais para aprovação da proposta de continuidade das obras. Cooperados entram com representação contra a Bancoop, junto ao Ministério Público do Consumidor. Bancoop se compromete com o pagamento de auditoria independente indicada pelos cooperados e/ou pelo MP. Promotoria do Consumidor pede arquivamento do processo. Foram liberadas 1.056 escrituras.

2007

Realizado primeiro acordo para transferência de uma seccional (Saint Paul) para uma construtora (Tarjab). Continuam as reuniões com comissões e Conselhos Fiscais e de Obras, as visitas às obras. Publicada revista com o Balanço Social 2006, seguida por reuniões de esclarecimento. São realizadas assembleias seccionais. Mais seis seccionais são descontinuadas. Conselho Superior do MP recusa pedido de arquivamento do processo e determina a instauração de Ação Civil Pública. Gaeco informa que não há indícios de crime organizado na Bancoop. Processo é encaminhado para a Promotoria de Justiça Criminal. Outras 52 unidades liberadas para escrituração.

2008

Publicação da revista do Balanço Social 2007. Reuniões para esclarecimentos aos cooperados das informações contidas na revista. Inicia-se a campanha de negociação de débitos. Bancoop firma Acordo Judicial com a Promotoria de Justiça do Consumidor, mas o Promotor de Justiça Criminal utiliza um ambiente político, a Assembleia Legislativa de São Paulo, para atacar a Bancoop e seus dirigentes. Conselho Superior do Ministério Publico valida Acordo Judicial firmado com o MP e recusa pedido de intervenção e anulação do acordo. Mais 686 moradias tiveram suas escrituras liberadas.

2009

O ano da negociação. 4 seccionais solicitaram e foram transferidas para construtoras (MSM e OAS). Publicação de revista do Balanço Social de 2008, seguida de reuniões de esclarecimento de dúvidas dos cooperados. Assembleia aprova os balanços de 2005 a 2008, com seus relatórios da diretoria e pareceres do Conselho Fiscal e dos auditores independentes. Eleita nova diretoria: João Vaccari Neto, Diretor-presidente; Ana Maria Érnica, diretora Administrativo-financeira; Vagner de Castro, diretor Técnico-operacional. Redução dos custos financeiros do FIDC. Assembleia autoriza repasse dos descontos aos cooperados. Intensifica-se a campanha de negociações com os cooperados. FIDC é liquidado. Conselho Nacional do MP recusa pedido de intervenção e anulação do Acordo Judicial. Justiça homologa o Acordo Judicial. Início da campanha para atualização do banco de dados de cooperados. Descontinuados mais 2 empreendimentos.

2010

Reuniões visam à solução definitiva para a controvérsia jurídica. Entrega de mais 88 apartamentos habitacionais aos cooperados. João Vaccari Neto solicita afastamento da diretoria para assumir a tesouraria do PT. Acontecem audiências públicas no Senado e na Câmara dos Deputados e uma CPI na Assembleia Legislativa de São Paulo. Promotor de Justiça Criminal continua adotando postura política para as investigações. Sem ouvir nenhum representante legal da Bancoop, formaliza denúncia à Justiça, somente com base em testemunhos.

Reestruturação

Novos princípios ditam atuação da Bancoop

Em 2005, os novos diretores, João Vaccari Neto, Diretor-presidente, e Ana Maria Érnica, diretora Administrativo-financeira iniciaram um processo de reestruturação interna da Bancoop, com o objetivo de ampliar o profissionalismo de sua atuação e implantar novas práticas de gestão.

Tomaram todas as medidas para que os contratos com fornecedores ou prestadores de serviços que tinham como seus sócios ex-diretores da cooperativa fossem encerrados. Nem João Vaccari Neto nem Ana Maria Érnica possuem sociedade em qualquer empresa.

Essa diretoria que assumiu a gestão em fevereiro de 2005 contratou consultorias para o aprimoramento da estrutura organizacional e dos procedimentos de engenharia. Como complemento, iniciou-se a implantação de um sistema operacional integrado, visando reduzir custos, facilitar a fiscalização, evitar o retrabalho e ampliar a segurança das informações.

Essas medidas, somadas às novas normas de procedimentos internos, possibilitaram que cooperados, funcionários e qualquer outra pessoa pudesse analisar claramente as informações sobre a cooperativa e acompanhá-las desde a origem até sua finalização.

A mudança de regime contábil de caixa para o de competência permitiu não apenas a análise de dados e custos já incorridos, mas também a previsão e a provisão de recursos para aqueles que iriam acontecer, possibilitando maiores condições de planejamento.

O quadro de funcionários passou por capacitação e novos servidores e profissionais foram contratados para melhorar o atendimento e dar suporte à profissionalização da cooperativa.

A cotação de preços, a compra de materiais e a contratação de serviços foram aprimoradas e passaram a levar em conta o conjunto dos empreendimentos, o que possibilitou a redução de custos e a ampliação da qualidade dos serviços.

Profissionais da área técnica em treinamento com consultores

Reestruturação

Construção sobre bases sólidas

A gestão de João Vaccari Neto e Ana Maria Érnica, que assumiu o controle da cooperativa em 2005, fez um levantamento geral da situação de cada um dos empreendimentos. Desta forma, tomou pé da realidade de cada um deles.

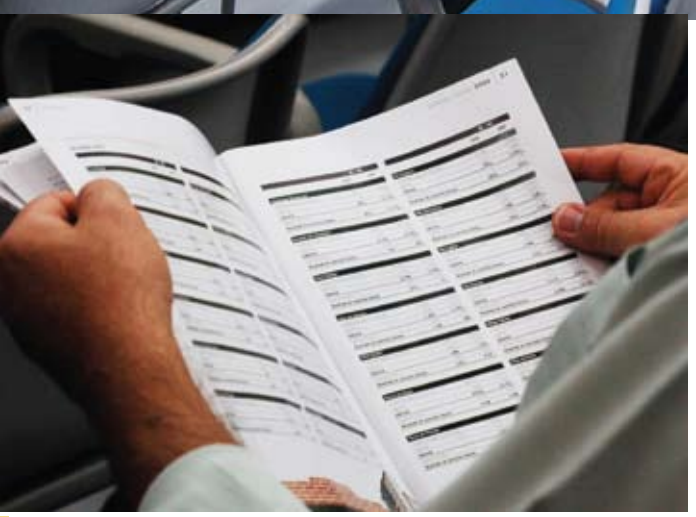
Não tinham sido realizados os fechamentos financeiros dos empreendimentos concluídos, como determinam a Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71), o Estatuto Social e o Termo de Adesão e Compromisso de participação em empreendimentos da Bancoop.

Também havia empreendimentos com construções ainda não iniciadas por ter havido baixa adesão (pouco interesse) dos cooperados, o que os tornou inviáveis. A construção de unidades habitacionais é o objetivo principal da Bancoop. Mas, a diretoria que assumiu a gestão da Bancoop em fevereiro de 2005 entende que ele deve ser cumprido com responsabilidade.

Estudos orçamentários e de planejamento apontaram ainda a existência de algumas seccionais em processo de construção que necessitavam de aporte financeiro adicional para que fosse viável sua continuidade, uma vez que o montante de recursos que ingressam destas seccionais não permitia o cumprimento do cronograma de obras, aumentando o prazo para a entrega da seccional e, consequentemente, seu custo.

A Bancoop informou seus cooperados sobre a realidade da cooperativa, apresentou propostas, colocou os documentos à disposição e tomou as medidas necessárias em cada um dos casos: o encerramento financeiro dos empreendimentos concluídos, a descontinuidade dos inviáveis ou com baixa adesão e a cobrança do rateio final e de reforço de caixa para o pagamento dos custos de cada um dos empreendimentos.

Todas essas medidas tinham a finalidade de cumprir o que determinam a legislação cooperativista e as normas da cooperativa, dar solidez à cooperativa e fazer com que ela continuasse a cumprir seu objetivo, que é permitir o acesso de trabalhadores à casa própria.



Cooperados tiram suas dúvidas sobre balanço social

Reestruturação

Cooperados esclarecidos e atuantes

Paralelamente às medidas de reestruturação administrativa e de engenharia, ocorridas a partir de 2005, a nova diretoria criou mecanismos e procedimentos para ampliar a transparência dos atos administrativos e a participação dos cooperados, além de possibilitar a verificação dos documentos referentes às contas da cooperativa.

A revista *Art&Estilo*, que tinha periodicidade trimestral, foi substituída pelo jornal Notícias Bancoop, que costuma ser publicado mensalmente. O site foi reestruturado e passou a noticiar as ações da gestão com maior constância. O balanço anual, juntamente com o relatório da diretoria, passou a ser enviado em formato de revista para os cooperados analisarem as contas da cooperativa e participarem de reuniões de esclarecimento antes da Assembleia Geral. Tudo isso para permitir que os cooperados votem com consciência na assembleia de aprovação das contas e do relatório da diretoria.

A Bancoop também elaborou uma edição especial do Notícias Bancoop para cada um dos empreendimentos, reforçando os princípios do cooperativismo, explicando o motivo e a forma que se deu a apuração final, ou o estudo de reforço de caixa, com a proposta de pagamento do rateio do custo ou do aporte para continuidade da construção, nos casos em que as obras ainda não tinham sido concluídas. Em seguida, foram realizadas reuniões técnicas por empreendimento, para explicar a proposta de continuidade das obras e assembleias para deliberar sobre o reforço de caixa e eleger o Conselho Fiscal e de Obras.

No dia-a-dia, os cooperados são atendidos pela Central de Informações da Bancoop (CIN), que respondem às perguntas e, conforme o caso, agendam atendimentos na sede.

Assembleias

Em atendimentos presenciais, individuais ou em grupo, os cooperados apresentam suas sugestões, que são levadas ao Conselho Fiscal e de Obras dos empreendimentos e, quando há necessidade, as deliberações acontecem por meio de votação.

Nas assembleias seccionais, os cooperados decidem os passos a serem dados pela cooperativa em seus empreendimentos, elegem os Conselhos Fiscais e de Obras. Nas assembleias gerais, aprovam as contas e as decisões da cooperativa como um todo e sobre todas as deliberações que envolvam o conjunto dos associados.

Por meio de sua participação, os cooperados ditam os rumos da cooperativa o ritmo da construção e as ações a serem tomadas em cada um dos casos. No cooperativismo é assim, a decisão cabe aos cooperados, sempre tendo em mente que não existem soluções individuais, somente coletivas.

Auditorias

Quando se verificou que os valores iniciais não foram suficientes para cobrir os custos de construção de diversos empreendimentos, todas as contas da cooperativa foram colocadas à disposição e diversos cooperados fizeram a análise da documentação. Algumas seccionais contrataram serviços profissionais para a realização do serviço.

Mas, a própria diretoria contratou empresas especializadas para averiguar os procedimentos internos da cooperativa e propor melhorias e também para realizar auditorias nas contas da Bancoop. Desde então, empresas especializadas, com vasta experiência no segmento de construção civil, verifica as contas ano-a-ano para apurar se existem disparidades entre o que é realizado e o que é apresentado aos cooperados no balanço da cooperativa.

Além de verificar as contas, as auditorias apontam melhorias a serem realizadas, geralmente para possibilitar a ampliação da transparência e as possibilidades de verificação das informações.

Os pareceres da auditoria são sempre publicados na íntegra juntamente com o balanço social em revista específica anual, enviada aos cooperados.

Assembleias têm ampla participação dos cooperados

Conselhos Fiscais recebem relatórios e analisam documentos

Conselhos fiscais e de obras

Conselhos fiscais e de obras

Princípios praticados no dia a dia

Outra ferramenta utilizada para ampliar a participação dos cooperados e a capacidade de fiscalização são os Conselhos Fiscais e de Obras. Cada empreendimento em construção tem seu próprio conselho, eleito em assembleia seccional.

São compostos exclusivamente por cooperados dos respectivos empreendimentos e têm responsabilidades e atuação diferentes das exercidas pelo Conselho Fiscal da cooperativa.

Mensalmente se reúnem com profissionais da Bancoop, recebem e analisam relatórios que possibilitam a verificação da entrada e saída de recursos, o andamento das ações judiciais, a regularização documental, a quantidade de unidades disponíveis, sugerem ações, conferem documentos que comprovam custos e a movimentação financeira da conta de seus empreendimentos, bem como a real aplicação dos recursos na obra e organizam os cooperados para que estes visitem as obras. Servem como um apoio na relação da cooperativa com os cooperados, na medida em que, de forma independente, retransmitem as informações recebidas e organizam reuniões entre cooperados.

Os Conselhos Fiscais e de Obras, criados pela diretoria que assumiu a gestão da Bancoop em fevereiro de 2005, participaram de mais de 210 reuniões para averiguar documentos, pedir explicações e dar sugestões, fazendo acontecer no dia a dia os princípios da participação, fiscalização e transparência, assumidos pela Bancoop.

Números

Um celeiro de oportunidades

A Bancoop é uma das maiores cooperativas habitacionais do país. Em seus 14 anos de existência, entregou 5.697 moradias. Outras 933 pertencem a empreendimentos nos quais já foram entregues partes das unidades.

Tanto a quantidade de unidades entregues, quanto daquelas em empreendimentos em execução, é bastante significativa para uma cooperativa habitacional.

O total de cooperados da Bancoop também é bastante grande. São 3.535 com adesão aos empreendimentos e outros 11.277 sem adesão.

Analisando os números cuidadosamente, nota-se que 31% dos cooperados com adesão, possuem mais de uma unidade. Ou seja, aderiram uma unidade, gostaram e fizeram adesão a outra.

Jornal retrata cooperados ao receber as chaves de sua unidade

notícias BANCOOP

JORNAL DA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO Nº 3 FEVEREIRO DE 2006 WWW.BANCOOP.COM.BR

Maria Margarete e Valdemir: casa com segurança para Fernanda

Villas da Penha

Mais 56 unidades em processo de entrega PG. 3

Números

Mais de 85% das unidades entregues

De um total de 6.630 unidades sob responsabilidade da Bancoop, 85,9% foram concluídas e entregues aos cooperados.

Pensadas para satisfazer às necessidades dos trabalhadores, as unidades são de padrão médio e têm localizações privilegiadas. As de São Paulo são bastante próximas às estações de metrô. Há também empreendimentos em Osasco, Guarulhos, Santo André, Praia Grande e Ubatuba.

Esta é uma tentativa de atender ao perfil do cooperado e facilitar sua vida, possibilitando a utilização de transporte coletivo e ajudando a melhorar o trânsito da cidade.

Villas da Penha: Sobrados em condomínio fechado proporcionam segurança e lazer

Números

Cerca de 95% dos cooperados receberam unidades

São 933 as unidades da Bancoop em empreendimentos a serem entregues. No entanto, o número de cooperados que aguardam suas unidades é bem menor: são 504. As 429 unidades restantes não foram repassadas. São permutas, utilizadas para a compra dos terrenos onde foram erguidos os empreendimentos, ou dadas como pagamento por serviços realizados por empreiteiros. É preciso que se diga que essa prática é comum no segmento imobiliário.

Muitas das 504 unidades com adesão ainda não entregues pertencem a cooperados que possuem outras unidades entregues. Se levarmos em consideração que, em média, 28,3% dos cooperados com adesão aderiram a mais de uma unidade, veremos que o número daqueles que aguardam a entrega de sua primeira unidade é de 5% do total de cooperados.

Obras seguem o ritmo do fluxo de caixa

Números

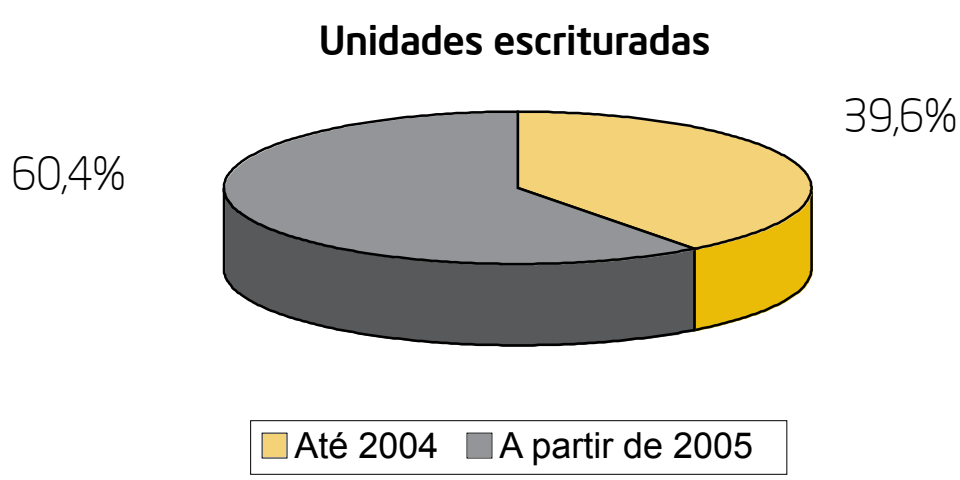
Escritura é a maior segurança

A Bancoop entregou 5.697 unidades aos cooperados. Destas, 4.236 pertencem a empreendimentos totalmente concluídos e, por isso, estão aptas a serem averbadas.

Entre as 4.236 unidades de empreendimentos concluídos, 80% estão averbadas, ou seja, têm escrituras liberadas aos cooperados quites com as obrigações perante aos demais cooperados e à cooperativa.

A escritura é a maior segurança do patrimônio do cooperado. O documento valoriza o imóvel. Por isso, desde 2005, a Bancoop realizou um esforço para averbar os empreendimentos concluídos que ainda não estavam averbados, permitindo a escrituração em nome dos cooperados.

De lá para cá, 2.055 unidades tiveram suas escrituras liberadas (60,4% do total de unidades averbadas).



Escritura é a maior segurança do patrimônio do cooperado

Números

Empreendimentos totalmente concluídos chega a 75%

Atualmente, a Bancoop possui 34 empreendimentos sob sua responsabilidade. Destes, 25 estão totalmente concluídos. São 4.236 unidades em empreendimentos totalmente concluídos.

Na Capital, são oito empreendimentos na zona Norte (1.042 unidades), quatro na zona Leste (992 unidades), outros quatro na zona Sul (589 unidades) e um na zona Oeste (224 unidades). Na Grande São Paulo, a Bancoop já entregou quatro empreendimentos (1.240 unidades), sendo dois em Santo André (376 unidades), um em Guarulhos (504 unidades) e outro em Osasco (360 unidades).

No Litoral existem outros três empreendimentos totalmente concluídos pela Bancoop. Dois em Praia Grande (377 unidades) e um em Ubatuba (96 unidades).

Vila Mariana:
Proximidade do Metrô facilita locomoção e valoriza o imóvel

Números

Nove empreendimentos estão parcialmente entregues

Além dos 25 empreendimentos totalmente concluídos, a Bancoop possui outros nove parcialmente entregues. No total, são 2.118 unidades. Destas, 1.185 foram entregues, restando 933 a concluir a construção.

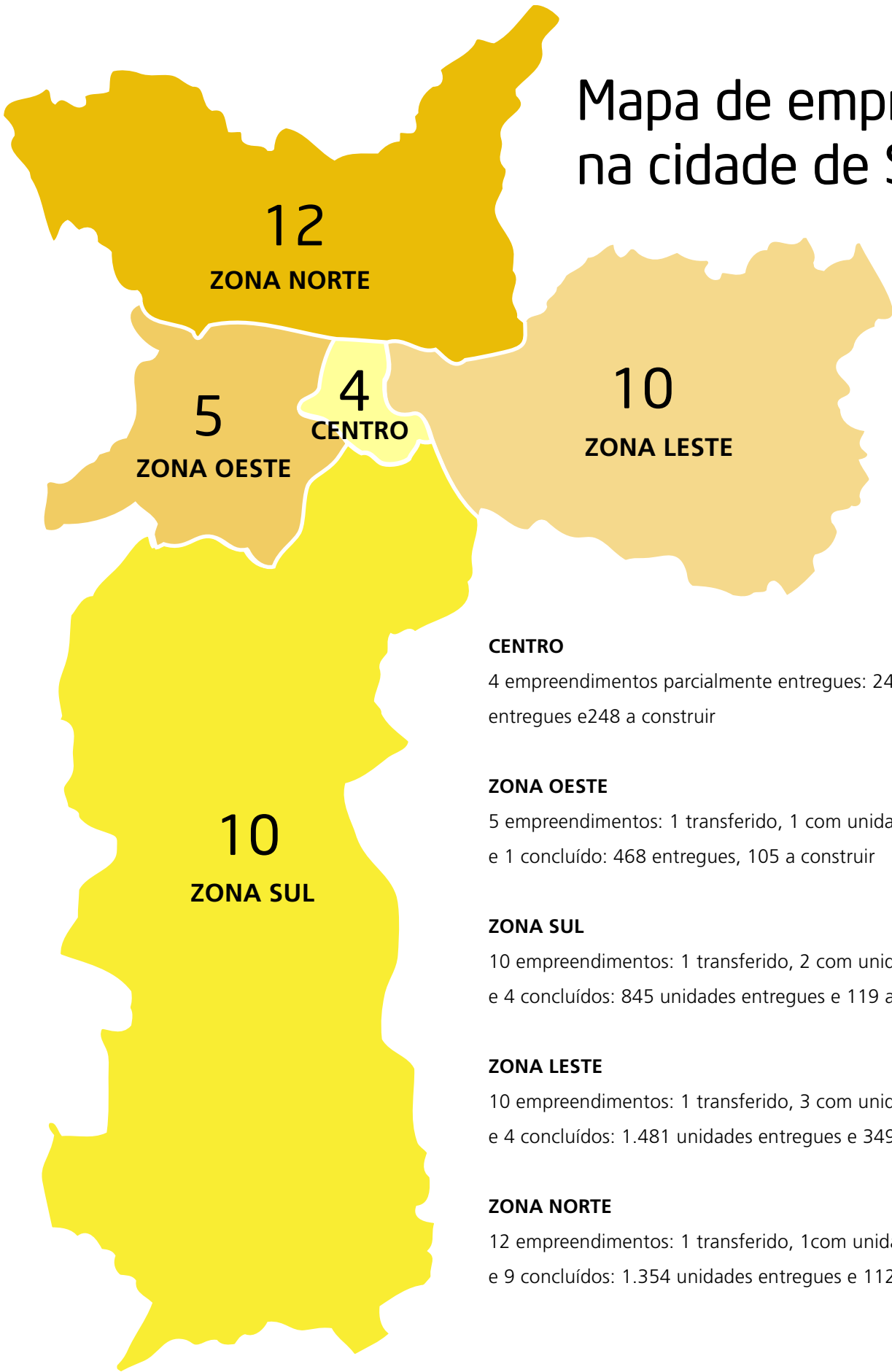
No entanto, das 933 que restam a construir, 347 estão disponíveis para adesão. Outras 84 foram dadas como permuta em pagamento por serviços prestados, ou em pagamento pelos terrenos onde foram construídos os empreendimentos. Restam, portanto, 504 unidades de cooperados a serem entregues e a Bancoop trabalha arduamente na busca de uma solução que possibilite a entrega das unidades a todos os cooperados.

Todos os nove empreendimentos em construção estão localizados na cidade de São Paulo. Dois deles ficam na Região Central (Bela Cintra e Liberty Boulevard), três na Zona Leste (Jardim Anália Franco, Torres da Mooca e Villas da Penha), dois na zona Sul (Vila Clementino e Vila Inglesa), um na zona Norte (Casa Verde) e outro na zona Oeste (Colina Park).

Vila Clementino: Duas torres entregues ao lado do Metrô Santa Cruz

Números

Mapa de empreendimentos na cidade de São paulo



CENTRO

4 empreendimentos parcialmente entregues: 248 unidades entregues e248 a construir

ZONA OESTE

5 empreendimentos: 1 transferido, 1 com unidades a entregar e 1 concluído: 468 entregues, 105 a construir

ZONA SUL

10 empreendimentos: 1 transferido, 2 com unidades a entregar e 4 concluídos: 845 unidades entregues e 119 a construir

ZONA LESTE

10 empreendimentos: 1 transferido, 3 com unidades a entregar e 4 concluídos: 1.481 unidades entregues e 349 a construir

ZONA NORTE

12 empreendimentos: 1 transferido, 1com unidades a entregar e 9 concluídos: 1.354 unidades entregues e 112 a construir

Empreendimentos atendem cooperados de todas as regiões

Mapa de empreendimentos nas cidades da Grande São paulo e Litoral

GUARULHOS

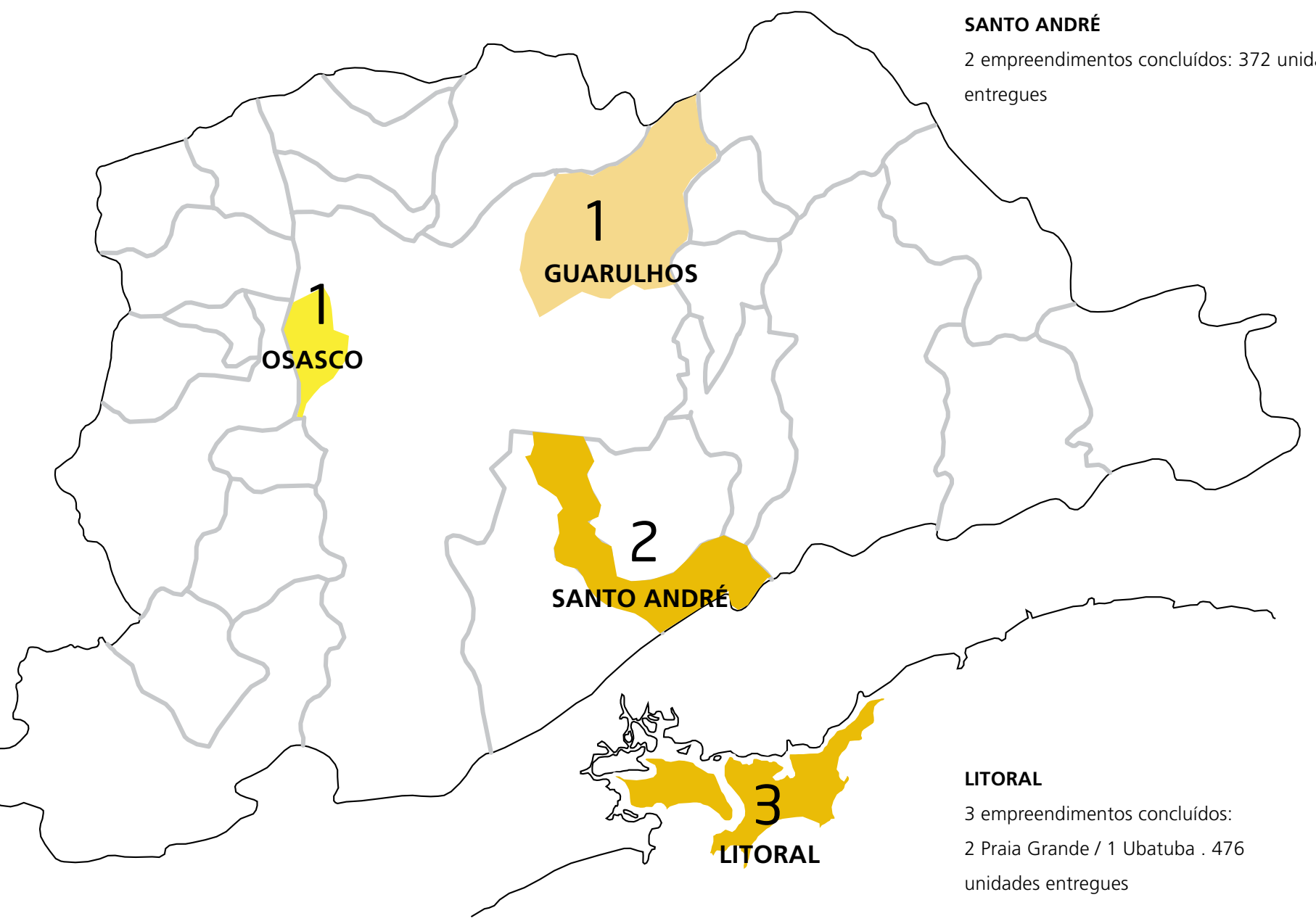
1 empreendimento: 96 unidades entregues

OSASCO

1 empreendimento: 360 unidades entregues

SANTO ANDRÉ

2 empreendimentos concluídos: 372 unidades entregues



LITORAL

3 empreendimentos concluídos: 2 Praia Grande / 1 Ubatuba . 476 unidades entregues

Números

Entrega de unidades

por ano

Obras	Lançamento	Entrega	Unidades
Torres de Pirituba	Mai/1996		
Ed. Holanda		abr/99	56
Ed. Itália		mar/00	56
Ed. Grécia		jan/01	56
Ed. Suécia		jun/02	56
Total			224
Veredas do Carmo	Set/1996		
Ed. Brasil		abr/99	104
Ed. São Paulo		mar/00	80
Ed. Paraná		out/00	80
Ed. Bahia		out/00	80
Ed.Goiás		jul/01	80
Ed. Amazonas		jul/01	80
Total			504
Moradas da Flora	Dez/1996		
Ed.Tulipa		ago/99	90
Ed. Girâneo		jul/00	90
Ed. Azaléia		fev/01	90
Ed. Abegoária		fev/02	90
Total			360
Praia Grande	Fev/1997		
Marlin		dez/1999	91
Cherne		fev/2001	104
Albacore		mai/2002	104
Total			299
Parque Mandaqui	Mai/1997		
Ed. Tapuias		abr/00	60
Ed. Floresta		abr/01	60
Ed. Tupinambás		out/01	76
Ed. Cachoeira		jul/03	92
Total			196
Portal do Jabaquara	Set/1997		
Ed. Bandeirantes		abr/01	66
Ed. Imigrantes		mai/00	84
Ed. Caminhos do Mar		mai/02	84
Ed. Anchieta		abr/03	90
Total			333
Horto Florestal	Fev/1998		
Ed. Araucária		fev/01	60
Ed. Jacarandá		mai/05	60
Ed. Ipê		set/02	60
Ed. Ibisco		jan/04	60
Total			240
Solar de Santana	Fev/1998		
Ed. Arco-íris		mar/02	78
Ed. Mirante		fev/04	58
Ed. Lume		dez/00	68
Total			204

Obras	Lançamento	Entrega	Unidades
Vila Augusta	Abr/1998		
Ed. Castelo		ago/01	48
Ed. Imperador		jul/04	48
Total			96
Parque das Flores	Mai/1998	mar2003	78
Total			78
Saint Philipe	Mai/1998		
Bloco 1		fev/05	40
Bloco 2		fev/05	40
Total			80
Vila Clementino	Ago/1998		
Ed. Gandavo		nov/03	76
Ed. Tangará		nov/04	56
Total			132
Vila Mariana	Ago/1998		
Ed. Melissa		jul/02	64
Ed. Irina		dez/03	64
Total			128
Village Palmas	Ago/1998		
Fase 1		mar/04	35
Fase 2		jul/05	28
Fase 3*			24
Fase 4*			19
Total			106
Vila Formosa	Set/1998		
Bloco 1		abr/99	56
Bloco 2		fev/03	56
Bloco 3		abr/02	56
Total			168
Recanto das Orquídeas	Fev/1999		
Ed. Alamanda		fev/00	80
Ed. Begônia		mai/03	80
Ed. Tumbérgia		jul/04	80
Ed. Crisantemo		dez/05	80
Total			320
Jardim da Saúde	Abr/1999		
Guaratibas		ago/2001	52
Total			52
Mirante Tatuapé	Mai/1999		
Ed. Horizonte		jan/05	84
Ed. Poente		mai/03	84
Total			168
Vila Inglesa	Nov/1999		
Ed. Londres		jan/03	61
Ed.Manchester		fev/05	63
Total			124

Obras	Lançamento	Entrega	Unidades
Torres da Mooca	Fev/2000		
Ed. Valença		mar/03	84
Ed. Taquari		mar/05	84
Total			252
Praias de Ubatuba	Mar/2000		
Maranduba		mai/04	16
Almada		out/03	16
Lagoinha		mar/02	16
Itamambuca		nov/01	16
Toninhas		jul/02	16
Enseada		out/04	16
Total			96
Altos do Butantã	Out/2000		
Ed. Politécnica		set/03	102
Ed. Corifeu		fev/05	102
Total			204
Anália Franco	Jan/2001		
Ed. Juréia		fev/04	64
Ed. Barbacena		mai/05	68
Total			132
Residencial Pêssego	Mar/2001		
Bloco 1		jan/03	76
Bloco 2		ago/02	76
Total			152
Bela Cintra	Abr/2001		
Ed. Jardins		out/04	104
Total			104
Casa Verde	Ago/2001		
Ed. Marselha		jun/04	112
Ed. Paris		set/05	112
Total			224
Villas da Penha	Dez/2001		
Fase 1		jan/05	61
Fase 2		jul/06	56
Total			117
Liberty Boulevard	Jan/2002		
Bloco 2		jan/05	144
Total			144
Colina Park	Fev/2002		
Fase 1		abr/05	40
Total			40
Morada Inglesa	Abr/2002		
Bloco B		set/04	52
Bloco A		ago/06	48
Total			100
Vila Mazzei	Jun/2002	jun/04	24
Total			24
Residencial Moema	Mai/2001	abr/04	76
Total			76

Obras	Lançamento	Entrega	Unidades
Residencial Santak	Set/2002	jun/04	52
Total			52
Ilhas D' Itália	Dez/2002		
Ed. Sicilia		mar/06	72
Total			72
Swiss Garden	11/2002	Out/2010	88
Total			88

Vila Formosa: Um dos 25 empreendimentos concluídos

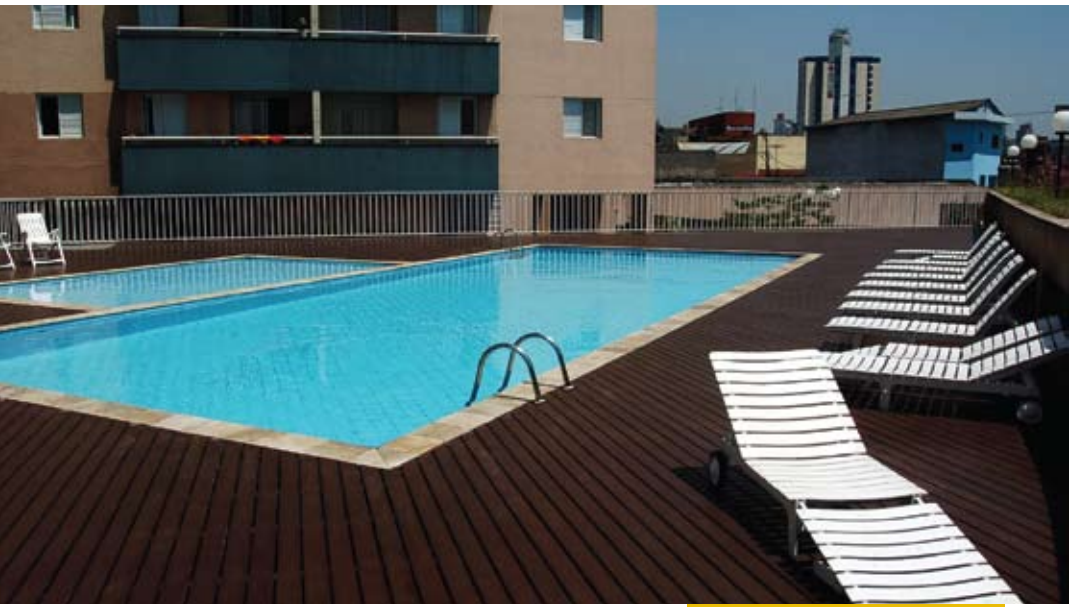
Rateio

Faz parte do cooperativismo

O cooperativismo é a união voluntária de pessoas em busca de um objetivo comum. Para alcançar seu objetivo, elas contribuem com bens ou serviços. Essa é a definição resumida do cooperativismo.

No caso do cooperativismo habitacional, o objetivo é o acesso à moradia. Eles se unem, adquirem um terreno, elaboram um projeto, fazem o orçamento, sorteiam as unidades, tomam as providencias para a construção, constroem, averbam a construção e alcançam o objetivo da casa própria. Todos os custos são rateados entre os cooperados, de acordo com a fração ideal da unidade de cada um. Durante esse processo, há inúmeras assembleias para verificar se os recursos arrecadados mensalmente são suficientes para dar continuidade às construções, pagar as despesas fixas diretas e indiretas e para administrar os serviços e obras. Ao final, realiza-se o fechamento das contas, para apurar o custo do empreendimento e verificar se existem diferenças entre esse valor e o montante arrecadado. Se houver sobras, elas devem ser rateadas entre os cooperados. Se houver déficit, cada cooperado deverá pagar o valor que lhe couber.

Nas páginas a seguir, será apresentada tabela com a comparação entre o custo da unidade e seu valor de mercado aproximado e com um indicativo de quanto representa o rateio em relação ao custo estimado atualizado da unidade.



Áreas de lazer com piscina valorizam empreendimentos

Comparativo do preço de custo X valorização de mercado[1]

EMPREENDIMENTO	DORM.	M²	CUSTO FINAL (custo estimado no lançamento + rateio) nov/2010 R$[2]	$ MERCADO[3] (Creci) nov/2010	% VALORIZAÇÃO
Horto Florestal	2	47,66	113.115,00	166.165,00	46,9
Horto Florestal	3	60,40	141.752,00	210.582,00	48,6
Jardim da Saúde	2	50,26	134.053,00	175.229,00	30,7
Mirante Tatuapé	2	58,40	158.172,00	203.609,00	28,7
Mirante Tatuapé	3	68,43	190.121,00	238.578,00	25,5
Residencial Moema	3	77,80	233.005,00	416.785,00	78,9
Morada Inglesa	2	58,73	183.985,00	236.154,00	28,4
Morada Inglesa	3	68,79	210.345,00	276.605,00	31,5
Moradas da Flora	2	54,00	82.658,00	127.636,00	54,4
Moradas da Flora	3	60,00	103.469,00	163.636,00	58,2
Parque das Flores	2	66,33	133.182,00	164.983,00	23,9
Parque das Flores	3	85,55	158.595,00	212.806,00	34,2
Parque Mandaqui	2	50,60	107.727,00	176.415,00	63,8
Parque Mandaqui[4]	3	62,65	141.472,00	218.427,00	54,4
Residencial Pêssego	2	55,61	119.849,00	164.921,00	37,6
Residencial Pêssego	3	68,98	134.748,00	204.546,00	51,8
Portal do Jabaquara	2	52,59	105.739,00	183.353,00	73,4
Portal do Jabaquara	3	65,30	153.775,00	227.666,00	48,1
Praia Grande	1	54,71	104.274,00	115.755,00	11
Praia Grande	2	62,33	127.178,00	155.046,00	21,9
Praia Grande	3	88,25	165.350,00	220.073,00	33,1
Praias de Ubatuba	2	61,30	137.541,00	186.890,00	35,9
Recanto das Orquídeas	2	58,40	133.598,00	143.346,00	7,3
Recanto das Orquídeas	3	70,02	158.242,00	261.814,00	65,5
Saint Phillipe	2	57,10	167.791,00	229.600,00	36,8
Saint Phillipe	3	69,30	201.848,00	278.656,00	38,1
Santak	1	55,36	148.513,00	193.010,00	30
Santak	2	71,23	168.977,00	248.341,00	47
Solar de Santana	2	53,06	150.076,00	229.926,00	53,2
Solar de Santana	3	64,30	183.813,00	278.633,00	51,6
Swiss Garden	3	65,58	203.841,00	263.698,00	29,4
Torres de Pirituba	3	57,71	123.872,00	168.143,00	35,7
Veredas do Carmo	2	54,42	88.338,00	158.558,00	79,5
Veredas do Carmo	3	60,51	101.782,00	176.301,00	73,2
Vila Augusta	2	57,07	97.699,00	146.242,00	49,7
Vila Augusta	3	65,50	144.841,00	219.770,00	51,7
Vila Formosa	3	71,58	125.983,00	208.555,00	65,5
Vila Mariana	2	62,57	160.089,00	290.941,00	81,7
Vila Mariana	3	62,57	209.513,00	347.674,00	65,9
Vila Mazzei	3	64,02	205.551,00	223.203,00	8,6
Village Palmas	2	72,32	172.787,00	183.002,00	5,9
Village Palmas	3	108,27	266.379,00	281.953,00	5,8

1. Somente é possível fazer o comparativo das unidades em empreendimentos concluídos, uma vez que o custo é apurado apenas após todos os gastos terem sido efetuados.
2. Conforme relatório de conta corrente do cooperado de novembro/2010.
3. Conforme pesquisa do Creci-SP de novembro/2010.
4. Considera também as unidades do Edifício Cachoeira.

Rateio

As tabelas abaixo trazem informações sobre as unidades em empreendimentos concluídos pela Bancoop para as quais houve necessidade de cobrança de rateio para a conclusão das obras e registro de documentação.

Os números de unidades são apresentados de duas formas. Em uma delas pela faixa de valor de rateio cobrado. A outra apresenta a porcentagem do valor do rateio com relação ao custo estimado.

Rateio por porcentagem do custo
unidades - empreendimentos concluídos

	QUANT.	%	% ACUMULADO
Isentas de Rateio	1.178	27,8%	27,8%
Até 10% do CUSTO	951	22,5%	50,3%
De 10% a 20% do CUSTO	743	17,5%	67,8%
De 20% a 30% do CUSTO	1.258	29,7%	97,5%
Acima de 30% do CUSTO	106	2,5%	100,0%
TOTAL DE UNIDADES - EMPREENDIMENTOS CONCLUÍDOS	4.236	100,00%	

Rateio por faixa de valores
unidades - empreendimentos concluídos

	QUANT.	%	% ACUMULADO
Isentas de Rateio	1.178	27,81%	27,81%
Até R$ 5.000	89	2,10%	29,91%
De R$ 5.000 até R$ 10.000	1.058	24,98%	54,89%
De R$ 10.000 até R$ 20.000	867	20,47%	75,35%
De R$ 20.000 até R$ 30.000	757	17,87%	93,22%
Acima de R$ 30.000	287	6,78%	100,00%
TOTAL DE UNIDADES - EMPREENDIMENTOS CONCLUÍDOS	4.236	100,00%	

Recanto das Orquídeas é um dos empreeendimentos onde houve rateio

Jurídico

Origem da controvérsia jurídica

O rateio dos custos é um dos princípios do cooperativismo, previsto na Lei do Cooperativismo, frisado no Estatuto Social e no Regimento Interno da Bancoop, assim como no Termo de Adesão e Compromisso de participação em empreendimento da cooperativa, assinado pelo cooperado no momento em que ele aderiu a uma unidade da cooperativa.

A antiga gestão não fez o encerramento financeiro dos empreendimentos, o que a impedia de realizar a apuração final do custo e, consequentemente, o rateio das diferenças entre o montante arrecadado e o gasto. Isso gerou uma grande anomalia na cooperativa.

A gestão que assumiu em 2005 decidiu cumprir o que determinam a legislação e as normas internas da cooperativa.

Feita a apuração final do custo, com base nos documentos comprobatórios das receitas e despesas, constatou-se que em 21 empreendimentos concluídos havia diferença entre o valor inicial estimado para a construção e o apurado no encerramento. Com isso, deveria ser rateada a diferença entre os cooperados, conforme determina a Lei do Cooperativismo e as normas da Bancoop.

A cobrança do rateio passou a ser realizada a partir de 2006, mas a anomalia ainda não foi corrigida, pois alguns cooperados se negam a pagar a diferença e entraram com processo judicial contra a Bancoop, gerando a controvérsia jurídica.

Rateio é previsto na Lei do Cooperativismo

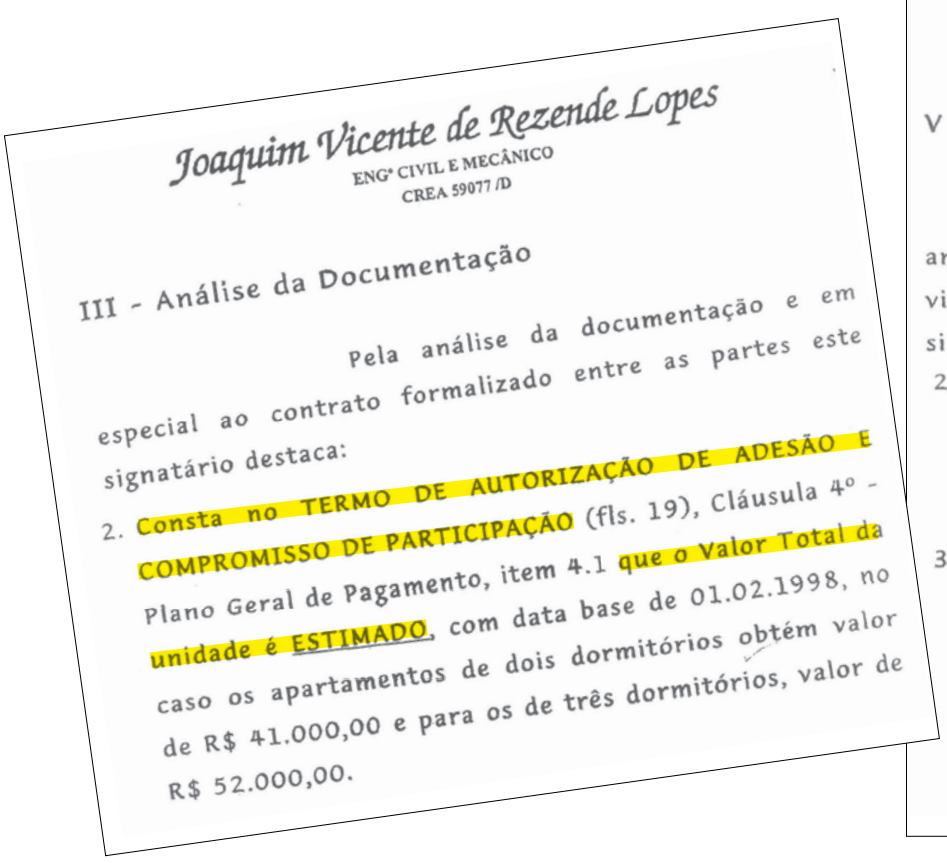
Perícias judiciais

Em muitos casos, a Justiça determinou que se realizassem perícias judiciais para apurar se os valores apontados pela Bancoop eram realmente passíveis de cobrança e se os valores demonstrados na documentação haviam sido realmente aplicados nas obras do empreendimento. Do total de perícias solicitadas, 11 perícias contábeis e 10 perícias de engenharia estão com seus laudos prontos.

Todos os laudos de perícias contábeis apontam que há comprovação documental que validam os valores cobrados pela cooperativa. Os laudos de perícias de engenharia também apontam que os empreendimentos foram construídos de acordo com as normas técnicas exigidas.

É importante ressaltar que tais perícias foram realizadas por ordem judicial e os profissionais que as realizaram não têm nenhuma relação com a Bancoop.

Perícia Judicial aponta regularidade na cobrança do rateio

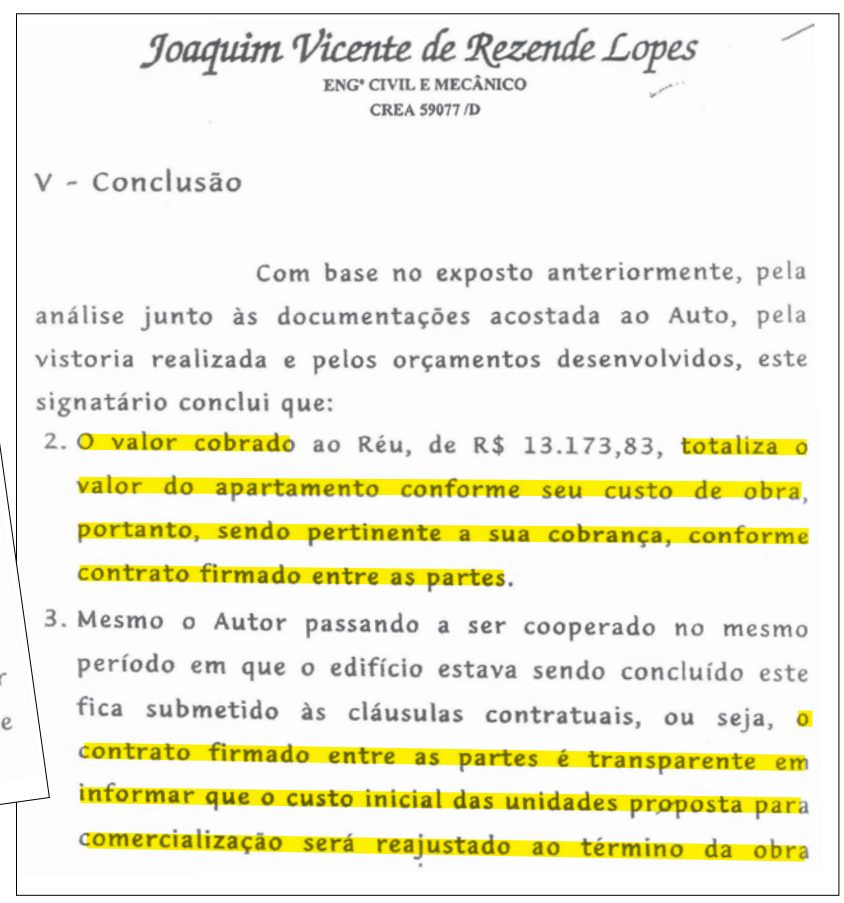


Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

III - Análise da Documentação

Pela análise da documentação e em especial ao contrato formalizado entre as partes este signatário destaca:

2. Consta no TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE ADESÃO E COMPROMISSO DE PARTICIPAÇÃO (fls. 19), Cláusula 4º - Plano Geral de Pagamento, item 4.1 que o Valor Total da unidade é ESTIMADO, com data base de 01.02.1998, no caso os apartamentos de dois dormitórios obtém valor de R$ 41.000,00 e para os de três dormitórios, valor de R$ 52.000,00.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

V - Conclusão

Com base no exposto anteriormente, pela análise junto às documentações acostada ao Auto, pela vistoria realizada e pelos orçamentos desenvolvidos, este signatário conclui que:

2. O valor cobrado ao Réu, de R$ 13.173,83, totaliza o valor do apartamento conforme seu custo de obra, portanto, sendo pertinente a sua cobrança, conforme contrato firmado entre as partes.
3. Mesmo o Autor passando a ser cooperado no mesmo período em que o edifício estava sendo concluído este fica submetido às cláusulas contratuais, ou seja, o contrato firmado entre as partes é transparente em informar que o custo inicial das unidades proposta para comercialização será reajustado ao término da obra

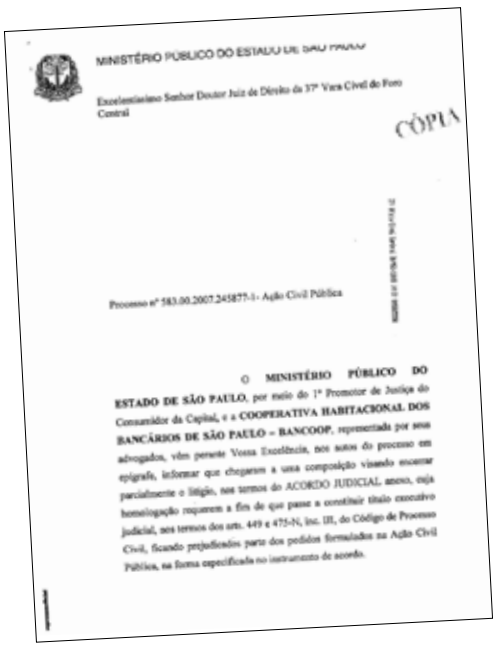
Jurídico

Controvérsia jurídica é levada ao MP

Além do processo na Justiça, alguns cooperados entraram com representação contra a Bancoop junto ao Ministério Público. A cooperativa jamais se negou a prestar esclarecimentos ao MP. Inclusive, se dispôs a arcar com os custos de auditoria a ser realizada por empresa indicada pelo MP e/ou pelos cooperados.

O promotor Paulo Sergio Cornacchioni, responsável pelo processo, entendeu que, por se tratar de cooperativa e por não haver relevância social, não cabia a intervenção do MP. Resolveu arquivar o caso. Mesmo tendo sugerido o arquivamento, encaminhou cópia do processo ao Gaeco, este Grupo por sua vez entendeu que, apesar de os fatos serem graves e complexos, não apresentavam indicativos de atuação de qualquer organização criminosa, passando o caso para a esfera criminal.

O Conselho Superior do Ministério Público do Estado de São Paulo rejeitou o arquivamento e determinou a abertura de Ação Civil Pública, indicando uma série de medidas a serem tomadas pela cooperativa.

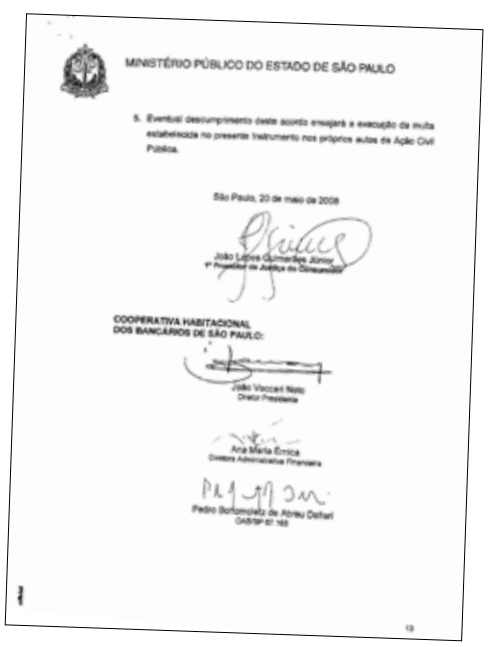

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central

CÓPIA

Processo nº 583.00.2007.245877-1 - Ação Civil Pública

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, por meio do 1º Promotor de Justiça do Consumidor da Capital, e a COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO – BANCOOP, representada por seus advogados, vêm perante Vossa Excelência, nos autos do processo em epígrafe, informar que chegaram a uma composição visando encerrar parcialmente o litígio, nos termos do ACORDO JUDICIAL anexo, cuja homologação requerem a fim de que passe a constituir título executivo judicial, nos termos dos arts. 449 e 475-N, inc. III, do Código de Processo Civil, ficando prejudicados parte dos pedidos formulados na Ação Civil Pública, na forma especificada no instrumento de acordo.


MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

5. Eventual descumprimento deste acordo ensejará a execução da multa estabelecida no presente instrumento nos próprios autos de Ação Civil Pública.

São Paulo, 20 de maio de 2008

João Lopes Guimarães Júnior
1º Promotor de Justiça do Consumidor

COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO:

João Vaccari Neto
Diretor Presidente

Ana Maria Ernica
Diretora Administrativa Financeira

Pedro Bohomoletz de Abreu Dallari
OAB/SP 87.165

Acordo judicial com o MP

Como a Bancoop concorda com praticamente todas as medidas indicadas pelo Conselho Superior do MP, firmou um acordo com a Promotoria de Justiça do Consumidor, que vai além das medidas indicadas pelo CSMP.

A Justiça homologou o Acordo Judicial e extinguiu a Ação Civil Pública.

Um grupo de cooperados se manifestou contrário à decisão e recorreu ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, onde o processo está em tramitação, no entanto a Bancoop vem cumprindo o acordo firmado com o MP.

MP criminal

O Promotor de Justiça Criminal responsável pelo inquérito utiliza critérios políticos e midiáticos em sua ação. Basta verificar que elas se intensificam em anos eleitorais (2008 e 2010).

Desde que assumiu o processo, fez diversas declarações, chegando a convocar a imprensa para dar declarações. Elas se intensificam a partir de 9 de junho de 2008, véspera da reunião da Comissão de Defesa do Consumidor da Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, na qual o promotor faz categoricamente graves acusações sem apresentar provas. No entanto, não apresentou denúncia formal, apenas pela mídia, negando à Bancoop seu direito de defesa nos autos do processo. Em nenhum momento o promotor ouviu os dirigentes da Bancoop.

Durante o ano de 2009, não ocorreram repercussões de ações do promotor na imprensa. Elas voltaram a ocorrer em março de 2010, quando foi publicada reportagem pela revista Veja sobre o requerimento de quebra de sigilo bancário de dirigentes da Bancoop, além de bloqueio de bens, contas bancárias da Bancoop e outros pedidos. Tal reportagem ressoou em diversos outros veículos de comunicação antes de o requerimento chegar à Justiça, o juiz Carlos Eduardo Lora Franco, do Departamento de Inquéritos Policiais e Corregedoria da Polícia Judiciária da Capital (Dipo), que negou praticamente todos os pedidos do promotor, afirmou que: "*Inicialmente não se pode desconsiderar a repercussão política que a presente investigação passou a ter a partir do momento em que o teor do requerimento do Ministério Público de fls. 5649 e ss. veio a ser divulgado pela imprensa no último final de semana, antes mesmo que fosse apresentado em juízo.* " e ainda que: "*Porém, não há em tal manifestação a indicação clara e precisa dos elementos de prova dos autos que sustentam tal narrativa, bem como os pedidos formulados*" .

Com relação a esse processo, observa-se que as principais ações do promotor ocorrem em anos de disputas eleitorais e que as acusações feitas pelo promotor referem-se a fatos ocorridos antes de 2005.

Ao formalizar a denúncia, mesmo sem atender a determinação do Juiz do DIPO, o promotor a apresenta 3 (três) minutos antes de seu depoimento à CPI na Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo. Na ocasião, não apresenta cópias de sua denúncia aos deputados responsáveis por inquiri-lo, tampouco apresenta provas de suas declarações. Limita-se a fazer ilações, baseadas em testemunhos de ex-prestadores de serviços e ex-funcionários da cooperativa demitidos.

Negociações

Cooperativismo prevê soluções coletivas

Uma das vantagens do cooperativismo habitacional com relação ao mercado imobiliário, são as facilidades para pagamento da unidade, expressas por meio, principalmente, da combinação entre o maior prazo para pagamento do valor do imóvel e a fixação do valor das parcelas, que são apenas reajustadas sem a cobrança de juros e taxas, que são executados apenas no caso de atraso e sobre o valor atrasado e não sobre o total do saldo a pagar.

Esse é um dos fatores que faz com que as pessoas procurem uma cooperativa para alcançar o sonho da casa própria. Com certeza, foi também um dos fatores que fez com que milhares de pessoas aderissem aos empreendimentos da Bancoop.

Mas, pelo sistema cooperativista, que constrói unidades a preço de custo, é impossível a conclusão de um empreendimento e a entrega de suas unidades sem que todos cooperados do grupo paguem todas as parcelas, inclusive aquelas referentes a diferenças entre o valor estimado e os gastos no decorrer da obra. Isso porque são eles, os cooperados, os responsáveis pelo pagamento de todos os custos do empreendimento. Não há um investidor que entra com recursos para posteriormente obter o lucro, como ocorre nos casos de aquisição de imóveis de incorporadoras.

Mesmo com as facilidades de pagamento, existem pessoas que não conseguem pagar suas parcelas. Desde sua fundação, a Bancoop se solidarizou com esses casos e abria a possibilidade de reparcelamentos da dívida. Aí sim, com cobrança de juros e taxas previstos no Termo de Adesão e Compromisso de Participação assinado pelo cooperado no momento em que ele fez a opção por sua unidade.

Ilhas D'Lália: Acordo permitiu a transferência do empreendimento para uma construtora

Acordos para continuidade das obras

Há também casos em que a Bancoop proporcionou o parcelamento de valores a pagar para todos os cooperados em cada empreendimento. Exemplo disso são os acordos para continuidade das construções, aprovados em assembleias seccionais. Os valores a serem pagos foram reparcelados, aumentando desta forma o prazo para a quitação do custo destes empreendimentos.

No entanto, a cooperativa não podia atender a um pedido de diversos cooperados: a concessão de abatimento nos valores a serem pagos. Isso porque, o valor total é rateado entre os cooperados de acordo com sua participação no empreendimento, ou seja, de acordo com a fração ideal da unidade de cada um. Assim, se a Bancoop concedesse o desconto, não há como pagar o total dos gastos.

A única forma de conceder os descontos almejados pelos cooperados é negociar com credores e fornecedores a redução do custo dos serviços e materiais e das formas de correção dos empréstimos.

Liquidação do FIDC

Para atender aos pedidos de descontos pedidos pelos cooperados, a Bancoop passou a negociar com seus credores. Os maiores credores da Bancoop eram os cotistas do Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC).

A Bancoop iniciou um processo de negociação com os cotistas do fundo que se desenrolou até agosto de 2009. A Bancoop propôs a liquidação do fundo. Pagaria o total do saldo desde que fossem alterados o índice de correção e a taxa de juros do contrato, com redução dos valores a serem pagos sem que houvesse prejuízo para os investidores.

No decorrer dos anos, desde a criação do fundo até o início das negociações, houve aumento do risco dos títulos, expresso pela queda da avaliação (rating). Esse fato propiciou que a negociação chegasse a um bom termo.

O índice de correção foi alterado do IGPM para o IPCA e a taxa de juros reduzida de 12,5% para 6%. Isso possibilitou a redução de aproximadamente 50% no valor a ser pago pela Bancoop aos fundos.

Com isso, a Bancoop poderia atender ao desejo dos cooperados de empreendimentos que haviam utilizado recursos do FIDC para a construção e/ou para a regularização documental. Uma Assembleia Geral Extraordinária, realizada em setembro de 2009 aprovou o abatimento dos valores de juros e multas de parcelas atrasadas dos cooperados de empreendimentos beneficiados pelo FIDC.

Cooperados aprovaram descontos para empreendimentos concluídos

Acordo global

Em julho de 2010, a Bancoop convidou advogados de associações e grupos de cooperados para que, em conjunto, fossem levantadas todas as questões jurídicas que envolvessem um acordo global, que atendesse ao conjunto de cooperados de todos os empreendimentos, com as especificidades de cada um.

Mais uma vez, a proposta dos advogados de associações e grupos de cooperados era de abatimento dos valores a serem pagos. A Bancoop, afirmou a concessão de descontos seria possível, desde que credores e fornecedores reduzissem os valores a serem pagos, uma vez que o cooperativismo constrói as unidades a preço de custo.

Os empreendimentos que têm recursos de "empréstimos solidários" a receber das seccionais deficitárias também têm que aceitar a redução.

A cooperativa negociou e conseguiu o desconto com credores e com a maioria dos fornecedores e prestadores de serviços que têm valores a receber.

Caberia aos cooperados pagarem os valores, de acordo com os descontos obtidos pela cooperativa. Somente se todos aceitassem seria possível a cooperativa quitar os valores em aberto e, assim, os débitos dos cooperados também estariam quitados.

Acordos individuais e por empreendimentos

Nem todos os grupos de cooperados aceitaram a proposta de o acordo global. A Bancoop, porém continua com sua tarefa de negociações de acordos coletivos com seccionais que haviam aceitado a proposta anterior individuais e com cooperados das demais seccionais.

Tire suas dúvidas

Permitir que os cooperados participem conscientemente da assembleia é o maior desejo da Bancoop. Por isso, além de te enviar essa revista, te convida para participar de uma reunião de esclarecimentos de dúvidas. Os cooperados poderão fazer quaisquer questionamentos sobre o Balanço Social 2010 da Bancoop.

Leia com atenção essa revista, anote suas dúvidas e formule perguntas sobre cada uma delas. Para agilizar o andamento da reunião, envie suas perguntas antecipadamente para o e-mail duvidasbalanco@gmail.com.

Essa ação faz parte da política de transparência da Bancoop e visa esclarecer seus cooperados e ampliar a participação consciente no cotidiano da cooperativa.

COMO PARTICIPAR

1. Somente os cooperados podem participar das reuniões de esclarecimento;
2. Serão esclarecidas apenas dúvidas técnicas sobre o Balanço Social de 2010. 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@gmail.com, ou aquelas entregues por escrito no dia da reunião.

REUNIÃO TÉCNICA DE ESCLARECIMENTO

1 de fevereiro de 2011

Horário: das 18h às 20h

Local: Auditório Azul do Sindicato dos Bancários de São Paulo

Endereço: Rua São Bento, 413 – Centro

São Paulo – SP

Balanço Social 2010

Mensagem da diretoria

O benefício do cooperativismo

O cooperativismo beneficia milhões de pessoas em todo o mundo. Pelo sistema, elas se unem voluntariamente para alcançar objetivos comuns, que seriam de difícil obtenção individualmente.

Por meio do cooperativismo habitacional, conseguem ter acesso à casa própria, mesmo aquelas que não conseguiriam em decorrência das dificuldades de aprovação de crédito, parcelamento, juros e preços praticados pelo mercado imobiliário tradicional.

A Bancoop proporcionou o benefício da casa própria a preço de custo à 5.697 famílias, que tiveram facilidade tanto para adesão ao sistema e ao empreendimento, como de prazo para pagamento, bastante estendido.

Redução de custos

Desde 2005, a Bancoop desenvolve programas para ampliar a transparência e a eficiência da gestão, buscando benefícios e soluções para os problemas enfrentados pela cooperativa e pelos cooperados.

Durante este período, inúmeros problemas foram solucionados e acordos formulados, possibilitando que a entidade cumprisse seu objetivo de proporcionar o acesso a moradias a preço de custo aos seus associados.

Em 2010, a Bancoop intensificou o programa de redução de custos administrativos, visando adequar o fluxo de caixa da entidade à realidade atual. Renegociou e/ou cancelou contrato com fornecedores e prestadores de serviços; promoveu reestruturação interna, com redução de pessoal, reduziu a verba de representação e custos administrativos.

Caminhando para a solução

Em 2010, mesmo com os entraves existentes, a Bancoop concluiu e entregou um empreendimento com 88 unidades. Graças ao esforço e compreensão dos cooperados, dos credores, fornecedores de materiais e prestadores de serviços e do trabalho dos profissionais que trabalham na Bancoop. A conclusão do empreendimento serve como exemplo de como se pode chegar à solução por meio da negociação e do acordo.

Os últimos 12 meses foram marcados por um processo que se iniciou em 2005, visando a solução negociada com o conjunto de cooperados da Bancoop, tanto aqueles que já receberam suas unidades, quanto os que aguardam o término das obras e os que tiveram seus empreendimentos descontinuados.

As reuniões de negociação entre cooperados e a cooperativa se intensificaram a partir de julho de 2010, quando se propôs o acordo para solução global. Foram realizadas três reuniões conjuntas e dezenas de reuniões específicas com cada empreendimento.

Em decorrência da CPI, muitas outras tarefas foram realizadas pela Bancoop. O trabalho para fornecer as informações e documentos solicitados foi intenso. Mas, a Bancoop conseguiu manter seus princípios de transparência e fiscalização e ainda preservar a privacidade dos dados pessoais de seus cooperados.

O promotor que acompanha o inquérito criminal, apresentou a denúncia formal à Justiça. Apesar de as investigações terem sido iniciadas em 2007, o promotor não ouviu em depoimento nenhum representante legal da cooperativa, nem mesmo solicitou documentos para a mesma e não havia apresentado denúncia formal. Com a apresentação da denúncia, a Bancoop poderá exercer seu direito de defesa.

Mais trabalho

Muito já foi feito, mas é preciso continuar adequando a estrutura de custos às receitas, preservando a saúde financeira da cooperativa, evitando ônus desnecessários e possibilitando a realização de mais acordos que permitam o acesso dos cooperados à moradia e/ou à escritura de sua unidade.

Por isso, em complemento às medidas adotadas anteriormente, a diretoria implementará novas medidas de redução dos custos administrativos.

Agradecimentos

Os acordos e avanços foram possíveis graças à participação dos cooperados, compreensão dos credores, fornecedores e prestadores de serviços e a cada um dos profissionais que trabalham na Bancoop. Somos muito gratos ao esforço que todos, individualmente ou em conjunto, realizaram. Continuamos contando com cada um.

Graças a isso podemos dizer que, em 2010, a Bancoop caminhou muito em direção à solução das controvérsias existentes. Estamos esperançosos de que, a partir de 2011, tudo tomará seu devido rumo.

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - BANCOOP

Demonstrações Contábeis acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes

Em 31 de dezembro de 2010 e de 2009

Parecer dos auditores independentes

Aos cooperados e Administração da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - BANCOOP:

1. Examinamos as demonstrações contábeis da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - BANCOOP ("Cooperativa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações de sobras e perdas, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

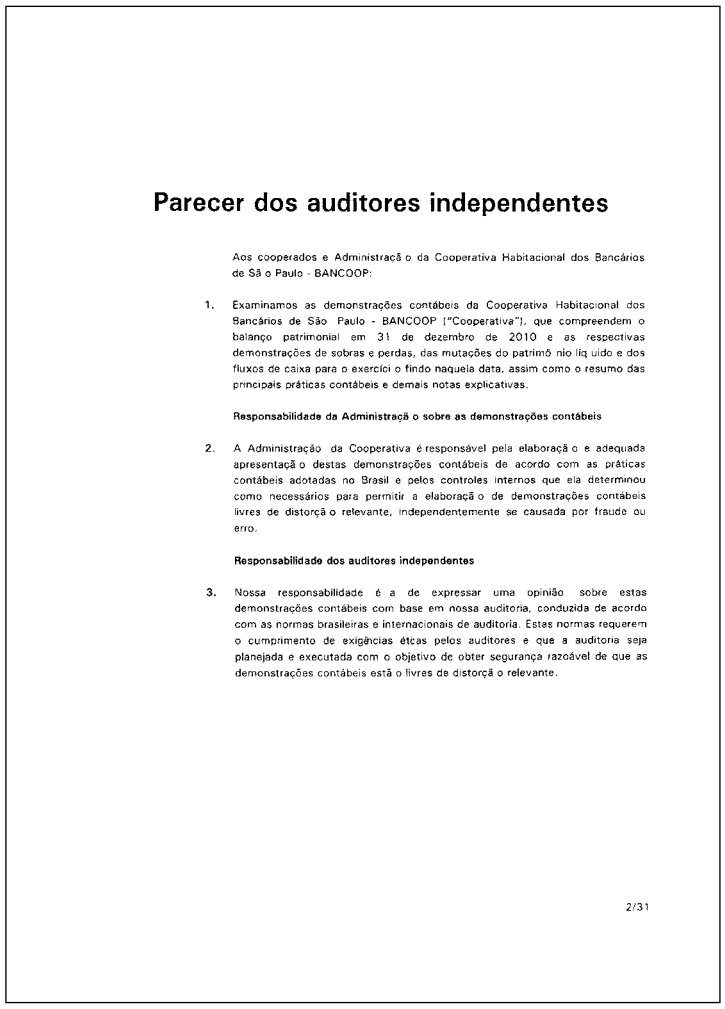
Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

2. A Administração da Cooperativa é responsável pela elaboração e adequada apresentação destas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

3. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

4. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nesta avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Entidade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia destes controles internos da Entidade. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.



Parecer dos auditores independentes

Aos cooperados e Administraçã o da Cooperativa Habitacional dos Bancários de Sã o Paulo - BANCOOP:

1. Examinamos as demonstrações contábeis da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - BANCOOP ("Cooperativa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações de sobras e perdas, das mutações do patrimô nio líq uido e dos fluxos de caixa para o exercíci o findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

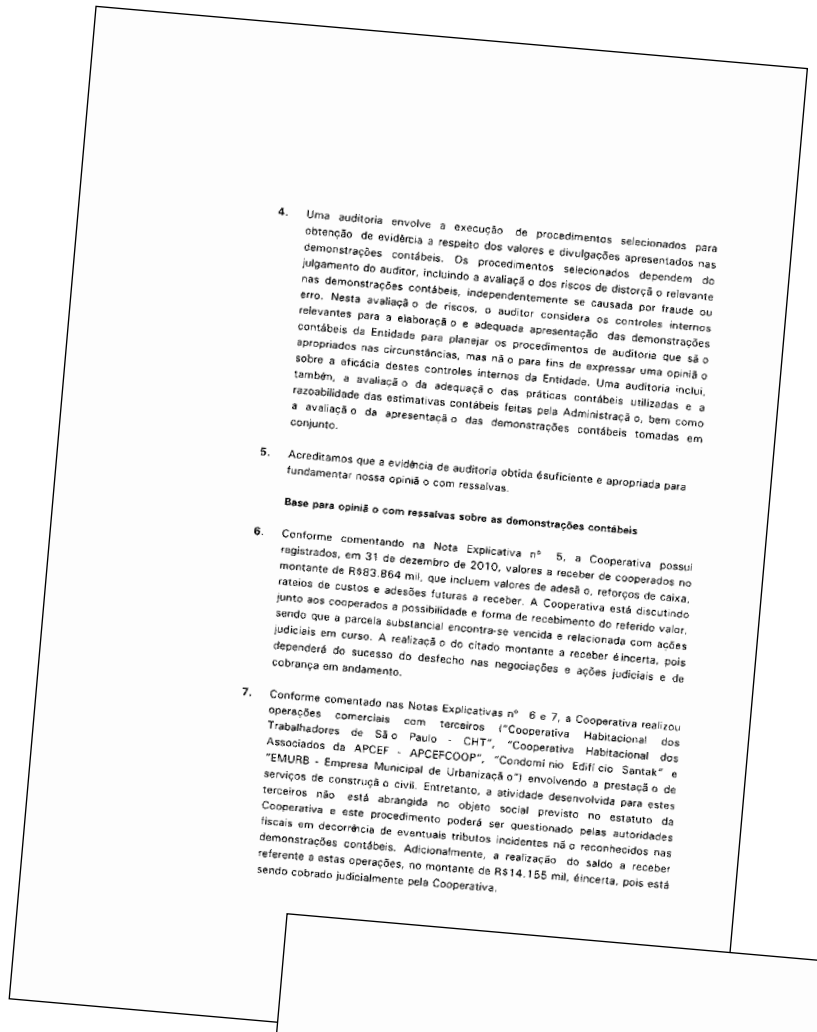
Responsabilidade da Administraçã o sobre as demonstrações contábeis

2. A Administração da Cooperativa é responsável pela elaboraçã o e adequada apresentaçã o destas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboraçã o de demonstrações contábeis livres de distorçã o relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

3. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências étcas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis está o livres de distorçã o relevante.

2/31



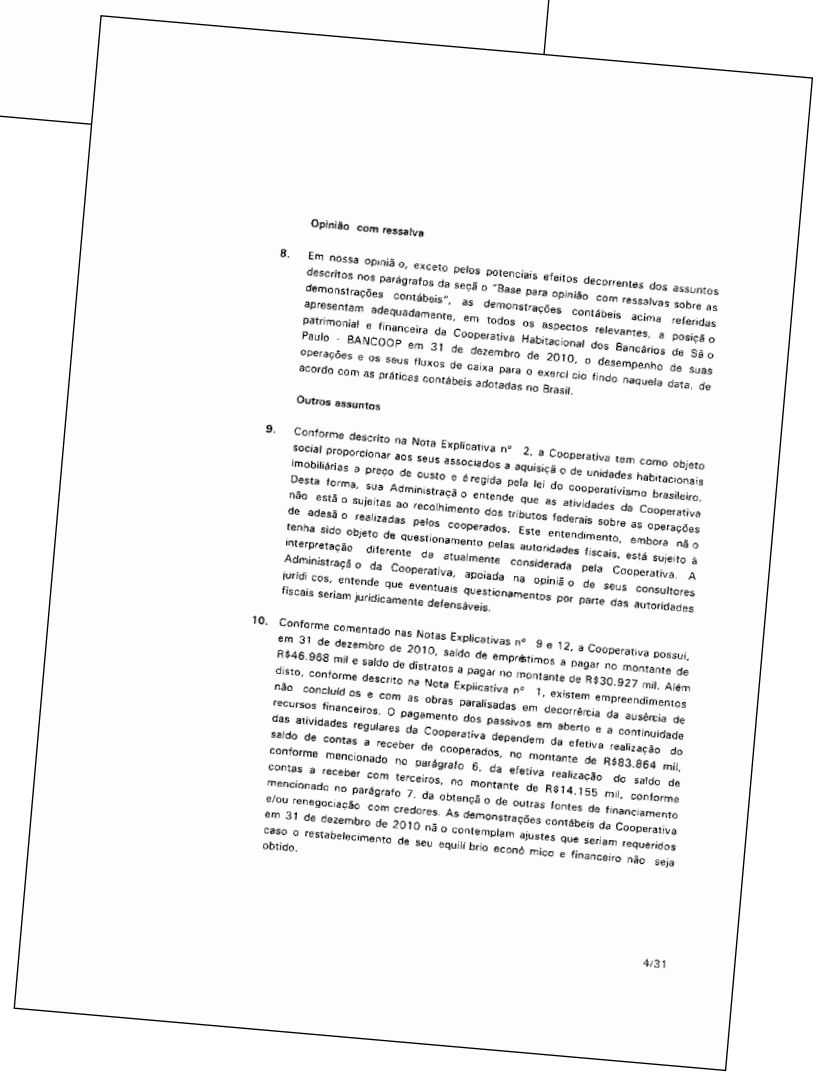
4. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliaçã o dos riscos de distorçã o relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nesta avaliaçã o de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboraçã o e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Entidade para planejar os procedimentos de auditoria que sã o apropriados nas circunstâncias, mas nã o para fins de expressar uma opiniã o sobre a eficácia destes controles internos da Entidade. Uma auditoria inclui, também, a avaliaçã o da adequaçã o das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administraçã o, bem como a avaliaçã o da apresentaçã o das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

5. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida ésuficiente e apropriada para fundamentar nossa opiniã o com ressalvas.

Base para opiniã o com ressalvas sobre as demonstrações contábeis

6. Conforme comentando na Nota Explicativa nº 5, a Cooperativa possui registrados, em 31 de dezembro de 2010, valores a receber de cooperados no montante de R$83.864 mil, que incluem valores de adesã o, reforços de caixa, rateios de custos e adesões futuras a receber. A Cooperativa está discutindo junto aos cooperados a possibilidade e forma de recebimento do referido valor, sendo que a parcela substancial encontra-se vencida e relacionada com ações judiciais em curso. A realizaçã o do citado montante a receber é incerta, pois dependerá do sucesso do desfecho nas negociações e ações judiciais e de cobrança em andamento.

7. Conforme comentado nas Notas Explicativas nº 6 e 7, a Cooperativa realizou operações comerciais com terceiros ("Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de Sã o Paulo - CHT", "Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF - APCEFCOOP", "Condomí nio Edifí cio Santak" e "EMURB - Empresa Municipal de Urbanizaçã o") envolvendo a prestaçã o de serviços de construçã o civil. Entretanto, a atividade desenvolvida para estes terceiros não está abrangida no objeto social previsto no estatuto da Cooperativa e este procedimento poderá ser questionado pelas autoridades fiscais em decorrência de eventuais tributos incidentes nã o reconhecidos nas demonstrações contábeis. Adicionalmente, a realização do saldo a receber referente a estas operações, no montante de R$14.155 mil, éincerta, pois está sendo cobrado judicialmente pela Cooperativa.



Opiniã o com ressalva

8. Em nossa opiniã o, exceto pelos potenciais efeitos decorrentes dos assuntos descritos nos parágrafos da seçã o "Base para opiniã o com ressalvas sobre as demonstrações contábeis", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posiçã o patrimonial e financeira da Cooperativa Habitacional dos Bancários de Sã o Paulo - BANCOOP em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercí cio findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos

9. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, a Cooperativa tem como objeto social proporcionar aos seus associados a aquisiçã o de unidades habitacionais imobiliárias a preço de custo e é regida pela lei do cooperativismo brasileiro. Desta forma, sua Administraçã o entende que as atividades da Cooperativa não está o sujeitas ao recolhimento dos tributos federais sobre as operações de adesã o realizadas pelos cooperados. Este entendimento, embora nã o tenha sido objeto de questionamento pelas autoridades fiscais, está sujeito à interpretação diferente da atualmente considerada pela Cooperativa. A Administraçã o da Cooperativa, apoiada na opiniã o de seus consultores jurídi cos, entende que eventuais questionamentos por parte das autoridades fiscais seriam juridicamente defensáveis.

10. Conforme comentado nas Notas Explicativas nº 9 e 12, a Cooperativa possui, em 31 de dezembro de 2010, saldo de empréstimos a pagar no montante de R$46.968 mil e saldo de distratos a pagar no montante de R$30.927 mil. Além disto, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, existem empreendimentos não concluí dos e com as obras paralisadas em decorrência da ausência de recursos financeiros. O pagamento dos passivos em aberto e a continuidade das atividades regulares da Cooperativa dependem da efetiva realização do saldo de contas a receber de cooperados, no montante de R$83.864 mil, conforme mencionado no parágrafo 6, da efetiva realização do saldo de contas a receber com terceiros, no montante de R$14.155 mil, conforme mencionado no parágrafo 7, da obtençã o de outras fontes de financiamento e/ou renegociação com credores. As demonstrações contábeis da Cooperativa em 31 de dezembro de 2010 nã o contemplam ajustes que seriam requeridos caso o restabelecimento de seu equilí brio econô mico e financeiro não seja obtido.

4/31

5. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Base para opinião com ressalvas sobre as demonstrações contábeis

6. Conforme comentando na Nota Explicativa nº 5, a Cooperativa possui registrados, em 31 de dezembro de 2010, valores a receber de cooperados no montante de R$83.864 mil, que incluem valores de adesão, reforços de caixa, rateios de custos e adesões futuras a receber.

A Cooperativa está discutindo junto aos cooperados a possibilidade e forma de recebimento do referido valor, sendo que a parcela substancial encontra-se vencida e relacionada com ações judiciais em curso. A realização do citado montante a receber é incerta, pois dependerá do sucesso do desfecho nas negociações e ações judiciais e de cobrança em andamento.

7. Conforme comentado nas Notas Explicativas nº 6 e 7, a Cooperativa realizou operações comerciais com terceiros ("Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de São Paulo - CHT", "Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF - APCEFCOOP", "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 e este procedimento poderá ser questionado pelas autoridades fiscais em decorrência de eventuais tributos incidentes não reconhecidos nas demonstrações contábeis. Adicionalmente, a realização do saldo a receber referente a estas operações, no montante de R$14.155 mil, é incerta, pois está sendo cobrado judicialmente pela Cooperativa.

Opinião com ressalva

8. Em nossa opinião, exceto pelos potenciais efeitos decorrentes dos assuntos descritos nos parágrafos da seção "Base para opinião com ressalvas sobre as demonstrações contábeis", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam 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 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

9. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, a Cooperativa tem como objeto social proporcionar aos seus associados a aquisição de unidades habitacionais imobiliárias a preço de custo e é regida pela lei do cooperativismo brasileiro. Desta forma, sua Administração entende 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 pelas autoridades fiscais, está sujeito à interpretação diferente da atualmente considerada pela Cooperativa. A Administração da Cooperativa, apoiada na opinião de seus consultores jurídicos, entende que eventuais questionamentos por parte das autoridades fiscais seriam juridicamente defensáveis.

10. Conforme comentado nas Notas Explicativas nº 9 e 12, a Cooperativa possui, em 31 de dezembro de 2010, saldo de empréstimos a pagar no

montante de R$46.968 mil e saldo de distratos a pagar no montante de R$30.927 mil. Além disto, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, existem empreendimentos não concluídos e com as obras paralisadas em decorrência da ausência de recursos financeiros. O pagamento dos passivos em aberto e a continuidade das atividades regulares da Cooperativa dependem da efetiva realização do saldo de contas a receber de cooperados, no montante de R$83.864 mil, conforme mencionado no parágrafo 6, da efetiva realização do saldo de contas a receber com terceiros, no montante de R$14.155 mil, conforme mencionado no parágrafo 7, da obtenção de outras fontes de financiamento e/ou renegociação com credores. As demonstrações contábeis da Cooperativa em 31 de dezembro de 2010 não contemplam ajustes que seriam requeridos caso o restabelecimento de seu equilíbrio econômico e financeiro não seja obtido.

11. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes, cujo relatório, datado de 16 de fevereiro de 2010, continha ressalvas quanto aos mesmos assuntos descritos nos parágrafos 6 e 7 e parágrafo de ênfase quanto ao mesmo assunto descrito no parágrafo 9. Entretanto, até o presente momento, não foi realizada Assembleia Geral Ordinária para aprovação das citadas demonstrações contábeis.

São Paulo, 14 de janeiro de 2011.

Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Marcos Venicio Sanches
Contador CRC 1SP-218.030/O-9

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2010	2009
Ativo circulante			
Caixa e quivalentes de caixa	4	53	126
Contas a receber - cooperados	5	81.582	70.897
Créditos com terceiros	6	9.070	5.946
Créditos diversos	7	3.129	10.605
Total do ativo circulante		**93.834**	**87.574**
Ativo não circulante			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber - cooperados	5	2.282	4.915
Créditos com terceiros	6	-	3.444
Créditos diversos	7	1.956	4.766
Depósitos judiciais e outros	-	2.927	2.827
		7.165	15.952
Imobilizado	8	415	530
Total do ativo não circulante		**7.580**	**16.482**
Total do ativo		**101.414**	**104.056**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

de 2010 e de 2009

(Valores expressos em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2010	2009
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	9	46.968	5.009
Fornecedores	10	226	3.092
Obrigações trabalhistas e tributárias	11	1.610	1.300
Credores por imóveis compromissados	14	-	1.425
Distratos a pagar	12	27.855	23.647
Retenções contratuais a pagar	15	1.046	1.035
Estimativa para gastos futuros	13	10.000	10.000
Outras obrigações	-	128	138
Total do passivo circulante		**87.833**	**45.646**
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	9	-	40.311
Distratos a pagar	12	3.072	5.995
Adiantamento de seccionais	-	218	179
Obrigações tributárias	11	-	65
Total do passivo não circulante		**3.290**	**46.550**
Patrimônio líquido			
Capital social	17	1.819	1.922
Reserva de capital	-	311	1.833
FATES	-	508	508
Fundo garantidor de quitação	-	7.653	7.597
		10.291	11.860
Total do passivo e patrimônio líquido		**101.414**	**104.056**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações de sobras e perdas

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009

Ato cooperado	2010	2009
Taxa de administração de obra	155	521
Taxa de gerenciamento de obra	178	835
Taxa de transferência/eliminação/desistência	486	5.339
Outros	670	1.193
	1.489	7.888
Ingressos financeiros		
Recuperação de encargos financeiros	2.885	11.625
Ganho apurado na liquidação do FIDC	-	3.754
Rendimentos, juros e variação monetária	-	9
	2.885	15.388
Dispêndios assumidos	**2.112**	**(5.599)**
Créditos de liquidação duvidosa	(1.294)	(2.500)
Com pessoal - salários e encargos e serviços prestados	(3.454)	(3.713)
Com utilidade, materiais de consumo e manutenção	(661)	(657)
	(3.297)	(12.469)
Dispêndios financeiros		
Encargos sobre empréstimos	(2.672)	(10.628)
	(2.672)	(10.628)
Sobras (perdas) do exercício	**(1.595)**	**179**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009

	Notas	Capital social	Fundo garantidor de quitação	Reservas estatutárias			Total
				Reserva de capital	Fates	Sobras ou perdas a disposição da AGO	
Saldos em 31 de dezembro de 2008		**1.802**	**7.469**	**1.823**	**508**	**-**	**11.602**
Sobras líquidas	-	-	-	-	-	179	179
Transferências para adiantamento à seccionais	1.2	-	-	-	-	(179)	(179)
Reversão de sobras líquidas - 2008	-	-	-	(3)	-	-	(3)
Novos cooperados (quotas-partes)	-	120	-	-	-	-	120
Fundo garantidor de quitação	-	-	128	13	-	-	141
Saldos em 31 de dezembro de 2009		**1.922**	**7.597**	**1.833**	**508**	**-**	**11.860**
Perdas líquidas	-	-	-	-	-	(1.595)	(1.595)
Transferências para adiantamento às seccionais	1.2	-	-	-	-	(39)	(39)
Cobertura de perdas com utilização de reservas	7	-	-	(1.634)	-	1.634	-
Movimentação de cooperados (quotas-partes)	-	(103)	-	112	-	-	9
Fundo garantidor de quitação	-	-	56	-	-	-	56
Saldos em 31 de dezembro de 2010		**1.819**	**7.653**	**311**	**508**	**-**	**10.291**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações dos fluxos de caixa

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009

Da atividade cooperativa	2010	2009
Sobras (perdas) do exercício	(1.595)	179
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pela atividade cooperativa:		
Depreciações e amortizações	144	120
Estimativa de perdas com créditos de liquidação duvidosa	1.294	2.500
Reversão de sobras líquidas - 2008	-	(3)
Estimativa para gastos futuros	-	10.000
Cobertura de perdas com utilização de reservas	1.634	-
Decréscimo/(acréscimo) em ativos		
Contas a receber - cooperados	(9.346)	(33.262)
Créditos com terceiros	320	585
Investimentos temporários - FIDC	-	8.015
Encargos sobre desconto de títulos - FIDC	-	4.036
Créditos diversos	8.652	(5.294)
Depósitos judiciais e outros	(100)	(1.413)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos		
Empréstimos e financiamentos	1.648	24.088
Fornecedores	(2.866)	2.516
Obrigações trabalhistas e tributárias	245	(25)
Credores por imóveis compromissados	(1.425)	136
Distratos a pagar	1.285	(13.108)
Retenções contratuais a pagar	11	67
Dispêndios a pagar	-	(279)
Outras obrigações	(10)	(43)
Disponibilidades líquidas utilizadas pela atividade cooperativa	**(109)**	**(1.185)**
Das atividades de investimento	2010	2009
Acréscimo do imobilizado	(29)	(24)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(29)**	**(24)**
Das atividades de financiamento com cooperados	2010	2009
Ingresso de novos cooperados	9	120
Aporte no Fundo Garantidor de Quitação (FGQ)	56	140
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiameto com cooperados	**65**	**260**
Redução de caixa e equivalentes de caixa	**(73)**	**(949)**
Caixa e equivalentes de caixa	2010	2009
No início do exercício	126	1.075
No final do exercício	53	126
Redução de caixa e equivalentes de caixa	**(73)**	**(949)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2010 e de 2009

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

1. Contexto operacional

A Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo, denominada "BANCOOP" (ou "Coorperativa"), 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 Assembleia 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).

Em 18 de fevereiro de 2010 foi acatado o pedido de licença pelo prazo de 180 dias do Sr. João Vaccari Neto, diretor presidente da Cooperativa, com a transferência de suas atribuições para o Sr. Vagner de Castro (diretor técnico operacional). Em 18 de agosto de 2010 foi acatado o pedido de renúncia do Sr. João Vaccari Neto, diretor presidente da Cooperativa, mantida a transferência de suas atribuições para o Sr. Vagner de Castro (diretor técnico operacional).

Desde a mudança na gestão da BANCOOP ocorrida em 2005, a Administração da Cooperativa desenvolve programas para ampliar a transparência e a eficiência da gestão, buscando benefícios e soluções para os problemas enfrentados pela Cooperativa e pelos cooperados.

Durante este período, inúmeros problemas foram solucionados e acordos formulados, possibilitando que a Cooperativa cumprisse seu objetivo de proporcionar aos participantes acesso a moradias a preço de custo.

Neste sentido, a diretoria da BANCOOP intensificou o programa de redução de custos administrativos, visando adequar o fluxo de caixa da Entidade à sua realidade econômica. Ao longo do ano de 2010, implementou entre outras as seguintes medidas: rescisão e renegociação de contratos de prestação de serviços, reestruturação de áreas de suporte internas, redução da verba de representação e do número de empregados, com o objetivo de diminuir o custo administrativo-operacional.

Este trabalho continuará ao longo do exercício de 2011, visando otimizar ativos que possam trazer resultados, bem como avaliar e implementar redução de custos de acordo com a necessidade de cada serviço. Fundamentalmente intensificar a política de redução do passivo judicial por meio de acordos.

Os acordos poderão ser firmados individualmente ou coletivamente, dependendo da situação da seccional que o cooperado participe. Para as obras em construção, o acordo deverá ser coletivo, quer seja para continuidade e conclusão pelo sistema de cooperativa, quer seja para transferência de direitos e obrigações para uma construtora.

As principais políticas e diretrizes operacionais da Cooperativa são:

1.1.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 ele 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, sendo 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 Assembleias Gerais.

Após inscrição na 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 coresponsáveis pelo sucesso ou insucesso do empreendimento. Desta forma, o cooperado é convidado a participar de reuniões e convocado para assembleias, 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 da evolução física da obra.

1.2. Repasses de dispêndios da sede

Os dispêndios gerais de manutenção da sede são custeados pelos cooperados por meio 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.

1.3. 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 revisão 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.

1.4. 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) de forma proporcional à sua efetiva utilização ao final do período- -base (mês ou ano).

1.5. Procedimentos para averbação dos empreendimentos

A unidade atribuída ao cooperado por meio de sorteio em assembleia 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 de novembro de 1966);
- Certificado de regularidade de construção;
- Auto de regularização de construção;
- Certidão de dados cadastrais;
- IPTU ou certidão de valor venal.

1.6. 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;
   - Torres da Móoca;
   - Vila Clementino;
   - Vila Inglesa;
   - Villas da Penha.

b) Outros: compreendem os empreendimentos, cujos ingressos e dispêndios já foram transferidos para a sede e já compuseram seu resultado. Este agrupamento de informações teve como base as deliberações contidas na Ata da Assembleia Geral Extraordinária (AGE) de 15 de setembro de 2009, que consolidou nesse grupo os empreendimentos classificados como descontinuados, assumidos por terceiros, encerrados e 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, esta 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 2010 e 2009 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, alteradas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09, e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), homologados pelos órgãos reguladores.

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela diretoria da Cooperativa em 14 de janeiro de 2011.

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, acrescidas dos 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 destas 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, que se aproximam da vida útil efetiva estimada.

3.2.5. Empréstimos e financiamentos

São atualizados pelas variações monetárias incorridas até a data do balanço e os juros respectivos transcorridos estão reconhecidos nas demonstrações contábeis.

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. 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 estas 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.

3.2.8. Ajuste a Valor Presente (AVP) 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.

3.2.9. 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 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.2.10. Credores por imóveis compromissados

Representados 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.

3.2.11. Distratos a pagar

Representados 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.

3.2.12. 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. Impacto de novos pronunciamentos contábeis

No transcorrer de 2009 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu o pronunciamento contábil destinado às Pequenas e Médias Empresas (PMEs), qualificado para as entidades com faturamento até R$300.000 e ativos até R$240.000 e que não estejam sujeitas a órgãos reguladores. A implementação, facultativa para o ano de 2009, é obrigatória para o ano de 2010, não havendo impactos significativos nas demonstrações contábeis da Cooperativa.

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 contas a receber de cooperados, bem como alinhar as novas exigências da Lei nº 11.638/07. As principais alterações realizadas foram:

Reversão dos valores a vencer de cooperados pertencentes às obras não concluídas. Desta forma, os contratos passaram a ser apropriados em conformidade com o respectivo fluxo financeiro;

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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2010	2009
Caixa e bancos	53	58
Aplicações financeiras	-	68
	53	**126**

4.1. Caixa e equivalentes de caixa por seccional

Seccionais	2010	2009
Empréstimo solidário		
Bela Cintra	(1.062)	(889)
Casa Verde	(25)	215
Colina Park	(3.198)	(2.495)
Anália Franco	4.986	4.541
Liberty Boulevard	1.758	1.685
Swiss Garden	-	337
Torres da Mooca	(3.497)	(2.843)
Vila Clementino	2.805	2.749
Vila Inglesa	431	467
Villas da Penha	(13.623)	(10.394)
Outras	11.425	6.627
Saldo	-	-
Caixa e conta corrente	53	58
Aplicações financeiras	-	68
	53	**126**

5. Contas a receber - cooperados

Circulante	2010	2009
Em construção (a)	41.554	33.792
Outras (b)	43.822	39.605
Estimativa de perdas com créditos de liquidação duvidosa	(3.794)	(2.500)
	81.582	**70.897**
Não circulante		
Outras (b)	2.282	4.915
	2.282	**4.915**
	83.864	**75.812**

(a) O saldo é composto pelos valores de termo de adesão e "reforço de caixa" relacionados às obras em construção sob administração da Cooperativa;

(b) O 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 circulante e não circulante é realizada a partir de relatórios sintéticos auxiliares, de acordo com os respectivos prazos de vencimento.

A movimentação da estimativa de créditos de liquidação duvidosa está representada a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2008	**-**
Constituição	(2.500)
Saldo em 31 de dezembro de 2009	**(2.500)**
Constituição	(1.294)
Saldo em 31 de dezembro de 2010	**(3.794)**

5.1. Termo de adesão - "aging list"

	%	%
Vencidos	**2010**	**2009**
Até 90 dias	1,06	2,85
Acima de 91 dias	90,58	76,81
A vencer		
Até 90 dias	3,23	5,59
De 91 a 180 dias	1,21	4,12
De 181 a 360 dias	1,62	7,66
Acima de 360 dias	2,30	2,97
Total	**100,00**	**100,00**

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 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 1ª subscrição e integralização de quotas.

Iniciou suas operações em 03 de setembro de 2004, tendo como objetivo proporcionar aos seus participantes a valorização de suas quotas 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.

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 da Assembleia Geral Extraordinária (AGE), a Cooperativa aprovou a compra da totalidade das quotas seniores do Fundo de Investimentos em

Direitos Creditórios (FIDC) detidas por terceiros, ratificando os termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Bancoop I,realizada em 26 de agosto de 2009. Os reflexos financeiros e contábeis registrados nas demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009 estão 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 da Assembleia 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 junto aos órgãos reguladores, sob responsabilidade da administradora do fundo. Os impactos financeiros e contábeis deste ato, reconhecidos nas demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009, estão 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 quotas seniores	18.152
Investimento em 9.358 quotas 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 nos ativos circulante e não circulante até 31 de dezembro de 2008, sendo apropriados ao resultado somente no vencimento destes títulos, conforme demonstrado a seguir:

	2008
Circulante	2.546
Não circulante	1.490
	4.036

Com a liquidação antecipada do FIDC em 25 de novembro de 2009, conforme anteriormente mencionado, os juros que estavam contabilizados no ativo circulante e não circulante foram apropriados ao resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

6. Créditos com terceiros

Circulante	2010	2009
APECEFCOOP	7.116	4.002
CHT	1.954	1.944
	9.070	**5.946**
Não circulante		
APECEFCOOP	-	3.399
CHT	-	45
	-	**3.444**
Total	**9.070**	**9.390**

Os saldos apresentados são tratados como ato cooperado e resultam da movimentação de ingressos e dispêndios realizados pela Cooperativa para o desenvolvimento das obras na APECEFCOOP e CHT, as quais são administradas pela BANCOOP em decorrência de contrato de gestão assinado com os mesmos.

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 (APCEFCOOP)

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 remuneração mensal prevista contratualmente é a seguinte:

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

Circulante	2010	2009
Contas a receber - Santak	1.355	1.438
Contas a receber - OAS	1.096	7.608
Outros créditos	678	1.559
	3.129	10.605
Não circulante		
Contas a receber - Kallas	-	160
Contas a receber - Cristo Rei	324	285
Contas a receber - Santak	-	122
Contas a receber - EMURB	1.632	1.632
Adiantamento a fornecedores	-	1.634
Contas a receber - OAS	-	928
Outros créditos	-	5
	1.956	**4.766**
Total	**5.085**	**15.371**

Contas a receber - Kallas: valor correspondente a duas unidades habitacionais que foram substituídas por uma unidade de área maior, cujos direitos foram cedidos para terceiro e liquidadas financeiramente em 13 de dezembro de 2010;

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 o 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 de dezembro de 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 à OAS referente aos terrenos dos empreendimentos descontinuados: "Guadalupe", "Guarapiranga" e "Piazza Di Roma". O valor correspondente a transação do empreendimento Quadalupe foi interalmente recebido em 16 de março de 2010. No caso dos empreendimentos Guarapiranga e Piazza Di Roma, resta saldo para recebimento durante o exercício de 2011;

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 aos fornecedores de materiais e/ou serviços, bem como ingressou em juízo contra aqueles que não esclareceram a finalidade destes pagamentos: Tendo em vista a ausência de garantia real, a Cooperativa procedeu ao registro para perdas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, em contrapartida da rubrica Dispêndios assumidos no resultado, sendo a perda absorvida pela reserva de capital no patrimônio líquido.

Notificados	2010	2009
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	133
Reconhecimento de perdas	(1.634)	-
	-	**1.634**

(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 Cartório 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 de janeiro de 2005). Não obtendo êxito nesta 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 o presente momento.

8. Imobilizado

Descrição	% - Taxa de depreciação	2010	2009
Imóveis	4	303	303
Móveis e utensílios	10	54	50
Instalações	10	53	53
Veículos	20	115	115
Máquinas e equipamentos	20	296	278
Direitos de uso de software	20	410	403
Depreciação acumulada	-	(816)	(672)
Imobilizado líquido		**415**	**530**

Os imóveis foram dados em garantia dos empréstimos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 9, bem como três veículos em ações judiciais.

9. Empréstimos e financiamentos

Descrição	2010	2009
Circulante		
Conta garantida	191	371
Entidade de classe (a) - mútuo (*)	42.754	4.638
Entidade de classe (b) - mútuo (*)	3.459	-
Entidade de classe (c) - mútuo (*)	564	-
	46.968	**5.009**
Não circulante		
Entidade de classe (a) - mútuo (*)	-	36.518
Entidade de classe (b) - mútuo (*)	-	3.261
Entidade de classe (c) - mútuo (*)	-	532
	-	**40.311**
Total	**46.968**	**45.320**

(*) 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:

Entidades 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, cujo pagamento será realizado até dezembro de 2011, tendo como garantia os recebíveis e o imóvel citado na Nota Explicativa nº 8;

Entidades de classe (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 passou a ser realizada com base na variação mensal do IPCA.

As despesas financeiras dos empréstimos são rateadas entre as seccionais que apresentam déficit de caixa. Adicionalmente, as seccionais com posição de caixa superavitária percebem remuneração das seccionais deficitárias.

10. Fornecedores

Seccional	2010	2009
OAS Empreendimentos S/A	-	2.627
Outros fornecedores	226	465
Total	**226**	**3.092**

Em 04 de dezembro de 2009 foi celebrado acordo entre a Cooperativa e a OAS para finalização da construção do empreendimento "Ilha D'itália" e, consequente, extinção da seccional com a transferência de direitos e obrigações para a OAS. Conforme previsto neste acordo, foi realizado o encerramento financeiro desta seccional, o qual foi homologado judicialmente em 19 de janeiro de 2010. Em decorrência deste acordo e considerando que a BANCOOP tinha a receber da OAS em 31 de dezembro de 2009 o montante de R$8.536, foi realizada compensação entre estas importâncias.

11. Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	2010	2009
Tributos incidentes sobre folha de pagamento	37	55
Tributos sobre contratação de serviços	107	166
Imposto sobre a propriedade predial e territorial	1.388	1.040
Férias e encargos a pagar	78	104
	1.610	**1.365**
Circulante	1.610	1.300
Não circulante	-	65
	1.610	**1.365**

12. 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	2010	2009
Circulante	27.855	23.647
Não circulante	3.072	5.995
	30.927	**29.642**

12.1. Distratos a pagar por seccional

Seccionais	2010	2009
Bela Cintra	1.008	917
Casa Verde	5.206	4.828
Colina Park	5.799	4.987
Jardim Anália Franco	775	1.238
Liberty Boulevard	1.346	1.369
Swiss Garden	-	171
Torres da Mooca	2.671	2.526
Vila Clementino	1.071	911
Vila Inglesa	1.852	1.531
Vilas da Penha	6.692	5.448
Outras	4.507	5.716
	30.927	29.642

13. Estimativa para gastos futuros

Durante o exercício de 2010 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 nesta rubrica, no montante de R$10.000 em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, representa uma estimativa destes desembolsos futuros, registrados proporcionalmente ao percentual de evolução das obras incorridas.

14. Credores por imóveis compromissados

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

Seccional	2010	2009
Ilhas D'Itália	-	1.425
Total	-	1.425

O montante devido relativo à aquisição do terreno da seccional Ilhas D´Itália foi integralmente quitado durante o ano de 2010.

15. 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 2010, 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.

16. Estimativas para perdas contingentes

Atualmente a Cooperativa é parte em diversos processos administrativos e judiciais, sendo que em 31 de dezembro de 2010 o montante correspondente a estes questionamentos totalizava aproximadamente R$39.000 (R$55.000 em 31 de dezembro de 2009), classificados por seus consultores jurídicos como perda possível. Este montante vem sendo reduzido em virtude de acordos coletivos e individuais com seccionais e cooperados:

Averbação de empreendimentos imobiliários: para fins de averbação dos empreendimentos imobiliários é necessária a certidão negativa junto ao INSS. Nos termos previstos 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 CE e/ou CNPJ do empreiteiro e não da respectiva seccional, o que poderá acarretar em sua retificação.

17. Patrimônio líquido

	Quotas-parte	
Cooperados	**2010**	**2009**
Com adesão	3.535	4.440
Sem adesão	11.277	11.357
Total de cooperados	**14.812**	**15.797**
Capital social (R$ mil)	1.819	1.922
Custo médio das quotas (R$)	123	122

Quota-parte: o controle das quotas-partes foi reconstituído, individualmente (por cooperado), por meio de controles financeiros e arquivo físico. Em decorrência da campanha de atualização dos dados cadastrais dos cooperados, 1.018 cooperados sem pendências com a Cooperativa solicitaram seu desligamento do quadro de cooperados;

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.

18. Acordo judicial - Ministério Público Estadual (MPE)

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". Este acordo foi objeto de apreciação pelo Conselho Superior do MPE, que decidiu pela sua validade. O referido acordo judicial foi homologado em 1ª instância em 24 de março de 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 da Pessoa Jurídica (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 à individualização das contas correntes dos CNPJs de cada empreendimento, declarando-se que, com relação às 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 CNPJs de cada empreendimento.

Em 28 de janeiro de 2010 foi protocolada petição pela Cooperativa juntando: i) ata de reunião do conselho superior do Ministério Público de São Paulo, realizada em 16 de setembro de 2009, na qual foi decidida pela completa regularidade do acordo judicial firmado pela promotoria pública e; ii) decisão do conselho nacional do Ministério Público, proferida em 20 de outubro de 2009, na

qual foi mantida a validade do acordo judicial firmado pelo membro do Parquet Paulista designado para propor a ação civil pública.

Em 24 de abril de 2010 foi publicada decisão concedendo em parte o pedido de tutela recursal formulado pela Cooperativa para deferir o pedido de individualização das contas correntes e dos CNPJs dos empreendimentos, mas não foi acolhido o pleito para que as contas bancárias não venham a sofrer eventual constrição por dívidas a partir da individualização.

Em 24 de junho de 2010 foi publicado despacho determinando que seja aguardada a oportunidade para julgamento do recurso.

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

Portal do Jabaquara: um dos 25 empreendimentos totalmente entregues

Parecer do Conselho Fiscal da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo

Exercício 2010

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

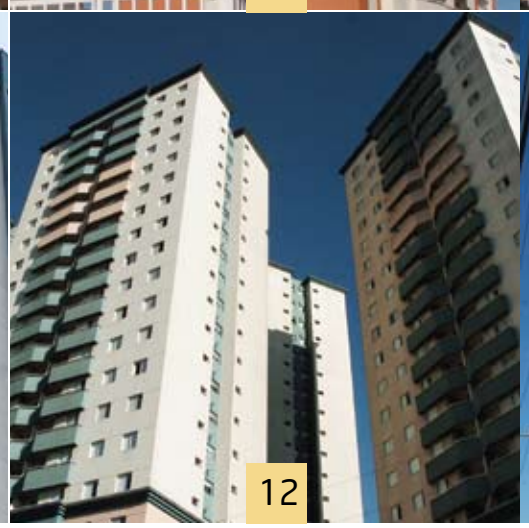
Dando cumprimento a nossa competência estatutária, este Conselho Fiscal examinou o balanço patrimonial levantado em 31 de dezembro de 2010, bem como como as demonstrações de sobras e perdas, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo, bem como as notas explicativas da administração e o parecer dos auditores independentes, emitido em 14 de janeiro de janeiro de 2011, pela empresa GRANT THORNTON DO BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES.

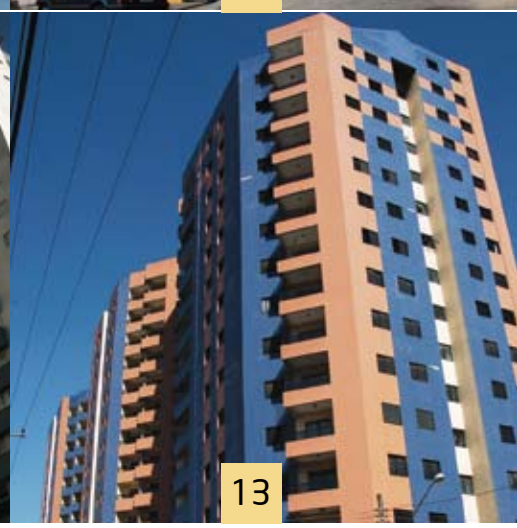
Baseando-nos em responsabilidade legal e estatutária, concluímos não haver qualquer reparo nas referidas demonstrações que representam adequadamente a posição patrimonial e financeira da cooperativa em 31 de dezembro de 2010. Dessa forma, como membros do CONSELHO FISCAL DA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO, submetemos a Assembleia Geral Ordinária o parecer favorável, para que tais demonstrações sejam aprovadas pelos Senhores Cooperados.

São Paulo, 19 de janeiro de 2011.

Carlos Alberto Cordeiro da Silva
Maria Helena Francisco
Maria Cristina Corral

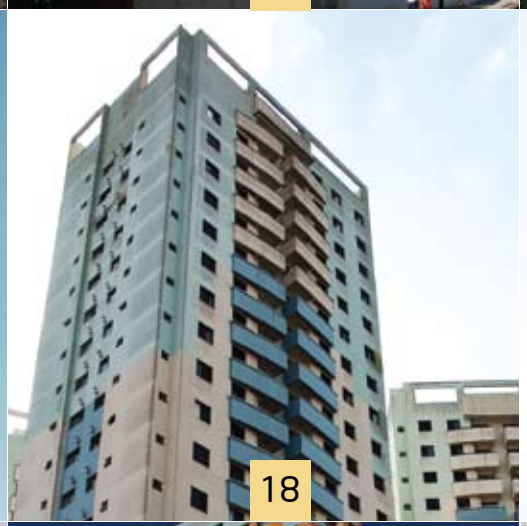
25 empreendimentos concluídos

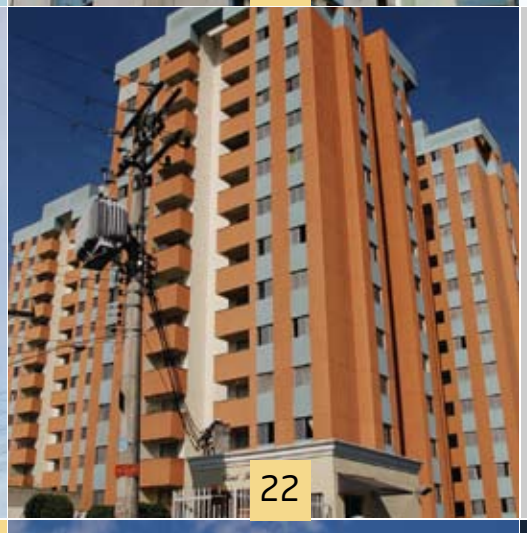




1. Vila Mariana
2. Cachoeira
3. Vila Formosa
4. Horto Florestal
5. Portal do Jabaquara
6. Vila Mazzei
7. Jardim da Saúde
8. Parque Mandaqui
9. Morada Inglesa
10. Moradas da Flora
11. Residencial Moema
12. Recanto das Orquídeas
13. Praia Grande

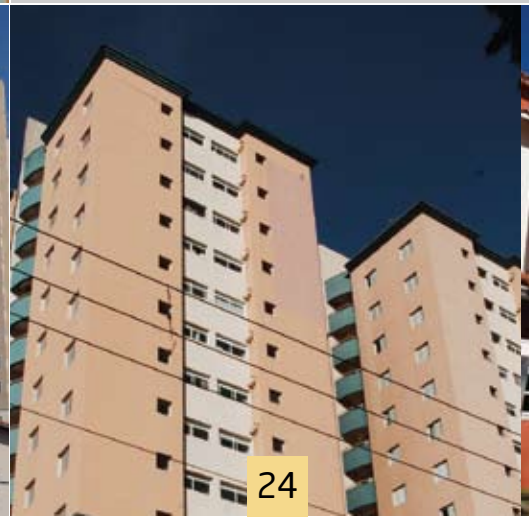
25 empreendimentos concluídos





Balanço Social **2010**

bancoop Cooperativa Habitacional dos Bancários

Rua Líbero Badaró, 152, 5º andar, São Paulo-SP
Tel. (11)3038-5544 cin@bancoop.com.br www.bancoop.com.br.

14. Parque das Flores
15. Residencial Pêssego
16. Saint Phillipe
17. Santak
18. Solar de Santana
19. Swiss Garden
20. Praias de Ubatuba
21. Mirante Tatuapé
22. Torres de Pirituba
23. Veredas do Carmo
24. Vila Augusta
25. Village Palmas