

bancoop

Cooperativa Habitacional dos Bancários

Instituída de acordo com a Lei 5.764/71

Balanco Social 2011

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo

www.bancoop.com.br



*Trabalhando para a
solução em todos os
empreendimentos*



Balanco Social 2011



Expediente **bancoop**

Cooperativa Habitacional dos Bancários
Instituída de acordo com a Lei 5.764/71

Balço Social é uma publicação da
Bancoop – Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo

Rua Líbero Badaró, 152, 5º andar
Tel. 11-3188-5331, duvidasbalanco@gmail.com,
www.bancoop.com.br

Presidente: Vagner de Castro

Diretora Administrativo-financeira: Ana Maria Érnica

Diretora Técnico-Operacional: Ivone Maria da Silva

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: 5 mil exemplares (cortesia Bangraf)



ÍNDICE



6 Cooperativismo

14 Assembléias

20 Acordos

24 Empreendimentos

26 Escrituras

30 Rateio

34 Conciliações

36 Jurídico

40 Ministério Público

40 Comunicação

50 Reunião Esclarecimentos

53 Balanço Social 2011

79 Parecer do Conselho Fiscal

Procedimentos corretos e validados

Como você poderá ver nas páginas desta revista, desde 2006 a Bancoop vem adotando medidas administrativas que respeitam a legislação específica do cooperativismo e as normas internas da cooperativa e permitem que ela cumpra seu objetivo, que é proporcionar o acesso à casa própria a preço de custo aos seus cooperados. Mais do que isso, as medidas visam à conclusão do processo de averbação, para permitir o registro das unidades nos nomes dos cooperados que estiverem quites com suas obrigações.

As medidas também contemplam a restituição de valores aos cooperados de empreendimentos descontinuados. Sempre mantendo a transparência, o diálogo e a participação dos cooperados.

Estas medidas constam do Acordo Judicial firmado em maio de 2008 entre a cooperativa e a Promotoria do Consumidor do Ministério Público do Estado de São Paulo, que foi homologado pela Justiça em

março de 2009. Agora, em março de 2012, o Tribunal de Justiça, em Segunda Instância, validou o Acordo.

A decisão ratifica as cláusulas dispostas no Acordo, que vem sendo e serão, em sua totalidade, cumpridas pela Bancoop até o prazo estipulado.

Todos os cooperados, mas principalmente aqueles 382 que aguardam a entrega de suas unidades, têm muito a comemorar com tal decisão. Ela permitirá que a Bancoop continue realizando seu trabalho com segurança e mantenha o compromisso de levar seus cooperados à casa própria.

Mas, a cooperativa sem seus cooperados não é nada. Sua participação ativa é muito importante. Esta revista é mais um dos mecanismos que permitem o acesso às informações necessárias para que você e os demais cooperados possam exercer seus papéis com consciência.

Leia-a com atenção para que sua contribuição possibilite a solução para cada situação específica.



Cooperados aprovam medidas adotadas pela diretoria. Justiça ratificou Acordo Judicial que as estabelecem.



Participação equitativa está prevista na Lei



Participação justa, benefício para todos

Como o próprio nome diz, cooperativa é a instituição que promove a cooperação entre seus associados. Eles contribuem, financeiramente ou não, para juntos atingirem um objetivo comum.

Outro nome que se dá a isso é “sistema equitativo”, ou, numa tradução mais direta, “sistema justo”, no qual não se busca o lucro e todos saem ganhando, conforme a velha máxima de que a união faz a força.

De acordo com os princípios do cooperativismo, que podem ser encontrados nas páginas na internet da Organização das Cooperativas do Estado de São Paulo (Ocesp) e da Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB), as contribuições visam ao desenvolvimento da cooperativa e ao benefício de seus membros na proporção das transações que estes realizam com a cooperativa.

Mais do que um princípio, a participação econômica equitativa dos membros é prevista na Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71). O artigo 80 desta lei diz: “As despesas da sociedade serão cobertas pelos

associados mediante rateio na proporção direta da fruição de serviços”.

No caso específico da Bancoop, essas mesmas regras são encontradas no Termo de Adesão e Compromisso de Participação nos seus empreendimentos. A participação econômica dos associados da cooperativa é definida nas cláusulas 4ª e 16ª.

Na cláusula 4ª, ao tratar do Plano Geral de Pagamentos, o Termo ressalta que, por se tratar de obra auto-financiada a preço de custo, os débitos decorrentes de eventuais aumentos de despesas, que sejam superiores aos índices de reajustes das parcelas ou de outras variações, devem ser cobertos pelos cooperados. Já a cláusula 16ª, que trata da Apuração Final, estipula que os cooperados devem arcar com todos os custos do empreendimento.

Contudo, é importante ressaltar: essas contribuições visam atender ao objetivo final da cooperativa, que, no caso da Bancoop, é permitir o acesso à casa própria. Este foi e sempre será o propósito que nos uniu.

Associados acompanham dia a dia da cooperativa e participam ativamente das decisões

A Bancoop consegue o que poucas instituições conseguem: fazer com que seus sócios participem ativamente do dia a dia da entidade e, principalmente, das decisões sobre seus rumos. De 1996 até abril de 2012, foram realizados 588 eventos com a participação dos cooperados.

São muitos os canais de participação: assembleias gerais e seccionais, reuniões técnicas e de esclarecimentos, tanto com o conjunto dos cooperados, quanto específicos de seccionais e com comissões e conselhos fiscais e de obras, sessões de apresentação e verificação de documentos, auditorias, perícias, visitas às obras...

Com tais mecanismos, somados às ferramentas de comunicação (site, newsletter, boletim informativo periódico, revista anual, boletins específicos dos empreendimentos), garante-se não apenas a participação, mas também a divulgação e transparência dos atos, documentos e decisões da cooperativa.

Para se ter uma ideia, foram realizadas 240 reuniões

com conselhos e comissões de cooperados. Em outras 172 ocasiões, esses mesmos conselhos, comissões ou seus representantes vieram à sede da cooperativa para fazerem a verificação de documentos de seus empreendimentos.

Em 39 oportunidades foram realizadas reuniões técnicas e de esclarecimentos aos cooperados. Foram 14 reuniões de esclarecimento de balanços sociais e 25 reuniões técnicas de seccionais.

Mas, o ponto alto são as assembleias, nas quais os cooperados são os protagonistas das decisões sobre a cooperativa. Elegem a diretoria e seus representantes no Conselho Fiscal da cooperativa e nos conselhos fiscais e de obras de suas respectivas seccionais, aprovam as contas, os relatórios da diretoria, a destinação dos resultados, as diretrizes e as ações a serem tomadas pela cooperativa. Foram 19 assembleias gerais e 118 assembleias seccionais.

E viva o cooperativismo!



Cooperados em visita às obras de seu empreendimento

Diálogo aberto

A Bancoop busca manter constante contato com os diferentes grupos de cooperados que compõem seu quadro de associados, num universo que, entre ativos e inativos, chega a quase 15 mil pessoas, pois acredita que o melhor para a cooperativa é que todos seus associados participem ativamente de seu dia a dia.

Foram estabelecidos mecanismos e ferramentas que permitem a todos os cooperados o acompanhamento do cotidiano das ações e decisões da entidade.

No cooperativismo, as decisões tomadas pelo conjunto devem ser cumpridas por todos para que ninguém seja prejudicado. Isso porque, para o sistema, a união de todos é essencial para que os objetivos sejam alcançados.

O grupo se constitui a partir da busca de um objetivo comum e depende de cada um para que todos o alcancem. Os benefícios são comuns, desde que a responsabilidade e a solução dos possíveis problemas que possam vir a surgir no decorrer do empreendimento também sejam.

Foi por isso que, em maio de 2011, a cooperativa convocou reuniões com cooperados das seccionais Torres da Mooca e Vila Inglesa, que se mantêm mais distantes da cooperativa. Foi mais uma iniciativa de diálogo com esses cooperados.

A cooperativa enviou correspondência a todos os cooperados destas seccionais, convocando para reuniões, das quais todos podiam participar, que tinham um único objetivo: restabelecer o diálogo para

que eles apresentassem alternativas para a solução dos problemas do empreendimento, em busca da conclusão das obras e, conseqüentemente, da averbação da construção, o que permitiria a outorga da escritura em nome de cada um deles.

Nesta primeira reunião foram constituídas comissões de cada uma das seccionais. Estas comissões tinham a função de ampliar o debate com os demais cooperados dos respectivos empreendimentos, para que estes, em conjunto, apresentassem propostas para a solução.

Depois disso, foram realizadas algumas reuniões das comissões com a cooperativa, que ainda tentou outras vezes manter o contato.

Como ambas seccionais possuem 2/3 dos prédios já entregues, com cooperados em posse e morando nas unidades, os maiores prejudicados com a não-solução dos problemas são aqueles que aguardam suas unidades.

No sistema cooperativista deve imperar a solidariedade e a ajuda mútua entre os associados, para que todos sejam beneficiados. Os cooperados que já estão em posse de suas unidades precisam cooperar para que os demais também alcancem o objetivo da casa própria.





No dia 24 de maio de 2011, os cooperados do Torres da Mooca criaram uma comissão e debateram propostas para o empreendimento



Decisões com conhecimento de causa

O sinal de que uma cooperativa respeita a Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71) e de que suas decisões têm total respaldo dos cooperados é a realização da Assembleia Geral Ordinária com a aprovação das contas e da destinação dos resultados do período.

Todas as contas da Bancoop, desde sua fundação até 2010, foram aprovadas pelos cooperados. Agora, na próxima Assembleia Geral Ordinária, serão aprovadas as contas de 2011, bem como a destinação dos resultados do período e o relatório de atividades da diretoria.

A Bancoop, porém, acredita que, mais do que decidirem sobre os rumos da cooperativa, os cooperados devem estar plenamente esclarecidos sobre as decisões que irão tomar. Por isso, a cada ano, antes de realizar a assembleia ordinária, produz uma revista com todos dados que serão aprovados e envia aos seus cooperados antecipadamente, para que estes possam analisar todas as informações.

Mas, sabedora de que informações contábeis, muitas vezes, são de difícil compreensão para quem não é especialista na área, a Bancoop disponibiliza um endereço eletrônico para que os cooperados enviem suas dúvidas e, para saná-las, realiza uma reunião prévia para que as mesmas sejam esclarecidas antes da assembleia. Assim, os cooperados podem votar conscientemente, já que as dúvidas são sanadas antecipadamente.

É assim que funciona o verdadeiro cooperativismo!



Assembleias decidem rumos da cooperativa

Conforme determinado no artigo 33 do Estatuto Social da cooperativa, redigido em conformidade com o artigo 21 da Lei 5.764/71 (Lei do Cooperativismo), os cooperados da Bancoop em dia com seus pagamentos tomam todas as decisões sobre a cooperativa. Tais decisões devem ser seguidas por todos os demais, estejam estes presentes ou não na assembleia que tomou tal decisão.

A Bancoop acredita que os cooperados são sócios corresponsáveis pela cooperativa e devem participar das decisões para os rumos da cooperativa. Por isso, segue fielmente essas normas.

Para se ter uma ideia, somente em 2011 foram realizadas cinco assembleias, duas gerais e três seccionais. Nos últimos sete anos (desde 2005), ocorreram 44 assembleias. Isso sem contar as 25 reuniões técnicas e as 14 de esclarecimento do balanço.



As regras das assembleias

Lei do Cooperativismo

Art. 21. O estatuto da cooperativa, além de atender ao disposto no artigo 4º, deverá indicar:

II - os direitos e deveres dos associados, natureza de suas responsabilidades e as condições de admissão, demissão, eliminação e exclusão e as normas para sua representação nas assembleias gerais;

Estatuto Social da Bancoop

Art.33 - Os associados presentes às Assembleias Gerais deverão se identificar e assinar a lista de presença, e só terão direito a voto após cumprida essa formalidade.

Parágrafo Primeiro - Não poderá participar das Assembleias e, conseqüentemente, votar e ser votado, o cooperado admitido depois de convocada a Assembleia, ou que esteja em atraso com o pagamento de seus compromissos junto a Cooperativa.

COOPERATIVISMO





Empreendimentos construídos pela Bancoop. Ao todo foram entregues 5.697 unidades.



Bancoop mostra o que é cooperativismo

No dia 10 de fevereiro de 2011, os cooperados da Bancoop reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária e aprovaram os balanços sociais da cooperativa referentes ao período de 2009 e 2010.

Também elegeram Vagner de Castro, como Diretor-presidente da cooperativa, e novos conselheiros fiscais. A assembleia, ainda aprovou a destinação dos resultados do período, referendou os acordos realizados e a realizar referentes a descontos de obrigações financeiras de cooperados e a transferência de encargos para a regularização de área e com documentação do empreendimento. Ocorreu também a ratificação dos pedidos de demissão (desligamento) de cooperados da Bancoop.

Foi mais um ciclo de fiscalização e participação dos cooperados, que se iniciou com o acompanhamento do dia a dia da cooperativa e a verificação dos documentos pelo Conselho Fiscal e pelos conselhos fiscais e de obras, se estendeu pelos materiais de comunicação da cooperativa, pelas revistas com as informações de balanço e, antes da assembleia, pelas reuniões de esclarecimento do balanço. Esses procedimentos permitiram que os cooperados votassem com consciência nos pontos de pauta.

Todo processo foi acompanhado por advogados, pelos auditores independentes da Grant Thornton e pelos conselheiros fiscais.

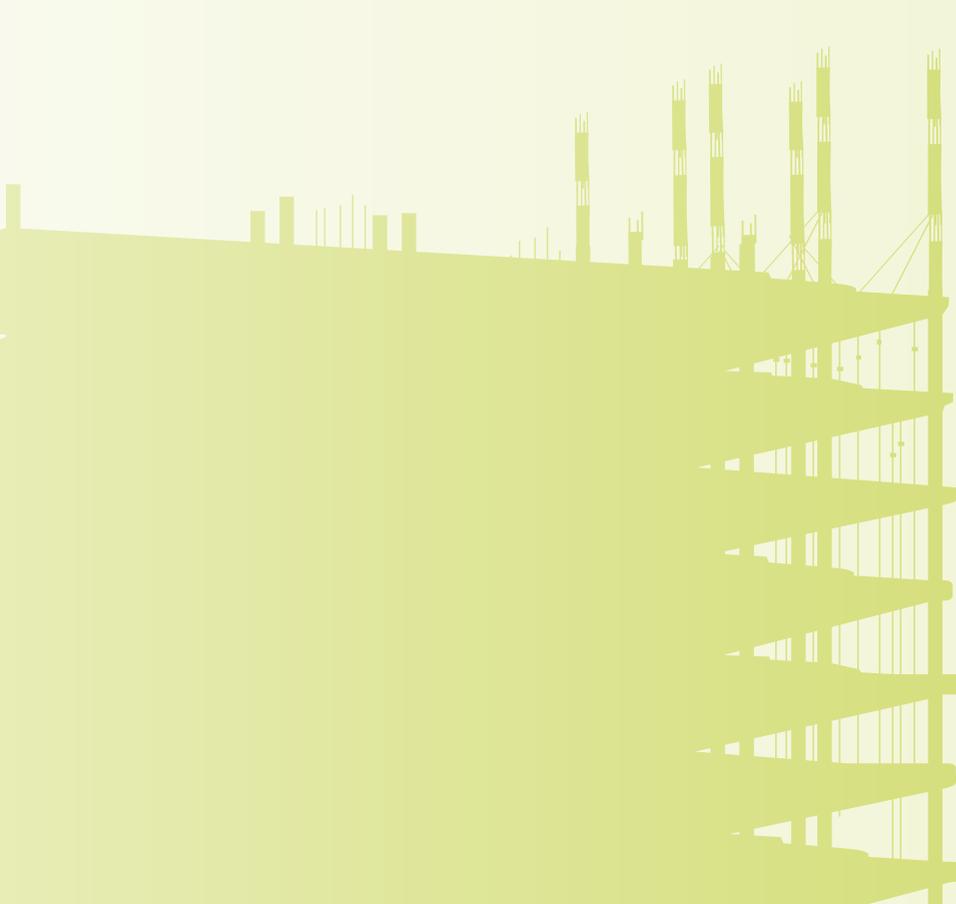
Um mês depois, no dia 10 de março, foi realizada uma nova Assembleia Geral, desta vez extraordinária, na qual foi eleita Ivone Maria da Silva como diretora Técnico-operacional.

Transparência

Para permitir o voto consciente, a Bancoop utiliza diversos meios de informação. Além de manter uma Central de Informações aos cooperados (CIN), realizar atendimentos presenciais para esclarecer dúvidas, todas as ações da cooperativa são divulgadas por meio de um site institucional na internet e de um boletim informativo periódico.

Auditores independentes acompanham os procedimentos realizados pela Bancoop durante o





ano e, assim que o balanço é fechado, eles analisam as contas e emitem seu parecer, indicando também procedimentos a serem alterados ou melhorados. O Conselho Fiscal da cooperativa faz a mesma coisa.

Após a emissão dos pareceres, publica-se uma revista, como esta, que contém o conteúdo do balanço do ano que acabou de se encerrar, os pareceres, o relatório da diretoria e outras informações. A publicação é divulgada no site institucional da cooperativa e enviada aos cooperados e a outros interessados. Todos esses procedimentos são realizados desde o fechamento do balanço de 2005.

Após o envio da revista de balanço aos cooperados, a Bancoop realiza reunião de esclarecimento das informações contidas na mesma. A reunião de esclarecimento do balanço de 2010 foi realizada no dia 1º de fevereiro de 2011.

Todos esses procedimentos, além de garantir a transparência da gestão, permitem a participação esclarecida dos cooperados no dia a dia da cooperativa e, especificamente, nas assembleias.



Assembleias têm ampla participação dos cooperados



Cooperados aprovam contas e atos da diretoria e decidem rumos da cooperativa



Divulgação ampla e antecipada

Outra medida que garante a transparência e amplia a participação dos cooperados nas assembleias é a ampla divulgação do edital de convocação, com antecedência de pelo menos dez dias da realização das mesmas. Por exemplo, o edital de convocação da assembleia realizada no dia 10 de fevereiro de 2011 foi divulgado no dia 21 de janeiro, 20 dias antes da realização da mesma. Além de ter sido enviado aos cooperados, veiculado no site institucional e afixado na sede da cooperativa, o edital foi publicado no jornal Agora SP. Esse procedimento sempre é realizado em todas as assembleias da cooperativa, seja

Assembleia Geral, seja Assembleia Seccional.

O local da realização da mesma também é pensado de forma a atender o maior número possível de cooperados, sempre dando a preferência para a região central e locais próximos ao metrô, de modo a facilitar o acesso.

A inscrição é feita de forma informatizada, para garantir a participação dos cooperados que se mantêm em dia com suas obrigações, conforme determina a legislação específica e as normas da cooperativa.

Enfim, tudo é feito de acordo com as boas normas e respeitando a legislação específica do cooperativismo.





Cooperados tomam as decisões sobre seus empreendimentos

A contar a partir de 2005, a Bancoop já realizou 37 Assembleias Seccionais. Em 2011, ocorreram três assembleias seccionais. Neste tipo de assembleia, os cooperados tomam decisões com relação a questões específicas de seus empreendimentos. Foi exatamente isso o que aconteceu nas realizadas neste ano.

No dia 8 de fevereiro, os cooperados da seccional Praias de Ubatuba se reuniram e decidiram assumir eles mesmos a responsabilidade pela conclusão documental do empreendimento.

A Assembleia Seccional foi realizada para ratificar a decisão que eles já tinham tomado dias antes, em assembleia realizada pela comissão de obras do empreendimento.

Para o presidente da Comissão de Obras do Praias de Ubatuba, Sidnei Soares, a seccional deveria ter feito acordo com a cooperativa antes. "Já teríamos resolvido tudo há muito tempo".

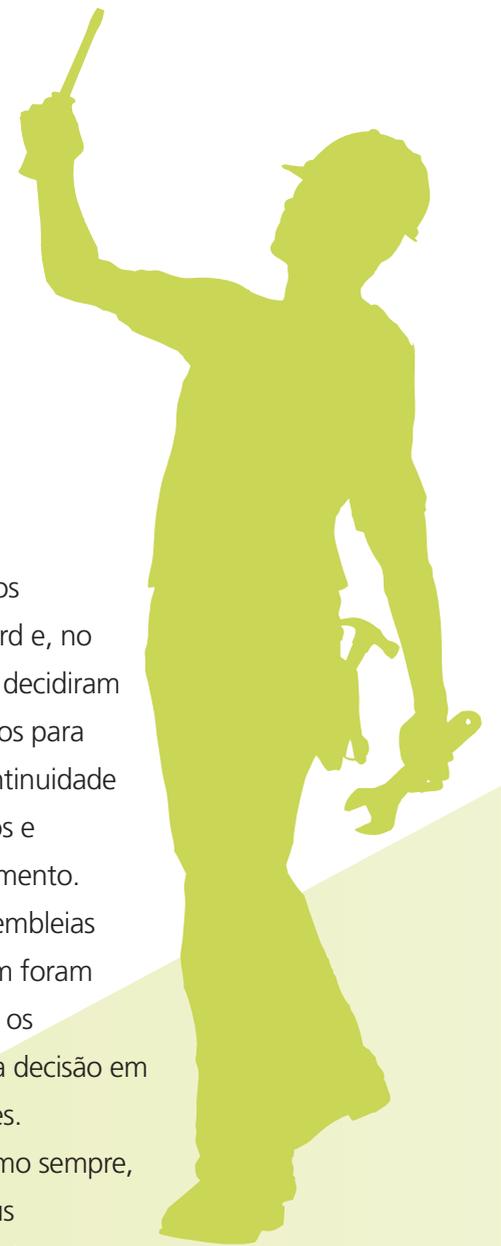
Foram realizadas outras duas Assembleias Seccionais

em 2011. No dia 25 de julho, os cooperados do Liberty Boulevard e, no 18 de outubro, do Colina Park decidiram transferir seus empreendimentos para uma construtora, que dará continuidade à construção e assumirá direitos e obrigações sobre o empreendimento.

Em ambos os casos, as Assembleias Seccionais da Bancoop também foram realizadas somente depois que os cooperados tomaram a mesma decisão em assembleias de suas associações.

Ou seja, os cooperados, como sempre, tomaram as decisões sobre seus empreendimentos. As assembleias seccionais da Bancoop apenas ratificaram as decisões que eles já haviam tomado.

No cooperativismo é assim! Os cooperados decidem quais são os rumos de seus empreendimentos. Respaldados na Lei, vence a maioria.





*Ações da cooperativa
são decididas no voto*



ASSEMBLÉIAS SECCIONAIS

Alternativas para conclusão dos empreendimentos



A Bancoop já entregou 5.697 unidades habitacionais. Restam 382 a serem entregues a cooperados. O principal objetivo da cooperativa é encontrar alternativas para concluir as construções nos empreendimentos com unidades a entregar. Assim, todos alcançam o objetivo da casa própria.

Para atingir essa meta, a cooperativa vem mantendo constante contato com os cooperados das seccionais nesta situação. Basta que eles analisem a situação do empreendimento e apresentem propostas de solução.

Até o momento, foram realizados três tipos de acordos para a conclusão dos empreendimentos.

O primeiro deles é o caso do Swiss Garden, que aprovou a proposta de continuidade das obras pela própria Bancoop. O empreendimento foi concluído e entregue em outubro de 2010.

O segundo formato de acordo é o que foi firmado com o Praias de Ubatuba. Os cooperados do empreendimento constituíram uma comissão e assumiram eles próprios a tarefa de concluir a documentação do empreendimento e averbá-lo.

O terceiro formato é o caso do Saint Paul, Maison Piaget, Mar Cantábrico, Ilhas D'Itália, Altos do Butantã, Liberty Boulevard e Colina Park, cujos cooperados optaram pela transferência de suas respectivas seccionais, para que uma construtora assumisse direitos e obrigações sobre o empreendimento e concluísse as obras.

Em todos os casos, os cooperados realizaram reuniões prévias entre eles e tomaram a decisão, restando à Assembleia Seccional apenas a formalização da decisão que já havia sido tomada pelos cooperados.

Existem oito seccionais com unidades a serem entregues. Os cooperados estudam alternativas para a solução e, inclusive, pode surgir um tipo diferente de acordo.

Acordos levam à solução

Os acordos levaram à solução para nove

empreendimentos, que totalizam 1.601 unidades habitacionais. Ou seja, mais de 1.600 famílias foram beneficiadas com os acordos coletivos realizados com a Bancoop.

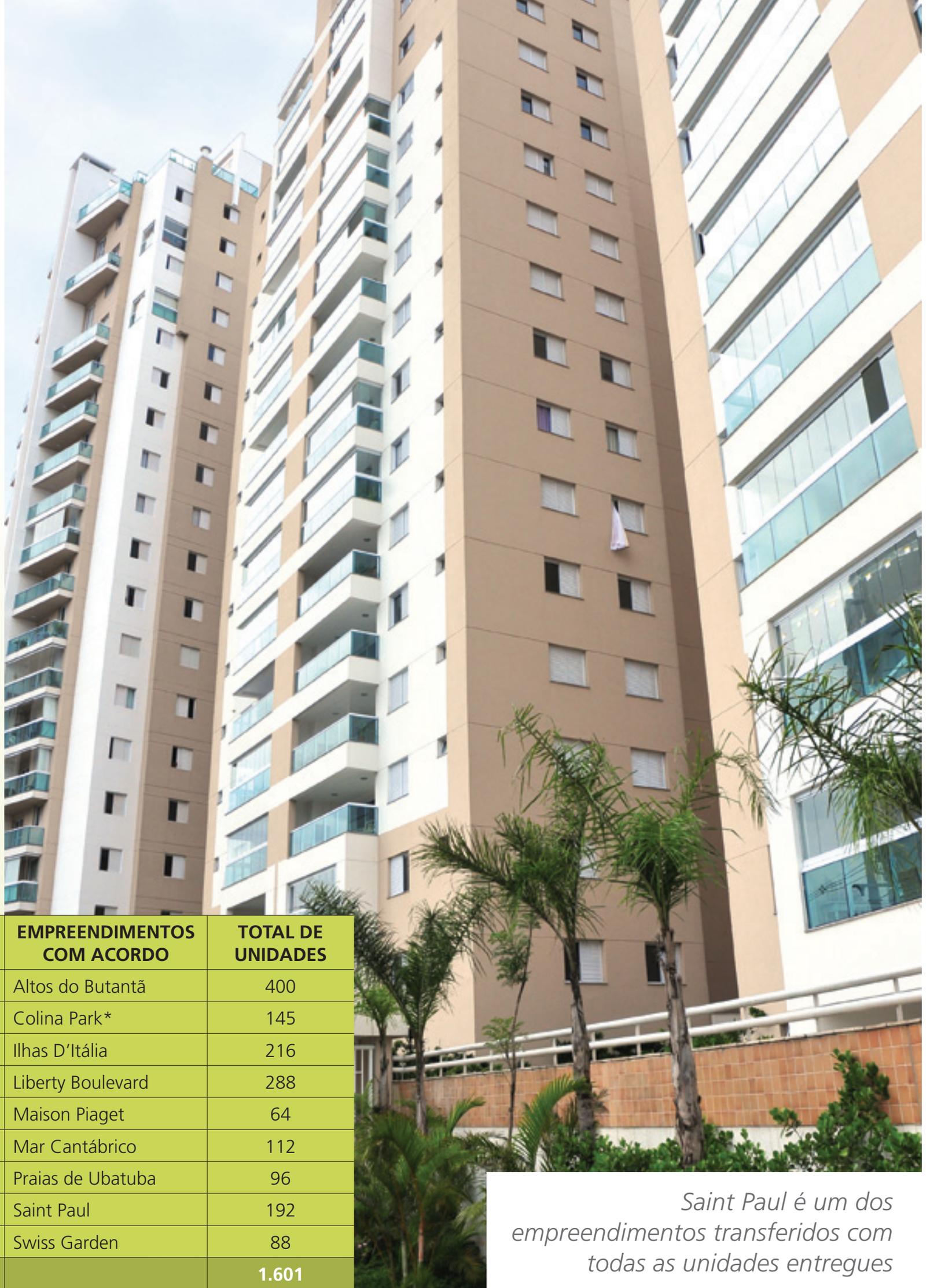
Os cooperados das seccionais que realizaram acordo com a Bancoop estão vendo a solução para seus empreendimentos. Muitas das unidades que estavam em construção, foram concluídas e os cooperados já estão com a posse das mesmas, como, por exemplo, os cooperados do Swiss Garden, cujas obras foram concluídas pela Bancoop, e do Saint Paul, que foi assumido pela construtora Tarjab.

Outro exemplo de empreendimento que realizou acordo e está com as obras em conclusão por uma construtora é o Maison Piaget. No fechamento deste texto as unidades estavam em fase final de acabamento e a entrega estava sendo preparada. No Altos do Butantã as obras também estão em fase final.

Outros exemplos de acordo que estão levando a solução aos cooperados são os que foram realizados com as seccionais Ilhas D'Itália e Mar Cantábrico, este último com previsão de entrega para o início de 2013.

As seccionais Liberty Boulevard e Colina Park também aprovaram acordo com a Bancoop. Os cooperados da primeira já viram o cumprimento das cláusulas previstas. Em breve, a construtora vai assumir definitivamente o empreendimento e iniciar os procedimentos para a sua conclusão. Os cooperados do Colina Park já entraram com o pedido de homologação judicial do acordo e estão assinando seus termos de desligamento da cooperativa e a adesão à proposta da construtora, dando suas aprovações individuais à transação.

A realização destes acordos levou a solução aos cooperados destes nove empreendimentos. Os que já estavam em posse das unidades têm acesso à escritura, os que aguardavam a entrega das suas veem a construção acontecer e, depois, têm acesso às escrituras. Esta é a solução que todo cooperado quer ver acontecer.



	EMPREENDIMENTOS COM ACORDO	TOTAL DE UNIDADES
1	Altos do Butantã	400
2	Colina Park*	145
3	Ilhas D'Itália	216
4	Liberty Boulevard	288
5	Maison Piaget	64
6	Mar Cantábrico	112
7	Praias de Ubatuba	96
8	Saint Paul	192
9	Swiss Garden	88
Total		1.601

* em processo de homologação

Saint Paul é um dos empreendimentos transferidos com todas as unidades entregues



Resolvendo a situação dos cooperados

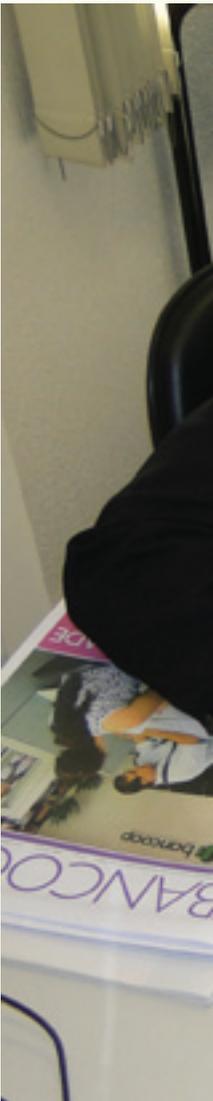
Além dos acordos realizados com cooperados ou associações das seccionais que estavam parcialmente concluídas e foram transferidas para construtoras, a Bancoop negocia individualmente com associados das demais seccionais, tanto das concluídas quanto das descontinuadas. Os acordos solucionam os impasses existentes e levam a solução aos cooperados.

De 2008 em diante, as negociações resolveram problemas com 2.445 cooperados. Foram acordos judiciais e extrajudiciais, tanto dos empreendimentos concluídos, quanto daqueles que têm obras a realizar e dos que foram descontinuados.

Sem contar os acordos de empreendimentos transferidos, o maior volume é de devolução de haveres aos cooperados de empreendimentos descontinuados. São 764 restituições totalmente quitadas. Restam somente 83 cooperados, com os quais a Bancoop está em negociação.

Nos empreendimentos concluídos, foram realizados 282 acordos. Por intermediação da Justiça, a Bancoop recebeu o saldo devedor de 246 cooperados. Foram realizados outros 36 acordos extrajudiciais para recebimento de valores de cooperados destes empreendimentos. Também extrajudicialmente, dois cooperados de empreendimentos concluídos tiveram seus haveres devolvidos. Uma devolução de haveres foi realizada por acordo judicial.

Nos empreendimentos em construção, sem contar o grande número de cooperados que se manteve em dia com a cooperativa, foram realizados 116 acordos com aqueles que atrasaram ou haviam deixado de cumprir suas obrigações. Nestes empreendimentos, a cooperativa recebeu saldos devedores de 10 cooperados por meio de acordo judicial. Em outros 99 casos, o recebimento não precisou de intermediação judicial. Também ocorrem 7 (sete) devoluções de haveres extrajudicialmente.



ACORDOS



Cooperados fazem acordo, quitam pendências e registram unidades em seus nomes

ACORDOS REALIZADOS DE 2008 A ABRIL/2012

Acordo para solução de pendência financeira (recebimento e pagamento)

Tipo de obra	Tipo de Acordo	Acordo Judicial	Acordo Extra-judicial	Total de Acordos Realizados
Concluída	Recebimento	246	36	282
	Devolução	1	2	3
Em construção	Recebimento	10	99	109
	Devolução		7	7
Descontinuada	Devolução	61	703	764
Transferida	Cooperados Ativos Transferidos			932
	Devolução			339
Acordos com Terceiros		9		9
Total		327	847	2.445

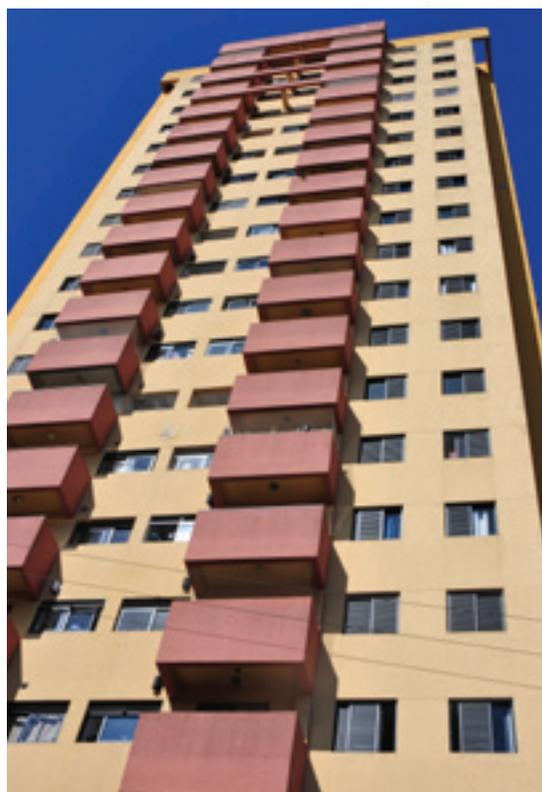
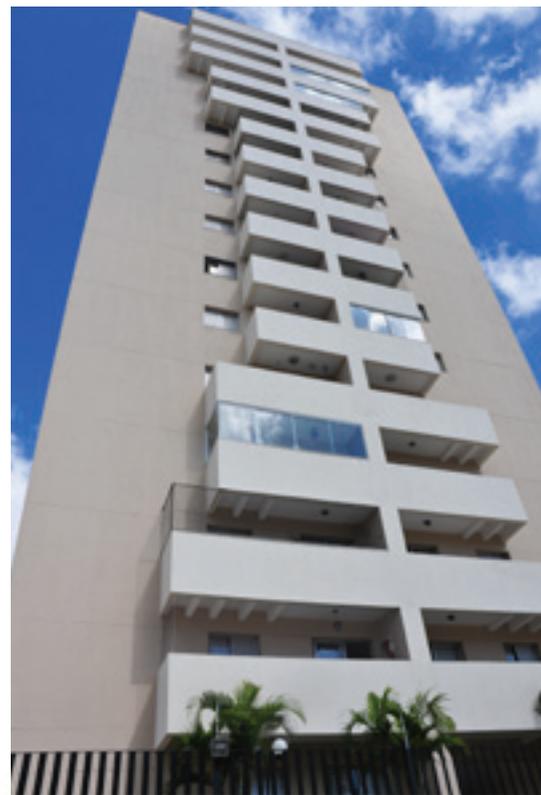
APCEF-COOP reassume empreendimentos

Solução para mais quatro empreendimentos

A Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF/SP (APCEF-COOP) reassumiu, em 1º de junho de 2012, a administração das seccionais Vila Formosa, Vila Mazzei, Residencial Pêssego e Residencial Moema.

A Bancoop foi contratada em junho de 2001 pela APCEF-COOP para administrar e concluir as obras destes empreendimentos. Conforme previsto em contrato, os quatro empreendimentos foram concluídos e todas suas unidades entregues aos cooperados.

Com o cumprimento do que havia sido contratado, as cooperativas deram por encerrado (distrataram) o contrato. Com isto, as quatro seccionais da APCEF-COOP que eram administradas pela Bancoop foram reassumidas pela Cooperativa responsável pelos empreendimentos.



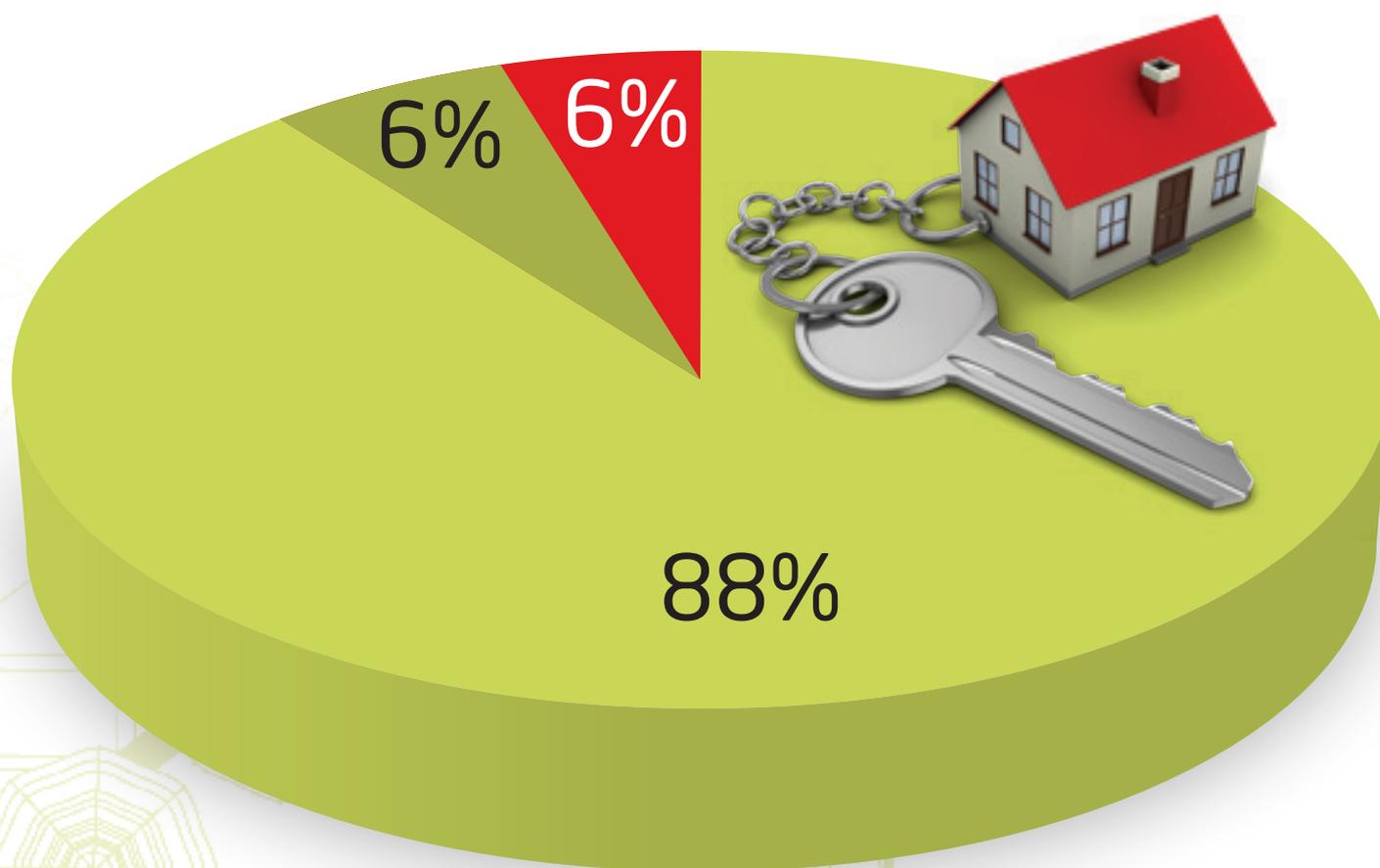
Empreendimentos da APCEF-COOP administrados e concluídos pela Bancoop

ACORDOS

Restam apenas 6% das unidades a entregar

A Bancoop já entregou 25 dos 33 empreendimentos que possui sob sua responsabilidade. São 5.697 moradias em posse dos cooperados, o que representa 88% do total. A serem entregues para cooperados são 382 unidades, o que não chega a representar 6% do total.

UNIDADES HABITACIONAIS



- 5.697 unidades concluídas
- 407 unidades em construção que NÃO pertencem a cooperados
- 382 unidades em construção pertencentes a cooperados

QUADRO DE AVERBAÇÃO



■ 3.402 averbadas ■ 834 sem averbação

Das 5.697 unidades entregues pela cooperativa, 4.236 pertencem a empreendimentos totalmente concluídos.

Das 4.236 unidades em empreendimentos totalmente concluídos, 3.402 foram averbadas. Ou seja, 80% das unidades podem ter a escritura individual outorgada pelos cooperados. A Bancoop trabalha para averbar o restante, mas depende de acordo com cooperados.

Maioria dos cooperados já quitou suas unidades

No cooperativismo, não se pode afirmar que um cooperado já quitou suas pendências até que as obras sejam encerradas e se faça a apuração final. Isso, porque o empreendimento é construído pelo sistema de administração, também chamado de construção a preço de custo. Mas, a grande maioria das unidades da Bancoop pertence a empreendimentos totalmente concluídos.

Entre os cooperados dos empreendimentos totalmente concluídos, 59% estão totalmente quites com suas obrigações. Mas, esse número é ainda maior entre aqueles

das seccionais averbadas: são 63% de cooperados aptos ao registro da escritura em seus nomes.

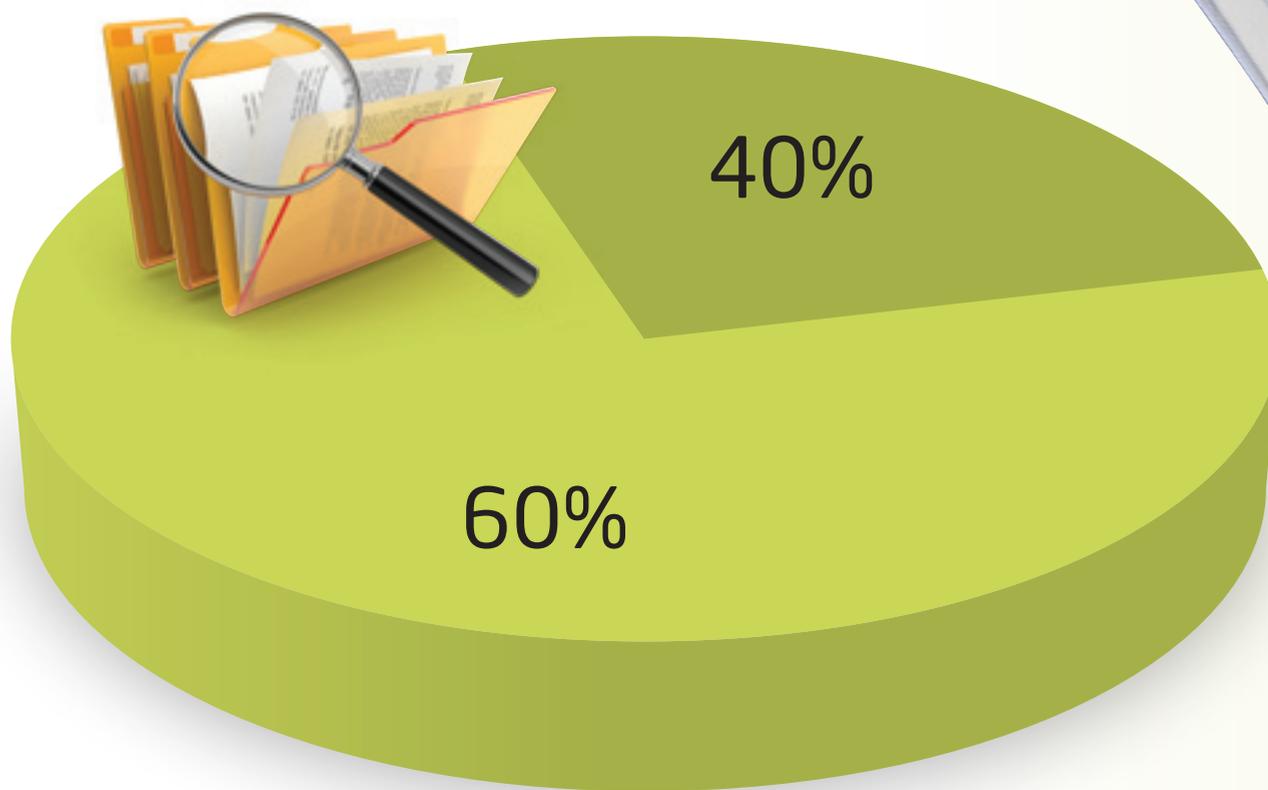
Ao compararmos o número de escrituras outorgadas com o de cooperados que estão quitando suas unidades vemos que 20% deles podem registrar as escrituras em seus nomes, mas ainda não o fizeram. Ou seja, tem muito cooperado que não precisa pagar mais nenhum centavo para a Bancoop, mas ainda não registrou a unidade em seu nome. Não perca tempo! De acordo com o entendimento da Justiça, só é dono quem registra.



Trabalhando pela segurança dos cooperados

Uma das principais metas da Bancoop é garantir que seus cooperados tenham acesso à escritura de seus imóveis. O documento traz segurança ao patrimônio do cooperado e valoriza o imóvel. Além do mais, de acordo com o entendimento da Justiça, só é dono quem registra.

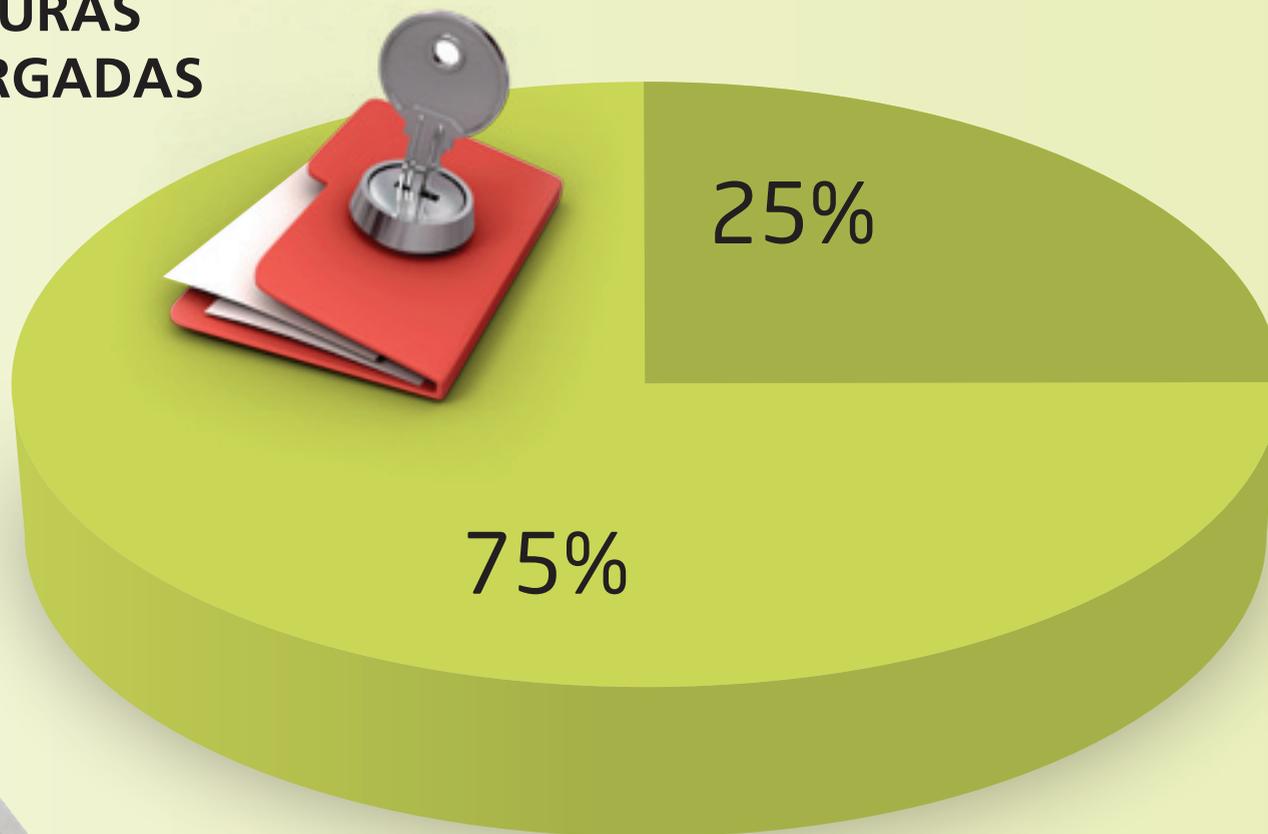
UNIDADES AVERBADAS



■ 2.046 a partir de 2005 ■ 1.356 antes de 2005

Ao se analisar o número de averbações no decorrer dos anos, pode-se notar que, a partir de 2005, a cooperativa dá grande importância à conclusão documental. Nos primeiros nove anos de sua existência, a Bancoop averbou 40% de suas unidades. Nos últimos sete anos, foram 60%. Quase 20% a mais.

ESCRITURAS OUTORGADAS



■ 1.275 a partir de 2005 ■ 422 antes de 2005

A partir de 2005, a Bancoop passou a incentivar seus cooperados a registrarem as unidades em seus nomes. Das 1.697 escrituras outorgadas, 75% tiveram seu registro realizado depois de 2005.



ESCRITURAS

O que é, qual sua origem e como são calculados

Rateio é a divisão de sobras ou de dívidas realizada entre sócios de um empreendimento. No caso da Bancoop, trata-se do rateio realizado entre sócio-cooperados de empreendimentos imobiliários.

A operação é prevista na Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71), que em seu artigo 80 diz que “as despesas da sociedade serão cobertas pelos associados mediante rateio na proporção direta da fruição de serviços” e que “a cooperativa poderá, para melhor atender à equanimidade de cobertura das despesas da sociedade, estabelecer” “rateio, em partes iguais, das despesas gerais da sociedade entre todos os associados, quer tenham ou não, no ano, usufruído dos serviços por ela prestados, conforme definidas no estatuto”.

O Estatuto Social da Bancoop estipula que as despesas devem ser rateadas entre os cooperados. O rateio também é previsto na cláusula quarta do Termo de Adesão e Compromisso de Participação em empreendimentos da Bancoop, que diz:

“...por se tratar de obra auto-financiada no regime de preço de custo, a Bancoop poderá lançar, a débito do associado, valores decorrentes de eventuais aumentos de custos reais...”.

Ao informar que cada cooperado deverá pagar os custos conforme sua unidade (fração ideal), a cláusula de apuração final também deixa claro que haverá a necessidade da realização de rateio todas as vezes que os valores estimados não forem suficientes para cobrir os custos do empreendimento.

Ou seja, é preciso realizar o rateio sempre que se verifica um desequilíbrio no fluxo de caixa do empreendimento, quando há o descompasso entre a entrada de recursos e os gastos necessários para a viabilização do empreendimento. Durante o decorrer das obras, constatando-se esse descompasso, ele precisa ser realizado para permitir a continuidade da construção. Nesse caso, é chamado de reforço de

caixa. Após o término das obras e da regularização documental, o rateio se dá quando há diferença entre o montante arrecadado e a arrecadar e o custo incorrido e a incorrer. A este segundo tipo se dá o nome de rateio da apuração final do custo.

Em resumo, o rateio é a divisão entre os cooperados das despesas que superem os valores estimados no momento de criação da seccional. Ele é necessário para que sejam cobertos as despesas, uma vez que as unidades são repassadas aos cooperados pelo preço de custo.





Porque existem rateios e como eles são calculados

Todas as receitas da Bancoop são provenientes dos aportes dos cooperados. Como a cooperativa constrói moradias a preço de custo e autofinanciada, a viabilidade econômica dos empreendimentos está sujeita ao equilíbrio entre os ingressos e os dispêndios.

Ou seja, o autofinanciamento depende de equilíbrio financeiro do empreendimento ao longo da construção. Portanto, no caso de desequilíbrio, é preciso a adoção de mecanismo de ajuste (rateio do saldo apurado). No final do empreendimento faz-se a apuração de todas as receitas e despesas e apura-se o saldo existente. Se for positivo, o valor é revertido proporcionalmente aos cooperados. Mas, se o saldo é negativo, deve ser pago por meio de rateio.

Calculando o rateio

Já vimos que o rateio, previsto na Lei do Cooperativismo e nas normas da cooperativa, é o mecanismo que permite o ajuste das receitas projetadas ao custo final apurado. A metodologia de cálculo é muito simples:

Apura-se o saldo do empreendimento levando em consideração todas as receitas realizadas e a realizar, assim como o conjunto das despesas realizadas e a realizar.

Divide-se o valor do saldo para cada cooperado, proporcionalmente à fração ideal da unidade no empreendimento.

A fração ideal é o percentual com que cada unidade contribui no total do empreendimento do ponto de vista de custos, conforme prescrito pela norma de orçamentação da ABNT (NBR 12.721). É calculada por meio de procedimento padrão, aceito pelos cartórios de registro de imóveis em todo o Brasil. Esse procedimento consta de um documento chamado Quadro de Áreas do empreendimento.

Assim, o percentual de fração ideal da unidade é aplicado sobre o saldo contábil apurado para determinar a parcela do custo correspondente à unidade.



Perícias Judiciais confirmam regularidade

Já foram realizadas diversas perícias judiciais em seccionais da Bancoop, tanto de contabilidade quanto de engenharia. Os peritos são nomeados pela Justiça. A mais recente foi uma perícia contábil realizada para apurar se os valores cobrados de uma cooperada da seccional Jardim Anália Franco, a título de reforço de caixa, eram devidos.

Em seu laudo, o perito confirma que consta no Termo de Adesão assinado pela cooperada que a obra é autofinanciada e a preço de custo, que está previsto o aumento dos valores estimados para a construção, que a cobrança dos valores de “reforço de caixa” foi aprovada pelos cooperados em assembleia seccional e que esta cobrança é explicada no texto do acordo para continuidade das obras.

Ao responder um quesito apresentado pela cooperada, o perito é taxativo ao afirmar que “visto que o empreendimento, no qual a requerente é cooperada, é autofinanciado pelos cooperados, e nestes contratos enquanto a obra não for concluída e houver a necessidade de complemento financeiro para a conclusão das obras, tais valores devem ser arcados por todos os cooperados”.

Nas considerações finais, o perito reafirma que “o reforço de caixa cobrado pela Requerida (Bancoop) é necessário”.

O que são perícias judiciais

Perícias judiciais são aquelas realizadas por determinação judicial. Os peritos são indicados pela Justiça. São utilizadas para que o juiz possa embasar sua decisão na opinião de um especialista.

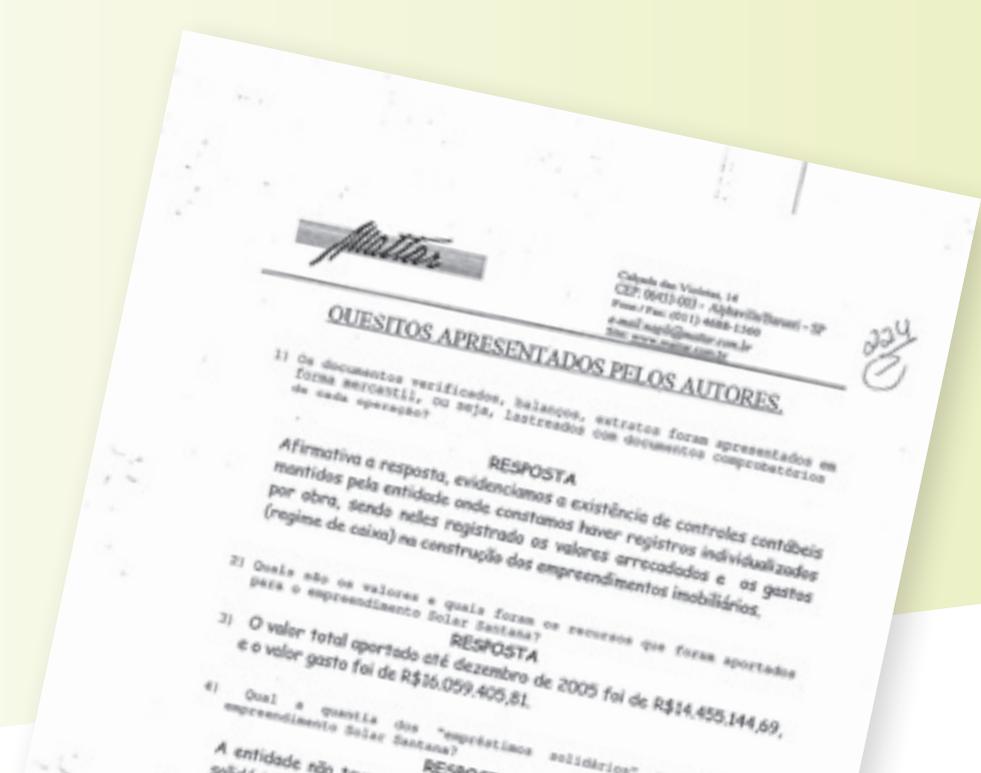
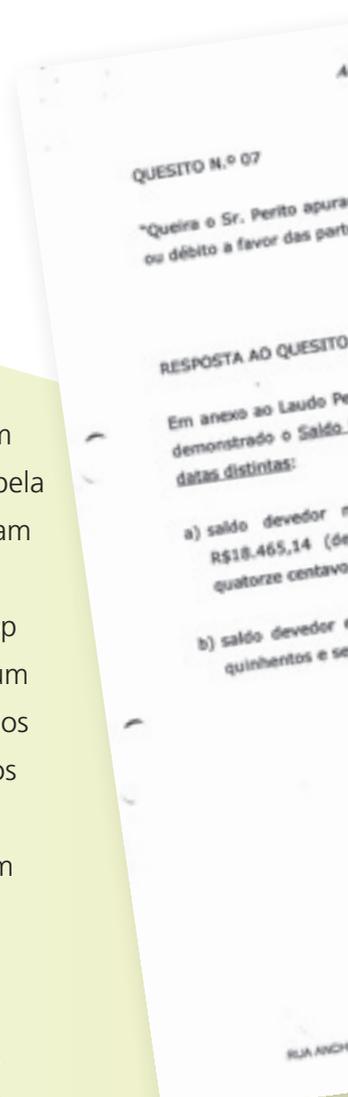
Outras perícias

No total, são 32 laudos periciais já realizados em diversos empreendimentos por peritos nomeados pela Justiça e juntados aos processos. Todos eles apontam regularidade nos procedimentos da cooperativa.

As perícias contábeis comprovam que a Bancoop tem toda a contabilidade individualizada de cada um dos empreendimentos e que os valores apresentados e cobrados dos cooperados estão de acordo com os apurados pela perícia.

Já as perícias de engenharia, além de apontarem que as obras foram construídas de acordo com as normas técnicas e que eventuais problemas são decorrentes da falta de manutenção dos usuários, também apontam que os montantes apresentados como sendo os aplicados nas obras estão de acordo com as construções realizadas. Em certos casos, vão ainda mais longe, ao dizer que a qualidade e a localização dos empreendimentos da Bancoop são melhores do que aqueles vistos em outros empreendimentos construídos por outras cooperativas habitacionais.

Tais perícias comprovam que os valores arrecadados e cobrados estão de acordo com a construção realizada e a ser realizada.



Antonio Tomazaro Rutendo
Perito Judicial

15/2
4

r, na atual fase contratual, a existência de crédito
es litigantes.”

N.º 07

ericial foram juntadas planilhas de cálculo onde segue
Devedor de responsabilidade do Requerente em duas

na data da propositura da ação (dezembro/2002)
zoito mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e

6);

em fevereiro de 2006: R\$39.574,43 (trinta e nove mil,
ntenta e quatro reais e quarenta e três centavos).

ETA 18, CONJUNTO 1804 - 9E - SÃO PAULO SP CEP 01018-000 PAIX 11 30-0-2005

Perícias judiciais confirmam a necessidade da cobrança de rateio de apuração final e reforço de caixa



RATEIO

Conciliação agiliza solução

A Bancoop e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) realizaram, em setembro de 2011, uma campanha de conciliações nas ações judiciais das quais a cooperativa é parte. A cooperativa procurou o setor de conciliação do Tribunal e forneceu a este uma lista das ações que poderiam ser submetidas às audiências de conciliação.

“Vejo com muita satisfação a iniciativa da Bancoop. Tanto eu quanto os demais membros da comissão sentimos que a área jurídica da cooperativa está com uma boa postura, agindo de forma ética”, disse o desembargador Ademir de Carvalho Benedito, membro da Comissão coordenadora do Centro Judiciário de Solução de Conflitos em Segunda Instância e Cidadania.

O advogado Fabio Azevedo, do escritório Piza Advogados Associados, que representa a Bancoop, diz que a campanha de conciliações proposta pela Bancoop segue a tendência moderna do Judiciário, que busca formas alternativas de solução de conflitos. “É uma alternativa que satisfaz a todos. Desafoga a máquina do Judiciário, em especial o órgão de segunda instância, e as partes veem a solução definitiva mais rapidamente, uma vez que a conciliação põe fim a ação e ao próprio conflito de interesses que antes existia”, diz.

O desembargador concorda com o advogado da Bancoop. “A solução pela via jurídica tradicional leva muito tempo e nem sempre agrada as partes. Na

conciliação, encontra-se uma solução mais adequada, pois ela é decidida em comum acordo. Então, tanto na rapidez quanto na qualidade, a conciliação pode ser a melhor opção”, disse. Ele ressaltou que “no caso da cooperativa, é a possibilidade de se solucionar o problema com maior rapidez”.

A cooperativa apresentou propostas para quase 200 ações. As audiências de conciliação ocorreram entre 12 e 30 de setembro.

Acordos coletivos

A campanha de conciliações judiciais realizada pela Bancoop no Tribunal de Justiça de São Paulo abriu o diálogo com representantes de diversos grupos de cooperados.

A proposta é realizar acordos coletivos que possam trazer mais benefícios aos cooperados, sempre levando em conta os acertos realizados com os credores da cooperativa.

Os advogados se comprometeram a consultar seus clientes com a finalidade de apresentar a proposta de acordo coletivo, com melhores condições do que aquelas apresentadas nas propostas individuais.

Em 2010, a cooperativa já havia apresentado uma proposta semelhante aos advogados de cooperados. Naquela ocasião, em caso de acordos coletivos, além do abatimento total de juros e multas, os descontos do saldo devedor de rateio chegavam a 50%.

Tribunal de Justiça incentiva conciliações

Uma cartilha elaborada pelo Centro Judiciário de Solução de Conflitos em Segunda Instância e Cidadania do Tribunal de Justiça de São Paulo orienta a população em relação à adoção de Métodos Alternativos de Solução de Conflitos (MASCs).

“Queremos estimular a população a solucionar os conflitos jurídicos por meios alternativos”, explica o desembargador Ademir de Carvalho Benedito, membro da Comissão coordenadora do Centro Judiciário de Solução de Conflitos em Segunda Instância e Cidadania.

Ele explica que no Brasil as conciliações são mais utilizadas na área trabalhista, mas na área civil ainda existem entraves. “Precisamos desenvolver essa cultura na área civil, principalmente com relação ao

direito do consumidor, para conseguirmos atender a demanda judicial”, diz.

Para ele, é preciso que haja uma mudança de postura e as partes busquem a solução para seus conflitos por meio de vias alternativas, seja antes do início de um processo judicial ou com eles já em andamento. “A via judicial é muito demorada e a decisão nem sempre agrada as partes”, completa.

Redigida em linguagem simples e acessível, a cartilha pretende promover o exercício da cidadania, informando à população como a conciliação pode servir para se chegar a um acordo entre as partes.

Cartilha do TJ traz passo a passo para a realização de acordos



CONCILIAÇÕES

Justiça valida Acordo com MP

O Tribunal de Justiça de São Paulo validou, por unanimidade, o Acordo Judicial celebrado entre o Ministério Público e a Bancoop no âmbito de Ação Civil Pública movida pelo próprio MP contra a cooperativa. O julgamento da 10ª Câmara do TJ ocorreu no dia 13 de março de 2012.

A decisão do TJ, em Segunda Instância, confirma a anterior, do juiz da 37ª Vara Civil da Capital, que havia homologado o Acordo Judicial em 2009.

Para o advogado da Bancoop, Pedro Dallari, trata-se de uma decisão definitiva e extremamente positiva. “A decisão do TJ demonstra que a Justiça reconhece a total validade das cláusulas do acordo, que versam inclusive sobre um conjunto de práticas adotadas pela cooperativa desde 2006, que vem dando a solução para centenas de cooperados”, disse o advogado.

Tal decisão significou a rejeição, mais uma vez, da intenção de algumas associações de cooperados de verem anulado o Acordo Judicial.

Em sua decisão, o Tribunal de Justiça determinou, ainda, que as obrigações da Bancoop decorrentes da Ação Civil Pública, que estão indicadas justamente no Acordo Judicial, terão que ser satisfeitas pela cooperativa, sob pena de desconsideração sua personalidade jurídica.

Segundo o advogado, tal decisão não preocupa a Bancoop. “Antes mesmo da validação definitiva do Acordo, a cooperativa já vinha dando pleno cumprimento à maior parte de suas cláusulas e será perfeitamente possível atendê-lo integralmente”, explica Dallari.

Personalidade jurídica

Com relação à desconsideração de personalidade jurídica da cooperativa, negada na Primeira Instância, o TJ/SP alterou a decisão. Mas, a desconsideração somente terá efeitos práticos no caso de descumprimento do referido Acordo Judicial pela Bancoop, isso porque ela é restrita ao processo que confirmou a validade do Acordo Judicial firmado entre a Bancoop e o Ministério Público do Estado de São Paulo.

A Bancoop já cumpriu grande parte das cláusulas do Acordo e sua integralidade será efetivada dentro dos prazos estabelecidos.

Em sua decisão, o desembargador relator não citou nominalmente qualquer dirigente da cooperativa, os quais, em momento algum, figuraram nos autos e, por isso, não puderam exercer o direito de defesa, garantido pela Constituição Federal.



Histórico do Acordo

Em meados de 2005, algumas associações de cooperados ingressaram com representação no Ministério Público para questionar a cobrança do rateio de apuração final do custo das obras concluídas e a necessidade de reforço de caixa para as obras em construção.

Desde que foi cientificada da representação, a Bancoop colocou-se à disposição do MP para a realização de perícia contábil dos empreendimentos.

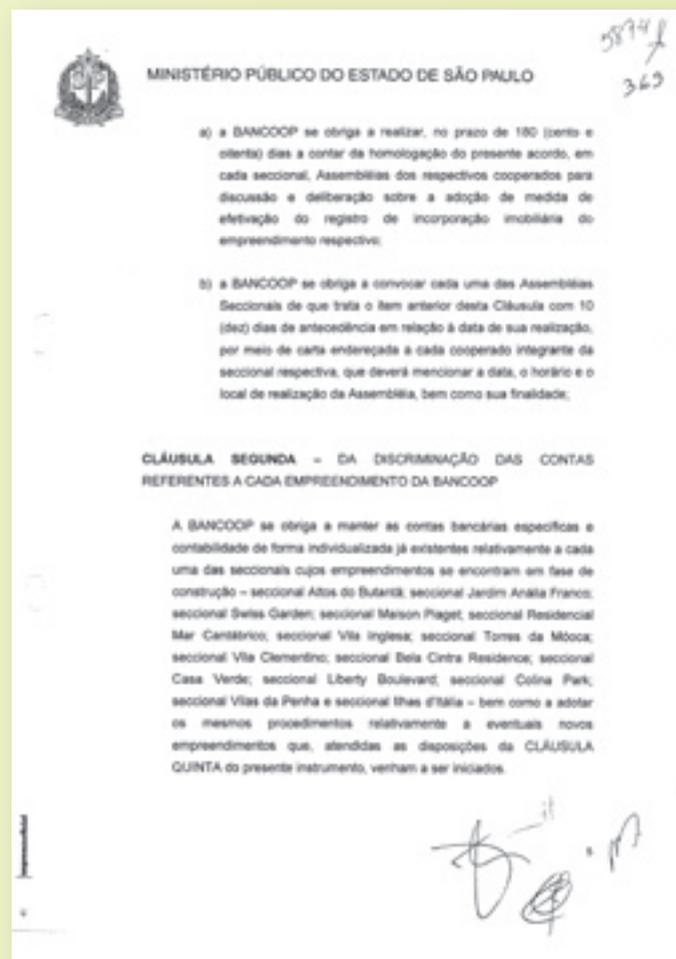
A Promotoria do Consumidor entendeu que não cabia a ação do MP e solicitou o arquivamento da representação. O Conselho Superior do Ministério Público (CSMP) recusou o arquivamento e solicitou a propositura de Ação Civil Pública (ACP).

Mais uma vez, agora ao final de 2006, a Bancoop se colocou à disposição do MP. Desta vez para firmar um Termo de Ajuste de Conduta (TAC), destinado a pacificar a situação junto aos cooperados.

O Promotor designado para propor a ACP consultou o CSMP sobre a possibilidade da realização de um TAC, mas os membros do Conselho decidiram não considerar a proposta da Bancoop, em razão de já existir a determinação da propositura da ACP, ressaltando, todavia, que o promotor designado poderia celebrar Acordo Judicial nos autos da ação.

Proposta a ACP, a Bancoop procurou o promotor designado para discutir o Acordo Judicial e, após aproximadamente sete meses de negociação, em maio de 2008, MP e Bancoop firmaram um acordo, que foi levado para homologação da Justiça.

Em março de 2009, o Acordo Judicial foi homologado pelo Juiz da 37ª Vara Cível da Capital. As associações, que buscavam ingressar nos autos da ACP como terceiros interessados em anular o acordo, tiveram suas solicitações negadas. Também foi rejeitado o pedido de descon sideração da



personalidade jurídica da Bancoop, formulado pelo MP.

O MP recorreu da decisão, inclusive por obrigação legal, apenas no tocante ao único ponto que não foi objeto de acordo (a descon sideração da personalidade jurídica). Duas associações também recorreram, por não terem sido aceitas como terceiro interessado e para que o Acordo Judicial fosse anulado.

No dia 13 de março de 2012, ocorreu o julgamento destes recursos em Segunda Instância. Por unanimidade, o Tribunal de Justiça decidiu declarar a plena validade do Acordo Judicial já homologado, rejeitando assim o pedido das associações.

Com a validação do Acordo Judicial firmado com o MP, as medidas adotadas pela diretoria da Bancoop desde 2006, presentes nas cláusulas do acordo, passam a ter pleno valor.

Bancoop cumpre cláusulas do Acordo Judicial

Em março, o Tribunal de Justiça validou a homologação do Acordo Judicial celebrado entre a Bancoop e o Ministério Público para por fim a pedidos da Ação Civil Pública.

Muitas das medidas acordadas já foram realizadas pela Bancoop. Todos os empreendimentos em construção já possuem seus CNPJs próprios e contas bancárias específicas; a cooperativa já fez acordo para devolução de haveres com os cooperados de empreendimentos descontinuados – os que ainda não

receberam estão em processo de negociação judicial e extrajudicial; a demonstração dos procedimentos adotados e dos números da apuração final dos custos das obras concluídas e do reforço de caixa das obras em construção estão disponíveis no site da cooperativa.

Além disso, as obrigações adicionais já vêm sendo cumpridas regularmente. A cooperativa contrata empresa idônea para a realização de auditoria contábil-financeira em seu balanço, que é levado à Assembleia Geral dos cooperados para aprovação. Os

CLÁUSULAS

- Realização de assembleias para deliberação sobre incorporação imobiliária das seccionais em construção **EM CUMPRIMENTO**
- Individualização das contas correntes dos empreendimentos em construção **CUMPRIDA**
- Registrar CNPJ individual para cada uma das seccionais **CUMPRIDA**
- Restituição de haveres aos cooperados de seccionais descontinuadas **QUASE QUE TOTALMENTE CUMPRIDA**
- Não realizar novos lançamentos até que sejam realizadas todas as assembleias para deliberação sobre incorporação imobiliária **CUMPRIDA**
- Demonstração no site da necessidade de rateios de apuração final ou reforço de caixa **CUMPRIDA**
- Auditoria dos balanços; ampla divulgação de assembleias, com antecedência de 10 dias da data de sua realização; estímulo à constituição de Conselhos Fiscais e de Obras em cada empreendimento em construção **CUMPRIDA**

editais de convocação das assembleias são publicados em jornal de grande circulação com antecedência mínima de 10 dias da data da assembleia e são veiculados no site da cooperativa e enviados por correspondência para os associados.

Aqueles que pertencem aos empreendimentos em construção são estimulados a criarem Conselhos Fiscais e de Obras específicos para seus empreendimentos por meio de contatos pessoais, reuniões, e por textos veiculados no jornal e site da cooperativa.

Estão em andamento negociações com todas as seccionais, com a finalidade de ser cumprida a cláusula referente à realização de assembleias com os empreendimentos em construção que ainda não realizaram acordo para continuidade das obras.

O Acordo Judicial celebrado entre a Bancoop e o Ministério Público ajuda a garantir a segurança dos cooperados e seu cumprimento à risca é uma mostra de que o cooperativismo e os cooperados são sempre a prioridade das ações da Bancoop.



Acordo judicial prevê solução para cooperados de todos os empreendimentos

JURÍDICO

Demonstrações de rateio disponíveis no site

Desde 2009, a Bancoop disponibiliza em sua página na internet as demonstrações da necessidade de rateio de apuração final ou de reforço de caixa, conforme cláusula sexta do Acordo Judicial firmado com a Promotoria do Consumidor do Ministério Público do Estado de São Paulo. Com isso, a Bancoop cumpre mais uma das cláusulas estabelecidas no acordo.

Para a demonstração, foram produzidos materiais específicos para cada um dos empreendimentos da cooperativa nos quais houve a necessidade de cobrança de rateio a título de reforço de caixa (aqueles com obras a realizar no momento da cobrança) ou de apuração final (nos casos em que as obras foram concluídas).

Os materiais apresentam

dados explicativos e comprobatórios dos procedimentos adotados, em cada seccional, para a apuração dos custos; dos procedimentos adotados para demonstração dos resultados decorrentes da apuração e os respectivos valores de cobrança; e dos procedimentos adotados para o rateio e da efetivação da cobrança dos valores apurados.



Cumprindo o Acordo Judicial

Este material foi levantado a partir da documentação que se encontra à disposição dos cooperados e tem a finalidade de demonstrar as cobranças a título de rateio de custo da construção a preço de custo do empreendimento, em cumprimento da cláusula sexta do Acordo Judicial celebrado entre a Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo (Bancoop) e o Ministério Público do Estado de São Paulo para atender aos pedidos formulados pelo Ministério Público do Estado de São Paulo nos autos da Ação Civil Pública n. 583.00.2007.245877-1, homologada pela 37ª Vara Civil do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

Em seu primeiro capítulo, encontram-se as informações sobre a **APURAÇÃO** dos custos do empreendimento. A seguir, o documento apresenta os procedimentos utilizados para a **DEMONSTRAÇÃO** de tal apuração e para a efetivação do **RATEIO** entre os cooperados. Por fim, traz respostas a perguntas realizadas pelos cooperados por ocasião da apresentação dos estudos que embasam os resultados apresentados na reunião técnica realizada com os cooperados do empreendimento.

Para o melhor entendimento das informações, sugere-se que a leitura do material siga a sequência ora apresentada.

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo (Bancoop)

Cláusula Sexta do Acordo entre a Bancoop e o MP

A cláusula sexta do Acordo Judicial firmado entre a Bancoop e o Ministério Público do Estado de São Paulo tem a seguinte redação:

"CLÁUSULA SEXTA – DA DEMONSTRAÇÃO, POR MEIO DE INFORMAÇÕES DISPONIBILIZADAS EM PÁGINAS PRÓPRIAS DEVIDAMENTE INDICADAS NO SÍTIO DA BANCOOP NA INTERNET, DA NECESSIDADE DE COBRANÇAS A TÍTULO DE REFORÇO DE CAIXA OU APURAÇÃO FINAL."

"A Bancoop se obriga a disponibilizar e manter à disposição dos interessados em páginas próprias devidamente indicadas de seu sítio na Internet (www.bancoop.com.br), no prazo de 90 (noventa) dias a contar da homologação do acordo judicial estabelecido por meio do presente instrumento, informações explicativas e comprobatórias dos seguintes eventos, concernentes a cada uma de suas seccionais:"

- "do procedimento adotado em cada seccional, no curso ou após a conclusão da construção do respectivo empreendimento, para **APURAÇÃO** de eventual alteração do custo estimado inicialmente para o respectivo empreendimento e respectivos valores;"
- "do procedimento adotado, no caso de identificação da elevação do custo inicialmente estimado para cada empreendimento, para **DEMONSTRAÇÃO AOS COOPERADOS** vinculados à respectiva seccional dos resultados decorrentes do procedimento de apuração e respectivos valores;"
- "do procedimento adotado, para **RATEIO DO CUSTO ADICIONAL** do empreendimento entre os respectivos cooperados, com indicação dos valores resultantes do rateio, e para efetivação da cobrança de valores a título de "apuração final" (no caso de empreendimentos cujas obras de construção já se encontram concluídas) ou de "reforço de caixa" (no caso de empreendimentos cujas obras de construção se encontram em curso).

BANCOOP 2 VILLAGE PALMAS

Reprodução de página das demonstrações disponíveis aos cooperados

Consulte os dados sobre sua seccional

1.

Acesse o site da cooperativa
(www.bancoop.com.br);



3.

Utilize a barra de rolagem para descer até a lista dos empreendimentos da cooperativa, procure e clique sobre o nome do seu empreendimento;



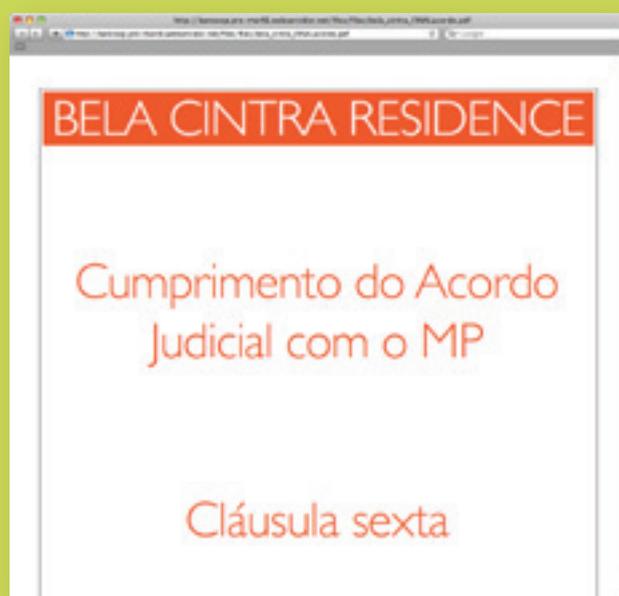
2.

Clique no link "Acordo com o MP – Cláusula 6ª", que dá acesso à página com a íntegra do texto da cláusula sexta do Acordo Judicial e à lista dos empreendimentos nos quais houve a necessidade de rateio ou reforço de caixa;



4.

Aguarde até a abertura do arquivo com as demonstrações.



Mudanças ajudam a ampliar participação

O ano de 2011 também foi marcado por uma série de mudanças na área de comunicação da cooperativa. O objetivo foi aumentar a informação e a participação dos cooperados.

Começando pela identidade visual, a logomarca ficou mais leve e ganhou a cor verde do cooperativismo. O ícone é representado por três cubos, em menção aos prédios construídos pela cooperativa.

O jornal ganhou novo formato e a diagramação ficou mais dinâmica e moderna. Na capa, as imagens passaram a ter contornos arredondados e as chamadas passaram para o rodapé.

A principal alteração no jornal foi na linguagem. Mais simples, curtos e diretos, os textos buscam facilitar a leitura e, com isso, fazer com que os cooperados fiquem mais informados sobre o cotidiano da cooperativa. As imagens utilizadas na ilustração têm a função de complementar as informações dos textos.



Novo site facilita acesso a dados e informações

Em 2011, a Bancoop colocou seu novo site no ar. Seguindo a nova identidade visual da cooperativa, o site é mais dinâmico e permite fácil acesso às informações sobre a cooperativa e seus empreendimentos.

Na home page, banners rotativos apresentam notícias mais recentes e outros assuntos de grande interesse para os cooperados.

A barra de navegação rápida permite que o cooperado percorra facilmente todas as áreas do site, que tratam desde notícias e publicações, às páginas dos empreendimentos e informações institucionais e do cooperativismo.

Um link específico sobre a cláusula sexta do Acordo Judicial com o Ministério Público permite o acesso às demonstrações de custos e necessidade de rateio em cada um dos empreendimentos.

A facilidade de acesso às informações contribui para que a Bancoop mantenha total transparência de seus atos. Os cooperados que cadastram seus e-mails no site e os mantêm atualizados recebem as informações de forma ainda mais ágil.

Com isso, a Bancoop expõe as informações da cooperativa e fomenta a participação consciente de seus cooperados em todas as instâncias de decisão sobre os rumos a serem tomados. O objetivo é que o cooperado esteja sempre em primeiro lugar no ranking das prioridades e que o estímulo ao entendimento resulte em benefício para todos.



Design leve e moderno do site facilita o acesso às informações

Pq. Mandaqui/Cachoeira: 56% com escritura em mãos

Cooperados da seccional estão entre os que mais têm registrado o imóvel em seus nomes. [Leia mais](#)

COLINA PARK: Cooperados iniciam adesão pessoal ao acordo

Com a assinatura no termo, cooperados regularizam suas situações na cooperativa e a conclusão das obras. [Leia mais](#)

CASA VERDE: Cooperados trocam via judicial por acordo

Assembleia da Associação de Adquirentes do Empreendimento, realizada no próprio condomínio, teve 95 favoráveis ao acordo e apenas um voto contrário. [Leia mais](#)

Cooperados abrem o ano com escritura em mãos

Mais da metade deles está com o documento em mãos. [Leia mais](#)

[Leia a versão eletrônica da última edição do Bancoop Notícias](#)

Caso você não queira mais receber esse informativo, mande um e-mail para bancoopnoticias@gmail.com

Newsletter agiliza comunicação

O newsletter (boletim eletrônico) da Bancoop é uma ferramenta complementar ao novo site.

O Notícias Bancoop eletrônico é enviado periodicamente aos cooperados com e-mail cadastrados no site ou no banco de dados da cooperativa. Seu formato é simples e de fácil entendimento.

Divulga resumos de notícias veiculadas no site da Bancoop, com links da íntegra dos textos, permitindo que os cooperados fiquem informados sobre todos os assuntos mais recentes veiculados no site, mas que se aprofundem apenas naqueles que mais lhes interessa.

É mais uma ferramenta que visa a ampliação do acesso dos cooperados às informações da cooperativa.



Porta de entrada

O setor de atendimento aos cooperados, no 5º andar do edifício onde fica a sede da Bancoop, foi adaptado para permitir mais agilidade e comodidade aos cooperados. Além da recepção, há espaço para atendimentos personalizados e sala de reuniões para receber os Conselhos Fiscais, comissões ou grupos de cooperados sem a interferência externa e realizar atendimentos jurídicos.

A mudança foi também uma forma de adequar o espaço à realidade atual da Bancoop e faz parte das decisões aprovadas na Assembleia Geral realizada em fevereiro de 2011, com vistas à redução de despesas.



Central de Informações

A Central de Informações (CIN) é outra ferramenta indispensável aos cooperados que foi adaptada para dar mais agilidade aos atendimentos. Por telefone ou por e-mail, é possível esclarecer dúvidas pessoais, solicitar serviços como o reenvio de boletos, a consulta de saldo individual, obter informações sobre o andamento das obras e/ou das possibilidades de acordos.

Ainda por intermédio da CIN, os cooperados podem agendar o atendimento presencial por profissionais da Bancoop, seja para resolver questões jurídicas, financeiras, ou qualquer outra relacionada à Cooperativa.



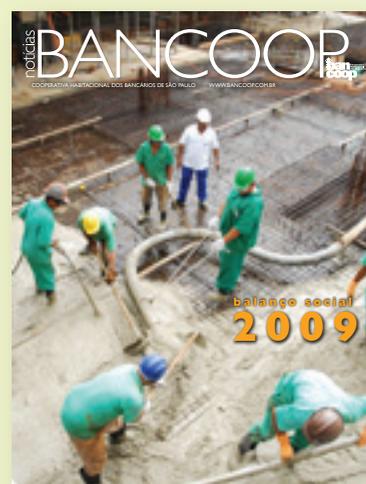
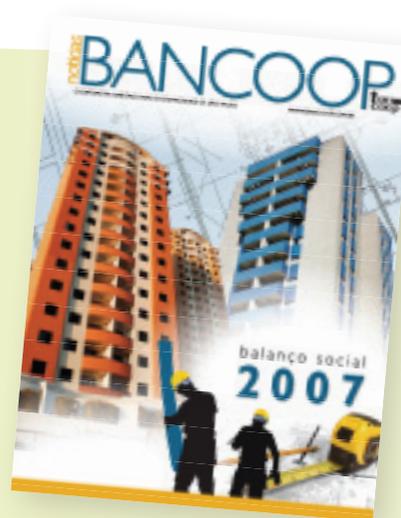
Balanco Social é amplamente divulgado

A publicação anual de uma revista especial com as informações do balanço social da cooperativa foi mais um grande avanço implantado pela diretoria que assumiu a gestão da cooperativa em 2005.

A revista, como esta que está sendo lida, traz textos didáticos que explicam as ações realizadas pela cooperativa durante o período, assim como contextualiza as informações com dados históricos e do cooperativismo. Mas, além disso é recheada com as informações completas do balanço social.

Editada anualmente, é enviada aos cooperados antes da realização da Assembleia Geral Ordinária para aprovação das contas para permitir que eles tenham acesso às contas da cooperativa antes da assembleia. Esta iniciativa permite o esclarecimento antecipado das dúvidas e a votação tranquila e consciente de todos os cooperados.

Na medida em que permite a consulta e análise das informações do balanço de forma antecipada, mais do que garantir a transparência das informações, a revista se torna uma ferramenta fundamental para a participação ativa dos cooperados nas decisões fundamentais da cooperativa.



Notas explicativas facilitam compreensão do balanço

Mais do que planilhas e mais planilhas com números e dados técnicos, a revista da Bancoop busca fazer com que os cooperados entendam as informações que ela traz em suas páginas.

Antes do balanço propriamente dito, são veiculados textos que buscam relatar de forma clara o dia a dia da cooperativa. Mas, também na parte específica de balanço, existem textos esclarecedores.

As Notas Explicativas trazem informações que facilitam o entendimento das tabelas e planilhas do balanço e são usadas, inclusive, como referência para os pareceres dos auditores independentes, uma vez que são utilizadas para, como o nome diz, explicar as informações contidas no balanço e a forma como os dados foram consolidados.

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

Os passivos contingentes 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 êxito 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 provisionadas e divulgadas quando as perdas remotas não são provisionadas e nem divulgadas, independentemente da avaliação registrada 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;

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 "Cooperativa"), 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 Érica (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 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

Informativos específicos dos empreendimentos

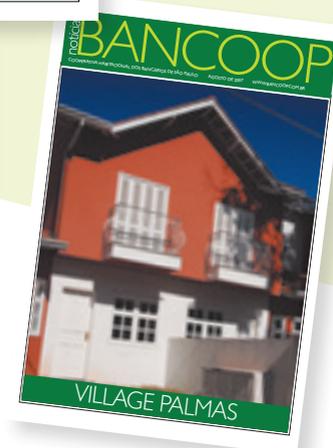
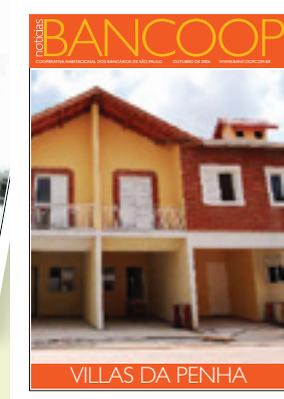
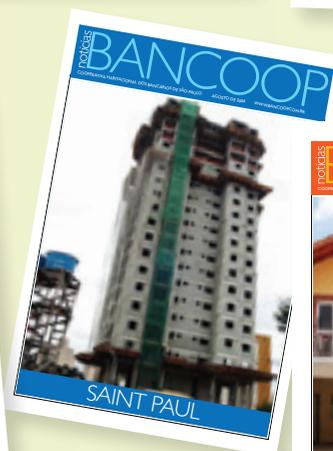
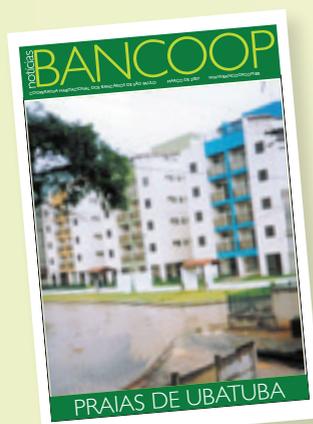
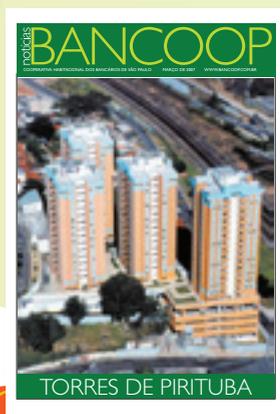
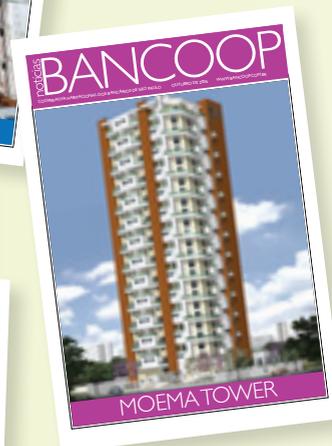
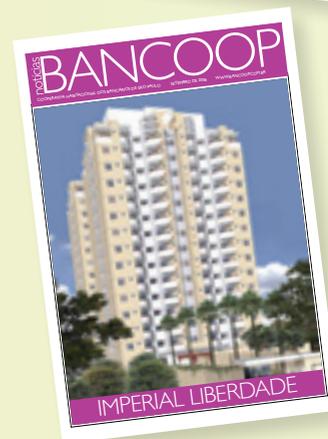
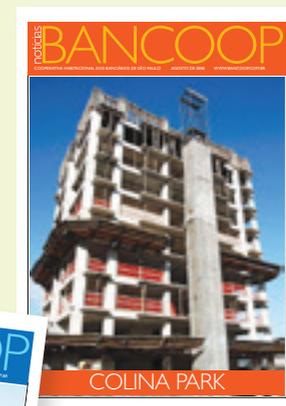
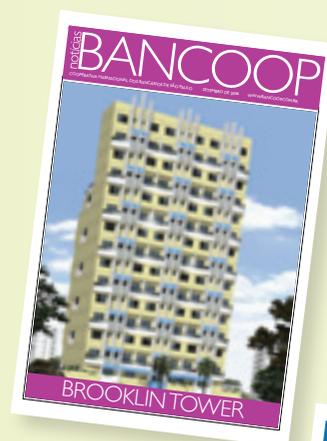
A Bancoop tem, atualmente, 33 seccionais sob sua responsabilidade. Muitas construtoras com o mesmo tempo de atuação que a Bancoop não possuem esta quantidade de empreendimentos. Por ser uma cooperativa, este é um número é ainda mais significativo.

Cada uma das seccionais em construção tem conta bancária e CNPJs próprios. A contabilidade de cada um deles é feita de modo independente.

A Bancoop também se preocupa em fornecer informações específicas de cada empreendimento para seus cooperados.

Em seu site, a cooperativa mantém uma página específica para cada empreendimento. Nesta página, os cooperados encontram informações exclusivas de sua seccional, como as demonstrações da necessidade de rateio, quando houve a necessidade de sua cobrança.

Em 2011, o informativo periódico da Bancoop passou a trazer, a cada edição, informações específicas de um empreendimento diferente.





COMUNICAÇÃO

Além disso, a Bancoop produziu boletins informativos específicos por seccional. Este material levou até os cooperados informações sobre o histórico, os projetos e demais documentos da seccional, o orçamento dados quantitativos e demonstrativos sobre os valores arrecadados e utilizados pela seccional, com respectivos demonstrativos financeiros.

O material apresentou também a proposta para o encerramento das obras, no caso de empreendimentos onde estas não tinham sido concluídas, e para a finalização contábil e financeira daqueles cujas unidades tinham sido todas entregues.

Com isso, a Bancoop garantiu total transparência de seus atos e, especificamente, de cada um dos empreendimentos.

Tire suas dúvidas

A política de total transparência adotada pela Bancoop visa deixar todos os cooperados cientes de tudo o que acontece na cooperativa.

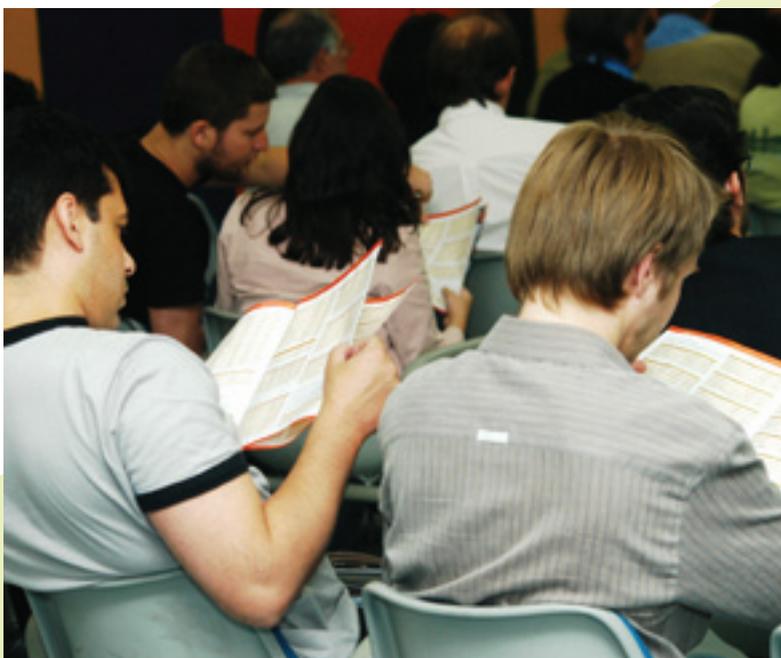
Esta revista é parte desta política. Ela traz os dados do Balanço Social da Bancoop referente ao ano de 2011. São números que dizem respeito a todos os cooperados e merecem toda sua atenção.

Para aumentar ainda mais a transparência, além de lhe enviar essa revista, a Bancoop realizará uma reunião para tirar as dúvidas dos cooperados sobre as informações transmitidas por essa revista.

Os cooperados poderão fazer quaisquer questionamentos sobre o Balanço Social 2011 e sobre as atividades realizadas durante o ano.

Para agilizar o andamento da reunião, as perguntas podem ser enviadas antecipadamente para o e-mail duvidasbalanco@gmail.com.

Não deixe de comparecer à reunião técnica de esclarecimento. As informações são muito importantes para o conjunto dos cooperados e para você especificamente.



Anote a data da reunião

13 de junho de 2012

Horário:

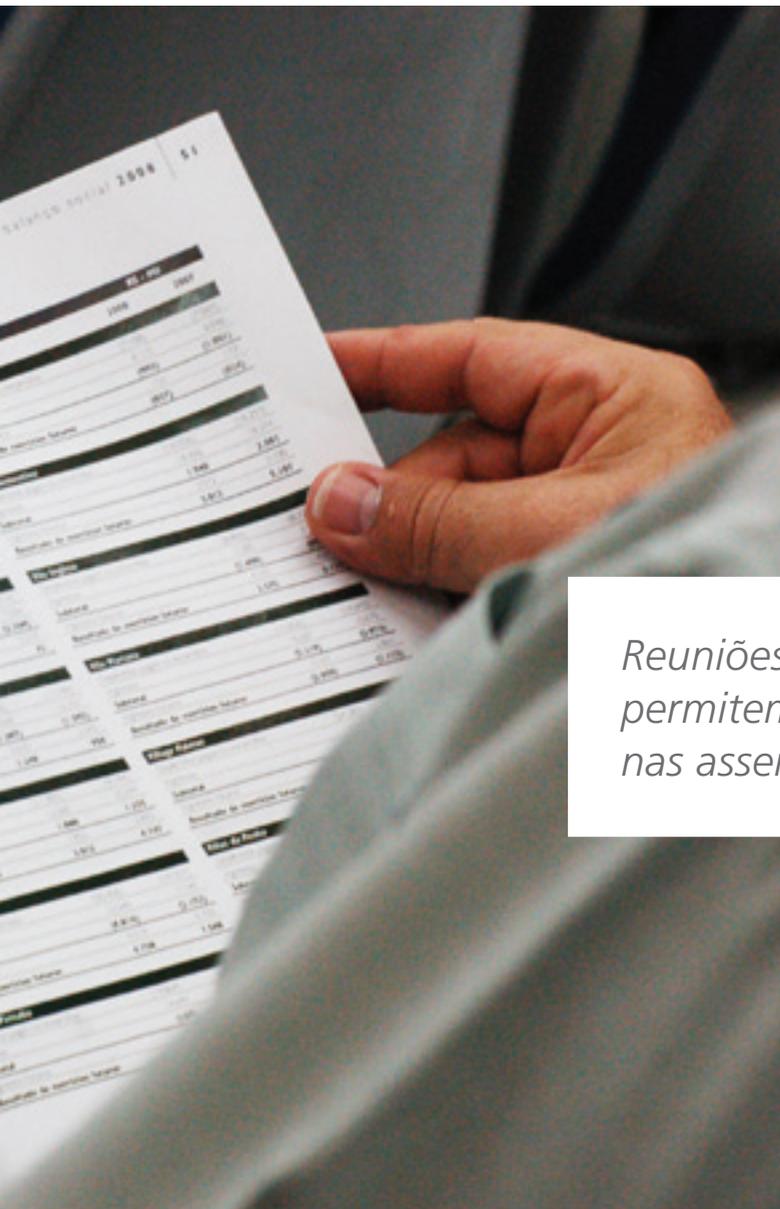
das 18h às 20h

Local:

Auditório Azul do
Sindicato dos Bancários de São Paulo

Endereço:

Rua São Bento, 413
Centro – São Paulo/SP



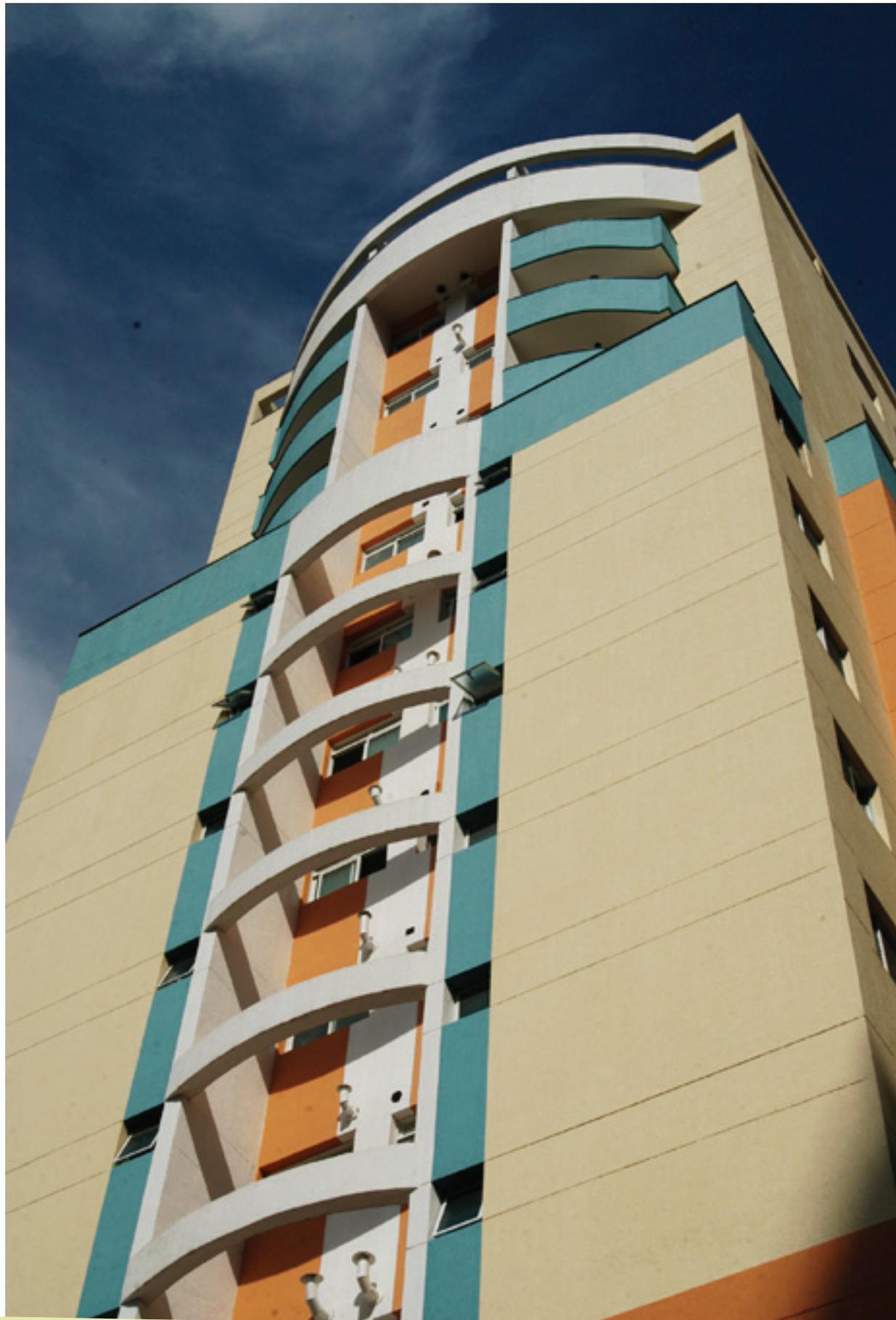
*Reuniões de esclarecimento
permitem decisões conscientes
nas assembleias*

Como participar

1. Somente os cooperados podem participar das reuniões de esclarecimento;
2. Serão esclarecidas apenas dúvidas técnicas sobre o balanço de 2011 e as atividades realizadas durante o ano. Outras dúvidas devem ser enviadas à Central de Informações aos cooperados (CIN), que providenciará a resposta ou agendará uma reunião específica para tratar do assunto;
3. Para facilitar o encaminhamento, serão respondidas apenas perguntas enviadas antecipadamente por e-mail, ou aquelas entregues por escrito no dia da reunião;
4. Caso não seja possível responder a alguma pergunta, a resposta será enviada para o cooperado que a realizou.



*5.697 famílias
estão em posse de
suas unidades*



Balanço Social 2011





No cooperativismo, os benefícios e as soluções são coletivas

Todos por um

Desde 2006, a administração da cooperativa está empenhada na busca por soluções que atendam aos interesses dos cooperados e mantenha a integridade econômico-financeira da cooperativa. Os procedimentos adotados pela Bancoop desde então foram contemplados no Acordo Judicial firmado pela cooperativa com o Ministério Público do Estado de São Paulo em maio de 2007, o qual foi validado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em audiência realizada no dia 13 de março de 2012. A decisão é uma espécie de chancela do TJ às medidas adotadas pela Bancoop para apresentar soluções aos cooperados.

Garantir o acesso à moradia

A principal meta da Bancoop é permitir o acesso de todos os seus cooperados às unidades

habitacionais as quais eles fizeram adesão. Para cumprir sua meta, a Bancoop trabalha arduamente.

A cooperativa já cumpriu essa meta quase que totalmente. São 94% dos cooperados com a posse das unidades. Restam 6% a receber as chaves.

Em todos os 33 empreendimentos existem unidades entregues. São 25 aqueles nos quais todas as unidades foram entregues. Outros oito estão parcialmente entregues. Ou seja, nestes empreendimentos existem cooperados com a posse de suas unidades e outros que ainda aguardam a entrega das mesmas. Ao todo são 5.697 unidades habitacionais em posse dos cooperados.

Somadas todas as unidades a serem entregues nos oito empreendimentos parcialmente concluídos da cooperativa, restam 382 cooperados que ainda aguardam suas unidades. Contando as 14 unidades a



construir do Colina Park que pertencem a cooperados.

Para cumprir a meta de dar o acesso a 100% das unidades, a Bancoop promove uma campanha de negociações com seus cooperados e aceita, inclusive, os pedidos de transferência de seccionais para construtoras, que assumem direitos e obrigações sobre os empreendimentos e promovem a entrega das unidades aos cooperados. Outra forma de solução encontrada foi o repasse do empreendimento para os próprios cooperados.

Também existem casos em que, depois de acertos com associados da seccional, a própria Bancoop concluiu as obras.

São oito os empreendimentos que fizeram acordo para a conclusão das obras na seccional e um para a finalização documental. A transferência do Colina Park, que já foi aprovada pelos cooperados, aguarda apenas a homologação judicial. Ao ser concluída essa transferência, restarão 368 cooperados a receber suas unidades. No total, os acordos permitiram a solução definitiva para 1.601 unidades.

Caminho percorrido

Os dois últimos empreendimentos transferidos para construtoras foram o Liberty Boulevard e o Colina Park. Este último aguarda a homologação judicial para sua efetivação.

Restarão sete empreendimentos com unidades a entregar. Em cinco deles existem propostas de cooperados para que a seccional seja transferida para construtoras ou comissões concluírem as obras.

Os cooperados do Casa Verde aprovaram o acordo para a conclusão das obras e realizam estudos para decidir qual a melhor forma para sua concretização.

No Vila Clementino, a Bancoop, cooperados e advogados das duas associações existentes na seccional discutem as bases finais para a solução do empreendimento.

No Anália Franco, já houve diversos acordos aprovados pela maioria dos cooperados da seccional, tanto em assembleias realizadas pelos próprios cooperados quanto em assembleias oficiais da Bancoop. A associação dos cooperados indicou uma construtora para fazer estudo de viabilidade para conclusão das obras e vem buscando o entendimento com o grupo que tem a posse das unidades.

A associação de cooperados do Villas da Penha e a BANCOOP buscam os termos para realizar uma audiência de conciliação que leve em conta o impacto sobre terceiros de decisão judicial de admissibilidade da transferência do empreendimento e requereram a suspensão da decisão judicial. Neste período, a associação indicou uma construtora para fazer estudo de viabilidade para conclusão do empreendimento e firmou um acordo parcial com a BANCOOP assumindo os pagamentos de IPTU, através do Programa de Parcelamento Incentivado (PPI), firmado pela BANCOOP com a Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP).

Outro empreendimento com negociações em andamento é o Bela Cintra. A Ação Judicial promovida pela Associação de Adquirentes do Empreendimento Residencial Bela Cintra foi julgada improcedente em Primeira Instância e a associação indicou uma construtora para fazer estudo de viabilidade para solução do empreendimento. Uma construtora que já havia feito estudo de viabilidade para o empreendimento vai retomar as tratativas para aprovação junto aos cooperados.

APCEF-COOP

Em 2001, a Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF/SP (APCEF-COOP) contratou a Bancoop para administrar e concluir as obras de quatro de suas seccionais (Vila Formosa, Vila Mazzei, Residencial Pêssego e Residencial Moema). Conforme previsto em contrato, os quatro empreendimentos foram concluídos e todas suas unidades entregues aos cooperados.

Com o cumprimento do que havia sido contratado, em 19 de setembro de 2011, as cooperativas deram por encerrado (distratado) o contrato. Com isto, as quatro seccionais da APCEF-COOP, que eram administradas pela Bancoop foram reassumidas pela Cooperativa responsável pelos empreendimentos.

Após conferência dos documentos, a APCEF-COOP passou a atender os cooperados destas seccionais em 1º de junho de 2012.

Próximos passos

A Bancoop tem proposta de solução também para os empreendimentos Vila Inglesa Torres da Mooca.

Ambos os empreendimentos são compostos por três torres, sendo que em cada um deles já foram concluídas e entregues duas das três torres.

No Vila Inglesa são 32 os cooperados que aguardam a entrega de suas unidades. No Torres da Mooca são 52. A Bancoop busca contato com estes cooperados para alcançar a solução final. Uma das possibilidades é a descontinuidade parcial do empreendimento, com devolução dos haveres aqueles que aguardam suas unidades.

Solução coletiva

A diretoria da Bancoop está sempre em busca de soluções para seus cooperados. Apresenta e está aberta a propostas, mas, o fundamental é a forma pela qual se alcança este objetivo.

Os procedimentos sempre levam em conta a legislação específica e as normas internas da cooperativa para que haja legalidade e segurança jurídica. As decisões são tomadas após entendimento com os cooperados, que aprovam as decisões entre eles e, somente depois, ratificam a decisão em assembleias formais da Bancoop. Isso porque, por mais que alguns queiram distorcer o princípio cooperativista e pensam individualmente, a Bancoop prima pelo coletivismo. No cooperativismo, todos têm que contribuir para que os benefícios sejam coletivos.

Por isso, entre tantas outras medidas de governança corporativa, desde 2010 a diretoria intensificou o programa de redução de custos da cooperativa para 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. Com estas medidas, em 2011 houve redução de 20% nos custos.

Todas as medidas da diretoria visam o benefício dos cooperados. Nesta revista você pode ver que aproximadamente 94% dos cooperados já estão em posse de suas unidades. Mas a Bancoop trabalha para atingir a meta de atender 100%. Vamos juntos!





**Cooperativa Habitacional dos
Bancários de São Paulo - BANCOOP**
Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes
Em 31 de dezembro de 2011 e de 2010

Relatório dos auditores independentes

Aos:

Administradores da

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - BANCOOP (Cooperativa)

São Paulo – SP

Examinamos as demonstrações financeiras da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - BANCOOP (Cooperativa), compreendendo o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações de sobras e perdas, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa referentes ao exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Cooperativa é responsável pela elaboração e pela adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para a obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a adequada apresentação das demonstrações financeiras da Cooperativa para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Cooperativa. 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 financeiras tomadas em conjunto.

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 financeiras

Contas a receber de cooperados e contas a receber de terceiros por serviços prestados de construção civil a cooperativas (APCEFCOOP e CHT) e dos demais créditos a receber (principalmente SANTAK e EMURB):

a) Contas a receber de cooperados - Conforme comentando na Nota Explicativa nº 4, a Cooperativa possui registrados, em 31 de dezembro de 2011, valores a receber de cooperados no montante de R\$ 73.000 mil, (R\$ 83.864 mil em 2010, circulante e não circulante), classificados no ativo circulante, que incluem valores de adesão, reforços de caixa, rateios de custos e adesões futuras a receber.

b) Contas a receber de terceiros por serviços prestados de construção civil às Cooperativas APCEFCOOP e CHT vencidas (valor bruto de R\$8.223 mil e R\$9.070 mil em 2010) e dos demais créditos a receber da SANTAK e da EMURB vencidas (valor bruto de R\$2.953 mil e R\$2.987 mil em 2010). De acordo com o comentado nas Notas Explicativas nº 5 e 6, essas contas a receber em 31 de dezembro de 2011 totalizaram o valor bruto de R\$ 11.176 mil (R\$ 12.057 mil em 2010), cujo valor está sendo cobrado amigavelmente e judicialmente, respectivamente. Ainda, essa atividade de construção civil executada no passado pela BANCOOP não está abrangida no objeto social do seu estatuto; portanto, este procedimento poderá ser questionado pelas autoridades fiscais em decorrência de eventuais tributos incidentes não reconhecidos nas demonstrações financeiras naquelas datas.

c) Provisão para realização de créditos (relativo a todo o saldo de contas a receber bruto de R \$111.749 mil e R\$ 101.813 mil) - A Cooperativa no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 efetuou um reforço de provisão para realização de créditos líquida no valor de R\$ 23.786 mil totalizando uma provisão de R\$27.580 (R\$ 3.794 mil em 2010). Esse reforço está suportado na estratégia de manter a sua campanha de estímulo realização integral de contas a receber, principalmente dos seus cooperados, em quitarem os seus débitos em atraso existentes de forma que descontos tem lhes sido concedidos à medida que ocorrem renegociações dos contratos em vigor. Assim, o saldo dessa provisão em 31 de dezembro de 2011, compreende basicamente dois

desafios econômicos enfrentados pela Cooperativa, a saber: **(i)** futuros descontos a serem concedidos em novas renegociações contratuais e de eventuais perdas na realização de créditos de liquidação duvidosa. **(ii)** No que tange à suficiência da provisão para a realização dessas contas a receber no valor total de R\$ 27.580 mil em 31 de dezembro de 2011(R\$ 3.794 mil em 2010) representando 25% (4% em 2010) do saldo a total a receber de R\$111.719 mil (R\$101.813 mil em 2010) é incerta, pois dependerá do efetivo sucesso (entrada de caixa) no desfecho de realização das negociações de cobrança e de ações judiciais em andamento sobre as contas a receber de cooperados, de terceiros e dos demais créditos a receber. Ainda, destacamos que a previsão da Cooperativa é que integralmente os saldos das contas a receber possam ter solução dentro do prazo de 12 meses, o que também poderá não ocorrer.

Opinião com ressalvas sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos, se houver dos assuntos descritos no parágrafo “Base para opinião com ressalvas sobre as demonstrações financeiras”, as demonstrações financeiras referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - BANCOOP (Cooperativa), 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.

Ênfases sobre as demonstrações financeiras com ressalvas

a) Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, a Cooperativa tem como objeto social proporcionar aos seus associados à 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.

b) Conforme comentado nas Notas Explicativas nº 8 e 9, a Cooperativa possui, em 31 de dezembro de 2011, saldos contábeis nas contas de empréstimos a pagar de R\$ 43.211 mil (R\$ 46.968 mil em 2010) e de distratos a pagar no valor de R\$ 32.892 mil (R\$ 30.927 mil em 2010). Além disto, 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 da totalidade líquida dos saldos das Contas a Receber de Cooperados e de Terceiros de Prestação de Serviços de Construção e dos Demais Créditos a Realizar acima mencionados de R\$111.719 mil (R\$ 101.813 mil), da obtenção de outras fontes de financiamento e/ ou renegociação com credores. As demonstrações financeiras da Cooperativa em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 não contemplavam ajustes contábeis que seriam requeridos, caso o restabelecimento de seu equilíbrio econômico e financeiro não fosse obtido.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras em e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 foram por nós examinadas, sobre as quais emitimos opinião em 14 de janeiro de 2011 expressando uma opinião com ressalvas sobre os assuntos semelhantes aos mencionados por nós no parágrafo “Base para opinião com ressalvas”, inclusive com as mesmas ênfases acima descritas.

São Paulo, 27 de abril de 2012


Luiz Cláudio Fontes
Contador CRC 1RJ-032.470/O-9 “T” PR “S” SP

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Relatório dos auditores independentes

Ann:
Administração da
Cooperativa Habitacional dos Brasileiros de São Paulo - BANCOOP (Cooperativa)
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da Cooperativa Habitacional dos Brasileiros de São Paulo - BANCOOP (Cooperativa), compreendendo o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações de resultados e fluxo de caixa, das demonstrações de provisão líquida e dos fluxos de caixa referentes ao exercício findo naquela data, entre outros e demais das principais práticas contábeis e demais como expostas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Cooperativa é responsável pela elaboração e pela adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e aprovadas pelo Conselho de Representantes Coletivos (CRC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelas condições inerentes que a Administração determina como necessárias para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente de eventual erro factual ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras com base em nossos exames, conclusões de acordo com os critérios brasileiros e internacionais de auditoria. Estes exames incluem o planejamento de amostras de testes e verificações que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter uma segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para a obtenção de evidência e respeito dos valores e das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a seleção dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente de eventual erro factual ou erro.

Nossa avaliação de riscos, e outras considerações ou condições inerentes inerentes para a elaboração e a adequada apresentação das demonstrações financeiras da Cooperativa para permitir as procedimentos de auditoria que são apropriadas nas circunstâncias, não são para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Cooperativa. 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 financeiras tomadas em conjunto.

Assim como a avaliação de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com respeito.

Bases para opinião com ressalvas sobre as demonstrações financeiras

Contas a receber da cooperativa e contas a receber de terceiros por serviços prestados de construção civil e cooperativas (ANCOOPCOOP e CHT) e dois demais créditos a receber (quintuplicatas SANCISOL e SMCUSOL).

a) **Contas a receber de cooperativas** – Conforme mencionado em Notas Explicativas nº 1, a Cooperativa possui operações, em 31 de dezembro de 2011, valores a receber de cooperativas no montante de R\$ 73.091 mil, (R\$ 83.864 mil em 2010), incluindo o não cancelado, classificadas em outro ativo circulante, que incluem valores de adiantos, recibos de caixa, contas de caixa e adiantos financeiros a receber.

b) **Contas a receber de terceiros por serviços prestados de construção civil** da Cooperativa ANCOOPCOOP e CHT recebidas (valor bruto de R\$6.220 mil e R\$9.870 mil em 2010) e dois demais créditos a receber do SANTANA e do EMURUB recebidas (valor bruto de R\$2.963 mil e R\$3.967 mil em 2010). De acordo com o mencionado em Notas Explicativas nº 1 e 6, essas contas a receber em 31 de dezembro de 2011 totalizam o valor bruto de R\$ 11.174 mil (R\$ 12.187 mil em 2010), cujo valor está sendo cobrado integralmente e judicialmente, respectivamente. Ainda, sua natureza de construção civil inserida no passivo pela BANCOOP não está abrangida no objeto social de sua atividade principal, não sendo portanto permitida sua questionada pela autoridade fiscal em decorrência de eventual cobrança indevida não autorizada nas demonstrações financeiras naquela data.

c) **Provisão para avaliação de créditos (relativos a todos o saldo de contas a receber bruto de R\$ 884.749 mil e R\$ 884.843 mil)** – A Cooperativa em exercício findo em 31 de dezembro de 2011 adotou um método de provisão para avaliação de créditos líquido no valor de R\$ 25.786 mil totalizando uma provisão de R\$27.380 (R\$ 3.794 mil em 2010). Esse método está exposto no artigo 16 de acordo com a metodologia de avaliação integral de contas a receber, principalmente das suas cooperativas, em situações ou atos de risco em outros estados de forma que decorram sem base adequada e método que permitem integridade dos resultados dos exames. Assim, o saldo bruto provisionado em 31 de dezembro de 2011, compreendendo inicialmente dois demais recebimentos e recebimentos pela Cooperativa, a saber: (i) faturas de contas e outros recebimentos em nome das cooperativas construtoras e de terceiros para a avaliação de créditos de liquidação devedoras; (ii) No que se refere à metodologia de provisão para a avaliação de contas a receber no valor total de R\$ 27.380 mil em 31 de dezembro de 2011 (R\$ 3.794 mil em 2010), representando 20% (9% em 2010) do saldo a total a receber de R\$133.719 mil (R\$101.813 mil em 2010) é incorreta, pois dependeu do critério subjetivo (baseado em risco) no momento de avaliação das operações de cobrança e de risco indicadas em adiantamentos sobre as contas a receber de cooperativas, de terceiros e dois demais créditos a receber. Ainda, destacamos que a provisão da Cooperativa é que integramente os saldos das contas a receber possuem um volume dentro do prazo de 12 meses, o que também justifica esse critério.

Opinião com ressalvas sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, exceto pelas ressalvas, os dados das mesmas detidas no parágrafo "Base para opinião com ressalvas sobre as demonstrações financeiras", as demonstrações financeiras referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cooperativa Habitacional dos Brasileiros de São Paulo - BANCOOP (Cooperativa), e decorrentes de suas operações e demais fontes de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Balancos sobre as demonstrações financeiras com ressalvas

a) Conforme descrito em Notas Explicativas nº 1, a Cooperativa tem como objeto social proporcionar aos seus associados o suprimento de unidades habitacionais imobiliárias e prazo de curto e a longo prazo de suas cooperativas imobiliárias. Desta forma, sua Administração entende que as atividades da Cooperativa são muito distintas ao procedimento das atividades de outras empresas do segmento de serviços imobiliários pelas cooperativas. Em consequência, embora não tenha sido objeto de questionamento pelas autoridades fiscais, está sujeita à interpretação diferente de avaliação contábil pela Cooperativa. A Administração da Cooperativa, optou por opinião de uma contabilidade justifica, entendendo que eventual questionamento por parte das autoridades fiscais seriam justamente deferíveis.

b) Conforme mencionado em Notas Explicativas nº 8 e 9, a Cooperativa possui, em 31 de dezembro de 2011, saldos creditados nas contas de operações a pagar de R\$ 43.211 mil (R\$ 46.369 mil em 2010) e de débitos a pagar no valor de R\$ 32.812 mil (R\$ 36.917 mil em 2010). Além disso, existem representações não contabilizadas a cargo de alguns parâmetros em decorrência de avaliação de ativos financeiros. O pagamento das passivas em aberto e o cancelamento das atividades regulares da Cooperativa dependem de efetiva avaliação da liquidez líquida dos saldos das Contas a Receber da Cooperativa e de Tratamento de Provisão de Serviços de Construção e dos Demais Créditos e Resultado sobre mencionados de R\$23.719 mil (R\$ 101.813 mil), de abrangência de outros fatores de financiamento e/ou no pagamento com condições. As demonstrações financeiras da Cooperativa em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 não contemplam apenas o cancelamento que seriam requeridos, caso o cancelamento de sua avaliação econômica e financeira não fosse obtido.

Outras ressalvas

As demonstrações financeiras em e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 foram por nós examinadas, sob o qual emitimos opinião em 14 de janeiro de 2011 expressando uma opinião com ressalvas sobre os mesmos resultados em mencionado por nós no parágrafo "Base para opinião com ressalvas", inclusive com os mesmos fatos como descritos.

São Paulo, 27 de abril de 2012


Lúcia Cláudia Pagan
Contador CRC 183-452/0-0/0-777-78-70-5P

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 259-025.383/0-1

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2011	2010
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	456	53
Contas a receber <i>(líquida de provisão para realização de créditos de R\$27.580 e R\$3.794) de:</i>			
Cooperados	4	73.000	81.582
Terceiros por prestação de serviços de construção civil	5	6.141	9.070
Demais créditos a receber não circulante	6	2.706	3.129
Total de contas a receber <i>(líquida de provisão para realização de créditos)</i>		81.847	93.781
Total do ativo circulante		82.303	93.834
Ativo não circulante			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber <i>(líquida de provisão para realização de créditos) de:</i>			
Cooperados	4	-	2.282
Demais créditos a receber no ativo não circulante	6	2.292	1.956
Total de contas a receber <i>(líquida de provisão para realização de créditos)</i>		2.292	4.238
Depósitos judiciais e outros	-	804	2.927
Total do ativo realizável a longo prazo		3.096	7.165
Imobilizado	7	302	415
Total do ativo não circulante		3.398	7.580
Total do ativo		85.701	101.414

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2011	2010
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	38.933	46.968
Distratos a pagar	9	32.892	27.855
Estimativa de gastos futuros	10	4.615	10.000
Obrigações trabalhistas e tributárias	11	2.136	1.610
Retenções contratuais a pagar	12	780	1.046
Fornecedores	-	119	226
Outras obrigações	-	129	128
Total do passivo circulante		79.604	87.833
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	4.278	-
Distratos a pagar	9	-	3.072
Adiantamento de seccionais	-	-	218
Total do passivo não circulante		4.278	3.290
Patrimônio líquido			
Capital social	14	1.819	1.819
Reserva de capital	-	-	311
Fundo garantidor de quitação	-	-	7.653
FATES	-	-	508
		1.819	10.291
Total do passivo e patrimônio líquido		85.701	101.414

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações de sobras e perdas

para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais)

INGRESSO DE ATOS COOPERADOS	Notas	2011	2010
Taxa de administração de obra	-	26	155
Taxa de gerenciamento de obras	-	47	178
Taxa de transferência/eliminação/desistência	-	6.701	486
Outras receitas de atos cooperados	15	11.011	670
Total de ingressos de atos cooperados		17.785	1.489
Ingressos financeiros por recuperação de encargos financeiros			
		3.431	2.885
(Dispêndios)/ recuperação de dispêndios			
Dispêndios recuperados (assumidos pelos cooperados)	-	3.103	2.112
Provisão para realização de créditos de contas a receber de cooperados, terceiros e demais créditos a receber	4, 5 e 6	(23.786)	(1.294)
Com pessoal - salários e encargos e serviços prestados	-	(5.188)	(3.454)
Com utilidade, materiais de consumo e manutenção	-	(415)	(661)
		(26.286)	(3.297)
Dispêndios financeiros de encargos financeiros sobre empréstimos		(3.431)	(2.672)
Perdas do exercício		(8.501)	(1.595)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Capital social	Reserva de capital	Fundo garantidor de quitação	Reservas estatutárias		Total
					Fates	Sobras ou perdas a disposição da AGO	
Saldos em 31 de dezembro de 2009		1.922	1.833	7.597	508	-	11.860
Perdas do exercício	-	-	-	-	-	(1.595)	(1.595)
Transferências para adiantamentos à seccionais	1.2	-	-	-	-	(39)	(39)
Cobertura de perdas com utilização de reservas	6.1	-	(1.634)	-	-	1.634	-
Ingresso líquido de quotas-partes de cooperados	-	(103)	112	-	-	-	9
Aporte no fundo garantidor de quitação	-	-	-	56	-	-	56
Saldos em 31 de dezembro de 2010		1.819	311	7.653	508	-	10.291
Perdas do exercício	-	-	-	-	-	(8.501)	(8.501)
Ingresso de quotas-partes de cooperados	-	-	11	-	-	-	11
Cobertura de perdas com utilização de reservas	6.1	-	(322)	(7.671)	(508)	8.501	-
Aporte no fundo garantidor de quitação	-	-	-	18	-	-	18
Saldos em 31 de dezembro de 2011		1.819	-	-	-	-	1.819

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa

para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais)

DA ATIVIDADE COOPERATIVA	2011	2010
Perdas do exercício	(8.501)	(1.595)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pela atividade cooperativa:		
Provisão para realização de créditos	23.786	1.294
Depreciações e amortizações	118	144
Cobertura de perdas com utilização de reservas	-	1.634
Decréscimo/(acrécimo) em ativos		
Contas a receber de cooperados e terceiros por prestação de serviços	(9.245)	(9.026)
Demais créditos a receber do ativo circulante e do não circulante	(661)	8.652
Depósitos judiciais e outros	2.123	(100)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos		
Empréstimos e financiamentos	(3.757)	1.648
Distratos a pagar	1.965	1.285
Estimativas de gastos futuros	(5.385)	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	526	245
Retenções contratuais a pagar	(266)	11
Fornecedores	(107)	(2.866)
Outras obrigações	1	(10)
Adiantamentos de seccionais	(218)	-
Credores por imóveis compromissados	-	(1.425)
Disponibilidades líquidas geradas pelas/ (utilizadas nas) atividades da cooperativa	379	(109)
Das atividades de investimento		
Acrécimo do imobilizado	(5)	(29)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(5)	(29)
Das atividades de financiamento com cooperados		
Ingresso líquido de quotas parte de cooperados	11	9
Aporte no Fundo Garantidor de Quitação (FGQ)	18	56
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento com cooperados	29	65
Aumento/ (redução) de caixa e equivalentes de caixa	403	(73)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	53	126
No final do exercício	456	53
Aumento/ (redução) de caixa e equivalentes de caixa	403	(73)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro e 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo, denominada “BANCOOP” (ou Cooperativa), 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, sendo uma entidade sem finalidade lucrativa.

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.

A diretoria da cooperativa é formada atualmente pelos seguintes cooperados, com mandato até 18 de fevereiro de 2013:

- Vagner de Castro (diretor-presidente);
- Ana Maria Érnica (diretora administrativa-financeira);
- Ivone Maria da Silva (diretora técnica operacional).

Sendo que a eleição:

- do Sr. Vagner de Castro ocorreu na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE), realizada em 10 de fevereiro de 2011 e registrada na Junta Comercial de São Paulo (JUCESP) em 14 de março de 2011;
- da Sra. Ana Maria Érnica ocorreu na Assembleia Geral Ordinária (AGO), realizada em 14 de fevereiro de 2009 e registrada na Junta Comercial de São Paulo (JUCESP) em 10/03/2009;
- da Sra. Ivone Maria da Silva ocorreu na Assembleia Geral Extraordinária (AGE), realizada em 10 de março de 2011 e registrada na Junta Comercial de São Paulo (JUCESP) em 01/04/2011.

1.1. Políticas de adesão

Para ingressar na Cooperativa, é necessário que o interessado preencha ficha de inscrição e seja aprovado. 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 entidade da qual ele pretende participar.

O candidato adquire a qualidade de cooperado pelo pagamento de uma quota-parte, sendo devidamente inscrito no quadro social após aprovado, 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.

Depois de inscrito, 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 corresponsáveis pelo sucesso ou pelo 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 no empreendimento habitacional ao qual aderiu, tendo como instrumento de verificação os balancetes financeiros e demais documentos contábeis comprobatórios dos ingressos e dispêndios de recursos, assim como a possibilidade de realizar visita 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 dos empreendimentos à Sede da seguinte forma:

- taxa de administração: percentual incidente sobre os ingressos de recursos (recebimentos) realizados pelos cooperados para a efetiva realização e conclusão da seccional;
- taxa de gerenciamento: percentual incidente sobre os dispêndios relativos ao custo de construção;
- taxa de adesão: percentual incidente sobre o custo estimado do imóvel objeto, apurado na data da adesão do cooperado;

- taxa de transferência: percentual incidente sobre o montante relativo à transferência de créditos;
- taxas de eliminação, exclusão e demissão: percentual incidente sobre o total do crédito atualizado pago pelo cooperado.

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

- adiantamentos de seccionais (passivo não circulante): quando os ingressos forem superiores aos dispêndios;
- dispêndios antecipados por seccionais (ativo não circulante): quando os dispêndios forem superiores aos ingressos.

1.3. Rateio do excedente

No ato da adesão do cooperado ao empreendimento habitacional escolhido, o custo total de construção e viabilização desse empreendimento é representado por um valor estimado, constante no “Termo de adesão e compromisso de participação”.

Ao término do empreendimento, é apurado o custo real e, se houver diferença entre o valor estimado e o custo real, este montante será rateado entre os cooperados na proporção da sua participação no empreendimento. Esta diferença poderá ser denominada de:

- rateio, quando o custo real excede o custo estimado;
- sobra, quando o custo estimado excede o custo real.

O custo real compreende a totalidade dos gastos, pagos ou incorridos, necessários à viabilização de empreendimento habitacional, como: projeto, custo de terreno, custo de construção, gastos com regularização documental, gastos com inadimplência e ações judiciais, repasse de dispêndios financeiros, gastos com gerenciamento e de manutenção da sede etc.

Durante a construção da unidade habitacional, é possível, devido à constatação de desequilíbrio financeiro no empreendimento objeto, a realização de revisão orçamentária com atualização dos valores de ingressos e dispêndios a incorrer. Havendo a necessidade de recursos complementares, é apurado o “reforço de caixa”, o qual deverá ser devidamente aportado pelos respectivos cooperados.

1.4. Repasses de dispêndios financeiros

Os dispêndios pagos ou incorridos relativamente aos encargos decorrentes de empréstimos captados pela Sede e

necessários à viabilização de empreendimento habitacional, bem como relativos a tarifas bancárias incidentes na conta centralizadora (comum a todos os empreendimentos), são repassados de forma proporcional à sua efetiva utilização ao final do período-base (mês ou ano), tendo como base de cálculo o empréstimo solidário. Sendo que:

- repasse dos encargos decorrentes de empréstimos captados pela sede: a base de cálculo para o repasse é o saldo devedor constante em conta contábil/ financeira individualizada relativa ao empréstimo solidário, antes de computado esses juros;
- repasse de tarifas bancárias: a base de cálculo para o repasse é o movimento devedor (saída de recursos) constante em conta contábil/ financeira individualizada relativa ao empréstimo solidário, antes de computados os juros referidos e as respectivas tarifas repassadas.

No caso das seccionais com saldo credor de empréstimo solidário, são repassados juros credores resultantes da aplicação de 80% da variação mensal do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) sobre o saldo credor constante em conta contábil/ financeira individualizada relativa ao empréstimo solidário, antes de computado os juros. Sendo que esses juros credores apurados são acumulados aos “encargos decorrentes de empréstimos captados pela sede” e repassados, conforme descrito anteriormente.

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, para os empreendimentos concluídos e ainda não averbados, 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, faz-se necessária a apresentação dos seguintes documentos:

- habite-se ou auto de conclusão;
- Certidão Negativa de Débito (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 estão classificados em dois grandes grupos, sendo eles:

- empreendimentos em construção: foram classificados neste grupo todos os empreendimentos que se encontram sob responsabilidade da Cooperativa e ainda não se encontram concluídos. Estavam assim classificados os seguintes empreendimentos, em 31 de dezembro de 2011:
 - Anália Franco;
 - Bela Cintra;
 - Casa Verde;
 - Colina Park;
 - Torres da Mooca;
 - Vila Clementino;
 - Vila Inglesa;
 - Villas da Penha.
- outros: compreendem os empreendimentos cujos ingressos e dispêndios já foram transferidos para a sede e já compuseram seu resultado. Esses empreendimentos (concluídos, descontinuados, assumidos e encerrados) não mais se encontram individualizados contabilmente.

1.7. Enquadramento à Lei do Cooperativismo

Nos termos do disposto no artigo 3º da Lei nº 5.764/71, 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, celebram contrato de sociedade cooperativa, 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.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da Cooperativa, findas em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, 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 demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da Cooperativa em 27 de abril de 2012.

2.2. Principais práticas contábeis

2.2.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.2.2. Contas a receber de cooperados

Representado pelo resultado (ingressos e dispêndios) com empreendimentos, ou seja, seu valor justo, composto por:

- créditos mantidos junto aos cooperados: decorrentes de termo de adesão, reforço de caixa e rateio, sem a incidência de encargos de mora e avaliados pelo seu valor de recuperação. Para os empreendimentos em construção, são registrados apenas os montantes já incorridos (parcelas vencidas);
- montante relativo a unidades concluídas e sem adesão de cooperados;
- resultado apurado em 31 de dezembro de 2011 dos empreendimentos em construção: sendo que esses resultados são apurados individualmente e, ao término do período de apuração, registrados a partir de 2009 nas seguintes rubricas contábeis:
 - 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.

2.2.3. 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 7, as quais se aproximam da vida útil efetiva estimada.

2.2.4. 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.

2.2.5. 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 "Redução ao valor recuperável", ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.2.6. 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.

2.2.7. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-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.

2.2.8. Distratos a pagar

Representados pelas obrigações a pagar originárias de distratos de adesões com cooperados, provenientes

de demissões, exclusões ou eliminações, ou ainda de empreendimentos descontinuados.

As condições para a liquidação dessas obrigações estão previstas no Estatuto Social e no Regimento Interno da Cooperativa, bem como foram objetos de Acordo Judicial com o Ministério Público de São Paulo (MP), no caso das obras descontinuadas, observando que nesses casos já foram liquidados 764 (setecentos e sessenta e quatro) distratos.

2.2.9. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Cooperativa são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: (1) ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; (2) ativos financeiros mantidos até o vencimento; e (3) empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

Ativos financeiros

1) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo.

2) Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

3) Recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante. Em 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, no caso da Cooperativa, compreendem as contas a receber de cooperados.

Passivos financeiros

Representados por empréstimos e financiamentos bancários e saldos a pagar de conta corrente com sindicatos, são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias incorridas até as datas das demonstrações financeiras. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor

justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

Método da taxa efetiva de juros

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar os juros ao longo do período correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e os pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

2.3. Principais julgamentos e estimativas contábeis

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.2, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

A seguir são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

a) *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:

- 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;
- 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;

- obrigações legais: são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Cooperativa questionou a inconstitucionalidade de tributos.

b) *Provisão para realização de créditos*

Essa provisão foi constituída tomando como base a expectativa da Administração quanto à realização mínima esperada do seu total de contas a receber de cooperados, de terceiros por serviços prestados de construção civil a cooperativas e dos demais créditos a receber. Esta provisão em 31 de dezembro de 2011 representou aproximadamente 25% (4% em 2010) da totalidade desses créditos em aberto naquela data.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	2011	2010
Caixa e bancos	456	53
	456	53

3.1. Caixa e equivalentes de caixa por seccional

Seccionais	2011	2010
Empréstimo solidário		
Bela Cintra	(1.288)	(1.062)
Casa Verde	49	(25)
Colina Park	(3.789)	(3.198)
Anália Franco	5.438	4.986
Liberty Boulevard (i)	-	1.758
Torres da Mooca	(4.075)	(3.497)
Vila Clementino	3.034	2.805
Vila Inglesa	413	431
Villas da Penha	(18.753)	(13.623)
Outras	18.971	11.425
Saldo	-	-

Caixa e conta corrente	456	53
	456	53

(i) em 25 de outubro de 2011, o empreendimento Liberty foi transferido para construtora, em decorrência da homologação de seu acordo, tendo os respectivos haveres (Direitos e Obrigações) encerrados contabilmente e o eventual resultado gerado, transferido para a Sede.

4. Contas a receber de cooperados

Circulante	2011	2010
Em construção	49.665	41.554
Outras	48.085	43.822
Provisão para realização de créditos (i)	(24.750)	(3.794)
	73.000	81.582

Não circulante		
Outras	-	2.282
	-	2.282
	73.000	83.864

(i) a movimentação da "provisão para realização de créditos" está representada a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2010	(3.794)
Movimentação líquida no exercício	(20.956)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(24.750)

Essa provisão, em 31 de dezembro de 2011, representa aproximadamente 25% das contas a receber dos cooperados. Tal percentual é considerado suficiente pela Administração da Cooperativa para cobrir perdas ou descontos a serem concedidos, tendo em vista os status informados nas Notas Explicativas nº 15 e 16.

4.1. Termo de adesão - "aging list"

	%	
	2011	2010
Vencidos	98,11	91,64

A vencer	1,89	8,36
Total	100	100

5. Contas a receber de terceiros por serviços prestados de construção civil (circulante)

Circulante	2011	2010
Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF- APCEFSCOOP	6.297	7.116
Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de São Paulo-CHT	1.926	1.954
Provisão para realização de créditos	(2.082)	-
	6.141	9.070

Os saldos apresentados são tratados como ato cooperado e resultam da movimentação de ingressos e dispêndios realizados pela Cooperativa para o desenvolvimento das obras da Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF (APCEFSCOOP) e da Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de São Paulo (CHT), as quais são administradas pela BANCOOP em decorrência de contrato de gestão assinado com os mesmos.

A provisão para realização de créditos em 31/12/2011 representa 25% das contas a receber de terceiros. Este percentual é considerado suficiente pela Administração da Cooperativa para cobrir perdas ou descontos a serem concedidos.

5.1. Características dos contratos com a APCEFSCOOP e a CHT

Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF (APCEFSCOOP)

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

Em 19 de setembro de 2011, foi firmado pelas partes o "Instrumento Particular de Distrato de Prestação de Serviços e Outras Avenças", tendo as seguintes características principais:

- o encerramento dos serviços contratados em 18 de junho de 2001;
- prazo de 180 dias prorrogável por mais 60 (sessenta dias), para a troca de todas as informações necessárias relativas aos documentos, contabilidade, processos judiciais etc., para o encerramento do contrato.

Decorrido o prazo acima, serão finalizadas as obrigações entre as partes.

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.

Para ambos os contratos celebrados de prestação de serviços entre a Cooperativa e as Cooperativas, APCEFCOOP e CHT, a remuneração mensal prevista contratualmente é a seguinte:

Seccional	Comercial	Financeiro/ engenharia
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
Morada Inglesa	3,5% sobre adesões	5,0% sobre ingressos

6. Demais créditos a receber

Circulante	2011	2010
Contas a receber da Santak- vencida (i)	-	1.355
Contas a receber - OAS (iii)	1.840	1.096
Condomínio Praias de Ubatuba	477	-
Outros créditos	389	678
	2.706	3.129

Não circulante		
Contas a receber - Cristo Rei	-	324
Contas a receber da Santak-vencida (i)	1.321	-
Contas a receber da EMURB- vencida (ii)	1.632	1.632
Condomínio Praias de Ubatuba	87	-
Provisão para redução ao valor recuperável	(748)	-
	2.292	1.956

Total circulante e não circulante	4.998	5.085
-----------------------------------	-------	-------

(i) Contas a receber da Santak - vencida: 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 financeiras 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;

(ii) Contas a receber da EMURB- vencida: a Empresa Municipal de Urbanização (EMURB) e Marcelo Aranha Souza Pinto, em 27 de julho de 2001, com base na Lei Municipal nº 12.342/97, referente à "Operação Urbana Centro", firmaram o contrato OU-001/01 com a BANCOOP, por

intermédio do qual a Cooperativa se comprometeu a realizar a restauração do Edifício Hotel Atlântico. Em 31 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.

(iii) Contas a receber - OAS: foi celebrado contrato de "Cessão de direitos de aquisição" junto à OAS referente aos terrenos dos empreendimentos descontinuados:

- *Guadalupe: cujo saldo foi integralmente recebido no ano de 2010;*
- *Guarapiranga: cujo saldo foi integralmente recebido no ano de 2011;*
- *Piazza Di Roma: sendo que foi firmado, em 01 de maio de 2011, o "Contrato de Cessão de Direitos Patrimoniais de Projetos Executivos e outras Avenças", cujo saldo está sendo pago em 12 parcelas.*

Em 07 de abril de 2011, foi celebrado o "Termo de Condições para Aquisição de Terreno", aditado em 17 de junho de 2011 e homologado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 25 de outubro de 2011, referente ao empreendimento Liberty Boulevard, cujo saldo será recebido durante o ano de 2012.

6.1. Adiantamento a fornecedores - perda absorvida pela reserva de capital

Os pagamentos efetuados para terceiros, de agosto de 2001 a março de 2005, sem a identificação na contabilidade do correspondente documento comprobatório do serviço prestado ou material adquirido, impossibilitando, assim, o seu reconhecimento como dispêndio ou custo incorrido foi inicialmente registrado contabilmente na rubrica "Adiantamento a Fornecedores", com a seguinte composição:

Favorecido	Perda
Germany Construtora e Incorporadora Ltda.	1.328
Mirante Artefatos de Concreto S/E Ltda.	90
Outras pessoas jurídicas	83
Pessoas físicas	133
	1.634

No esforço de regularização dessa situação, a Cooperativa efetuou diversas notificações extrajudiciais aos favorecidos, bem como ingressou em juízo contra aqueles que não esclareceram a finalidade dos respectivos pagamentos.

Tendo em vista a ausência de garantia real, a Cooperativa procedeu ao registro para perdas do montante devido, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010. Sendo que esta perda foi absorvida por reserva de capital ao término desse exercício.

Atualmente, a Cooperativa aguarda conclusão definitiva quanto à possibilidade de recuperação desse montante.

7. Imobilizado

a) *Os detalhes do ativo imobilizado da Cooperativa estão demonstrados nas tabelas a seguir:*

Descrição	% - Taxa de depreciação	2011	2010
Imóveis	4	303	303
Móveis e utensílios	10	54	54
Instalações	10	53	53
Veículos	20	115	115
Máquinas e equipamentos	20	300	296
Direitos de uso de software	20	411	410
Depreciação acumulada	-	(934)	(816)
Imobilizado líquido		302	415

Os imóveis foram dados em garantia dos empréstimos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8, bem como três veículos vinculados em ações judiciais.

b) *Movimentações no ativo imobilizado*

	R\$		
	Custo	Depreciação	Residual
Saldo em 31 de dezembro de 2009	1.202	(672)	530
Adições	29	(144)	(115)
Saldo em 31 de dezembro de 2010	1.231	(816)	415
Adições	5	(118)	(113)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	1.236	(934)	302

8. Empréstimos e financiamentos

Circulante	2011	2010
Conta garantida	-	191
Entidade de classe (a) - mútuo	38.933	42.754
Entidade de classe (b) - mútuo	-	3.459
Entidade de classe (c) - mútuo	-	564
	38.933	46.968

Não circulante		
Entidade de classe (a) - mútuo	-	-
Entidade de classe (b) - mútuo	3.678	-
Entidade de classe (c) - mútuo	600	-
	4.278	-
	43.211	46.968

Referem-se a contratos firmados com entidades de classe com cláusula de confidencialidade, possuindo as seguintes características:

- **entidades de classe (a):** as estratégias adotadas pela Cooperativa que possibilitarão a quitação dessas obrigações estão informadas na Nota Explicativa nº. 16. O saldo está atualizado monetariamente pela incidência de correção monetária calculada pela variação de 110% do CDI (Certificado de Depósito Interbancário). Em 17 de fevereiro de 2011, foi aceito pela mutuante, desconto solicitado pelo mutuário correspondente a 40% do saldo devedor do mútuo firmado em 23 de novembro de 2009. Foi também aceito pela mutuante a prorrogação do vencimento dos instrumentos firmados em 31/12/2006 e 23/11/2009, para junho de 2012, permanecendo inalteradas as garantias constantes no Instrumento firmado em 23/11/2009, referente aos recebíveis e ao imóvel citado na Nota Explicativa nº 7;
- **entidades de classe (b) e (c):** atualizado monetariamente pela incidência de correção monetária calculada pela variação do IPCA. Os respectivos Instrumentos tiveram seus vencimentos originais prorrogados para janeiro de 2013, permanecendo inalteradas as demais condições vigentes.
- Os encargos incorridos em tais mútuos são repassados às seccionais, conforme informado na Nota Explicativa nº 1.4.

9. 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 Social e ao Regimento Interno da Cooperativa, os quais são controlados por seccional, por meio de relatórios contábeis individualizados:

Seccionais	2011	2010
Bela Cintra	1.182	1.008
Casa Verde	6.044	5.206
Colina Park	6.355	5.799
Jardim Anália Franco	1.196	775
Liberty Boulevard (i)	-	1.346
Torres da Mooca	3.117	2.671
Vila Clementino	1.131	1.071
Vila Inglesa	2.031	1.852
Vilas da Penha	7.239	6.692
Outras (ii)	4.597	4.507
	32.892	30.927

Circulante	32.892	27.855
------------	--------	--------

Não circulante	-	3.072
-----------------------	----------	--------------

(i) em 25 de outubro de 2011, o empreendimento Liberty foi transferido para construtora, em decorrência da homologação de seu acordo, tendo os respectivos haveres (Direitos e Obrigações) encerrados contabilmente e o eventual resultado gerado, transferido para a Sede;

(ii) para os empreendimentos descontinuados, a condição para liquidação foi objeto de Acordo Judicial com o Ministério Público de São Paulo (MP), tendo sido liquidados, até a presente data, 764 distratos.

10. Estimativa de gastos futuros

Durante o exercício de 2011, foi realizado um levantamento técnico pela Administração e seus gestores técnico-operacionais objetivando quantificar os gastos necessários para a regularização da documentação e gasto com final de obra para os empreendimentos já concluídos. O valor contabilizado nesta rubrica, no montante de R\$ 4.615 mil (R\$ 10.000 mil em 2010), representa uma estimativa destes desembolsos futuros.

11. Obrigações trabalhistas e tributárias

Circulante	2011	2010
Tributos incidentes sobre folha de pagamento	-	37
Tributos sobre contratação de serviços	-	107
Imposto sobre a propriedade predial e territorial	2.105	1.388
Férias e encargos a pagar	31	78
	2.136	1.610

12. Retenções contratuais a pagar

São representadas por obrigações a pagar junto a empreiteiros. Decorrem de retenções contratuais efetuadas sobre as notas fiscais, pagas nos períodos de 2005 a 2011, com o principal objetivo de 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.

13. Estimativas de perdas contingentes

Atualmente a Cooperativa é parte em diversos processos administrativos e judiciais, sendo que, em 31 de dezembro de 2011, o montante correspondente a estes questionamentos totalizava aproximadamente R\$ 16.572 (R\$ 39.000 em 31 de dezembro de 2010), classificados por seus consultores jurídicos como perda possível, portanto não registrados nas demonstrações financeiras. Este montante vem sendo reduzido em virtude de acordos coletivos e individuais com seccionais e cooperados.

Para fins de averbação dos empreendimentos imobiliários, é necessária a Certidão Negativa de Débito (CND) 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 Cooperativa, 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.

14. Patrimônio líquido

Número de cooperados	Quotas-parte	
	2011	2010
Com adesão	3.330	3.535
Sem adesão	11.277	11.277
Total de cooperados	14.607	14.812

Capital social (R\$ mil)	1.819	1.819
Custo médio das quotas (R\$)	124	123

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, até 31/12/2011, 1.256 cooperados, sem pendências com a Cooperativa, solicitaram seu desligamento do quadro de cooperados, sendo 238 cooperados no ano de 2011.

15. Outras receitas de atos cooperados

Essas outras receitas de atos cooperados no valor total de R\$11.011 no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 compõem-se de desconto concedido por credores R\$ 7.440 na liquidação débitos e reversão de provisão para dispêndios com taxa de eliminação de R\$ 3.571 que havia sido contabilizada no exercício de 2009.

16. Acordo judicial - Ministério Público Estadual (MPE)

Em 31 de outubro de 2007, foi distribuída a Ação Civil Pública nº 2007.245877-1 pelo Ministério Público Estadual (MPE) contra a Cooperativa, que teve os seguintes desdobramentos:

- 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;
- em 24 de março de 2009: o referido Acordo Judicial foi homologado em 1ª Instância pelo Judiciário;
- em 16 de setembro de 2009: o acordo foi objeto de apreciação pelo Conselho Superior do MPE, que decidiu pela sua validade;
- em 20 de outubro de 2009: por decisão do Conselho Nacional do Ministério Público, foi mantida a validade do Acordo Judicial firmado;
- 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 e 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 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 um despacho determinando que seja aguardada a oportunidade para julgamento do recurso;
- em 13 de março de 2012: foi ratificado, pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, por unanimidade, o Acordo Judicial firmado com o MPE, sendo que, apenas no caso do não cumprimento do acordo pela BANCOOP no prazo estipulado, poderá ocorrer a desconsideração da personalidade jurídica da Cooperativa. Mesmo tendo convicção de que serão cumpridas todas as cláusulas estipuladas no acordo, a Bancoop recorrerá especificamente com relação à desconsideração da personalidade jurídica, por acreditar que, como o próprio acordo validado especifica, trata-se de uma cooperativa e, além disso, não foi dado aos diretores o direito constitucional de defesa.

A seguir, encontram-se relacionados os principais itens deste acordo, bem como seu status atual:

- realização de Assembleias para deliberar sobre incorporação para os empreendimentos em construção: Em Cumprimento;
- individualização de conta corrente para os empreendimentos em construção: Cumprida;
- individualização de CNPJ para cada seccional: Cumprida;
- restituição de haveres aos cooperados de empreendimentos descontinuados: Em cumprimento;
- não realizar novos lançamentos de empreendimentos até a realização das Assembleias para deliberação sobre incorporação para os empreendimentos em construção: Cumprida;
- demonstração no site da Cooperativa da necessidade

- de rateio e reforço de caixa: Cumprida;
- auditoria dos Balanços, ampla divulgação de Assembleias e estímulo à constituição de Conselhos Fiscais e de Obras: Cumprida.

17. Estratégias da Cooperativa para recuperação dos créditos com cooperados

A Administração da Cooperativa encontra-se empenhada na busca por uma solução que atenda aos interesses dos Cooperados, mantendo a integridade econômico-financeira da Cooperativa. Dessa forma, são informados a seguir os status atualizados dessas soluções:

- créditos decorrentes de rateio: desde a AGE realizada em setembro de 2009, os cooperados de empreendimentos concluídos que realizam acordo para quitação do saldo devedor relativo ao rateio, apurado conforme informado na Nota Explicativa nº 1.3, obtêm abatimento total dos juros e multa sobre o valor do rateio a ser pago e, para empreendimentos sem pendências de obra/ documental ou financeira, descontos que variam entre 30% e 40%;
- créditos decorrentes de reforço de caixa: para fins de recuperação do saldo devedor relativo ao reforço de caixa, constituído conforme informado na Nota Explicativa nº 1.3, a solução para os empreendimentos em construção passa pela realização de acordos com os cooperados das respectivas seccionais. São três tipos de acordo com o objetivo de recuperar tais créditos:
 - pagamento do reforço de caixa com retomada do processo de viabilização do empreendimento habitacional, sob responsabilidade da Cooperativa;
 - transferência da viabilização do empreendimento para construtora, com seu encerramento contábil e respectiva apuração dos haveres (Direitos e Obrigações) devidos à Cooperativa;
 - transferência do empreendimento para comissão de obras formada por cooperados vinculados a ele, com seu encerramento contábil e respectiva apuração dos haveres (Direitos e Obrigações) devidos à Cooperativa.

Atualmente existem oito empreendimentos em construção cujos processos de acordo encontram-se nos seguintes estágios:

- 01 empreendimento: aguardando a homologação judicial para reconhecimento contábil de seus efeitos;
- 01 empreendimento: aguardando a definição de construtora para formalização do acordo, com posterior ratificação em assembleia e homologação judicial;
- 04 empreendimentos: em processo de negociação para escolha da melhor alternativa de solução;
- 02 empreendimentos: contato da Cooperativa com cooperados, visando reiniciar processo de negociação.

18. Gestão de riscos

a) Considerações gerais e políticas

A Cooperativa contrata operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras. São contratados aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e contratos de mútuos.

Aplicações financeiras

De acordo com a Política de Aplicações Financeiras estabelecida, a Administração Cooperativa elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados segundo avaliação do rating de crédito da contraparte em questão, percentual máximo de exposição por instituição de acordo com o rating e percentual máximo do patrimônio líquido do banco.

Empréstimos e financiamentos e mútuos a pagar

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 8.

b) Gestão de risco financeiro

Fatores de risco financeiro

As atividades da Cooperativa as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda e de taxa de juros), risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco da Cooperativa concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro.

A gestão de risco é realizada pela administração da Cooperativa. Esta identifica, avalia e contrata instrumentos financeiros com o intuito de proteger a Cooperativa contra

eventuais riscos financeiros, principalmente decorrentes de taxas de juros e câmbio.

b.1) Risco de mercado

A Cooperativa está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de flutuações na taxa de câmbio e mudanças nas taxas de juros.

Risco de taxa de juros

O risco de taxa de juros da Cooperativa decorre de aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo. A Administração da Cooperativa tem como política manter os indexadores de suas exposições às taxas de juros ativas e passivas atrelados a taxas pós-fixadas. As aplicações financeiras e os empréstimos e financiamentos, são corrigidos pelo CDI (Certificado de Depósito Interbancário) ou IPCA (Índice de Preços ao

Consumidor Amplo) pós-fixado, conforme contratos firmados com as instituições financeiras.

b.2) Risco de crédito

O risco de crédito é reduzido em virtude da grande pulverização da carteira de clientes e pelos procedimentos de avaliação e concessão de crédito. O resultado dessa gestão está refletido na rubrica "Provisão para realização de créditos", conforme demonstrado nas Notas Explicativas nº 4, 5 e 6.

b.3) Risco de liquidez

A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito compromissadas e capacidade de liquidar posições de mercado.

A Cooperativa não possui instrumentos financeiros avaliados a valores justos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010.



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

Exercício 2011

PREZADOS COOPERADOS

Em atendimento ao Estatuto da Bancoop, este Conselho Fiscal examinou o balanço patrimonial levantado em 31 de dezembro de 2011, bem 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 27 de abril de 2012, pela empresa GRANT THORNTON DO BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES.

Baseando-nos em responsabilidade legal e estatutária, concluímos que as demonstrações contábeis e financeiras da Cooperativa refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira da cooperativa em 31 de dezembro de 2011. Dessa forma, como membros do CONSELHO FISCAL DA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO, submetemos à Assembleia Geral Ordinária o parecer favorável, para que tais demonstrações sejam aprovadas pelos Senhores Cooperados.

São Paulo, 16 de maio de 2012.

Rita de Cássia Berlofa – Efetiva

Raquel Kacelnikas – Efetiva

Maria Cristina Corral – Suplente



Bela Cintra



Casa Verde



Colina Park



Edifício Cachoeira



Edifício Santak



Horto Florestal



Jardim Anália Franco



Jardim da Saúde



Mirante Tatuape



Morada Inglesa



Moradas da Flora



Parque das Flores



Parque Mandaqui



Portal do Jabaquara



Praia Grande



Recanto das Orquídeas



Residencial Moema



Residencial Pêssego



Saint Phillipe



Solar de Santana



Swiss Garden



Torres da Mooca



Torres de Pirituba



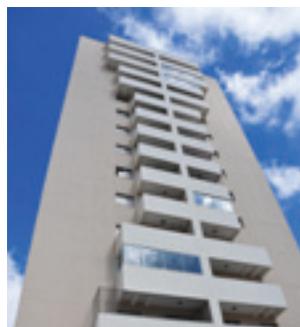
Veredas do Carmo



Vila Augusta



Vila Clementino



Vila Formosa



Vila Inglesa



Vila Mariana



Vila Mazzei



Village Palmas



Villas da Penha

Balanço Social 2011



Rua Líbero Badaró, 152, 5º andar • Tel. 11-3188-5331
cinbancoop@gmail.com • www.bancoop.com.br