

bancoop

Cooperativa Habitacional dos Bancários

Instituída de acordo com a lei 5.764/71

Balanco Social 2012 ■ Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo ■ www.bancoop.com.br



Balanco Social 2012

Balanço Social 2012

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

Balanço 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

- 4 Editorial
- 6 Cooperativismo
- 8 Missão Cumprida
- 26 Soluções a Caminho
- 38 Reunião de Esclarecimentos
- 41 Balanço Social 2012
- 71 Parecer do Conselho Fiscal



Editorial

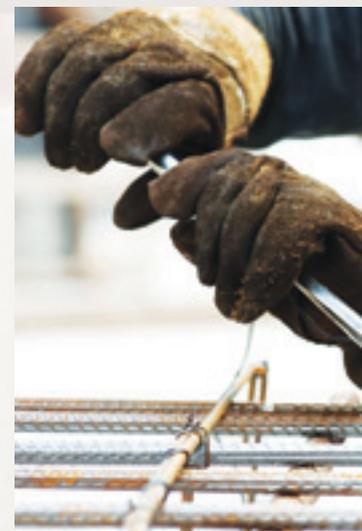
Intensidade e decisão

Muita coisa importante aconteceu em 2012. O Tribunal de Justiça validou o Acordo Judicial celebrado entre a Bancoop e o Ministério Público; e negou o pedido de liminar para intervenção na cooperativa; a Bancoop cumpriu o Acordo Judicial com o MP em sua íntegra; foram concretizados acordos coletivos com empreendimentos que negociavam a solução fazia anos; três das quatro seccionais que ainda não fizeram acordo com a cooperativa criaram Conselhos Fiscais e de Obras para analisar documentos e apresentar soluções a serem aprovadas pelos seus grupos. Esta revista traz informações sobre todos esses fatos e também torna público o balanço social anual da Bancoop.

Com tantos acontecimentos importantes, resta muito pouco para que a cooperativa cumpra a missão de permitir o acesso de todos os seus cooperados à casa própria.

Ao ler esta revista você verá que as próximas medidas a serem tomadas podem ser decisivas para a conclusão dos trabalhos. Por isso, é fundamental que você leia com atenção e participe da reunião de esclarecimentos do balanço e da Assembleia Geral Ordinária, conforme as regras de participação de cada uma delas.

Tenha uma boa leitura!





Sobrados da Seccional Villas da Penha, que negocia a solução com a Bancoop



Cooperativismo



*Assembleia Seccional:
cooperados decidem no
voto os rumos de seus
empreendimentos*

Bancoop vivencia princípios cooperativistas

Uma das principais características das cooperativas é possibilitar a associação voluntária de pessoas em torno de um objetivo comum, permitindo que o mesmo seja alcançado de forma conjunta. Individualmente, o mesmo objetivo seria inalcançável, mais oneroso ou muito mais difícil de ser conquistado.

Por exemplo, os cooperados da Bancoop se uniram voluntariamente em uma cooperativa habitacional para conquistar a casa própria. Com os altos preços aplicados pelo mercado imobiliário, as dificuldades de financiamento e de obtenção de crédito, a grande maioria das quase seis mil famílias que já receberam suas unidades não conseguiria ter adquirido suas moradias. Ainda mais nas excelentes localidades dos empreendimentos da Bancoop.

Outra característica fundamental do cooperativismo é a gestão democrática. Todos os cooperados em dia com suas obrigações podem contribuir ativamente com a tomada de decisões. Na Bancoop, são realizadas Assembleias

Gerais Ordinárias para aprovação das contas, do relatório da diretoria e da destinação dos resultados. Outras tantas decisões são tomadas em Assembleias Gerais Extraordinárias e, aquelas que dizem respeito a apenas um grupo, em Assembleias Seccionais. Para ampliar ainda mais a democracia na gestão, a Bancoop incentiva a criação de Conselhos Fiscais e de Obras em todas as seccionais nas quais ainda restam procedimentos a serem realizados.

Estes são exemplos de como a Bancoop vivencia os princípios do cooperativismo (adesão voluntária; gestão democrática; participação econômica dos sócios; autonomia e independência; educação, formação e informação; inter-cooperação; e preocupação com a comunidade) em seu dia a dia.

A Bancoop é uma cooperativa, aliás, que, além de vivenciar o cooperativismo, o levou a ser mais conhecido e debatido pela sociedade.



Cooperados se uniram para alcançar o objetivo da casa própria

Maioria dos cooperados possui escritura

É cada vez maior o número de cooperados que regulariza sua situação e registra a unidade em seus nomes. Já são 56% dos cooperados os que têm o documento outorgado.

Essa porcentagem poderia ser ainda maior, uma vez que 69% dos cooperados de empreendimentos com escritura liberada estão quites com suas responsabilidades. Ou seja, estão quites com a cooperativa, já poderiam ter registrado a unidade em seu nome, mas ainda não o fizeram.

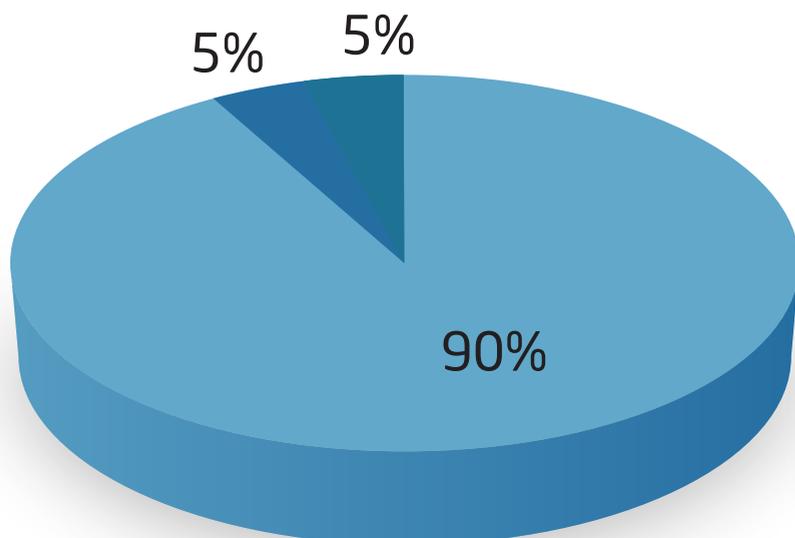
Diversos empreendimentos possuem aproximadamente 80% das unidades escrituradas em nome dos cooperados.

No Residencial Moema, 82% dos cooperados já registraram suas unidades; no Jardim da Saúde, 81%, no Vila Augusta 78%; no Moradas da Flora 77% e no Veredas do Carmo 73%.

Em outros empreendimentos, a maioria dos cooperados também já registrou suas unidades, como o Parque Mandaqui/Ed. Cachoeira, onde 56% dos cooperados possui o documento.



UNIDADES

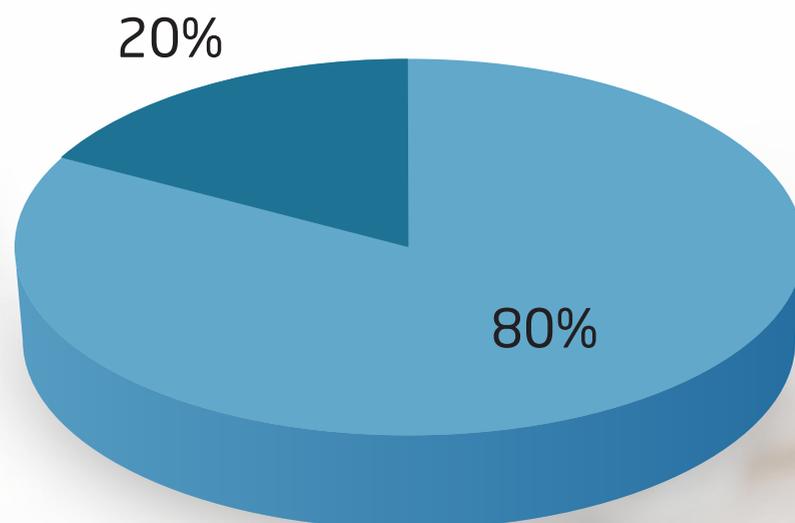


■ 5.697 entregues

■ 301 a entregar a cooperados

■ 320 a entregar sem adesão ou permutas

UNIDADES EM EMPREENDIMENTOS CONCLUÍDOS



■ 3.026 com escrituras liberadas

■ 738 não averbados

Cooperados fizeram bom negócio

A comparação entre o valor investido pelos cooperados nas unidades da Bancoop e o preço delas no mercado imobiliário comprova que eles fizeram um excelente investimento. Cooperados já afirmaram publicamente que a Bancoop é uma “excelente forma de investimento”. Outros disseram que, mesmo com o salário de bancário, conseguiram adquirir três e até quatro unidades da Bancoop, graças ao sistema cooperativista, que possibilita o acesso a unidades a preço de custo.

Por exemplo, os apartamentos de dois dormitórios do Vila Augusta, segundo pesquisa do Creci-SP, valia R\$ 170.289,00 em junho de 2011. Em média, os valores atualizados pagos pelos cooperados foram de R\$ 101.628,00, uma valorização de 67,6%.

Em determinados empreendimentos, mesmo somando os valores estimados atualizados e do rateio, é possível ver que alguns cooperados obtiveram valorização de até 128,6% sobre seus investimentos.

A grande maioria dos cooperados está satisfeita com o investimento que fez na cooperativa, está quites com suas obrigações e 56% escrituraram as unidades em seus nomes.

VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NOS EMPREENDIMENTOS CONCLUÍDOS

COMPARATIVO DO PREÇO DE CUSTO (Estimado + Rateio) DAS UNIDADES VERSUS VALOR DE MERCADO⁽¹⁾

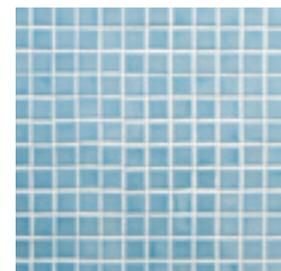
Empreendimento	Custo do Empreend. R\$ ⁽²⁾	Quant. de Blocos	Data da Entrega	Nº Dorm.	M²	Custo Inicial Estimado R\$ ⁽³⁾	Custo Adicional R\$ ⁽³⁾	% do Rateio X Custo Inicial	Custo Total R\$ ⁽³⁾	Valor de Mercado R\$ ⁽⁴⁾	Valorização %
Horto Florestal	17.943.209,52	4	fev/2001; set/2002; jan/2004; mai/2005	2	47,66	96.655,00	21.377,00	22,1%	118.032,00	200.840,00	70,2%
				3	60,4	121.124,00	26.790,00	22,1%	147.914,00	254.526,00	72,1%
Jardim da Saúde	3.993.268,81	1	ago/01	2	50,26	139.224,00		0,0%	139.224,00	211.796,00	52,1%
Mirante Tatuapé	17.063.344,85	2	mai/2003; jan/2005	2	58,4	125.831,00	32.341,00	25,7%	158.172,00	246.098,00	55,6%
				3	68,43	157.828,00	40.681,00	25,8%	198.509,00	288.365,00	45,3%
Residencial Moema	12.366.298,01	1	abr/04	3	77,8	233.387,00	8.835,00	3,8%	242.222,00	516.309,00	113,2%
Morada Inglesa	18.061.598,84	2	set/2004; ago/2006	2	58,73	148.635,00	43.576,00	29,3%	192.211,00	269.878,00	40,4%
				3	68,79	169.467,00	50.294,00	29,7%	219.761,00	316.106,00	43,8%
Moradas da Flora	14.767.793,26	4	abr/1999; jul/2000; fev/2001; fev/2002	2	54	85.846,00			85.846,00	150.000,00	74,7%
				3	60	107.460,00			107.460,00	176.000,00	63,8%
Parque das Flores	4.805.603,58	1	mar/03	2	66,33	128.931,00	9.638,00	7,5%	138.569,00	171.530,00	23,8%
				3	85,55	152.914,00	12.113,00	7,9%	165.027,00	250.338,00	51,7%
Parque Mandaqui e Edifício Cachoeira ⁽⁵⁾	19.333.303,23	4	abr/2000; abr/2001; out/2001; jul/2003	2	50,6	98.491,00	13.748,00	14,0%	112.239,00	213.229,00	90,0%
				3	62,65	130.845,00	16.512,00	12,6%	147.357,00	264.008,00	79,2%
Residencial Pêssego	11.218.431,04	2	ago/2002; jan/2003	2	55,61	96.414,00	28.805,00	29,9%	125.219,00	202.229,00	61,5%
				3	68,98	105.127,00	35.745,00	34,0%	140.872,00	250.818,00	78,0%
Portal do Jabaquara	22.391.088,66	4	mai/2000; abr/2001; mai/2002; abr/2003	2	52,59	103.889,00	6.086,00	5,9%	109.975,00	221.615,00	101,5%
				3	65,3	152.624,00	7.271,00	4,8%	159.895,00	275.175,00	72,1%
Praia Grande	14.132.760,20	3	dez/1999; fev/2001; mai/2002	1	54,71	101.814,00	6.654,00	6,5%	108.468,00	125.051,00	15,3%
				2	62,33	124.791,00	7.486,00	6,0%	132.277,00	161.198,00	21,9%
				3	88,25	161.680,00	10.315,00	6,4%	171.995,00	258.239,00	50,1%
Praias de Ubatuba	8.531.241,09	6	nov/2001; mar/2002; jul/2002; out/2003; mai/2004; out/2004	2	61,3	125.927,00	17.370,00	13,8%	143.297,00	186.890,00	30,4%
Recanto das Orquídeas	26.138.776,20	4	fev/2000; mai/2003; jul/2004; dez/2005	2	58,4	148.298,00	26.655,00	18,0%	139.334,00	187.715,00	34,7%
				3	70,02	116.878,00	22.455,00	19,2%	165.092,00	280.080,00	69,7%
Saint Phillippe	9.705.146,00	2	fev/2005; fev/2005	2	57,1	136.311,00	28.782,00	21,1%	165.093,00	262.388,00	58,9%
				3	69,3	178.473,00	31.990,00	17,9%	210.463,00	318.449,00	51,3%
Santak		1		1	55,36	132.312,00	22.513,00	17,0%	154.825,00	177.943,00	14,9%
				2	71,23	149.875,00	26.302,00	17,5%	176.177,00	228.954,00	30,0%
Solar de Santana	18.447.336,44	3	dez/2000; mar/2002; fev/2004	2	53,06	137.917,00	18.426,00	13,4%	156.343,00	318.163,00	103,5%
				3	64,3	169.997,00	21.462,00	12,6%	191.459,00	385.561,00	101,4%
Swiss Garden		1	set/10	3	65,58	164.308,00	48.656,00	29,6%	212.964,00	263.698,00	23,8%
Torres de Pirituba	15.070.945,48	4	abr/1999; mar/2000; jan/2001; jun/2002	3	57,71	121.558,00	7.280,00	6,0%	128.838,00	222.424,00	72,6%
Veredas do Carmo	21.134.719,53	6	abr/1999; mar/2000; out/2000; out/2000; jul/2001; jul/2001	2	54,42	91.746,00			91.746,00	209.744,00	128,6%
				3	60,51	105.708,00			105.708,00	233.216,00	120,6%
Vila Augusta	6.958.435,50	2	ago/2001; jun/2004	2	57,07	95.466,00	6.162,00	6,5%	101.628,00	170.289,00	67,6%
				3	65,5	143.735,00	6.871,00	4,8%	150.606,00	219.770,00	45,9%
Vila Formosa	12.839.092,37	3	abr/1999; abr/2002; fev/2003	3	71,58	110.708,00	20.670,00	18,7%	131.378,00	209.968,00	59,8%
Vila Mariana	12.860.493,05	2	jul/2002; dez/2003	2	62,57	134.856,00	32.243,00	23,9%	167.099,00	313.966,00	87,9%
				3	62,57	181.056,00	37.511,00	20,7%	218.567,00	375.188,00	71,7%
Vila Mazzei	3.508.714,16	1	jan/04	3	64,02	189.780,00	24.330,00	12,8%	214.110,00	269.781,00	26,0%
Village Palmas	19.761.116,39	4	mar/2004; jul/2005; jul/2005; jul/2005	2	72,32	137.533,00	38.450,00	28,0%	175.983,00	245.315,00	39,4%
				3	108,27	191.767,00	92.247,00	48,1%	284.014,00	367.261,00	29,3%

(1) Somente é possível fazer o comparativo das unidades em empreendimentos concluídos, uma vez que o custo é apurado apenas após todos os gastos terem sido efetuados.
(2) Valores de 2005.
(3) Valores atualizados em julho/2011.

(4) Conforme pesquisa do Creci-SP de julho/2011.
(5) O Edifício Cachoeira é parte integrante da seccional Parque Mandaqui, mas foi construído em terreno separado, sendo considerado como empreendimentos individuais.



*Veredas do Carmo:
valorização das unidades
chega a quase 130%*



*Residencial
Vila Mariana:
localização
privilegiada
valoriza o
imóvel*





Para erradicar controvérsias

O Conselho Nacional de Justiça promove todos os anos campanhas de conciliação de conflitos. Isso é feito porque está comprovado que o acordo é a melhor forma de se solucionar controvérsias, sejam elas judiciais ou não.

A Bancoop e seus cooperados também acreditam na máxima de que “é conversando que a gente se entende”. O diálogo, a negociação, o acordo é benéfico para todas as partes, inclusive para os órgãos judiciais.

É por isso que a Bancoop está em constante campanha de negociação com seus cooperados. A grande maioria das controvérsias já foi solucionada. Restam poucos casos, para os quais a cooperativa ainda busca a solução.

ACORDOS TRABALHISTAS

Um dos exemplos de solução são os acordos trabalhistas. A quase totalidade das controvérsias nesta área era de ações judiciais contra empresas que prestaram serviços para a Bancoop. A cooperativa, no entanto, era arrolada nos autos como responsável solidária ou subsidiária. Ou seja, não era a Bancoop a responsável pela ação, mas, mesmo assim ela acabava sendo responsabilizada e penalizada.

Para solucionar as controvérsias, a Bancoop realizou diversos acordos nesta área. Chegaram a existir aproximadamente 600 ações trabalhistas que tinham a Bancoop no pólo. No final de 2011, eram 190 ações e agora restam 36. Praticamente a totalidade das ações foi solucionada por meio de negociações que culminaram em acordos.



Acordos permitem acesso ao Termo de Quitação e à outorga da escritura



Antônio Carreta-TJSP



Sessão de conciliação realizada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo



RESTITUIÇÃO DE HAVERES

O Acordo Judicial celebrado com o Ministério Público contém uma cláusula que previa a restituição de haveres a todos os cooperados de empreendimentos descontinuados. A Bancoop cumpriu esse Acordo em sua íntegra, inclusive esta cláusula.

Todos os cooperados dos empreendimentos descontinuados foram convocados para assinar o termo de restituição de haveres, conforme previa os termos do Acordo com o MP. A maioria assinou termos para receber os valores à vista, outros preferiram receber os valores em parcelas, conforme prevê a cláusula do Acordo Judicial. Restaram 41 cooperados que preferiram manter a controvérsia na Justiça e outros cinco com os quais a cooperativa não consegue fazer contato.

Além dos cooperados de empreendimentos descontinuados, a Bancoop também realizou acordos para a restituição de haveres com cooperados de empreendimentos concluídos e também daqueles com unidades a serem construídas. Na verdade, em 2012, 62% dos acordos de restituição foram com cooperados de seccionais que permanecem ativas na Bancoop.

Mais do que cumprir o Acordo Judicial com o MP, a Bancoop trabalha para solucionar a totalidade dos casos de restituição.





Vila Clementino: acordo coletivo possibilita solução

ENTRADA DE RECURSOS

As ações nas quais a Bancoop figura como pólo não são apenas para que desembolse recursos. São muitas as ações de cobrança de cooperados que estão com os valores em aberto junto à cooperativa. Ou seja, são ações para recebimento, de entrada de recursos. Os cooperados deste segmento são aqueles que já estão em posse de suas unidades.

Para a Bancoop, a prioridade é trazer soluções para todos seus cooperados. Por isso, além de buscar a solução para as ações nas quais a cooperativa precisa desembolsar recursos, ela também tem atuado nas ações de cobrança dos cooperados e tem obtido bons resultados.

Muitos cooperados aderiram à campanha de negociações. Depois de negociar a redução dos custos com fornecedores e credores, a Bancoop pôde oferecer descontos de 100% dos juros e multa sobre os valores de rateio de apuração final dos empreendimentos concluídos. Além disso, os abatimentos podem chegar a 40% do valor inicial do rateio, dependendo da seccional.

Estes cooperados obtêm o termo de Quitação Financeira e de Obrigações com a cooperativa e, caso seu empreendimento esteja averbado, podem registrar a escritura em seus nomes, o que valoriza sobremaneira o imóvel. E ainda, havendo ação judicial contra o cooperado, ela deixa de existir.



ACORDOS COLETIVOS

Outra frente de solução das controvérsias tem sido os acordos coletivos, com empreendimentos. Para se ter uma ideia, se considerarmos apenas a quantidade de unidades habitacionais destes empreendimentos, teremos 2.315 casos solucionados com estes acordos. Mas, além das unidades, com os acordos, também são transferidos os passivos dos empreendimentos, solucionando os possíveis entraves com ex-cooperados que aguardavam a devolução de seus recursos, com credores e as ações trabalhistas.

Assim, os acordos coletivos põem fim a um grande número de entraves de uma única vez.

APCEF COOP

A Bancoop cumpriu o contrato com a Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF/SP (APCEF-Coop), que visava a administração e entrega aos cooperados de todas as unidades das seccionais Residencial Moema, Residencial Pêssego, Vila Formosa e Vila Mazzei. Com o cumprimento, a APCEF-Coop reassumiu as seccionais.



Residencial Moema é uma das quatro seccionais reassumidas pela APCEF-Coop



Acordo Judicial: Todas as obrigações realizadas

Em março de 2012, 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.

Com um total de nove cláusulas, o Acordo prevê uma série de medidas que deveriam ser cumpridas pela cooperativa que, além de atender às determinações, vão além do que exige a Ação Civil Pública. Todas as cláusulas já foram cumpridas pela Bancoop.

O Acordo Judicial considera todos os termos e requerimentos da Ação Civil Pública; que a Bancoop é uma cooperativa habitacional; que a Lei do Cooperativismo (Lei 5764/71) pressupõe a cobertura das despesas pelos sócio-cooperados; e que o Estatuto Social da Bancoop prevê que as deliberações sobre assuntos de interesse exclusivo de determinado empreendimento habitacional são tomadas através de Assembleias Seccionais. Assim, o Acordo 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.

Seccionais que não haviam feito acordo com a cooperativa recusaram a incorporação imobiliária





CLÁUSULA PRIMEIRA

A Bancoop se obrigou a realizar assembleias em todas as seccionais em construção que não tenham realizado acordo para a continuidade das obras. O objetivo era que os próprios cooperados deliberassem sobre o registro dos memoriais de incorporação imobiliária dos empreendimentos.

Na ocasião da celebração do acordo, oito empreendimentos se encontravam nesta situação: Vila Inglesa, Torres da Mooca, Bela Cintra, Villas da Penha, Vila Clementino, Casa Verde, Liberty Boulevard e Colina Park.

Nos quatro últimos, os cooperados aprovaram acordos para a continuidade das obras, sendo que três deles foram transferidos para construtoras e um para um condomínio de construção, criado pelos cooperados com a finalidade específica de concluir o empreendimento.

Em cumprimento ao celebrado com o MP, nos dias 5 e 6 de outubro de 2012, a Bancoop realizou assembleias seccionais para que os cooperados do Villas da Penha, Bela Cintra, Vila Inglesa e Torres da Mooca dissessem se queriam que fosse realizada a incorporação imobiliária dos respectivos empreendimentos. Todos os quatro recusaram a proposta de incorporação. A exceção do Vila Inglesa, todos optaram por criar comissões para analisar documentos e apresentar alternativas de solução para que os demais cooperados decidam em assembleia seccional.



CLÁUSULAS SEGUNDA E TERCEIRA

Estas duas cláusulas previam que a Bancoop registrasse no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) cada um dos empreendimentos com obras a serem realizadas, assim como abrisse contas bancárias individuais para cada um deles. Antes mesmo da celebração do Acordo Judicial, a Bancoop cumpriu estas duas cláusulas e, durante as negociações para a formulação dos termos, apresentou ao MP todos os documentos comprobatórios de que ambas as exigências da Ação Civil Pública já haviam sido cumpridas.

CLÁUSULA QUARTA

Esta cláusula determina a restituição das importâncias pagas à Bancoop pelos cooperados de empreendimentos descontinuados. A Bancoop promoveu a restituição dos valores a estes cooperados, restando apenas um número residual, composto por 41 cooperados que ainda não aceitaram a proposta de devolução nos termos do Acordo com o MP e preferem manter a controvérsia jurídica e por outros cinco com os quais a cooperativa não consegue estabelecer contato.

Mesmo não sendo objeto do Acordo, com o intuito de solucionar controvérsias, a Bancoop tem promovido a restituição para cooperados que desistiram de suas unidades em empreendimentos em construção ou naqueles já concluídos, sendo que, em 2012, a quantidade de cooperados que receberam a restituição de haveres destes empreendimentos é maior do que a daqueles de empreendimentos descontinuados.





CLÁUSULA QUINTA

A cláusula quinta (abstenção de lançamentos de novos empreendimentos) é outra exigência da Ação Civil Pública que já vinha sendo cumprida pela Bancoop. Mais do que não efetuar novos lançamentos, com o cumprimento de todas as cláusulas do Acordo Judicial com o MP, a Bancoop procura solucionar os últimos entraves para a conclusão das obras em seus empreendimentos.

CLÁUSULA SEXTA

Esta cláusula prevê a demonstração dos custos no site institucional da cooperativa, assim como dos procedimentos adotados para apurá-los e da necessidade de cobrança (rateio) de valores referentes ao reforço de caixa ou à apuração final. O acesso pela internet a estas informações já está facultado aos cooperados. Basta acessar o site da cooperativa (www.bancoop.com.br) e clicar sobre a aba "Acordo com o MP – Cláusula 6ª" e descer com a barra de rolamentos até o empreendimento a ser consultado. Mas, é bom que se diga, que todos os documentos sempre estiveram à disposição para que eles pudessem verificar e comprovar as demonstrações apresentadas e a eles enviadas pela Bancoop.



Documentos veiculados no site da Bancoop trazem informações explicativas e comprobatórias dos procedimentos adotados para apurar o custo dos empreendimentos, das demonstrações dos resultados decorrentes da apuração do custo e das formas utilizadas para promover o rateio dos valores entre os cooperados.

Capítulo I - Apuração do reforço de caixa

1) FORMA DE APURAÇÃO

Um informativo com dados específicos do empreendimento foi enviado aos cooperados. Neste informativo, a Bancoop informou detalhadamente a forma de apuração do reforço de caixa. Este informativo está totalmente reproduzido neste material, na parte que aponta os procedimentos adotados para a demonstração dos resultados da apuração.

Resumidamente, podemos dizer que a apuração baseia-se no princípio geral de que a Bancoop é uma cooperativa, sem fins lucrativos e que produz unidades habitacionais em regime de construção a preço de custo. Para atender a esta particularidade, é preciso obedecer as seguintes premissas básicas:

1) Os ingressos financeiros que suportarão os custos da construção do imóvel são provenientes dos valores acumulados pelos cooperados de cada um dos grupos, por meio de contribuições previstas nos Termos de Adesão e Compromisso de Participação vigentes na data de referência, inclusive incidência de juros sobre parcelas de unidades já entregues, via de regra mensais em planos com prazos totais de pagamento variáveis;

2) Deve haver equilíbrio entre ingressos e dispêndios de forma a obter-se saldo contábil final igual a zero, ou seja, todos os ingressos quitarão todos os dispêndios, visto que aos valores mensais de arrecadação, se contrapõem os valores mensais de dispêndios;

3) Pode ocorrer "descasamento" entre a velocidade da entrada dos recursos versus o gasto efetivo nas obras, refletindo-se no fluxo de caixa do empreendimento, o qual não pode apresentar saldo negativo, a princípio;

4) É fácil concluir que as receitas ocorreram de forma relativamente linear, porém, as despesas não. Foi justamente por isso que foi realizado o "empréstimo solidário":

- Em alguns períodos de tempo, durante o prazo de construção, em que o cooperado está contribuindo, os ingressos são maiores que os dispêndios - "empreendimento cedente";

- Assim como o contrário, quando os dispêndios são maiores que os ingressos - normalmente durante a execução das obras - "empreendimento tomador".

5) Ao final do empreendimento, quando se fará a apuração de todos os ingressos e dos dispêndios ocorridos, com a finalidade de apurar-se o saldo existente, deverá ser constatado o equilíbrio entre os ingressos e os dispêndios. Caso isso não ocorra, resultará um saldo, que é o resultado final da seccional. Se este saldo é positivo, o valor é revertido proporcionalmente aos cooperados que aderiram ao empreendimento. Mas, se, do ponto de vista contábil, o saldo final do empreendimento após a realização de todas as operações previstas para sua conclusão do ponto de vista contábil é negativo, significa que os dispêndios incorridos foram maiores que os ingressos, e aí está a causa da necessidade dos aportes, de forma a equilibrar o fluxo de caixa.

No caso de empreendimentos em construção, não

é possível fazer a apuração final do resultado, mas, tendo em vista que ocorreram diferenças entre o custo estimado e o final em muitos empreendimentos concluídos, a Bancoop desenvolveu estudos técnicos capazes de indicar o resultado futuro dos empreendimentos em construção para verificar se, de fato, estava previsto o equilíbrio entre os ingressos e os dispêndios. Os resultados foram obtidos a partir da modelagem de todas as variáveis que influem nos dispêndios e nos ingressos do empreendimento.

No caso desta seccional, os estudos apontaram a necessidade de complementação dos valores anteriormente previstos nos Termos de Adesão e Compromisso de Participação, uma vez que eram apenas valores iniciais. Caso não haja a complementação dos valores, haverá resultado negativo, ou seja, déficit ao final. Por esta razão, a seccional precisa efetivar o aporte financeiro complementar previsto no Termos de Adesão e amparado por cálculos de re-análise de viabilidade do empreendimento, ao qual se denominou "reforço de caixa".

A explicação completa sobre o reforço de caixa encontra-se no informativo sobre o empreendimento enviado aos cooperados anteriormente e totalmente reproduzido neste material no item sobre a demonstração da apuração do reforço de caixa. Mas, basicamente é possível destacar os seguintes pontos:

Definição: São os valores previstos das receitas futuras destinadas à complementação da poupança habitacional necessária para cobrir os dispêndios a serem realizados, conforme apurado nos estudos técnicos.

Finalidade: É destinado a evitar o eventual resultado final negativo ou deficitário da seccional, viabilizando a conclusão do empreendimento a partir de um fluxo de caixa equilibrado.

Ocorrência: Deve ocorrer impreterivelmente dentro do período de construção das obras, já que tem a finalidade de viabilizar a conclusão das mesmas dentro do cronograma físico-financeiro pré-estabelecido no estudo técnico.

Valor: Deve corresponder exatamente ao valor do Resultado Final Previsto apresentado na planilha Orçamento Operacional Resumo, a qual explicita os valores de ingressos e dispêndios.

Participação do Cooperado: Será distribuído proporcionalmente à participação do cooperado na Bancoop, de acordo com a legislação pertinente, a qual é determinada de forma exata através da aplicação da proporção do custo de sua unidade residencial em relação ao custo total do empreendimento, de acordo com os critérios da NBR 17.721 - ABNT. Os valores obtidos são apresentados nos quadros que acompanham o Orçamento.

Caso o cooperado participe da operação com uma unidade que já esteja entregue, incidem sobre as parcelas encargos financeiros de 1% (um por cento) ao mês sobre o saldo devedor, calculados com a Tabela "Price".

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, homologado 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 PÚBLICAS DEVIDAMENTE INDICADAS NO SÍTIOS 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).

CLÁUSULA SÉTIMA

Esta é a última cláusula com medidas a serem cumpridas pela Bancoop. Todos os procedimentos a serem adotados para o cumprimento desta cláusula são obrigações não previstas na Ação Civil Pública, que a Bancoop, por sua própria vontade, se propôs a realizar. A Bancoop se comprometeu a contratar empresa idônea para realizar auditoria contábil-financeira dos seus balanços anuais; convocar suas Assembleias Gerais, seja Ordinárias ou Extraordinárias, por meio de publicação de edital de convocação em jornal de grande circulação, assim como pelo envio de correspondência aos cooperados e pela afixação do edital em sua sede; além de estimular a constituição de conselhos fiscais e de obras em cada uma das seccionais a serem concluídas.

CLÁUSULAS OITAVA E NONA

Estas cláusulas tratam das disposições finais, onde se estabelecem as multas, caso a Bancoop não cumprisse o acordo, e das declarações das partes. Nelas se estipula que o MP e a Bancoop declaram resolvido o mérito do processo no que diz respeito aos pontos acordados e se determina que Ação Civil Pública será mantida no que diz respeito ao único ponto no qual não houve acordo – a desconsideração da personalidade jurídica–, além de se estabelecer o prazo para o cumprimento do acordo.

É importante ressaltar que a desconsideração da personalidade jurídica estabelecida no Acordo Judicial deveria ser aplicada apenas se a Bancoop não cumprisse alguma das cláusulas, o que está fora de cogitação, uma vez que o Acordo foi cumprido em sua íntegra.



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.

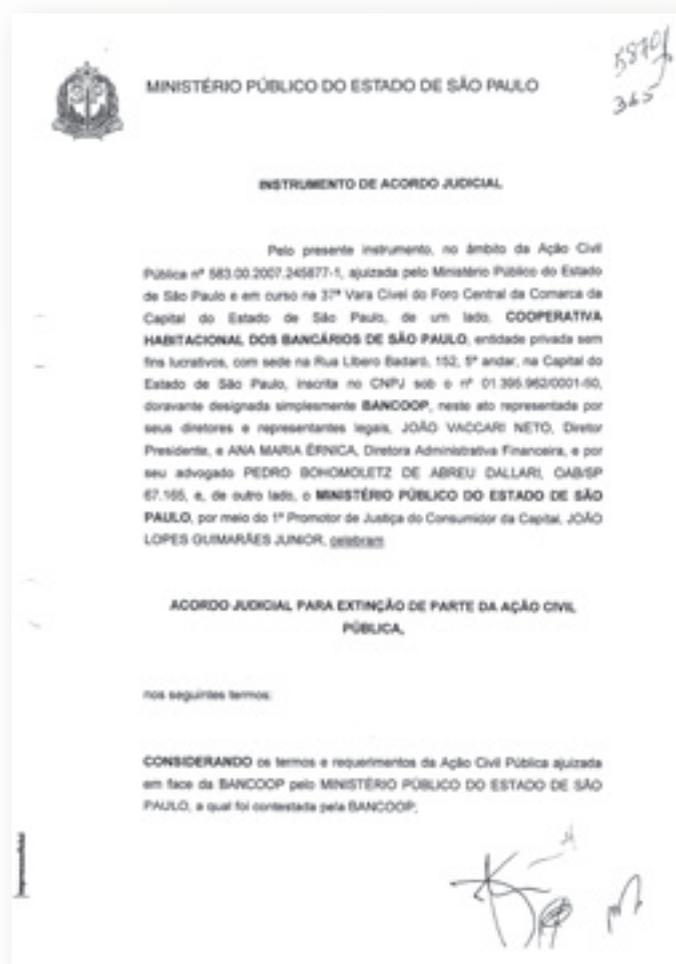
Desde que foi cientificada da representação, a Bancoop colocou-se à disposição do MP para a realização de perícia contábil dos empreendimentos.

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.

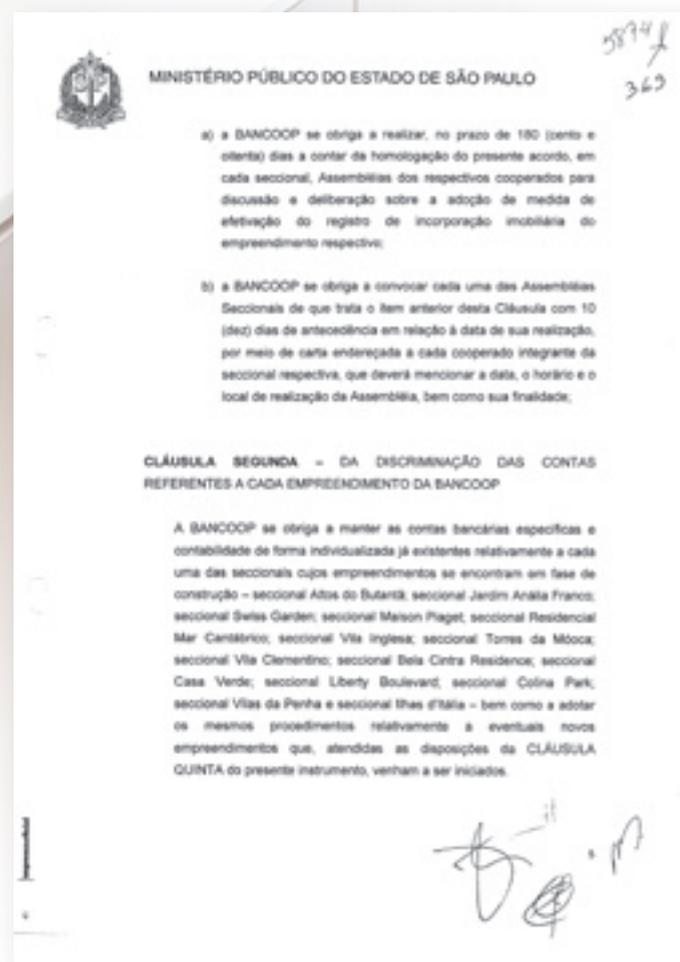




Em março de 2009, o Acordo Judicial foi homologado pelo Juiz da 37ª Vara Cível da Capital. As associações, que buscavam ingressar nos autos da ACP como terceiros interessados em anular o acordo, tiveram suas solicitações negadas. Também foi rejeitado o pedido de desconsideração da personalidade jurídica da Bancoop, formulado pelo MP, sendo, desta forma, encerrada a ação pelo juiz de Primeira Instância.

O MP recorreu da decisão, inclusive por obrigação legal, apenas no tocante ao único ponto que não foi objeto de acordo (a desconsideração 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 (TJ) decidiu declarar a plena validade do Acordo Judicial, 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.

Com relação à desconsideração da personalidade jurídica, o TJ reformou a decisão da Primeira Instância, considerando que havia possibilidade da desconsideração caso alguma das cláusulas do acordo não fosse cumprida.



Soluções a Caminho

Negociações abertas

A Bancoop vem solucionando as controvérsias com seus cooperados.

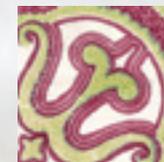
Há aproximadamente dois anos, a cooperativa convocou advogados e outros representantes de cooperados e apresentou uma proposta de solução global. Não houve acordo com relação à proposta, mas desde então a cooperativa tem buscado acordos com os cooperados e apresentado propostas nos mais diversos fóruns e instâncias. Como resultado, foram realizados cinco acordos coletivos com empreendimentos (Casa Verde, Colina Park, Liberty Boulevard, Praias de Ubatuba e Vila Clementino) que, somados, possuem 1.053 unidades.

Do total de empreendimentos, apenas quatro ainda não realizaram acordo com a cooperativa, mas os cooperados de três deles (Bela Cintra, Torres da Mooca e Villas da Penha) constituíram Conselhos Fiscais e de Obras



Vila Clementino





Milhares de controvérsias já foram solucionadas com os acordos coletivos

para, juntamente com a Bancoop, analisar a situação do empreendimento e apresentar soluções aos demais membros de cada uma das seccionais. A expectativa é a de que, em breve, sejam apresentadas propostas de solução para mais estes empreendimentos.

É importante observar que a Justiça tem validado estes acordos, uma vez que a solução deve ser coletiva e não individual, tampouco de grupos específicos em detrimento do conjunto. Neste sentido, no final de dezembro de 2012, ações de dois grupos (Anália Franco e Colina Park) que contestavam a decisão da maioria foram anuladas e consideradas improcedentes.

Com estes grandes acordos coletivos, somados às negociações individuais, às restituições de valores aos cooperados de empreendimentos descontinuados ou que desistiram de suas unidades e às conciliações trabalhistas, restará muito pouco para que a Bancoop veja seu objetivo plenamente cumprido e as controvérsias sejam resolvidas. Mais do que estar a caminho, a solução está muito próxima.

Liberty Boulevard (acima) e Residencial Casa Verde (à esquerda)



Praias de Ubatuba (acima) e Colina Park (à direita)





Casos solucionados

CASA VERDE

Ainda no início de 2012, os cooperados da seccional Residencial Casa Verde realizaram uma assembleia nas dependências do próprio condomínio e aprovaram a transferência do empreendimento para uma construtora.

Depois de analisarem propostas e a situação de algumas construtoras, decidiram-se pela construtora OAS e já assinaram individualmente a adesão à proposta da construtora. No dia 28 de janeiro, foi realizada a Assembleia Seccional da Bancoop para ratificar o acordo. Tanto a ata da assembleia, quanto as adesões dos cooperados serão juntados aos autos das ações (coletiva e individuais) para homologação judicial e encerramento das mesmas. Até o fechamento desta publicação, a assembleia ainda não havia sido realizada.



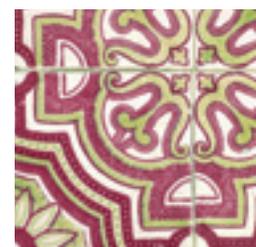


COLINA PARK

Os cooperados da seccional Colina Park também aprovaram acordo de transferência da seccional para a construtora, primeiro em assembleia da associação, realizada no condomínio e depois ratificaram esse desejo em Assembleia Seccional da Bancoop.

No final de dezembro de 2012, a Justiça, em Segunda Instância, julgou improcedente o pedido de um grupo de cooperados que pleiteava a anulação da assembleia.

A Bancoop continuará as tratativas de negociações com os cooperados para solução do empreendimento.





LIBERTY BOULEVARD

Outro empreendimento que realizou acordo com a Bancoop foi o Liberty Boulevard.

As obrigações da Bancoop neste acordo foram cumpridas e os cooperados já fizeram suas adesões individuais. Os procedimentos para a conclusão do empreendimento já estão sendo tomados.





VILA CLEMENTINO

A última seccional a realizar acordo com a Bancoop foi a Vila Clementino. Os cooperados criaram um Condomínio de Construção que se responsabilizará pelos procedimentos necessários à conclusão das obras na última torre e pela regularização documental do empreendimento. O acordo aprovado em assembleias da associação, do condomínio e Seccional da Bancoop já está no setor de homologação judicial.



PRAIAS DE UBATUBA

Este é um empreendimento cujas unidades foram todas concluídas pela Bancoop. Os cooperados fizeram um acordo com a cooperativa para que eles próprios se responsabilizassem pela conclusão documental. Uma Comissão de Obras criada pelos cooperados se responsabilizou pelo rateio de arrecadação dos recursos necessários para o pagamento dos custos para a regulamentação final e as escrituras já podem ser escrituradas pelos ex-cooperados em seus nomes.



Solução é coletiva

A Bancoop tem realizado diversos acordos coletivos em seus empreendimentos. Os procedimentos podem diferir conforme a seccional, mas, em todos os casos, a decisão cabe aos cooperados. Todo processo é transparente e participativo e a Justiça tem validado os procedimentos por meio das homologações judiciais dos acordos e de decisões contrárias a quem questiona os pleitos na Justiça.

Um exemplo é a decisão que validou a assembleia do Colina Park. O Juiz julgou improcedente o pedido de um grupo de cooperados que pedia a anulação da assembleia. Em sua decisão, o juiz observa que a Bancoop, em manifestação espontânea, juntou aos autos documentos que comprovam a legalidade da Assembleia. “Ante o exposto, quanto à observância de exigências legais e formais, não resta dúvida quanto à legalidade do conclave realizado em 18.10.2011, devendo este produzir todos os seus efeitos de direito,” diz a sentença.



Decisões são tomadas em assembleias pelo conjunto dos cooperados

ANÁLIA FRANCO

Outro caso é o da seccional Anália Franco. Uma decisão de Primeira Instância havia determinado a entrega dos termos de quitação e liberação das escrituras a um grupo de cooperados que mora no empreendimento. O Tribunal de Justiça anulou esta decisão e determinou que, antes de nova sentença, o Juiz de Primeira Instância leve em conta a situação e os pleitos dos cooperados que aprovaram acordos com a Bancoop e ainda não receberam suas unidades.

No Anália Franco já foram aprovados diversos acordos. Em Assembleia Seccional, os cooperados aprovaram a cobrança do aporte para reforço de caixa e continuidade das obras pela própria Bancoop. Posteriormente, em reunião realizada entre os próprios cooperados, a maioria aprovou a transferência do empreendimento para uma construtora. Há um grupo que não acatou nenhuma das decisões. Mas, a solução é coletiva, tem que beneficiar todos os cooperados da seccional.



Medidas tem que beneficiar todos os cooperados



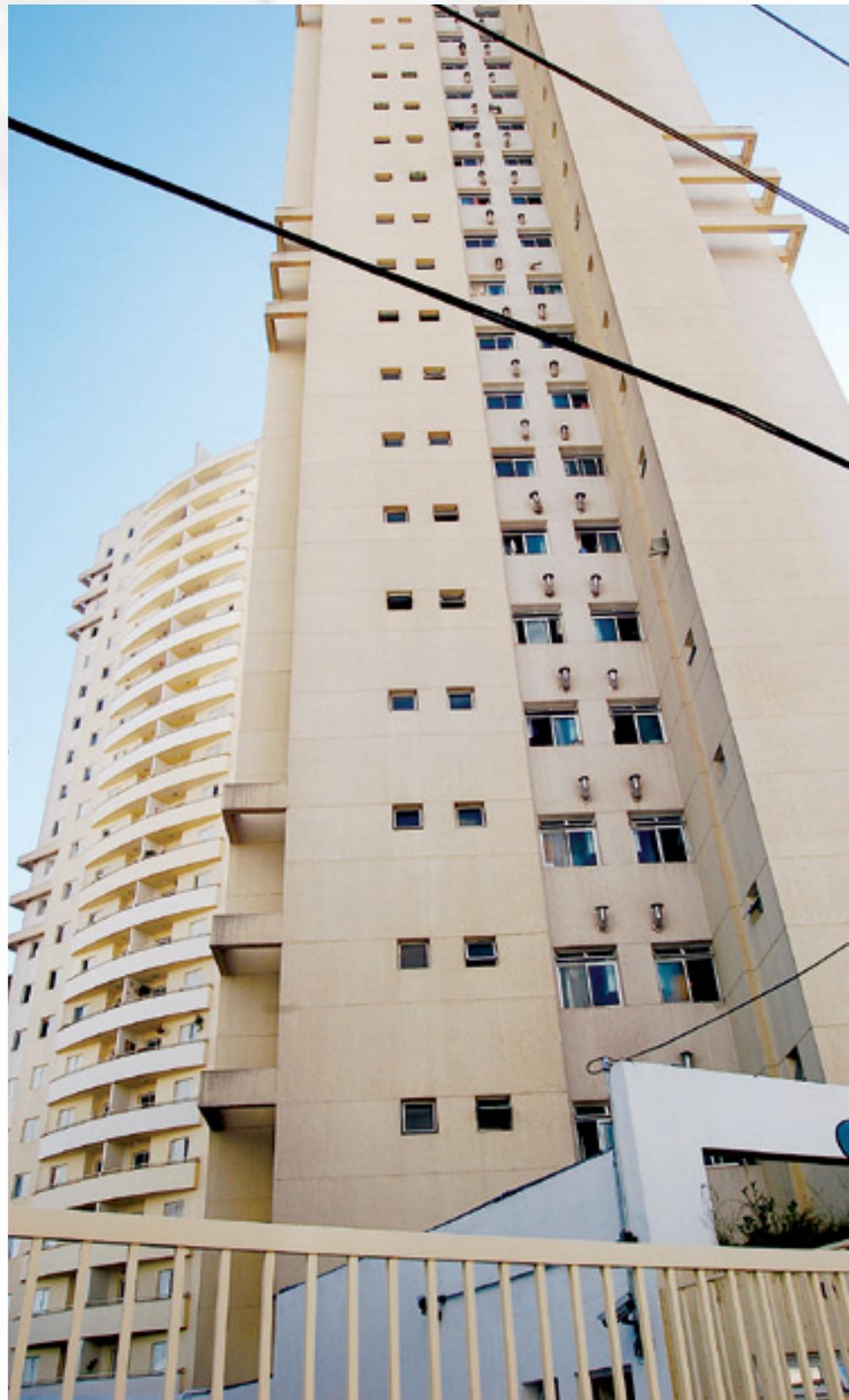




Luz no fim do túnel

Três grupos de cooperados (Bela Cintra, Torres da Mooca e Villas da Penha) aprovaram as conversações com a cooperativa e criaram Conselhos Fiscais e de Obras para analisar as situações das respectivas seccionais e propor soluções aos demais cooperados de suas seccionais. Restará apenas a Vila Inglesa. A Bancoop vem sugerindo para que os cooperados desta seccional também constituam um Conselho Fiscal e de Obras, analisem as informações do empreendimento e, com o auxílio da cooperativa, apresentem propostas aos demais membros do grupo.

As soluções para estes quatro grupos ainda não foram concretizadas, mas com a constituição de Conselhos Fiscais e de Obras, o diálogo está aberto e as reuniões têm sido produtivas. Por acreditar na máxima de que “é conversando que a gente se entende”, mais do que o primeiro passo, a Bancoop visualiza a luz no fim do túnel, a solução que deve ser dada aos seus cooperados. Todas as vezes que, abertos para propostas viáveis e que visam o bem-comum, cooperados e cooperativa sentaram na mesa de negociação, se alcançou a solução para os entraves e as controvérsias foram finalizadas.



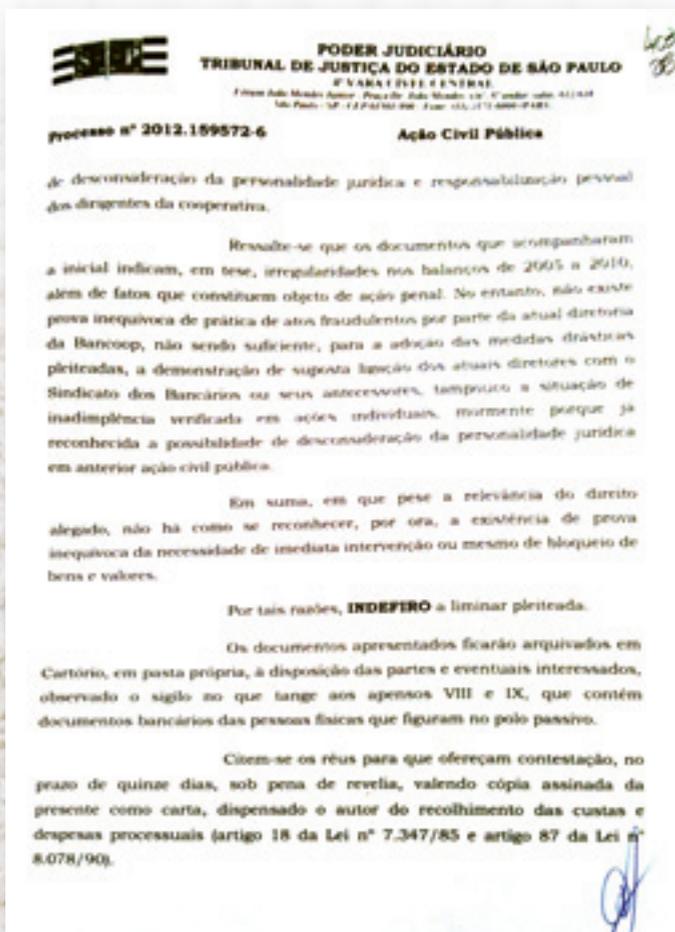


Justiça nega intervenção na Bancoop

Em agosto de 2012, a Justiça negou pedido de liminar para intervenção na Bancoop e o afastamento da diretoria da cooperativa. A Justiça entende que “não existe prova inequívoca de prática de atos fraudulentos por parte da atual diretoria da Bancoop” e que não há razão para “a adoção das medidas drásticas pleiteadas”, ressaltando, inclusive, a existência de Acordo Judicial que confere tratamento adequado

aos interesses dos cooperados. Ou seja, não é preciso nenhuma interferência externa para que a solução final seja concretizada.

Com a decisão, o processo continuará seu curso e a Bancoop, que já cumpriu o Acordo Judicial com o Ministério Público em sua íntegra, continuará trabalhando para solucionar os poucos entraves que ainda permanecem com os cooperados e caminha para a solução final. Por isso, a cooperativa convoca os cooperados que ainda têm pendências a negociar seus débitos; as comissões de cooperados das seccionais com unidades a serem entregues a buscar soluções para os empreendimentos. A Bancoop, como sempre se mantém aberta a propostas.





Anália Franco



Colina Park



Vila Inglesa

Reunião de Esclarecimentos



Tire suas dúvidas

A Bancoop prima pela consciência na decisão de seus cooperados.

Além de editar, publicar e enviar aos seus cooperados uma revista com os dados de seu balanço social, para facilitar o entendimento das informações contidas na revista, a cooperativa realizará uma Reunião Técnica de Esclarecimentos, aberta a todos os cooperados, independente de sua situação individual.

Na ocasião, os cooperados poderão fazer quaisquer questionamentos sobre o Balanço Social 2012 e sobre as atividades realizadas durante o ano.

Além de aumentar a transparência e o conhecimento das

informações, a medida contribui para o melhor andamento da Assembleia Geral Ordinária, uma vez que todas as dúvidas com relação ao balanço são sanadas antecipadamente.

Pensando também em agilizar a Reunião Técnica de Esclarecimentos, a Bancoop abre aos cooperados a possibilidade de enviar suas dúvidas antecipadamente para o e-mail duvidasbalanco@gmail.com. Assim, as respostas podem ser mais rápidas e com maior precisão.

Por tudo isso, não deixe de comparecer à reunião técnica de esclarecimento. As informações são muito importantes para o conjunto dos cooperados e para você especificamente.

14 de fevereiro de 2013

Horário:

das 18h às 20h

Local:

Auditório Azul do Sindicato dos Bancários de São Paulo

Endereço:

Rua São Bento, 413,
Centro – São Paulo/SP

PARTICIPAÇÃO

- Somente os cooperados podem participar das reuniões de esclarecimento;
- Serão esclarecidas somente as dúvidas sobre o balanço de 2012 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;
- Para facilitar o encaminhamento, serão respondidas somente as perguntas entregues por escrito no dia da reunião e aquelas enviadas antecipadamente por e-mail;
- Caso não seja possível responder a alguma pergunta, a resposta será enviada para o cooperado que a realizou. Por isso, é importante se identificar e deixar e-mail e telefones para contato.



Balanço Social **2012**

Mensagem da Diretoria





Uma nova fase

A Bancoop já passou por diversas fases ao longo de sua existência.

Ao ser constituída, representava a esperança de trabalhadores em conquistar o sonho da casa própria.

Em seguida, veio o auge, quando milhares de trabalhadores receberam as chaves de suas unidades habitacionais e a cooperativa chegou a receber, por dois anos consecutivos, o prêmio Top Imobiliário.

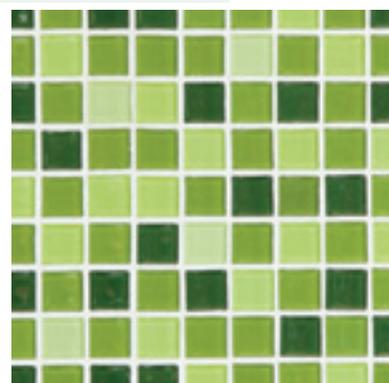
Após essa fase, a cooperativa enfrentou problemas financeiros, decorrentes do não encerramento financeiro das seccionais e, conseqüentemente, não cobrança do rateio final do custo dos empreendimentos concluídos. Precisou adquirir recursos por meio de um fundo de investimentos para quitar dívidas e dar continuidade às obras de empreendimentos em construção.

A fase de reestruturação se iniciou após a morte de seu

ex-presidente, Luiz Malheiro, ocasião na qual a cooperativa precisou passar por um longo período de austeridade e controle, com revisão de todos os procedimentos que estavam sendo realizados, em conformidade com as melhores práticas de governança corporativa.

Sob pesadas críticas e ataques de veículos de comunicação e outros setores contrários à reestruturação e recuperação da cooperativa, a Bancoop teve que trabalhar redobrado e multiplicar suas forças para superar as barreiras que lhes foram colocadas.

Em 2012, a cooperativa conseguiu superar a maior parte destes obstáculos que ainda restavam e, em 2013, vai buscar iniciar uma nova fase, de solução definitiva das controvérsias que prejudicam o desenvolvimento de suas atividades e o cumprimento completo de sua missão, que é proporcionar o acesso à moradia aos seus cooperados.





UM ANO INTENSO

O ano de 2012 foi bastante intenso, com importantes decisões que beneficiaram e vão continuar beneficiando os cooperados.

O Acordo Judicial celebrado com a Promotoria do Consumidor do Ministério Público do Estado de São Paulo, que havia sido homologado pela Justiça em março de 2009, foi validado pelo Tribunal de Justiça. A Bancoop cumpriu todas as determinações do Acordo Judicial celebrado com o MP, fazendo com que os entraves se limitassem aos poucos casos de cooperados que preferem continuar a demanda na Justiça.

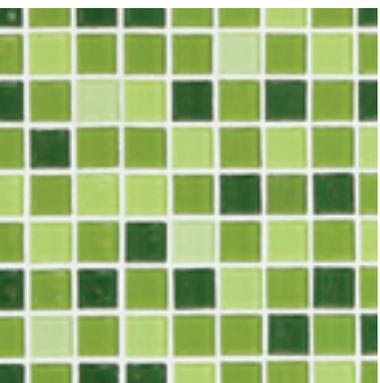
Outro acontecimento importante foi a recusa pela Justiça do pedido de liminar para intervenção na Bancoop. Segundo a decisão, não existem provas inequívocas que comprovem as alegações de suposto desvio de recursos e outros ataques aplicados contra a cooperativa.

Outras tantas decisões judiciais foram tomadas neste mesmo sentido. No final do ano, foram consideradas improcedentes ações judiciais de alguns grupos que questionam acordos celebrados pela maioria dos cooperados de suas seccionais.

O resultado do ano é a concretização de acordos com seccionais que negociavam há anos com a cooperativa, como, por exemplo, Casa Verde e Vila Clementino e a constituição de Conselhos Fiscais e de Obras no Bela Cintra, Torres da Mooca e Villas da Penha, que estão analisando as informações sobre seus respectivos grupos, com a finalidade de apresentar propostas de solução a serem aprovadas pelos demais cooperados de suas seccionais.

Após ter cumprido o objetivo para o qual foi contratada, administrar e concluir as obras, em quatro seccionais da Cooperativa dos Associados da APCEF/ SP (APCEF Coop), as duas cooperativas encerraram o contrato e as seccionais Residencial Moema, Residencial Pêssego, Vila Formosa e Vila Mazzei voltaram a ser administradas pela APCEF Coop.

Todas as tratativas financeiras, técnicas, jurídicas, ou quaisquer outras relacionadas a estes empreendimentos, já estão sendo feitas diretamente com a nova administradora.



AGRADECIMENTOS

Todas essas realizações somente foram possíveis devido ao esforço dos funcionários e prestadores de serviço da cooperativa, que aceitaram o desafio proposto pela diretoria e fizeram de tudo para que as metas e objetivos fossem alcançados.

Também são responsáveis os fornecedores e credores, que entenderam o momento pelo qual passou a cooperativa e confiaram na capacidade de ela resolver todos os problemas que se propôs a solucionar.

Por fim, os cooperados que arregaçaram as mangas e, em detrimento da vida pessoal e familiar, se puseram a participar de reuniões, a analisar documentos e a estudar e apresentar propostas de solução em busca do bem comum, são os grandes artífices de todas essas conquistas.

A todos esses personagens, de coração, temos muito que agradecer e a render homenagens.

PERSPECTIVAS DE FUTURO

Segundo um provérbio popular, “o futuro a Deus pertence”. Mas, todos sabemos que é preciso trabalhar para preparar o caminho. A Bancoop fez isso.

Uma vez que os poucos empreendimentos que ainda possuem unidades a serem concluídas celebrem acordo com a cooperativa para que os mesmos sejam finalizados e não houver novos lançamentos, a Bancoop terá cumprido sua missão.

Caso seja do interesse dos cooperados, a cooperativa poderá partir para sua auto-liquidação ou dar continuidade ao projeto que visa levar os trabalhadores à conquista da casa própria pelo preço de custo e de forma muito mais fácil e justa do que a proposta pelo mercado imobiliário.

O caminho foi preparado e as controvérsias que ainda resistem são residuais e mais facilmente solucionadas, seja em um caso ou em outro. A decisão caberá aos cooperados. Segundo outro provérbio, “o futuro é você quem faz!”

Balanço Social 2012





Cooperativa Habitacional dos
Bancários de São Paulo – Bancoop
Demonstrações Contábeis acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes
Em 31 de dezembro de 2012



Relatório dos auditores independentes

Aos:

Administradores da

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - BANCOOP

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - BANCOOP (Cooperativa), compreendendo o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações de sobras ou 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.

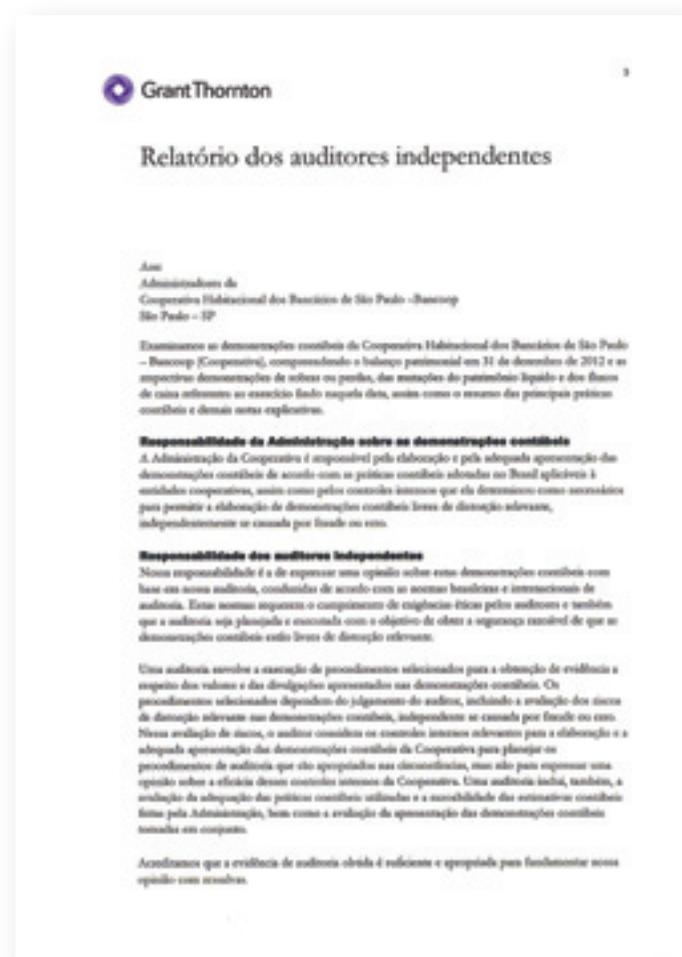
Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações contábeis 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 a segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, 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 contábeis 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 contábeis tomadas em conjunto.

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

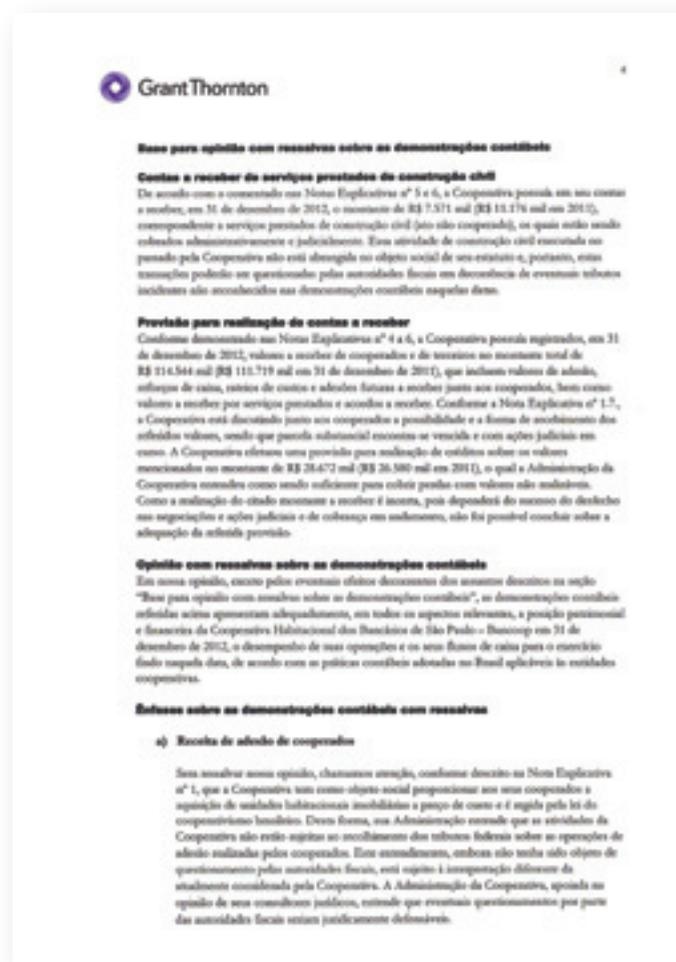
Base para opinião com ressalvas sobre as demonstrações contábeis

Contas a receber de serviços prestados de construção civil

De acordo com o comentado nas Notas Explicativas nº 5 e 6, a Cooperativa possuía em seu contas a receber, em 31 de dezembro de 2012, o montante de R\$ 7.571 mil (R\$ 11.176 mil em 2011), correspondente a serviços prestados de construção civil (ato não cooperado), os quais estão sendo cobrados administrativamente e judicialmente. Essa atividade de construção civil executada no passado pela Cooperativa não está abrangida no objeto social de seu estatuto e, portanto, estas transações poderão ser questionadas pelas autoridades fiscais em decorrência de eventuais tributos incidentes não reconhecidos nas demonstrações contábeis naquelas datas.

Provisão para realização do contas a receber

Conforme demonstrado nas Notas Explicativas nº 4 a 6, a Cooperativa possuía registrados, em 31 de dezembro de 2012, valores a receber de cooperados e de terceiros no montante total de R\$ 114.544 mil (R\$ 111.719 mil em 31 de dezembro de 2011), que incluem valores de adesão, reforços de caixa, rateios de custos e adesões futuras a receber junto aos cooperados, bem como valores a receber por serviços prestados e acordos a receber. Conforme a Nota Explicativa nº 1.7., a Cooperativa está discutindo junto aos cooperados a possibilidade e a forma de recebimento dos referidos valores, sendo que parcela substancial encontra-se vencida e com ações judiciais em curso. A Cooperativa efetuou uma provisão



para realização de créditos sobre os valores mencionados no montante de R\$ 28.672 mil (R\$ 26.580 mil em 2011), o qual a Administração da Cooperativa entendeu como sendo suficiente para cobrir perdas com valores não realizáveis. Como a realização do citado montante a receber é incerta, pois dependerá do sucesso do desfecho nas negociações e ações judiciais e de cobrança em andamento, não foi possível concluir sobre a adequação da referida provisão.

Opinião com ressalvas sobre as demonstrações contábeis

Em nossa opinião, exceto pelos eventuais efeitos decorrentes dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalvas sobre as demonstrações contábeis”, as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – BANCOOP em 31 de dezembro de 2012, 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 aplicáveis à Entidades Cooperativas.



Ênfases sobre as demonstrações contábeis com ressalvas

a) Receita de adesão de cooperados

Chamamos a atenção, conforme descrito na nota explicativa nº 1, que a Cooperativa tem como objeto social proporcionar aos seus cooperados 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) Continuidade das operações

Chamamos a atenção, conforme comentado nas Notas Explicativas nº 8 e 9, que a Cooperativa possui, em 31 de dezembro de 2012, saldos de empréstimos a pagar de R\$ 39.633 mil (R\$ 43.211 mil em 2011) e de distratos a pagar no valor de R\$ 29.588 mil (R\$ 32.892 mil em 2011). 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 na prestação de serviços de construção e dos demais créditos a realizar, anteriormente mencionados, de R\$ 85.926 mil (R\$ 84.139 mil em 2011), bem como da obtenção de outras fontes de financiamento e/ou renegociação com credores. As demonstrações contábeis da Cooperativa em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 não contemplam determinados ajustes contábeis que seriam requeridos caso o seu equilíbrio econômico e financeiro não seja obtido.

São Paulo, 11 de janeiro de 2013.

Marcos Venicio Sanchez
CRC 1SP-218.030/O-9

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

Parque das Flores



Torres de Pirituba



Balços patrimoniais em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2012	2011
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	104	456
Contas a receber <i>(líquida de provisão para realização de créditos de R\$29.283 e R\$2.525)</i>			
Promitentes compradores cooperados	4	77.695	73.000
Terceiros por prestação de serviços de construção civil	5	3.476	6.141
Demais créditos a receber	6	2.498	2.706
Total de contas a receber		83.669	81.847
Total do ativo circulante		83.773	82.303
Ativo não circulante			
Contas a receber <i>(líquida de provisão para realização de créditos)</i>			
Demais créditos a receber	6	2.203	2.292
Total de contas a receber		2.203	2.292
Depósitos judiciais e outros		54	804
		2.257	3.096
Imobilizado	7	183	302
Total do ativo não circulante		2.440	3.398
Total do ativo		86.213	85.701

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

de 2012 e de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2012	2011
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	35.749	38.933
Distratos a pagar	9	29.588	32.892
Estimativa de gastos futuros	11	4.914	4.615
Obrigações trabalhistas e tributárias	10	2.850	2.136
Retenções contratuais a pagar	12	765	780
Fornecedores		249	119
Estimativa de perdas contingentes	13	6.252	-
Outras obrigações		137	129
Total do passivo circulante		80.504	79.604
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	3.884	4.278
Total do passivo não circulante		3.844	4.278
Patrimônio líquido			
Capital social	14	1.825	1.819
		1.825	1.819
Total do passivo e patrimônio líquido		86.213	85.701

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Demonstrações de sobras ou perdas

para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2012 e de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATO COOPERADO	Notas	2012	2011
Taxa de administração de obra	-	3	26
Taxa de gerenciamento de obras	-	26	47
Taxa de transferência/eliminação/desistência	-	315	6.701
Outros atos cooperados	15	8.543	11.011
		8.887	17.785
<hr/>			
Ingressos financeiros por recuperação de encargos		1.364	3.431
<hr/>			
Dispêndios			
Dispêndios assumidos pelos cooperados		3.233	3.103
Provisão para realização de créditos	4 a 6	(1.092)	(23.786)
Estimativa para perdas contingentes	13	(6.252)	-
Com pessoal - salários e encargos e serviços prestados	16	(4.361)	(5.188)
Com utilidade, materiais de consumo e manutenção		(415)	(415)
		(8.887)	(26.286)
<hr/>			
Dispêndios financeiros de encargos sobre empréstimos		(1.364)	(3.431)
<hr/>			
Sobras /(perdas) líquidas do exercício		-	(8.501)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2012 e de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Capital social	Reserva de capital	Fundo garantidor de quitação	Reservas estatutárias		Total
					Fates	Sobras líquidas / (perdas) à disposição da AGO	
Saldos em 31 de dezembro de 2010		1.819	311	7.653	508	-	10.291
Perdas líquidas do exercício	-	-	-	-	-	(8.501)	(8.501)
Ingresso de quotas-partes de cooperados	-	-	11	-	-	-	11
Cobertura de perdas com utilização de reservas	-	-	(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
Perdas ou sobras líquidas do exercício	-	-	-	-	-	-	-
Ingresso de quotas-partes de cooperados	14	6	-	-	-	-	6
Saldos em 31 de dezembro de 2012		1.825	-	-	-	-	1.825

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Demonstrações dos fluxos de caixa

para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2012 e de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

DA ATIVIDADE COOPERATIVA	2012	2011
Sobras / (perdas) líquidas do exercício	-	(8.501)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pela atividade cooperativa:		
Provisão para realização de créditos	1.092	23.786
Depreciações e amortizações	119	118
(Acréscimo) / Decréscimo em ativos		
Contas a receber de promitentes compradores cooperados e terceiros por prestação de serviços	(3.033)	(9.245)
Demais créditos a receber do ativo circulante e do não circulante	208	(661)
Depósitos judiciais e outros	750	2.123
(Decréscimo)/acréscimo em passivos		
Empréstimos e financiamentos	(3.578)	(3.757)
Distratos a pagar	(3.304)	1.965
Estimativas de gastos futuros	299	(5.385)
Obrigações trabalhistas e tributárias	714	526
Retenções contratuais a pagar	(15)	(266)
Fornecedores	130	(107)
Outras obrigações	8	1
Estimativa para Perdas Contingentes	6.252	
Adiantamentos de seccionais	-	(218)
Disponibilidades líquidas (aplicadas na) / proveniente da atividade cooperativa	(358)	379
Das atividades de investimento		
Acréscimo do imobilizado	-	(5)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	-	(5)
Das atividades de financiamento com cooperados		
Ingresso líquido de quotas-parte de cooperados	6	11
Aporte no Fundo Garantidor de Quitação	-	18
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento com cooperados	6	29
(Redução) / aumento de caixa e equivalentes de caixa	(352)	403
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	456	53
No final do exercício	104	456
(Redução) / aumento de caixa e equivalentes de caixa	(352)	403

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

(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 5.764/1971, 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 administrativo-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.

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. No ato de sua adesão, é apresentada ao candidato a Lei nº 5.764/1971 (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, 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

Conforme o Estatuto e Regulamento Interno da Cooperativa, 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 em construção 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.

O resultado (positivo ou negativo) apurado pela Sede no confronto dos ingressos e dispêndios do exercício, demonstrado no Demonstrativo de Sobras ou Perdas, é 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

Conforme o Estatuto e Regulamento Interno da Cooperativa, 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 de dispêndios, quando o custo real excede o custo estimado;
- rateio de ingressos (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

Conforme o Estatuto e Regulamento Interno da Cooperativa, 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:

- **repasso 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 computados esses juros;
- **repasso 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 computados 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

Conforme o Estatuto e Regulamento Interno da Cooperativa, 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 à

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, os quais estão abaixo relacionados:
 - 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. 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 de dispêndios, apurado conforme informado anteriormente 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 anteriormente na nota explicativa nº 1.3, a solução para os empreendimentos em construção passa pela realização de acordos com os cooperados das respectivas seccionais. Existem dois tipos de acordo com o objetivo de recuperar esses créditos:
 - pagamento do reforço de caixa para retomada do processo de viabilização dos empreendimentos habitacionais, sob responsabilidade da Cooperativa;
 - transferência do empreendimento para terceiros (construtoras e comissão de obras formada por cooperados vinculados a ele), com seu encerramento contábil e respectiva apuração dos haveres (Direitos e Obrigações) devidos à Cooperativa. Em 31 de dezembro de 2012 os empreendimentos que estavam nessa situação são os seguintes: Bela Cintra, Casa Verde, Colina Park, Torres da Mooca, Vila Clementino e Villas da Penha.

Estavam em situação especial (aguardando a retomada de renegociação ou outros) os seguintes empreendimentos: Anália Franco e Vila Inglesa.

1.8. 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 CONTÁBEIS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. BASE DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis da Cooperativa, findas em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à Entidades Cooperativas, considerando a Norma Brasileira de Contabilidade (NBC) T 10.8, aprovada pela Resolução 920 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Interpretação Técnica 01, aprovada pela Resolução CFC nº 1.013/2005, bem como pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo CFC.

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela diretoria da Cooperativa em 8 de janeiro de 2013.

As demonstrações dos resultados abrangentes não estão sendo apresentadas, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado de sobras ou perdas é igual ao resultado abrangente total.

Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Cooperativa é o Real e todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis estão descritas a seguir:

2.2.1. Apuração do resultado de sobras ou perdas

O resultado é apurado em conformidade com o regime de competência.

2.2.2. Caixa e equivalentes de caixa

Representados por valores de liquidez imediata e com vencimento original de até 90 dias e com risco insignificante de mudança de valor, 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.

2.2.3. Estimativas contábeis

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

2.2.4. Contas a receber de cooperados

Representado pelo resultado (ingressos e dispêndios) com empreendimentos, 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 2012 dos empreendimentos em construção:** esses resultados são apurados individualmente e, ao término do período de apuração, são registrados 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.

2.2.5. Provisão para realização de créditos

Essa provisão foi constituída tomando-se 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 2012 e de 2011 representou aproximadamente 25% da totalidade desses créditos em aberto naquela data, conforme nota explicativa nº 4.

2.2.6. 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.

2.2.7. Empréstimos e financiamentos

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

2.2.8. 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.

2.2.9. 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.

2.2.10. 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.

2.2.11. 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.

2.2.12. 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 (MP) de São Paulo, no caso das obras descontinuadas, observando que nesses casos já foram liquidados 800 distratos (764 até 2011), com respectiva devolução de haveres aos cooperados.

2.2.13. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **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.

2.2.14. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Cooperativa são classificados sob as seguintes categorias: **(1)** ativos financeiros mantidos até o vencimento; **(2)** empréstimos e recebíveis e **(3)** outros passivos financeiros. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

1) 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.

2) Empréstimos e 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 2012 e 2011, no caso da Cooperativa, compreendem as contas a receber de cooperados.

3) Outros 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 contábeis. 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.

2.2.15. Demonstração dos fluxos de caixa

A Cooperativa apresenta os fluxos de caixa às atividades operacionais usando o método indireto, segundo o qual o resultado líquido é ajustado pelos efeitos de transações que não envolvem caixa, pelos efeitos de quaisquer diferimentos ou apropriações por competência sobre recebimentos de caixa ou pagamentos em caixa operacionais passados ou futuros e pelos efeitos de itens de receita ou despesas associados com fluxos de caixa das atividades de investimento ou de financiamento.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2012	2011
Caixa e bancos	104	456
	104	456

4. CONTAS A RECEBER—PROMITENTES COMPRADORES COOPERADOS

	2012	2011
Em construção	53.540	49.665
Outras (i)	50.935	48.085
Provisão para redução ao valor recuperável (ii)	(26.780)	(24.750)
	77.695	73.000

(i) Correspondem aos empreendimentos cujos ingressos e dispêndios já foram transferidos para a Sede e já compuseram seu resultado, conforme nova explicativa nº 1.6;

(ii) A movimentação da provisão para realização de créditos está representada a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2010	(3.794)
Constituição	(20.956)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(24.750)
Constituição	(2.030)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(26.780)

Essa provisão, em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, representa aproximadamente 25% das contas a receber dos cooperados. Esse percentual é considerado suficiente pela Administração da Cooperativa para cobrir perdas ou descontos a serem concedidos, tendo em vista os status informados na nota explicativas nº1.7.

4.1. Contas a receber de cooperados - "aginglist"

	%	
	2012	2011
Vencidos	95,88	98,11
A vencer	4,12	1,89
Total	100	100

5. CONTAS A RECEBER DE TERCEIROS POR PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Circulante	2012	2011
APCEF- APCEFCOOP	2.525	6.297
CHT	2.109	1.926
Provisão para realização de créditos	(1.158)	(2.082)
	3.476	6.141

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 (APECEFCOOP) e da Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores (CHT) de São Paulo, as quais são administradas pela BANCOOP em decorrência de contrato de gestão assinado com estes.

A provisão para realização de créditos em 31 de dezembro



de 2012 e de 2011 representa 25% das contas a receber de créditos com terceiros. Este percentual é considerado suficiente pela Administração da Cooperativa para cobrir perdas ou descontos a serem concedidos.

5.1. Características dos contratos de prestação de serviços

Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF (APCEFCOOP)

A partir do instrumento particular de prestação de serviços e outras avenças, assinado em 18 de junho de 2001, a BANCOOP se comprometeu a prestar serviços de administração comercial, financeira e de engenharia nos seguintes empreendimentos: Vila Mazzei, Moema, Vila Formosa 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, para a troca de todas as informações necessárias relativas aos documentos, contabilidade, processos judiciais etc., para o encerramento do contrato, sendo que essas providências já foram finalizadas até 31 de dezembro de 2012.
- Decorrido o prazo mensurado, foram finalizadas as obrigações entre as partes e todos os documentos referentes aos empreendimentos e cooperados destes foram entregues à APCEFCOOP, que passou a ser a responsável por todas as tratativas com os cooperados.

Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores (CHT) de São Paulo

A partir do instrumento particular de prestação de serviços e outras avenças, assinado em 18 de março de 2002, a BANCOOP se comprometeu a prestar serviços de administração comercial, financeira e de engenharia para o empreendimento Residencial Morada Inglesa. Pelos serviços descritos, a Cooperativa recebe

uma remuneração mensal de 3,5% sobre adesões realizadas e 5% sobre os ingressos a título de serviços financeiros/engenharia.

6. DEMAIS CRÉDITOS A RECEBER

Circulante	2012	2011
Contas a receber - OAS (iii)	2.468	1.840
Condomínio Praias de Ubatuba	-	477
Outros créditos	30	389
	2.498	2.706

Não circulante		
Contas a receber da Santak-vencida (i)	1.305	1.321
Contas a receber da EMURB- vencida (ii)	1.632	1.632
Condomínio Praias de Ubatuba	-	87
Provisão para redução ao valor recuperável	(734)	(748)
	2.203	2.292

Total circulante e não circulante	4.701	4.998
-----------------------------------	-------	-------

(i) 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. Visando ao recebimento deste valor, no dia 03 de abril de 2008 a Bancoop moveu uma 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. Em 31 de dezembro de 2012, existia em aberto o valor referente a 23 unidades, cujo saldo a receber nesta data totalizava o montante de R\$ 1.305;

(ii) A Empresa Municipal de Urbanização (EMURB) e Marcelo Aranha Souza Pinto, em 27 de julho de 2001, com base na Lei Municipal nº 12.342/1997, 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. Objetivando a realização deste valor, no dia 26 de março de 2008 a Bancoop moveu uma ação judicial de cobrança, registrada sob o nº 2008.128904, não havendo manifestação definitiva da justiça quanto a eventuais resultados até este momento;

(iii) 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 exercício de 2013.

7. IMOBILIZADO

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

Descrição	% - Taxa de depreciação	Custo corrigido	Depreciação Amortização acumulada	2012	2011
				Liquido	Liquido
Imóveis	4%	303	167	136	147
Móveis e utensílios	10%	54	43	11	15
Instalações	10%	53	53	-	-
Veículos	20%	115	111	4	11
Máquinas e equipamentos	20%	300	281	19	33
Direitos de uso de software	20	411	398	13	96
Imobilizado líquido		1.236	1.053	183	302

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

Referem-se a contratos firmados com entidades de classe, para fins de recomposição do capital de giro da Cooperativa, possuindo as seguintes características:

b) Movimentações no ativo imobilizado

	Imobilizado		
	Custo	Depreciação	Residual
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
Adições	-	(119)	(119)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	1.236	(1.053)	183

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Circulante	2012	2011
Entidade de classe (a) - mútuo	35.116	38.933
Entidade de classe (c) - mútuo	633	-
	35.749	38.933

Não circulante		
Entidade de classe (b) - mútuo	3.884	3.678
Entidade de classe (c) - mútuo	-	600
	3.884	4.278
	39.633	43.211

- **entidades de classe (a):** atualizado monetariamente pela incidência da variação de 50% do Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI), conforme aditivo formalizado em 4 de junho de 2012. A redução do índice de correção do contrato de 110% para 50% do CDI foi concedida com vigência a partir de 31 de dezembro de 2006, tendo os efeitos contábeis reconhecidos no grupo contábil "outros atos cooperados", na demonstração de sobras ou perdas, do exercício findo 31 de dezembro de 2012, permanecendo inalteradas as garantias constantes no Instrumento firmado em 23 de novembro de 2009, referente aos recebíveis e ao imóvel citado na nota explicativa nº 7. Os vencimentos desses Instrumentos foram prorrogados para 31 de março de 2013.
- **Entidades de classe (b) e (c):** atualizado monetariamente pela incidência de correção monetária calculada pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Os respectivos Instrumentos tiveram seus vencimentos originais prorrogados para: i) entidades de classe (b) – 31 de março de 2014; ii) entidade de classe (c) – para 31 de dezembro de 2013, permanecendo inalteradas as demais condições vigentes.



Os encargos incorridos nesses 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	2012	2011
Bela Cintra	1.267	1.182
Casa Verde	6.267	6.044
Colina Park	6.184	6.355
Jardim Anália Franco	1.083	1.196
Torres da Mooca	3.339	3.117
Vila Clementino	481	1.131
Vila Inglesa	1.382	2.031
Vilas da Penha	6.566	7.239
Outras (i)	3.019	4.597
	29.588	32.892

(i) para os empreendimentos descontinuados, a condição para liquidação foi objeto de Acordo Judicial com o Ministério Público (MP) de São Paulo, tendo sido liquidados, até a presente data, 800 distratos (764 distratos até 2011).

10. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIAS

Circulante	2012	2011
Tributos incidentes sobre folha de pagamento	2	-
Imposto sobre a propriedade predial e territorial	2.848	2.105
Férias e encargos a pagar	-	31
	2.850	2.136

11. ESTIMATIVA DE GASTOS FUTUROS

Durante o exercício de 2012, 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\$ 4.914 (R\$ 4.615 em 2011), representa uma estimativa destes desembolsos futuros.

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. Durante o exercício de 2011 foi realizado um levantamento técnico objetivando a quantificação de créditos existentes contra esses empreiteiros. Em 31 de dezembro de 2012, esse montante totalizou R\$ 197, tendo sido deduzido do saldo das retenções devidas em R\$ 962, resultando no saldo de R\$ 765.

13. ESTIMATIVAS DE PERDAS CONTINGENTES

A Cooperativa, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. Em 31 de dezembro de 2012 as contingências estavam representadas

da seguinte forma, tendo sido constituída uma provisão para estimativa de perdas contingentes no montante de R\$ 6.252.

Prognóstico de Perdas	Trabalhista	Cível	Total
Prováveis	1.773	4.479	6.252
Possíveis	-	43.288	43.288
Remota	83	4.479	4.562
	1.856	52.246	54.102
Depósito Judicial	54	-	54

Em 31 de dezembro de 2011 o montante dos prognósticos de perdas correspondente a esses questionamentos, especificamente no que se refere a créditos com cooperados (contingências cíveis), totalizava R\$ 16.572, classificados por seus consultores jurídicos como perda possível, portanto não registrados nas demonstrações contábeis findas naquele exercício.

Este montante vem sendo reduzido em virtude de acordos coletivos e individuais com seccionais e cooperados.

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

	2012	2011
Capital social (R\$)	1.825	1.819
Custo médio das quotas (R\$)	127	124
Total de cooperados	14.406	14.607

Durante o exercício de 2012 foram admitidos 24 novos cooperados (37 em 2011), com valor unitário médio de R\$ 311,00 cada quota parte (R\$ 271,15 em 2011), totalizando R\$ 7 de integralização de capital nesse ano (R\$ 10 em 2011). Ainda, durante o exercício de 2012, 225 cooperados sem pendências com a cooperativa, tiveram sua solicitação de desligamento do quadro de cooperados aceita (238 em 2011).

Desta forma, em decorrência da campanha de atualização dos dados cadastrais dos cooperados, até 31 de dezembro de 2012, 1.481 cooperados se desligaram do quadro de cooperados da Bancoop.

15. OUTRAS RECEITAS DE ATOS COOPERADOS

Essas outras receitas de atos cooperados no valor total de R\$ 8.543, no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, compõem-se de repactuação de taxas de juros em mútuo firmado com terceiros (R\$ 8.243) e doação realizada por entidade de classe (R\$ 300). Em 31 de dezembro de 2011, a rubrica contábil de "outras receitas de atos cooperados" no valor total de R\$ 11.011 correspondia ao desconto concedido por credores R\$ 7.440 na liquidação de débitos e reversão de provisão para dispêndios com taxa de eliminação de R\$ 3.571 que havia sido contabilizada no exercício de 2009.

16. DISPÊNDIOS COM PESSOAL E SERVIÇOS PRESTADOS

Descrição	2012	2011
Gastos com pessoal	1.935	4.316
Prestadores de Serviços	795	872
Dispêndios com processos trabalhistas – Empreiteiros	1.631	-
	4.361	5.188

Em decorrência da implantação de política de redução de gastos, houve redução no montante dos dispêndios com pessoal durante o exercício de 2012, de R\$ 2.381, correspondente a 55% dos dispêndios gastos ou incorridos no exercício de 2011.

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E DERIVATIVOS

Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Cooperativa incluem, principalmente: caixa, bancos, contas a receber, fornecedores, distratos a pagar, retenções contratuais a pagar, empréstimos e financiamentos e impostos a recolher. Os valores contábeis dos instrumentos financeiros aproximam-se dos seus valores de mercado. A Administração e a gestão desses instrumentos financeiros são realizadas por meio de políticas, definição



de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, devidamente monitorados pela Administração da Cooperativa.

Instrumentos financeiros derivativos

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Administração da Cooperativa não executou transações envolvendo instrumentos financeiros na forma de derivativos.

18. GESTÃO DE RISCOS

a) Considerações gerais e políticas

A Cooperativa possui uma política formal para gerenciamento de riscos, cujo controle e gestão é responsabilidade da Diretoria, que se utiliza de instrumentos de controle por meio de sistemas adequados e de profissionais capacitados na mensuração, análise e gestão de riscos. Adicionalmente, não são permitidas operações com instrumentos financeiros de caráter especulativo.

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 riscos

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.

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 mudanças nas taxas de juros.

Risco de taxa de juros

O risco de taxa de juros da Cooperativa decorre de 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. Os empréstimos e financiamentos são corrigidos pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou IPCA pós-fixado, conforme contratos firmados com instituições financeiras e não-financeiras.

b.2) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco que surge da possibilidade de prejuízo resultante do não recebimento, de cooperados, dos valores contratados. O risco de crédito é reduzido em virtude da grande pulverização da carteira de clientes e pelos procedimentos de avaliação e concessão de crédito e contas correntes mantida em instituições financeiras. O resultado dessa gestão está refletido nas rubricas de "Caixa e Equivalentes de Caixa" e "Provisão para realização de créditos", conforme demonstrado nas notas explicativas nº 3, 4, 5 e 6.

b.3) Risco de liquidez

É o risco que a Cooperativa irá encontrar em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A gestão prudente do risco de liquidez implica em manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito compromissadas e capacidade de liquidar posições de mercado.

19. OUTRAS INFORMAÇÕES

19.1. 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 5.764/1971), 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 construção 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 Administração da 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:** Cumprida;
- **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 nas condições dispostas no acordo judicial com o MP, ou de outra forma de comum acordo entre as partes:** Cumprida;
- **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.

19.2. Ação interventória proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo

Em 21 de junho de 2012, foi proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo a ação solicitando em caráter liminar, o afastamento da diretoria e a intervenção na cooperativa, nomeando interventor para dar cumprimento às ordens judiciais e obrigações assumidas. No dia 25 de junho de 2012, a Justiça negou o pedido liminar de intervenção. Em sua decisão, o juiz da 4ª Vara Civil da Capital afirmou:

“Não existe prova inequívoca de prática de atos fraudulentos por parte da atual diretoria da Cooperativa”, não havendo razão para “a adoção das medidas drásticas pleiteadas”.



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

Exercício 2012

Aos cooperados da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – BANCOOP:

I. Como integrantes do Conselho Fiscal da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo, examinamos o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012, bem como as demais Demonstrações Contábeis da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo: demonstrações de sobras e perdas; de mutações do patrimônio líquido; origens e explicações de recursos, e notas explicativas da administração às demonstrações contábeis, e o parecer dos auditores independentes, emitido em 11/01/2013, pela empresa GRANT THORTON DO BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES.

II. Com base em nossa responsabilidade legal e estatutária, após explicações fornecidas pelo contador, pela diretoria da cooperativa e pelos auditores independentes, concluímos que referidas Demonstrações Contábeis representam adequadamente a posição patrimonial e financeira da cooperativa em 31 de dezembro de 2012.

III. Desta forma, o CONSELHO FISCAL DA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO, representado por seus membros abaixo assinados, recomenda favoravelmente a aprovação de tais demonstrações pelos SENHORES COOPERADOS, na Assembleia Geral Ordinária.

São Paulo, 14 de janeiro de 2013.

Rita de Cássia Berlofa – Efetiva

Maria Helena Francisco dos Santos – Efetiva

Maria Cristina Corral - Suplente

Paulo Roberto Salvador - Suplente

Balanço Social 2012



Village Palmas



Recanto das Orquídeas



Solar de Santana



Parque Mandaqui