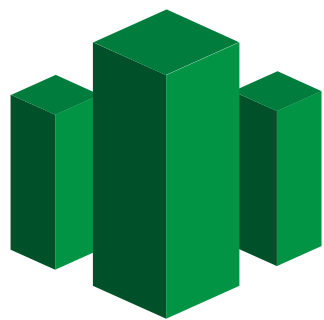




bancoop

Cooperativa Habitacional dos Bancários

www.bancoop.com.br

Instituída de acordo com a lei 5.764/71



Balanço Social 2013



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)
CtP/Impressão: Bangraf (www.bangraf.com.br)
Tiragem: 5 mil exemplares (cortesia Bangraf)

índice

4

Editorial

6

Diálogo e ação

18

Mensagem da diretoria

20

Reunião de esclarecimento

22

Relatório dos auditores independentes

28

Balanços patrimoniais

34

Notas explicativas

51

Parecer do Conselho Fiscal

editorial

Via rápida

Em 2013, a Bancoop continuou buscando, de várias formas, realizar o máximo de acordos possível. O diálogo, a participação e a transparência trouxeram muitos bons resultados, que foram além das negociações com os cooperados e atingiram também a área trabalhista, na qual as controvérsias foram zeradas.

Muitos cooperados realizaram acordos judiciais e extrajudiciais com a cooperativa, para pagamento de valores em aberto, restituições de haveres, transferência e conclusão de empreendimentos.

Também ocorrem acordos coletivos com dois empreendimentos. Um para conclusão das obras e outro com empreendimento concluído, para pagamentos de valores em aberto com descontos e liberação de escrituras.

Somente foi possível realizar tais acordos graças ao diálogo entre as partes. Foram necessárias muitas reuniões, muita negociação.

Todos nós sabemos que, em uma negociação, é preciso alargar nossos limites. A solução é muito mais rápida. Por isso, todos, inclusive o Conselho Nacional de Justiça, incentivam a conciliação por meio do diálogo e de acordos.

Também com a intenção de solucionar entraves existentes de uma maneira mais rápida e benéfica aos cooperados, muitas associações e comissões de cooperados se abriram ao diálogo com a cooperativa. Existem propostas entabuladas para os quatro empreendimentos com unidades a serem entregues que ainda não fizeram acordo com a cooperativa (Bela Cintra, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha). Tudo indica que, tão breve, novos acordos serão aprovados.

**Vagner
de Castro,
presidente
da Bancoop**







diálogo e ação

Plantando novas

O ano de 2013 foi intenso. Além da colheita dos frutos plantados em anos anteriores, foram plantadas novas sementes, que já estão gerando novos frutos.

No último período foram costurados dois acordos coletivos e, em paralelo, realizadas novas ações de negociações com seccionais que possuem unidades a serem entregues e também com aquelas onde todos os cooperados já estão em posse de suas casas e apartamentos. Também foram realizadas negociações na área trabalhista e com fornecedores da cooperativa. Houve ainda aquelas direcionadas aos pagamentos de haveres aos cooperados que desistiram de suas unidades, ou pertenciam a empreendimentos que foram descontinuados. Muita coisa aconteceu!



Edifício
Cachoeira

sementes



Vila
Mariana

diálogo e ação

Sementes e frutos trabalhistas

Na área trabalhista, muitos frutos já foram colhidos. Alguns de sementes plantadas anteriormente, outros de plantios de 2013. Negociações anteriores foram retomadas e realizadas novas negociações. O resultado foi o encerramento de todas as ações trabalhistas. Não existem mais ações judiciais nesta área que tenham a Bancoop como parte.

Acordos coletivos

Frutos de negociações de anos anteriores, em 2013 foram concretizados dois acordos coletivos. Um para a conclusão de empreendimento, com a seccional Anália Franco, e outro para desbloqueio da matrícula do imóvel e liberação das escrituras, com a Vila Mariana.

Na seccional Vila Mariana, os cooperados que fizeram acordo estão com os termos de quitação em mãos e a Justiça já liberou as escrituras dos apartamentos.

Na Anália Franco, um acordo foi tabulado e aprovado em reunião convocada pelos próprios cooperados e, depois, na Assembleia Seccional da Bancoop. Tal acordo já foi, inclusive, homologado pela Justiça. O próximo passo será a transferência do terreno da Bancoop para o Condomínio de Construção, criado pelos próprios cooperados para dar continuidade às obras.



Vila
Clementino



Bela
Cintra



diálogo e ação

Concretização de acordos

O cotidiano de acordos e atendimentos da cooperativa foi mantido em paralelo aos procedimentos que precisaram ser feitos para a concretização dos acordos realizados em anos anteriores com as seccionais Casa Verde, Vila Clementino e Liberty Boulevard. Foram realizados, ainda os trâmites necessários para a liberação das escrituras do Swiss Garden.

No Vila Clementino, a Bancoop já transferiu a propriedade para o Condomínio de Construção criado pelos cooperados para concluir as obras, que estão em andamento. As paredes externas da última torre estão sendo construídas. No Casa Verde e no Liberty Boulevard estão sendo finalizados os últimos procedimentos para que as obras sejam retomadas. A transferência da propriedade do Liberty Boulevard, com a escritura do terreno em nome da construtora, foi realizada no último dia 14 de março.

São sementes que estão germinando, conforme suas próprias características e a participação dos cooperados de cada uma destas seccionais.

Os frutos das sementes plantadas em 2013 já estão surgindo. No Swiss Garden, depois de terem sido concluídas as obras e entregues as unidades, foram realizados os procedimentos para transferência da fração ideal do empreendimento para os respectivos cooperados, que já podem registrar as escrituras dos apartamentos em seus nomes.



Solar de
Santana





Parque
Mandaqui



diálogo e ação

Diálogos abertos

Os trabalhos também foram intensos devido aos diálogos abertos com as seccionais Torres da Mooca, Villas da Penha e Bela Cintra. Após assembleias realizadas nos dias 5 e 6 em outubro de 2012, nas quais os cooperados optaram por não fazer a incorporação imobiliária dos empreendimentos e criaram comissões/conselhos fiscais das respectivas seccionais, em 2013 foram realizadas diversas reuniões com cada uma das comissões para apresentação de dados e para buscar alternativas de solução para os empreendimentos.

Nas três seccionais, as negociações estão em andamento e existem propostas tabuladas sendo discutidas pelos cooperados.

A seccional Torres da Mooca quase partiu para a criação de um Condomínio de Construção para assumir a conclusão. Agora, a negociação tende pela transferência para uma construtora.

Já em fase de adesões individuais, a proposta na seccional Villas da Penha é para a descontinuidade do empreendimento, com a venda do terreno para uma construtora e a restituição de haveres àqueles que não receberam suas casas.

Na seccional Bela Cintra os cooperados já aprovaram a criação de um condomínio de construção que, semelhante ao que ocorre no Vila Clementino, administrará a obra. Resta a realização da Assembleia Seccional para confirmar a aprovação da opção feita pelos cooperados.



Colina
Park



Vila
Inglesa

Novos diálogos

Além do acordo feito com cooperados do Vila Mariana, também houve conversas com cooperados de outros empreendimentos concluídos. Em todos os casos a finalidade é a de realizar acordos para acertos de pendências e a liberação das escrituras.

Exemplos destes casos são as reuniões e contatos realizados com cooperados das seccionais Solar de Santana, Morada Inglesa e Village Palmas.

Na Vila Inglesa, mesmo sem ter sido criada uma comissão, a Bancoop buscou diálogo com os cooperados e realizou reuniões com subgrupos e seus representantes. Recentemente houve, inclusive, uma reunião entre os cooperados para analisar uma proposta construída com a cooperativa. Lá também ocorreram muitos acordos individuais com cooperados que desistiram de suas unidades e receberam suas restituições.

Olhando pra frente

Assim como nos casos dos empreendimentos citados, a Bancoop está aberta para negociar acordos e propostas individuais e coletivas com todos os demais empreendimentos. É preciso olhar para frente e enxergar as vantagens de se realizar acordos. Encerrar os entraves e chegar a uma solução para cada caso em específico. Muitos já fizeram isso e estão usufruindo dos benefícios trazidos pelos acordos que realizaram.

Olhe pra frente você também! Analise cuidadosamente o caso de seu empreendimento e o seu em particular. Pense no que significará para você e para sua família a realização do acordo. A Bancoop está pronta para receber a proposta de seu grupo e a sua em específico, se for o caso.

diálogo e ação

Colhendo frutos

Abrir-se ao diálogo não significa, de modo algum, realizar um acordo. Mas, é meio caminho andado. O diálogo é fundamental para a negociação e para se chegar à solução. Foi isso o que aconteceu nos diversos empreendimentos que realizaram acordo com a cooperativa.

Em diversas oportunidades a cooperativa disse que vários empreendimentos chegaram à solução e também que quem faz acordo se beneficia. Isso não é mera retórica, tampouco discurso vazio. Ter as chaves de um imóvel nas mãos, ainda mais quando ele tem toda a documentação regularizada e registrada no nome de quem tem as chaves, faz toda a diferença para aquelas pessoas que sempre buscaram o objetivo da casa própria.

Além de ser um patrimônio, o imóvel traz segurança e tranquilidade. É o porto seguro para o trabalhador e sua família.

Com a posse do imóvel, a valorização é ainda maior quando o mesmo é registrado em nome do cooperado.

Segurança, tranquilidade e patrimônio valorizado. Esses são, verdadeiramente, os frutos colhidos por quem não quer mais esperar para seu sonho se concretizar.



Maison
Piaget



Mar
Cantábrico/
Solaris

Os números comprovam

Alguns grupos de cooperados nunca deixaram de dialogar com a cooperativa. Outros levaram algum tempo para retomar as conversas e outros mais tempo ainda. Em todos os casos, a Bancoop nunca deixou de buscar o contato, fazer propostas e estar aberta a elas.

A antiga seccional Saint Paul, por exemplo, foi a primeira a realizar acordo com a cooperativa. Depois que a Bancoop realizou o fechamento contábil e financeiro de suas seccionais, foi também a primeira a ser concluída e seus (ex) cooperados ter acesso às escrituras. Na seccional, nenhuma das 192 unidades haviam sido entregues quando os cooperados resolveram transferir o empreendimento para a construtora Tarjab. O empreendimento foi concluído e as escrituras

disponibilizadas já faz bastante tempo.

Os ex-cooperados das seccionais Altos do Butantã, Mar Cantábrico e Praias de Ubatuba também estão na mesma situação. Ou seja, com as chaves e as escrituras em mãos.

No Altos do Butantã, 204 unidades haviam sido concluídas e entregues. Mas, as escrituras não haviam sido disponibilizadas. Além disso, restavam 196 apartamentos a construir. Todas as 400 unidades estão concluídas e aptas ao registro imobiliário.

Situação semelhante ocorre no Ilhas D'Itália, onde a Bancoop havia entregue 72 unidades e restavam outras 144 a serem concluídas. Todas foram acabadas. Até o fechamento desta revista as últimas unidades ainda não haviam sido entregues, tendo a previsão de entrega para o final de março.

No antigo Mar Cantábrico, as 112 unidades foram concluídas e entregues e podem ser registradas nos nomes de quem as adquiriram.

No Praias de Ubatuba, a Bancoop havia concluído e entregue todos os 96 apartamentos. Mas, era preciso concluir a documentação. Os cooperados, por meio de uma comissão específica, assumiram essa tarefa. Hoje, o registro imobiliário está à disposição dos ex-cooperados.

Outro caso de sucesso é o Swiss Garden. Depois de a Bancoop ter concluído as obras e entregue os 88 apartamentos aos cooperados, estes podem agora registrar as escrituras em seus nomes.

As chaves e a escrituras em mãos são alguns dos frutos colhidos pela semente do diálogo. Vejam os números! É a comprovação de que “é conversando que a gente se entende”!

diálogo e ação



Imóvel valorizado

Para aqueles que, além da segurança da casa própria registrada em seu nome, pensam na valorização do seu patrimônio, a conclusão do empreendimento e o registro da escritura significam multiplicar várias vezes o valor de seu imóvel.

A primeira pergunta realizada por uma pessoa que tem interesse em comprar um imóvel é se o mesmo possui toda a documentação. Por isso, o registro da escritura no próprio nome valoriza imensamente o imóvel. Mais do que isso, facilita a comercialização. Ou seja, gera liquidez.

Outro fator que nem todos consideram, mas também gera valorização, é a situação física do empreendimento. Um apartamento, ou uma casa, em um condomínio inacabado tem um valor. Quando o mesmo apartamento, ou casa, está em um condomínio concluído, este valor é muito maior.

A valorização imobiliária é outro fruto colhido por aqueles que perceberam que o diálogo poderia levar a uma solução mais rápida do entrave que tinham com a cooperativa. Perceberam que a solução rápida do entrave, além de lhes garantir segurança e tranquilidade,

poderia gerar dividendos, dar liquidez ao seu patrimônio, ao invés de custos. Eles passaram a ter a liberdade para comercializar seus imóveis pelo preço real que os mesmos valem no mercado. Segurança, tranquilidade, liberdade e valorização do patrimônio. O resto é conversa fiada!

Quase lá!

Além destes empreendimentos, outros estão prestes a dar frutos aos ex-cooperados. O Maison Piaget está praticamente terminado. A construtora precisa apenas concluir o processo de regularização ambiental para entregar os apartamentos aos ex-cooperados.

No Vila Clementino, em breve aqueles que ainda não haviam recebido suas unidades da Bancoop estarão com as chaves e as escrituras em mãos. Lá as obras e o empreendimento são administrados pelo Condomínio de Construção criado pelos ex-cooperados. A alvenaria externa da última torre está sendo concluída.

Todos estes frutos são resultados de sementes plantadas pelo diálogo, cultivadas pelas negociações e pelos acordos. A colheita é de cada cooperado. Cada um colhe o que planta.



Ilhas
d'Itália



Ilhas
d'Itália



mensagem da diretoria

Rumo à solução definitiva

Desde 2005 a Bancoop vem enfrentando, com coragem e determinação, os diversos desafios que lhes são impostos.

O ano de 2013 se abriu com uma série de medidas que visam dar a solução definitiva para todos os entraves que prejudicam a Bancoop no cumprimento de seu objetivo: possibilitar o acesso à casa própria aos seus cooperados.

Foram intensificadas as iniciativas que buscam o diálogo com os cooperados de empreendimentos com unidades a serem entregues (Bela Cintra, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha) e com aqueles que têm pendências documentais. Também foram mais intensas as negociações individuais com cooperados que tinham restituições de haveres, assim como com aqueles que tinham valores a pagar para a cooperativa.

O resultado foi a realização de acordos individuais e coletivos e o andamento de negociações com cooperados de empreendimentos que ainda não tinham retomado o diálogo com a Bancoop. Muitos acordos foram concretizados e outros estão para ser celebrados.





Anália
Franco

Agradecimentos

A diretoria se empenhou para o andamento de todas estas ações, mas, foi somente graças aos funcionários, prestadores de serviço e, principalmente, a confiança, paciência, compreensão e dedicação dos cooperados que possibilitaram a realização dos acordos e a solução de entraves que antigos. Obrigado a cada um de vocês.

Aos nossos parceiros e credores também devemos muitos agradecimentos. Eles entenderam a situação pela qual passa a cooperativa e aceitaram condições que possibilitaram a realização dos acordos com os cooperados. Sem isso, nada poderia ter acontecido.

Perspectivas de futuro

A diretoria vai continuar com o mesmo empenho para levar a solução a todos seus cooperados. A expectativa é que em breve isso se torne realidade. Para isso, vai continuar contando com o auxílio de seus parceiros e credores, com a dedicação de seus funcionários e a abertura ao diálogo e todo o esforço dos cooperados.

Assim, a Bancoop continuará dando a solução para os entraves que ainda permanecem. Continuará celebrando acordos individuais e coletivos até chegar à solução definitiva. Este é o objetivo desta diretoria. Este é o objetivo da cooperativa.

reunião de esclarecimento

Tire suas dúvidas

Você, cooperado da Bancoop, é o protagonista de todas as ações tomadas pela cooperativa.

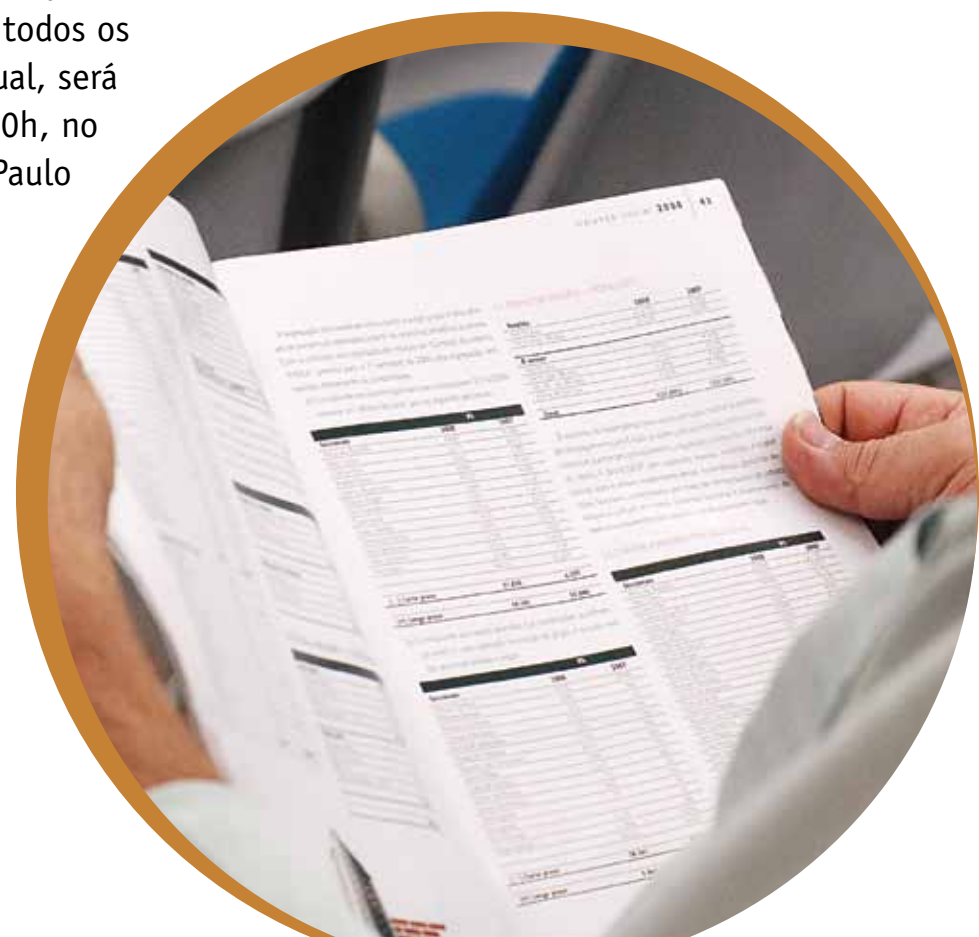
Todos os anos, um dos principais atos da cooperativa é a realização da Assembleia Geral Ordinária. Nela são aprovadas as demonstrações contábeis, o relatório da diretoria e a destinação dos resultados. Enfim, as contas, o Balanço Social do período.

Para que você e os demais cooperados possam tomar as decisões com plena consciência, a Bancoop editou – assim como faz todos os anos – esta revista com os dados do balanço e enviou para cada um de seus associados. O material também foi disponibilizado, em sua íntegra, no site institucional.

Mas, não contente, antes da aprovação, a Bancoop convida todos seus cooperados para se reunirem a fim de tirar as dúvidas sobre as informações do balanço.

A Reunião Técnica de Esclarecimentos, aberta a todos os cooperados, independente de sua situação individual, será realizada no dia 15 de maio de 2014, das 18h às 20h, no auditório Azul do Sindicato dos Bancários de São Paulo (rua São Bento, 413, Centro, São Paulo).

Na ocasião, poderão ser feitos quaisquer questionamentos sobre o Balanço Social 2013 e sobre as atividades realizadas durante o ano.





Liberty
Boulevard

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 ter 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.

REUNIÃO DE ESCLARECIMENTOS SOBRE O BALANÇO SOCIAL 2013

Data: 15 de maio de 2014

Horário: das 18h às 20h

Local: Auditório Azul do Sindicato dos Bancários de São Paulo

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

Participação

- Somente os cooperados podem participar das reuniões de esclarecimento;
- Serão esclarecidas somente as dúvidas sobre o balanço de 2013 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.



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 2013 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 à 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 possui em seu contas a receber, o montante de R\$ 3.144 mil (R\$ 7.571 mil em 2012), correspondente a serviços prestados de construção civil (ato não cooperado), os quais estão sendo cobrados administrativamente e judicialmente. Essa atividade de construção civil executada em exercícios anteriores, 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 possui registrados valores a receber de cooperados e de terceiros no montante total de R\$ 119.789 mil (R\$ 114. 544 mil em 2012), 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\$ 32.606 (R\$ 28.672 mil em 2012), 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 acima referidas

Relatório dos auditores independentes

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 2013, 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 a aquisição de unidades habitacionais imobiliárias a preço de custo e é regida pela lei do cooperativismo brasileiro. Desta forma, sua Administração entende que as atividades da Cooperativa não estão sujeitas ao recolhimento dos tributos federais sobre as operações de adesão realizadas pelos cooperados. Este entendimento, embora não tenha sido objeto de questionamento pelas autoridades fiscais, está sujeito à interpretação diferente da atualmente considerada pela Cooperativa. A Administração da Cooperativa, apoiada na opinião de seus consultores jurídicos, entende que eventuais questionamentos por parte das autoridades fiscais seriam juridicamente defensáveis. Nossa opinião não contém ressalva sobre este assunto.

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 2013, saldos de empréstimos a pagar de R\$ 39.850 mil e de distratos a pagar



no valor de R\$ 22.414 mil. 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\$ 87.183 mil, bem como da obtenção de outras fontes de financiamento e/ou renegociação com credores. As demonstrações contábeis da Cooperativa em 31 de dezembro de 2013 não contemplam determinados ajustes contábeis que seriam requeridos caso o seu equilíbrio econômico e financeiro não seja obtido. Nossa opinião não contém ressalva sobre este assunto.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2014.

Nelson Fernandes Barreto Filho
Contador 1SP-151.079/O-0

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



Altos do
Butantã



Balancos patrimoniais em

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	Notas	2013	2012
ATIVO CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	142	104
Contas a receber			
Promitentes compradores cooperados	4	84.039	77.695
Terceiros por prestação de serviços de construção civil	5	-	3.476
Demais créditos a receber	6	531	2.498
Total de contas a receber		84.570	83.669
Total do ativo circulante		84.712	83.773
ATIVO NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber			
Terceiros por prestação de serviços de construção civil	5	1.131	-
Demais créditos a receber	6	1.482	2.203
Total de contas a receber		2.613	2.203
Depósitos judiciais	13	10	54
Imobilizado	7	153	183
Total do ativo não circulante		2.776	2.440
Total do ativo		87.488	86.213

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2013 e de 2012

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2013	2012
PASSIVO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	8	-	35.749
Distratos a pagar	9	22.414	29.588
Estimativa de gastos futuros	11	5.164	4.914
Obrigações trabalhistas e tributárias	10	4.297	2.850
Retenções contratuais a pagar	12	618	765
Fornecedores	-	95	249
Adiantamento de empreendimento	-	2.500	-
Outras obrigações	-	134	137
Total do passivo circulante		35.222	74.252
Passivo não circulante			
Estimativa de perdas contingentes	13	10.587	6.252
Empréstimos e financiamentos	8	39.850	3.884
Total do passivo não circulante		50.437	10.136
Patrimônio líquido			
Capital social	14	1.829	1.825
		1.829	1.825
Total do passivo e patrimônio líquido		87.488	86.213

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações de sobras ou perdas

para os exercícios findos em 31 de
dezembro de 2013 e de 2012

(Valores expressos em milhares de reais)

ATO COOPERADO	Notas	2013	2012
Taxa de administração de obra	-	-	3
Taxa de gerenciamento de obra	-	-	26
Taxa de transferência/ eliminação/ desistência	15	4.948	315
Outros atos cooperados	8	8.544	8.543
		13.492	8.887
Ingressos financeiros por recuperação de encargos		1.338	1.364
Dispêndios			
Provisão para realização de créditos	4 a 6	(3.934)	(1.092)
Estimativa para perdas contingentes	13	(4.335)	(6.252)
Dispêndios assumidos pelos cooperados		(1.597)	3.233
Com pessoal – salários e encargos e serviços prestados		(3.322)	(4.361)
Com utilidade, materiais de consumo e manutenção		(304)	(415)
		(13.492)	(8.887)
Dispêndios financeiros de encargos sobre empréstimos		(1.338)	(1.364)
Sobras/ (perdas) líquidas do exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Reservas estatutárias	Total
			Sobras líquidas/(perdas) à disposição da AGO	
Saldos em 31 de dezembro de 2011		1.819	-	1.819
Ingresso de quotas-partes de cooperados	14	6	-	6
Saldos em 31 de dezembro de 2012		1.825	-	1.825
Ingresso de quotas-partes de cooperados	14	4	-	4
Saldos em 31 de dezembro de 2013		1.829	-	1.829

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações dos fluxos de caixa

para os exercícios findos em 31 de
dezembro de 2013 e de 2012

(Valores expressos em milhares de reais)

	2013	2012
Da atividade cooperativa		
Sobras/(perdas) líquidas do exercício	-	-
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pela atividade cooperativa		
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	3.934	1.092
Provisão para contingências	4.335	6.252
Depreciações e amortizações	40	119
(Acréscimo)/ decréscimo em ativos		
Contas a receber de promitentes compradores cooperados e terceiros por prestação de serviços	(7.186)	(3.033)
Demais créditos a receber do ativo circulante e do não circulante	1.941	208
Depósitos judiciais e outros	44	750
(Decréscimo)/ acréscimo em passivos		
Distratos a pagar	(7.174)	(3.304)
Estimativa de gastos futuros	250	299
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.447	714
Retenções contratuais a pagar	(147)	(15)
Fornecedores	(154)	130
Outras obrigações	2.497	8
Disponibilidades líquidas (aplicadas na/provenientes) da atividade cooperativa	(173)	3.220
Das atividades de investimento		
Acréscimo do imobilizado	(10)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(10)	-
Das atividades de financiamentos		
Empréstimos	217	(3.578)
Ingresso líquido de quotas parte de cooperados	4	6
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	221	(3.572)
Aumento/ (redução) de caixa e equivalentes de caixa	38	(352)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	104	456
No final do exercício	142	104
Aumento/ (redução) de caixa e equivalentes de caixa	38	(352)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



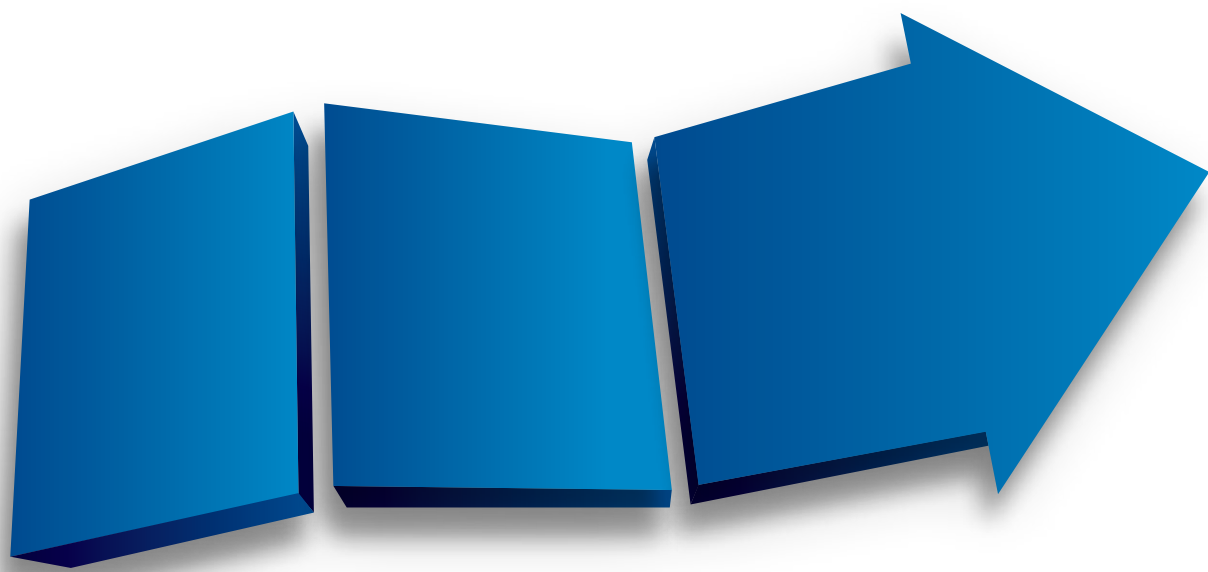
Saint
Paul



Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012

(Valores expressos em milhares de reais)

Recanto
das
Orquídeas



1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - Bancoop, denominada Bancoop (ou Cooperativa), constituída sob o CNPJ 01.395.962/0001-50, cuja sede social está localizada na Rua Líbero Badaró, 152, 5º andar – São Paulo – SP, 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 2017:

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

Sendo que a eleição da atual diretoria ocorreu na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE), realizada em 18 de fevereiro de 2013 e registrada na Junta Comercial de São Paulo (JUCESP) em 14 de março de 2013.

As principais políticas e diretrizes operacionais da Cooperativa são:

1.1. Políticas de adesão

Para ingressar na Cooperativa é necessário que o interessado preencha uma 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 (perdas),** quando o custo real excede o custo estimado;
- **rateio de ingressos (sobras),** 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, tais como: projeto, terreno, construção, regularização documental, inadimplência de cooperados, com ações judiciais, repasse de dispêndios financeiros, gerenciamento e 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 “reforço de caixa” que será 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 (repasso dos encargos decorrentes de empréstimos captados pela sede).

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 a apresentação dos seguintes documentos:

- habite-se ou auto de conclusão;
- Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS (obrigatória para todas as construções concluídas após 21 de novembro de 1966);
- certificado de regularidade de construção;
- auto de regularização de construção;
- certidão de dados cadastrais;
- IPTU ou certidão de valor venal.

1.6. Empreendimentos habitacionais

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

- **empreendimentos em construção:** foram classificados neste grupo todos os empreendimentos que se encontram sobre responsabilidade da Cooperativa e ainda não se encontram concluídos, os quais estão a seguir relacionados:
 - Anália Franco;
 - Bela Cintra;
 - Casa Verde;
 - Colina Park;
 - Torres da Mooca;
 - 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%. Excepcionalmente em casos que possuam decisão judicial definitiva no tocante a inexigibilidade do crédito a Cooperativa busca acordo a fim de ainda assim receber parte do valor devido liberando a escritura da unidade para o Cooperado e fazendo a demissão do mesmo dos quadros de associados.

■ **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. Esses acordos envolvem a finalização do empreendimento que poderá ocorrer de uma das seguintes formas, devidamente aprovada em Assembleia:

■ Pela Cooperativa, por meio da retomada do processo de viabilização do empreendimento ou através de outra alternativa devidamente aprovada pelos respectivos cooperados do empreendimento objeto;

■ Por terceiros, por meio da transferência do empreendimento para terceiros (construtora, comissão de obras, condomínio, etc.), com a apuração dos haveres (direitos e obrigações) devidos à Cooperativa.

1.8. Enquadramento à lei do cooperativismo

Nos termos do disposto no Artigo 3º da Lei nº 5.764/1971, 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 2013 e de 2012, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a 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 06 de fevereiro de 2014.

As demonstrações dos resultados abrangentes não estão sendo apresentadas, pois não há valores a serem apresentados, além do Resultado de sobras ou perdas, 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. 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 2013 dos empreendimentos em construção:** esses resultados são apurados por empreendimento 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;
 - **perdas futuras (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 2013 e de 2012, representou, aproximadamente, 25% da totalidade desses créditos em aberto naquelas datas, conforme a 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 uma 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 econômico-

futuros serão gerados em favor da Cooperativa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Cooperativa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.2.12. 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 até a data do Balanço 815 distratos (800 até 2012), com a respectiva devolução de haveres aos cooperados.

Quanto aos empreendimentos em construção, foram formalizados 103 acordos com cooperados desses empreendimentos no ano de 2013 (40 em 2012).

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 2013 e de 2012, 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 entidades de classe, 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.

2.2.16. Novos pronunciamentos emitidos

Até a data de divulgação destas demonstrações contábeis, os seguintes pronunciamentos e interpretações contábeis foram emitidos ou sofreram

alterações substanciais, porém não eram de aplicação obrigatória para o exercício de 2013:

Pronunciamento			Aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de
No Brasil	Correspondente Internacional	Assunto	
(a) ICPC 14	IFRIC 2	Cotas de cooperados em entidades cooperativas e instrumento similares	1º de janeiro 2016
(b) CPC 38 (R1)	IFRS 9	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro 2015

(a) ICPC 14 / IFRIC 2: se aplica a instrumentos financeiros dentro do alcance do Pronunciamento Técnico CPC 39, incluindo instrumentos financeiros emitidos aos cooperados de entidades cooperativas que comprovam a participação societária na entidade. Esta Interpretação não deve ser aplicada a instrumentos financeiros que serão ou podem ser liquidados com instrumentos patrimoniais da própria entidade. A adoção obrigatória de que trata o Art. 1º da Resolução CFC nº 1.324/11 passa a ser 1º de janeiro de 2016.

(b) CPC 38 (R1) / IFRS 9: O CPC 38 (R1) ainda não foi emitido no Brasil. O correspondente internacional, IFRS 9, já foi emitido e encerra a primeira parte do projeto de substituição da - IAS 39 - “Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração”. O IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. O CPC 38 (R1) / IFRS 9 traz também alterações nos CPC 39 e CPC 40 (IAS 32 e IFRS 7). Esta norma passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2015.

A Administração da Cooperativa não espera

impactos significativos sobre as suas demonstrações contábeis na adoção inicial destes novos pronunciamentos e interpretações.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2013	2012
Caixa e bancos	142	104
	142	104

4. CONTAS A RECEBER – PROMITENTES COMPRADORES COOPERADOS

	2013	2012
Empreendimentos habitacionais	111.487	104.475
Provisão para redução ao valor recuperável (i)	(27.448)	(26.780)
	84.039	77.695

(i) 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)
Constituição	(668)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(27.448)

Essa provisão, em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, 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 explicativa nº 1.7.

4.1. Contas a receber de cooperados – *aginglist*

	2013	2012
Vencidos	96,56%	95,88%
A vencer	3,44%	4,12%
Total	100%	100%

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

Circulante	2013	2012
APCEF – APCEFCOOP	-	2.525
CHT	-	2.109
Provisão para realização de créditos	-	(1.158)
Total circulante	-	3.476

Não circulante		
APCEF – APCEFCOOP	2.546	-
CHT	2.262	-
Provisão para realização de créditos	(3.677)	-
Total não circulante	1.131	-
Total circulante e não circulante	1.131	3.476

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 (APCEFCOOP) 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 2013 representou 76% das contas a receber de créditos com terceiros (25% em 2012). 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 mencionado, 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.

Considerando que o único empreendimento dessa Cooperativa foi o Morada Inglesa, e encontra-se com

todas as unidades entregues, atualmente a Cooperativa vem buscando uma solução junto aos cooperados que passa pela rescisão do instrumento particular de prestação de serviços e outras avenças, assinado em 18 de março de 2002, e a transferência para os próprios cooperados da conclusão documental e seguindo com a liquidação dessa Cooperativa.

6. DEMAIS CRÉDITOS A RECEBER

Circulante	2013	2012
Contas a receber – OAS(iii)	469	2.468
Outros créditos	62	30
	531	2.498

Não circulante		
Contas a receber da Santak – vencida (i)	1.330	1.305
Contas a receber da EMURB – vencida (ii)	1.633	1.632
Provisão para redução ao valor recuperável	(1.481)	(734)
	1.482	2.203
Total circulante e não circulante	2.013	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 2013, existia em aberto o valor referente a 23 unidades, cujo saldo a receber nesta data totalizava o montante de R\$ 1.330;

(ii) A Empresa Municipal de Urbanização (EMURB) e Marcelo Aranha Souza Pinto, um dos proprietários do Hotel Atlântico e representante da família, 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 foi recebido durante o exercício de 2013, restando tão somente uma última parcela de R\$ 469 mil, que aguarda a conclusão da discussão sobre garantias para outorga da escritura do terreno da empresa Jaceguava para a empresa OAS, o que deverá ocorrer no início de 2014.

7. IMOBILIZADO

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

Descrição	% –Taxas de depreciação/amortização	2013			2012
		Custo corrigido	Depreciação/amortização acumulada	Líquido	Líquido
Imóveis	4%	303	(179)	124	136
Móveis e utensílios	10%	54	(46)	8	11
Instalações	10%	53	(53)	-	-
Veículos	20%	115	(115)	-	4
Máquinas e equipamentos	20%	310	(292)	20	19
Direito de uso de software	20%	411	(408)	3	13
		1.246	(1.093)	153	183

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

b) Movimentações no ativo imobilizado

	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
Adições	10	(40)	(30)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	1.246	(1.093)	153

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Circulante	2013	2012
Entidade de classe (a) – mútuo	-	35.116
Entidade de classe (c) – mútuo	-	633
	-	35.749

Não circulante

Entidade de classe (a) – mútuo	35.075	-
Entidade de classe (b) – mútuo	4.106	3.884
Entidade de classe (c) – mútuo	669	-
	39.850	3.884
Total circulante e não circulante	39.850	39.633

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

■ **entidades de classe (a):** atualizado monetariamente pela incidência da variação de 50% do Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI), conforme aditivo formalizado em 04 de junho de 2012.

Foi concedido desconto de R\$ 8.544 mil no exercício de 2013, sendo que os efeitos contábeis decorrentes desse desconto foram reconhecidos no grupo contábil “Outros atos cooperados”, na demonstração de sobras ou perdas, do exercício findo 31 de dezembro de 2013, 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 dezembro de 2015;

■ **entidades de classes (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: 31 de dezembro de 2015, 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	2013	2012
Bela Cintra	1.360	1.267
Casa Verde	6.486	6.267
Colina Park	4.088	6.184
Jardim Anália Franco	860	1.083
Torres da Mooca	3.002	3.339
Vila Clementino	-	481
Vila Inglesa	650	1.382
Vilas da Penha	3.593	6.566
Empreendimentos em construção (i)	20.039	26.569
Outras (ii)	2.375	3.019
Total Geral	22.414	29.588

(i) A redução ocorrida durante o ano de 2013 refere-se, principalmente, a liquidação de 67 distratos nos empreendimentos em construção, correspondente a R\$ 5.225 Mil. Esses acordos encerraram discussões judiciais em trâmite, movidas contra a Cooperativa.

(ii) 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, 815 distratos (800 distratos até 2012).

10. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIAS

Circulante	2013	2012
Tributos incidentes sobre folha de pagamento	-	2
Tributos incidentes sobre serviços prestados	7	-
Imposto sobre a propriedade predial e territorial	3.839	2.848
Taxas diversas	451	-
	4.297	2.850

11. ESTIMATIVA DE GASTOS FUTUROS

Considerando que o custo real do empreendimento habitacional compreende a totalidade dos gastos, pagos ou incorridos, inclusive os relativos a: (i) projeto; (ii) construção; (iii) regularização documental e outros, durante o exercício de 2013 foi realizado um levantamento técnico pela Administração e o valor contabilizado nesta rubrica, no montante de R\$ 5.164 (R\$ 4.914 em 2012), 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 de 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 2013, esse montante totalizou R\$ 1.423, tendo sido deduzido do saldo das retenções devidas em R\$ 805, resultando no saldo de R\$ 618 (R\$ 765 mil em 2012).

13. ESTIMATIVAS DE PERDAS CONTINGENTES

A Cooperativa, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza trabalhista e cível, decorrentes principalmente de: (i) cobrança do rateio de dispêndios; (ii) cobrança do reforço de caixa; e (iii) pagamento das devoluções aos cooperados, decorrentes de distratos de Termos de Adesão e Compromisso de Participação.

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 2013 as contingências estavam representadas da seguinte forma, tendo sido constituída uma provisão para estimativa de perdas contingentes no montante de R\$ 10.587.

Prognóstico de perdas	Trabalhista	Cível	Total
Prováveis	3	10.584	10.587
Possíveis	-	60.072	60.072
Remotas	-	1.014	1.014
	3	71.670	71.673
Depósito judicial	10	-	10

Movimentação	Depósito judicial	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 01/01/2012	804	-	-	-
Adição	-	1.773	4.479	6.252
Utilização	750	-	-	-
Saldo em 31/12/2012	54	1.773	4.479	6.252
Adição	-	-	6.105	6.105
Utilização	44	1.770	-	1.770
Transferência do ativo	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2013	10	3	10.584	10.587

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

	2013	2012
Capital social (R\$)	1.829	1.825
Custo médio das quotas (R\$)	127	127
Total de cooperados	14.410	14.406

Conforme previsto na cláusula 25 do Estatuto Social da Cooperativa, com as alterações devidamente aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de fevereiro de 2003, o capital social da Cooperativa é: indeterminado e ilimitado quanto ao máximo, e variável, de acordo com o número de associados e de cotas partes, sendo que:

- A unidade de divisão do capital é a cota parte, cujo valor é de R\$ 1,00;
- Cada cooperado deverá subscrever e integralizar, no ato de sua admissão na Cooperativa, cotas partes no valor de 50% (cinquenta por cento) do Salário Mínimo vigente;

- Para aumento de capital ou para um fim predeterminado, e por proposta da Diretoria, poderá ser feita chamada de capital, que deverá ser aprovada em Assembleia Geral.

15. TAXA DE TRANSFERÊNCIA/ELIMINAÇÃO/ DESISTÊNCIA

A rubrica contábil no montante de R\$ 4.633 mil (saldo de R\$ 315 em 2012 e R\$ 4.948 em 2013) refere-se a taxas de transferência, eliminação e desistência, transferidas nos termos do Estatuto, Regulamento Interno e Termo de Adesão e Compromisso de Participação.

16. PARTES RELACIONADAS

Administração da Cooperativa declarou que em 31 de dezembro de 2013 e 2012, não possuía operações entre partes relacionadas, assim consideradas pela Resolução CFC nº 1.297/10 que aprova a NBC TG 05(R1):

- a) A Cooperativa não pertence a nenhum grupo econômico e não é inter relacionada com nenhuma outra entidade;
- b) A Cooperativa não é coligada nem controlada em conjunto (joint venture) por outra entidade membro do mesmo grupo econômico;
- c) A Cooperativa não está sob o controle conjunto (joint venture) de uma terceira entidade e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade;
- d) A Cooperativa não é um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados de ambas as entidades, Não está relacionada com outra entidade que possui plano de benefícios pós-emprego vinculada direta ou indiretamente com a Cooperativa;
- e) A Cooperativa não é controlada, de modo pleno

ou sob controle conjunto, por outra entidade; e

f) A Cooperativa não sofre influência significativa de outra entidade, e seu pessoal chave não ocupa cargo chave em outra entidade que possa influenciar a Cooperativa.

Os cooperados, conselheiros e instituidores não são remunerados por suas funções e nem recebem vantagens ou benefícios.

A Cooperativa não concede planos de benefício pós-emprego, benefícios de rescisão de contrato de trabalho, outros benefícios de longo prazo ou remuneração baseada em ações para a diretoria e Administração.

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 2013 e de 2012, 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 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 mantidas 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 uma 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 constrição por dívidas a partir da individualização;

- **em 24 de junho de 2010:** foi publicado um despacho determinando que seja aguardada a oportunidade para julgamento do recurso;
- **em 13 de março de 2012:** foi ratificado, pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, por unanimidade, o acordo judicial firmado com o MPE, sendo que, apenas no caso do não cumprimento do acordo pela 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 imobiliária dos 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:** 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 interventora 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

Ano base 2013

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

I. Examinamos as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2013 da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo, com o balanço patrimonial; demonstração de sobras e perdas; de mutações do patrimônio líquido; do fluxo de caixa; e notas explicativas da administração às demonstrações contábeis, presentes no relatório dos auditores independentes, emitido em 06/02/2014 pela empresa GRANT THORTON BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES, que nos foi entregue para pudéssemos promover a análise.

II. Com base em nossa responsabilidade legal e estatutária, após explicações fornecidas pelo contador, pela diretoria da cooperativa e pelos auditores independentes GRANT THORTON BRASIL em reunião realizada nesta data na sede da cooperativa, todas as dúvidas foram sanadas e concluímos que referidas Demonstrações Contábeis representam adequadamente a posição patrimonial e financeira da cooperativa em 31 de dezembro de 2013.

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, 10 de abril de 2014.

Paulo Roberto Salvador – Efetivo
Maria Cristina Corral - Suplente
Adozinda Praça de Almeida - Suplente
Marcio Gentil Dell’Orti - Suplente



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