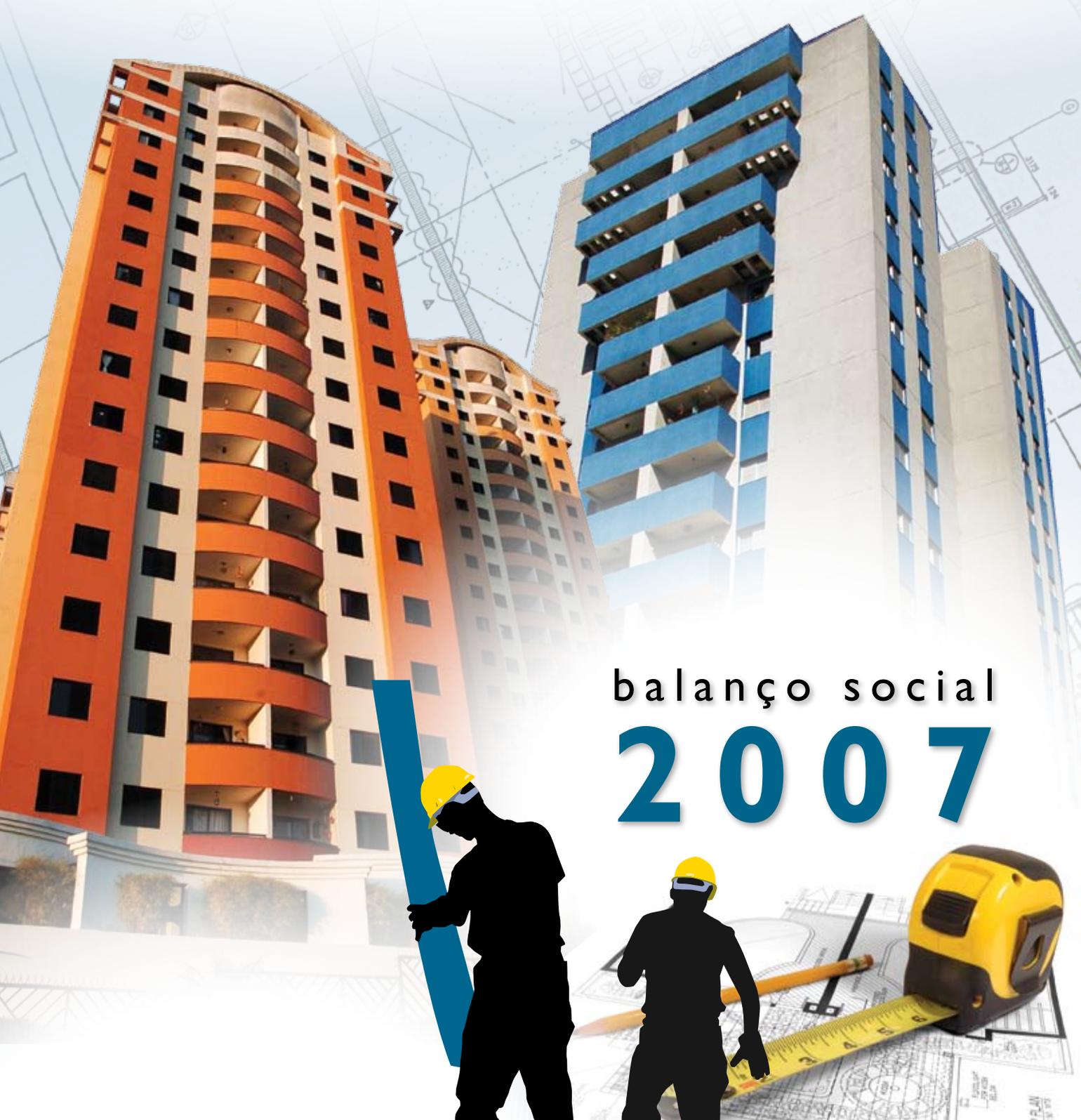


notícias **BANCOOP**



COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO

WWW.BANCOOP.COM.BR



balanço social **2007**

balanço social 2007



EDITORIAL

- Cooperativismo: Ação de todos 3

NÚMEROS

- Raio-X da Bancoop 4
- Resumo geral 6
- Empreendimentos concluídos 8
- Empreendimentos em construção 10

AÇÕES

- Em busca de resultados 12

ACORDO

- Em benefício de todos 16

FATOS CONCRETOS

- Cooperativismo e a Bancoop 18

ESCLARECIMENTOS

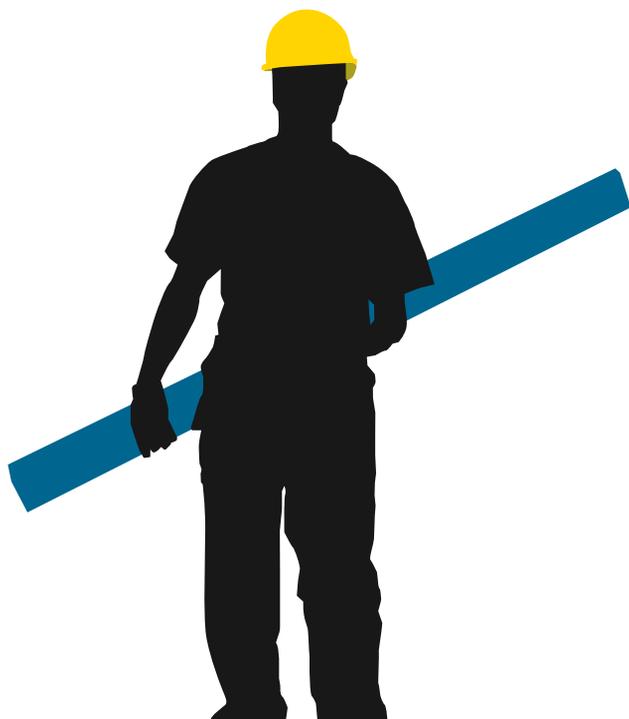
- Tire suas dúvidas 21

BALANÇO SOCIAL 2007

- Mensagem da diretoria 25
- Parecer dos auditores independentes 28
- Balanços patrimoniais 32
- Notas Explicativas 37
- Parecer do Conselho Fiscal 58
- FGQ 59



Balanço Social é uma publicação da Bancoop
Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo
Rua Líbero Badaró, 152 - 5º andar
Tel. (11) 2174-4455
duvidasbalanco@bancoop.com.br
www.bancoop.com.br
Presidente: João Vaccari Neto
Diretora administrativa-financeira: Ana Maria Érnica
Redação: Paulo Flores (MTb 45.431/SP)
Edição de arte: Urbania
Fotos: Jailton Garcia, Maurício Morais e Paulo Pepe.
CtP/Impressão: Bangraf (www.bangraf.com.br)



Cooperativismo: Ação de todos

A Lei 5764/71, conhecida como Lei do Cooperativismo, rege as sociedades cooperativas, como a Bancoop. A legislação é bem clara. No cooperativismo, voluntariamente, as pessoas celebram contrato para contribuir e participar das atividades da cooperativa, com o intuito de obter o bem comum, que, no caso, é a moradia. Assim, a cooperativa é formada pelo conjunto dos cooperados e quanto melhor for o andamento das ações e os resultados para cooperativa, melhor para todos os cooperados e para cada um individualmente. O bem de todos é o bem da cooperativa.



Por isso, algumas premissas devem ser levadas em conta ao se desenvolver ações cooperativistas. São sete os princípios da prática cooperativista. Neste momento, destaco três deles: gestão democrática; autonomia e independência; e participação econômica dos membros. Ou seja, as cooperativas são organizações democráticas, independentes e autônomas, controladas por seus membros, que têm igual direito a voto (um membro, um voto). Eles devem participar das atividades da cooperativa, acompanhar a formulação das políticas e a tomada de decisões e fiscalizar as ações de seus representantes. Os membros associados devem contribuir economicamente com a cooperativa e ter ciência que parte de sua contribuição é propriedade comum da cooperativa.

Tanto a legislação quanto os princípios do cooperativismo, além de regulamentados por normas legais, são consolidados pelos órgãos de representação cooperativistas e podem ser facilmente consultados, seja pela internet ou por meio de profissionais e especialistas.

Cooperativismo é compromisso e participação. Com isso, quero dizer que a Bancoop é de todos os cooperados. Participe das atividades desenvolvidas pela cooperativa. Compareça às reuniões e assembleias e ajude a fortalecê-la ainda mais. Todas as ações que você realiza podem contribuir para que a Bancoop continue cumprindo seu papel social, que é tornar realidade o sonho da casa própria para seus cooperados.

João Vaccari Neto
Presidente



Raio-X da Bancoop

Militantes do Sindicato dos Bancários de São Paulo, Osasco e Região – CUT criaram a Bancoop (Cooperativa Habitacional dos Bancários) como uma alternativa de os trabalhadores alcançarem o objetivo da casa própria.

A Bancoop é uma entidade enquadrada na Política Nacional de Cooperativismo, que não visa lucro e tem como princípio a união de forças para atingir objetivos comuns. No caso, a moradia.

Essas forças provêm do conjunto dos cooperados, da gestão administrativa e dos profissionais que trabalham para a Bancoop. Com cooperação, juntas, elas são capazes de superar barreiras e vencer desafios. São milhares de pessoas que trabalham unidas para a realização de seus sonhos.

É essa força que possibilita que a Bancoop possua atualmente 38 empreendimentos, que totalizam 7.150 imóveis. Destes, 5.613 (78,5%) já foram entregues e 1.537 estão em construção.

MISSÃO ESTRATÉGICA

O aluguel é uma das despesas mais onerosas para o trabalhador. Com isso, a conquista da casa própria é um dos maiores sonhos. Mas, as prestações incompatíveis com a renda, os juros cobrados desde o início sobre o saldo devedor, reajustes acima dos do salário, burocracia para comprovação de renda, entre tantos outros fatores, impedem que a maioria dos trabalhadores torne esse sonho uma realidade. Por isso, o déficit habitacional no país beira 8 milhões de moradias.

O sistema cooperativista possibilita o acesso a imóveis construídos a preço de custo em sistema de autofinanciamento. As prestações são mais flexíveis, não existe cobran-

ça de juros sobre o total a ser pago até que o cooperado esteja em posse do imóvel e não existe burocracia para comprovação de renda. Tudo isso facilita a conquista da casa própria pelos trabalhadores.

RESPONSABILIDADE SOCIAL

A Bancoop foi criada para possibilitar que os trabalhadores tenham acesso à moradia digna e própria e, assim, contribuir com a melhoria da qualidade de suas vidas. É a Bancoop fazendo sua parte para ajudar a amenizar um problema social bastante grave no país, que é o déficit habitacional.

O setor da construção civil é um dos que mais empregam no país. Milhões de empregados trabalham construindo as casas de outros trabalhadores. A Bancoop, com seus 14 empreendimentos em construção, gera emprego para um bom número de pessoas.

Assim, além de facilitar o acesso à moradia para milhares de trabalhadores, a Bancoop também colabora para a redução do desemprego e, dessa forma, ajuda a economia girar e o país a se desenvolver.



GOVERNANÇA CORPORATIVA

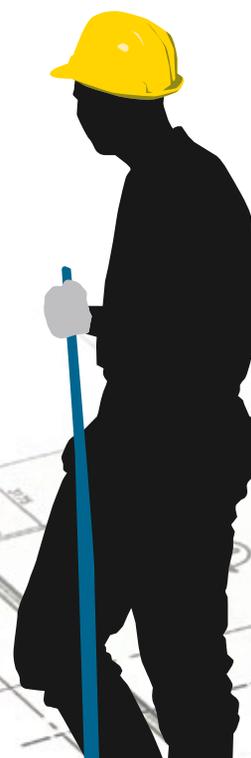
Para a economia girar são necessários recursos financeiros. Esses recursos vêm dos cooperados, que cobram resultados e querem ver como, quando e onde eles são aplicados.

Para atender esse anseio, desde que assumiu a administração da cooperativa, a atual gestão iniciou um processo de constante melhorias, que começou com a análise da situação, passou pela revisão e padronização de procedimentos operacionais, treinamento do pessoal, implantação de novo sistema de controle operacional e fiscalização, planejamento e regularização financeira, ações jurídicas, ampliação dos mecanismos de comunicação e de participação dos cooperados.

A cada ano, a Bancoop publica e envia aos cooperados uma revista como esta, que traz o balanço contábil e informações sobre as ações realizadas pela cooperativa no período. Posteriormente, realizam-se reuniões de esclarecimento sobre o balanço publicado na revista. Tudo isso antes de as contas serem aprovadas em assembléia. Uma atitude de total transparência, que amplia o conhecimento dos cooperados sobre o andamento das ações da cooperativa e permite que eles fiscalizem e participem conscientemente das assembléias e demais atividades.

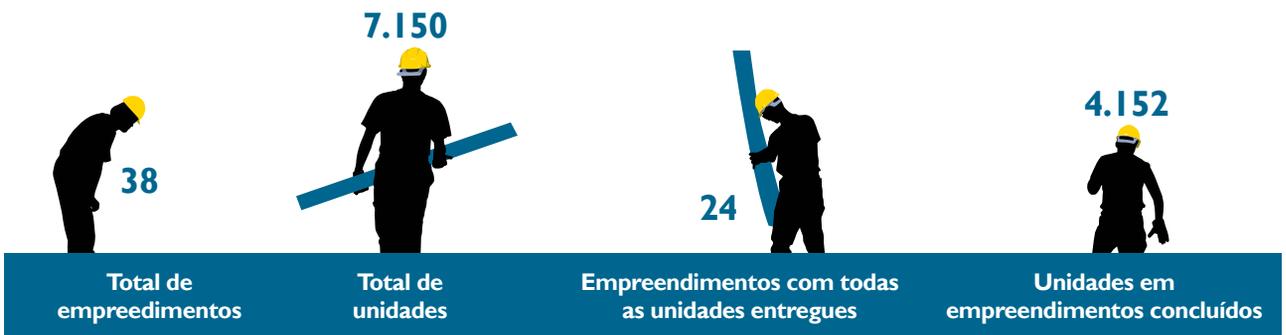
O profissionalismo permite que as atividades sejam realizadas da melhor forma e com a maior agilidade possível, sem que isso gere ônus à cooperativa. O profissionalismo permite a otimização dos resultados com os menores custos possíveis.

Isso é compromisso com o patrimônio da cooperativa e a constante melhoria dos resultados. Isso é transparência, fiscalização, participação e profissionalismo. Isso é governança corporativa!



Números

I. RESUMO GERAL



	EMPREENDIMENTO	UNIDADES HABITACIONAIS		
		Entregues	Em construção	Total
1	Altos do Butantã	204	196	400
2	Bela Cintra	104	104	208
3	Casa Verde	224	112	336
4	Colina Park	40	105	145
5	Edifício Cachoeira	92	-	92
6	Horto Florestal	240	-	240
7	Ilhas D'Itália	72	144	216
8	Jd. Anália Franco	132	132	264
9	Jd. Da Saúde	52	-	52
10	Liberty Boulevard	144	144	288
11	Maison Piaget	-	64	64
12	Mar Cantábrico	-	112	112
13	Mirante Tatuapé	168	-	168
14	Morada Inglesa	100	-	100
15	Moradas da Flora	360	-	360
16	Parque das Flores	78	-	78
17	Parque Mandaqui	196	-	196
18	Portal do Jabaquara	333	-	333
19	Praia Grande	299	-	299
20	Praias de Ubatuba	96	-	96
21	Recanto das Orquídeas	320	-	320
22	Residencial Moema	76	-	76
23	Residencial Pêssego	152	-	152
24	Residencial Santak	56	-	56
25	Saint Phillipe	80	-	80
26	Solar de Santana	204	-	204
27	Swiss Garden	-	88	88
28	Torres da Mooca	168	84	252
29	Torres de Pirituba	224	-	224
30	Veredas do Carmo	504	-	504
31	Vila Augusta	96	-	96
32	Vila Clementino	132	56	188
33	Vila Formosa	168	-	168
34	Vila Inglesa	124	63	187
35	Vila Mariana	128	-	128
36	Vila Mazzei	24	-	24
37	Village Palmas	106	-	106
38	Villas da Penha	117	133	250
	Total	5.613	1.537	7.150



2. EMPREENDIMENTOS CONCLUÍDOS



24



4.152

Total de empreendimentos concluídos:

Total de unidades em empreendimentos concluídos:

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



Empreendimentos concluídos e averbados

Empreendimentos concluídos e com escritura liberada: **18**

Unidades em empreendimentos concluídos e averbados **3.326**

Percentual de unidades com escritura liberada **80,1%**

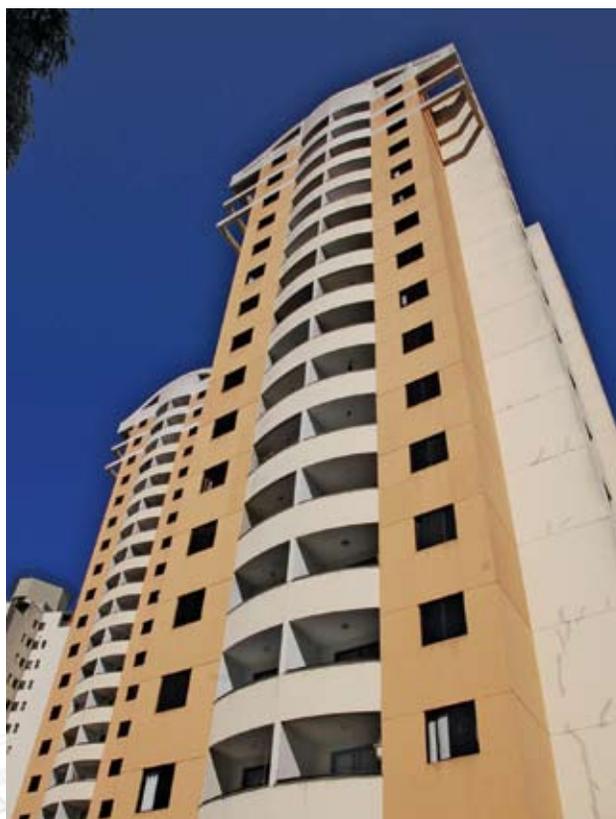
EMPREENDIMENTO	UNIDADES AVERBADAS	
1	Edifício Cachoeira	92
2	Jardim da Saúde	52
3	Mirante Tatuapé	168
4	Moradas da Flora	360
5	Parque das Flores	78
6	Parque Mandaqui	196
7	Portal do Jabaquara	333
8	Praia Grande	299
9	Recanto das Orquídeas	320
10	Residencial Moema	76
11	Residencial Pêssego	152
12	Residencial Santak	56
13	Torres de Pirituba	224
14	Veredas do Carmo	504
15	Vila Augusta	96
16	Vila Formosa	168
17	Vila Mariana	128
18	Vila Mazzei	24
Total		3.326

Empreendimentos concluídos e em processo de averbação

EMPREENDIMENTO	TOTAL DE UNIDADES	
1	Horto Florestal	240
2	Morada Inglesa	100
3	Praias de Ubatuba	96
4	Saint Phillippe	80
5	Solar de Santana	204
6	Vila Inglesa*	63
7	Village Palmas**	106
Total		889

* Ainda em construção, mas averbado parcialmente

** Casas



3. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO



EMPREENDIMENTO	UNIDADES ENTREGUES	UNIDADES EM CONSTRUÇÃO	TOTAL DE UNIDADES
1 Altos do Butantã	204	196	400
2 Bela Cintra	104	104	208
3 Casa Verde	224	112	336
4 Colina Park	40*	105	145
5 Ilhas D'Itália	72	144	216
6 Jd. Anália Franco	132	132	264
7 Liberty Boulevard	144	144	288
8 Maison Piaget	-	64	64
9 Mar Cantábrico	-	112	112
10 Swiss Garden	-	88	88
11 Torres da Mooca	168	84	252
12 Vila Clementino	132	56	188
13 Vila Inglesa	124	63	187
14 Villas da Penha*	117	133	250
Total	1.461	1.537	2.998

* Casas



4. EMPREENDIMENTOS POR REGIÃO

Empreendimentos no Centro	2
Unidades habitacionais entregues no centro	248
Unidades habitacionais em construção no centro	248
Total de unidades no Centro	496
Empreendimentos na Zona Leste	8
Unidades habitacionais entregues na Zona Leste	1.481
Unidades habitacionais em construção na Zona Leste	493
Total de unidades na Zona Leste	1.974
Empreendimentos na Zona Norte	11
Unidades habitacionais entregues na Zona Norte	1.266
Unidades habitacionais em construção na Zona Norte	264
Total de unidades na Zona Norte	1.530
Empreendimentos na Zona Oeste	3
Unidades habitacionais entregues na Zona Oeste	468
Unidades habitacionais em construção na Zona Oeste	301
Total de unidades na Zona Oeste	769
Empreendimentos na Zona Sul	6
Unidades habitacionais entregues na Zona Sul	845
Unidades habitacionais em construção na Zona Sul	119
Total de unidades na Zona Sul	964
Empreendimentos na Grande São Paulo	4
Unidades habitacionais entregues na Grande São Paulo	832
Unidades habitacionais em construção na Grande São Paulo	-
Total de unidades na Zona Grande São Paulo	832
Empreendimentos no Litoral	4
Unidades habitacionais entregues no Litoral	473
Unidades habitacionais em construção no Litoral	112
Total de unidades no Litoral	585

Boletos bancários emitidos em 2007

Mês	Quantidade
Janeiro	1.530
Fevereiro	2.847
Março	2.887
Abril	4.362
Maiο	4.376
Junho	4.307
Julho	4.311
Agosto	4.360
Setembro	4.118
Outubro	4.081
Novembro	3.725
Dezembro	3.400
Total	44.304

Unidades escrituradas em 2007

Janeiro	7
Fevereiro	22
Março	9
Abril	17
Maiο	26
Junho	15
Julho	7
Agosto	10
Setembro	9
Outubro	14
Novembro	13
Dezembro	14
Total	163



Em busca de resultados

Dariamente a imprensa publica notícias sobre empresas que enfrentam problemas em todo o mundo. Nesses momentos, tais empresas realizam grande esforço para vencer os desafios e melhorar os resultados. A Bancoop passou por um período como esse.

Em vários dos empreendimentos totalmente entregues pela cooperativa constataram-se diferenças entre os preços iniciais estimados e os custos reais apurados ao final das obras e do registro da documentação. A possibilidade de tal ocorrência é prevista no Termo de Adesão e Compromisso de Participação dos cooperados nos empreendimentos. A Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71) determina que os cooperados cubram as diferenças, visto que as construções são realizadas a preço de custo.

O término desses empreendimentos somente foi possível com a aplicação de recursos captados em um fundo de investimentos (FIDC) e com a transferência de recursos

de outros empreendimentos que, naquele momento, não estavam com obras em andamento, mas possuíam dinheiro em caixa. Um “empréstimo solidário”, que seria devolvido posteriormente, quando se fizesse o fechamento das contas dos empreendimentos que tomaram o empréstimo.

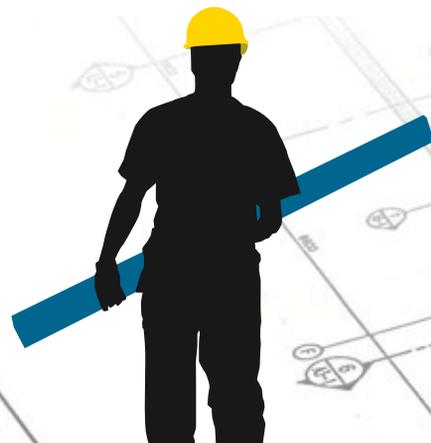
A captação de recursos no mercado financeiro é uma prática usual em diversos segmentos econômicos. Nada mais é do que o desconto de recebíveis futuros. No caso, foi realizado com o objetivo de finalizar as obras dentro de um espaço de tempo menor do que o da entrada de recursos aportados pelos cooperados. É bom lembrar que a obra é a preço de custo e muitos cooperados ainda continuam cumprindo suas obrigações enquanto as unidades habitacionais já foram entregues.

MUDANÇA DE GESTÃO E INÍCIO DO SANEAMENTO

Ao assumir a administração da cooperativa, a atual gestão fez uma análise da situação e constatou que não havia sido feito o fechamento das contas dos empreendimentos concluídos na gestão passada. Ao realizar os fechamentos, constatou-se a diferença.

De imediato, a nova gestão interrompeu a prática de “empréstimos solidários” e anunciou o fato aos cooperados, convidando-os para conferir as contas, as planilhas e os documentos que comprovam os custos. Foram realizadas reuniões com cooperados em cada um dos empreendimentos para explicar o ocorrido.

Alguns cooperados conferiram pessoalmente os documentos. Outros se uniram e contrataram profissionais es-



pecializados para promover a conferência. Também houve aqueles que optaram por não conferir os documentos. A Bancoop também promoveu auditorias. As pequenas diferenças encontradas foram acertadas.

Feito isso, a Bancoop realizou o rateio e enviou boletos de cobrança aos cooperados dos grupos em que o valor inicialmente estimado não foi suficiente para cobrir os custos do empreendimento.

Os recursos captados junto ao fundo de investimentos e provenientes do “empréstimo solidário” entre empreendimentos foram utilizados para concluir seccionais cujos valores arrecadados não seria suficiente para suas conclusões. Agora, no entanto, moradores desses empreendimentos questionam na Justiça a legalidade da cobrança da diferença entre os valores pagos e os custos apurados no fechamento das contas. Com isso, o andamento das obras nos empreendimentos em construção fica prejudicado.

PROPOSTAS PARA SOLUÇÃO

O objetivo da Bancoop é proporcionar o acesso à casa própria aos seus cooperados. Apesar de ter entregado a grande maioria dos imóveis, alguns cooperados ainda estão sem suas moradias. A prioridade da atual gestão é concluir os 14 empreendimentos em construção e organizar os documentos dos que estão prontos.



Para que isso seja possível, profissionais contratados pela Bancoop fizeram estudos de viabilidade dos empreendimentos em construção e apresentaram propostas individualizadas para cada um deles. Aqueles que não tinham viabilidade, principalmente os que contavam com baixa adesão de cooperados, foram descontinuados. Os cooperados foram remanejados para outros empreendimentos, ou, aqueles que preferiram, deixaram de fazer parte do quadro de cooperados e passaram a receber os recursos que haviam aplicado.

Os empreendimentos que foram mantidos passaram por re-análise, que constatou a necessidade de aporte financeiro em vários deles, além da continuidade do pagamento das parcelas estabelecidas inicialmente, para permitir sua conclusão. Além do retorno dos valores do “empréstimo solidário”, que devem ser pagos pelos cooperados dos



empreendimentos que o receberam, e da necessidade de novas adesões para todas as unidades disponíveis.

Os estudos técnicos são individualizados por empreendimento, com suas respectivas propostas de solução e prazos de conclusão, que valem a partir do momento em que as propostas, com suas premissas são aprovadas. Ocorreram diversas reuniões com comissões de cooperados, que sugeriram alterações nas propostas e, por fim, elas foram acatadas por muitos empreendimentos.

Também houve aqueles que solicitaram o desligamento da seccional da cooperativa e seu repasse para uma construtora. Neste caso, há o envolvimento de um terceiro, o que demanda encontrar interessados e negociação entre as partes.

O primeiro desligamento, do empreendimento Saint Paul, ocorreu em novembro de 2007. Mas, é importante frisar que esta alternativa foi solicitada pelos cooperados do empreendimento, que também escolheram a construtora. A Bancoop apenas aceitou a proposta sem criar obstáculos, já que seu objetivo é solucionar os problemas e proporcionar o sonho da casa própria aos cooperados.

ACORDO COM O MP

Além de recorrer judicialmente, os cooperados que não querem arcar com os custos de suas unidades levaram o caso ao Ministério Público. Depois de analisá-lo, o promotor responsável havia pedido o arquivamento do processo após apurar que não se trata de relação de consumo e a legislação a ser utilizada não é o Código de Defesa do Consumidor e que, por ser a Bancoop uma cooperativa, o rateio é previsto e, portanto, o valor cobrado é legal e deve ser pago pelos cooperados.

Mas, o Conselho Superior do Ministério Público do Estado de São Paulo optou pelo não arquivamento do processo e pela abertura de uma Ação Civil Pública. Para isso, o processo foi reencaminhando a outro promotor. A Bancoop fez suas ponderações e propostas para solucionar cada um dos pontos propostos pelo Conselho do MP e ainda fez outras propostas de mecanismos de controle e acompanhamento que sequer haviam sido solicitadas.

Já que a cooperativa se propôs a solucionar todos os pontos levantados pelo Conselho Superior, o promotor responsável assinou um Acordo Judicial com a Bancoop e este foi validado pelo Conselho Superior do MP.

Ou seja, a Bancoop não apenas quer solucionar todos os pontos, como apresentou propostas para cada um deles. Isso porque, mesmo tendo entregue a maioria das unidades, a Bancoop, quer entregar todas as unidades.

Para que isso seja possível, todos devem fazer sua parte, a diretoria, os profissionais que trabalham para a cooperativa e os cooperados.





Em benefício de todos

Acordo com Ministério Público atende exigências da Ação Civil Pública e traz segurança ao conjunto dos cooperados. Desde que assumiu a gestão da cooperativa, a atual diretoria buscou a união de forças com os cooperados para superar os desafios, como deve ser no cooperativismo. A desagregação dificulta soluções mais ágeis, que beneficiam a todos.

Ao tomar ciência de que não havia sido feito o fechamento financeiro dos empreendimentos, para que se verificasse a necessidade ou não da realização de rateio, a diretoria tomou uma atitude de transparência e abertura para participação e fiscalização, o que demonstra a tentativa de união de forças. Realizou o fechamento, assim como determina a Lei do Cooperativismo (5.764/71) e o Termo de Adesão e Compromisso de Participação em empreendimento imobiliário da Bancoop, assinado pelos cooperados, que apurou diferença entre o valor previsto para a construção e o apurado no encerramento das obras e registro da documentação em alguns deles. O fato foi comunicado aos cooperados e todos os documentos colocados à disposição para análise.

O objetivo sempre foi o de buscar acordos para a continuidade das obras nos empreendimentos em construção e para solucionar todos os possíveis problemas que surgissem.

O acordo firmado entre a Bancoop e o Ministério Público no dia 20 de maio de 2008 também visa solucionar os problemas de uma forma que todos os cooperados tenham suas unidades entregues a preço de custo.

Com o acordo, a Bancoop se dispõe a atender as exigências previstas na Ação Civil Pública promovida pelo MP, cujas disposições foram validadas pelo Conselho Superior do MP.

Além disso, o acordo não impede que os cooperados (individual ou coletivamente) busquem tutela jurisdicional para assegurar eventuais direitos. Assim, ele beneficia o conjunto dos cooperados e, por consequência, a cooperativa, que pertence ao conjunto de seus associados.

Assim como os demais documentos da cooperativa, o texto completo do acordo está disponível para quem quiser analisá-lo pessoalmente. Mas, segue um pequeno resumo.



TERMOS ACORDADOS:

- Realizar assembléias nos empreendimentos em construção para debater com os cooperados para que eles próprios deliberem sobre as ações necessárias para a incorporação imobiliária;
 - A Bancoop já efetivou a separação das contas bancárias dos empreendimentos e se compromete a manter separadas, tanto as contas bancárias quanto a contabilidade de cada um dos empreendimentos sob sua gestão;
 - Os empreendimentos em construção da Bancoop têm CNPJs individualizados e a Bancoop se compromete a manter os registros de todos os empreendimentos em construção sob sua administração;
 - Obedecer a determinação de restituir as importâncias pagas pelos cooperados de empreendimentos cujas obras foram descontinuadas;
- Não lançar nenhum empreendimento até que sejam cumpridas as obrigações assumidas no acordo;
- Manter à disposição dos interessados em páginas próprias, devidamente indicadas em seu site na Internet (www.bancoop.com.br), informações explicativas e comprobatórias dos procedimentos adotados em cada seccional para apuração do custo real dos respectivos empreendimentos, do rateio e dos resultados decorrentes dos procedimentos adotados;
- Adotar medidas para propiciar transparência a ação administrativa da cooperativa e para dar condições de controle da gestão dos assuntos da cooperativa aos cooperados;
- O acordo beneficiará todos os cooperados, mesmo aqueles que não tenham requerido suspensão das ações coletivas ou individuais que ajuizaram contra a Bancoop.



Cooperativismo e a Bancoop

No sistema cooperativista não existe comercialização (vendas) de unidades habitacionais. Os cooperados aderem a uma cooperativa, constituem um grupo e se tornam sócios do empreendimento habitacional. Essa união se dá voluntariamente em virtude de eles terem um objetivo comum, que é a casa própria.

Pelo sistema cooperativista, as unidades habitacionais são construídas a preço de custo, independentemente dos valores praticados no mercado. O montante arrecadado entre os cooperados tem que ser o mesmo do custo, ou seja, a receita é igual à despesa. No momento da adesão, os valores são estimados e, ao final da construção e registro da documentação necessária para a transferência do imóvel aos cooperados, apura-se o custo real. Havendo diferença entre eles, esta deve ser rateada entre os membros do grupo.

Quando existem cooperados beneficiados, que já estão em posse de suas unidades, mas não querem arcar com os custos de construção e registro das documentações de seus empreendimentos, o fluxo de caixa e o cronograma de execução de outros empreendimentos que estão em construção podem ser prejudicados, assim como os cooperados que ainda aguardam a posse de suas unidades, devido ao fato de não ocorrer as devoluções dos empréstimos realizados pela sua seccional.

REALIDADE DA BANCOOP

A Bancoop é uma das maiores cooperativas habitacionais do Brasil. Todos seus empreendimentos são construídos pelo sistema cooperativista a preço de custo. No total, a Bancoop é responsável por 7.150 unidades habitacionais, sendo que 78,5% (5.613) já foram entregues. Das 1.537 unidades em construção, muitas delas estão disponíveis para pessoas interessadas em adquirir um imóvel pelo sistema cooperativista. Do total de cooperados, são 895 os que aguardam a construção de suas unidades.

Como se trata de construção a preço de custo e, em alguns empreendimentos, se constatou que os valores estimados inicialmente são menores do que e os custos reais apurados, as diferenças devem ser rateadas entre os membros de cada um desses grupos. Isso porque, conforme estabelece a Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71), o Termo de Adesão e Compromisso de Participação, assinado pelo cooperado no momento de sua adesão ao empreendimento, o Estatuto e o Regimento Interno da Cooperativa, os cooperados devem pagar o valor de custo de suas unidades.

Todas as comprovações de receitas e despesas estão à disposição dos cooperados e de seus representantes, para que eles verifiquem a diferença. Muitos já auditaram as contas de diversas seccionais.





Além das verificações dos cooperados, o balanço da Bancoop passa por auditoria todos os anos. Também já foram realizadas diversas perícias judiciais. A Justiça indica um perito para fazer as verificações, que podem ser contábeis ou de engenharia.

E, apesar de o contrário ter sido amplamente propalado pela mídia, o GAECO, grupo especial do Ministério Público, responsável por investigações de crimes organizados, afirmou que os fatos merecem investigação, “todavia não apresentam indicativos de atuação de qualquer organização criminosa”.

ESPECIFICIDADES DO COOPERATIVISMO

Algumas pessoas confundem a construção pelo sistema cooperativista com o de incorporação imobiliária. Mas, na verdade, são muitas as diferenças entre eles.

A principal delas é que, por não se tratar de uma atividade de comercialização, de consumo, as cooperativas não estão sujeitas às normas do Código de Defesa do Consumidor. Elas são regidas pela Lei 5.764/71 (Lei do Cooperativismo).

Outra diferença é que a legislação permite às cooperativas habitacionais não registrar os memoriais de incorporação imobiliária de seus empreendimentos. A elas, basta

fazer a averbação ao final da construção. A Bancoop já averbou quase todos seus empreendimentos concluídos.

As regras de devolução de recursos aportados pelos cooperados também são diferentes das aplicadas aos clientes de uma incorporadora. No caso das cooperativas, a devolução deve obedecer ao que estabelece os documentos assinados pela cooperativa e pelos cooperados. A Bancoop cumpre as normas estabelecidas em seu estatuto e no Termo de Adesão e Compromisso de Participação, assinado pelos cooperados.

Apesar de os princípios de governança corporativa, que garantem transparência nos negócios, serem cada vez mais utilizados no meio empresarial, nem todas as empresas precisam utilizá-los. Às cooperativas, eles são uma regra a ser cumprida. Mais do que isso, no sistema cooperativista a participação democrática dos sócios-cooperados, assim como os mecanismos de fiscalização, são exigências que contribuem para a realização do Ato Cooperativo.

Transparência, participação e fiscalização são princípios seguidos pela atual gestão. A eles, se soma o profissionalismo. Para colocar esses princípios em prática, a Bancoop realiza reuniões e assembléias com os cooperados de cada empreendimento. Eles escolhem representantes para o Conselho Fiscal



e de Obra. Estes, por sua vez, dão sugestões, acompanham os trabalhos, fiscalizam os documentos e mantêm os cooperados de seu grupo informados.

A comunicação entre cooperados e cooperativa também acontece por meio de atendimento telefônico e pessoal; reuniões na Bancoop e nos empreendimentos; boletim informativo mensal; site; revista com balanço social; reuniões de explicação do balanço.

A capacitação profissional, utilização de sistema eletrônico e processos operacionais que evitam o retrabalho, agilizam o atendimento aos cooperados, ampliam as formas de controle e fiscalização e reduzem custos. Esses são outros fatores que mostram o profissionalismo da Bancoop. Tratar todos os cooperados da mesma maneira, com seriedade, respeito e sem privilégios é outra prática que mostra o profissionalismo com que a atual gestão atua.

BOAS PRÁTICAS DO MERCADO

Apesar de ser uma cooperativa, e por isso não estar obrigada a ter certas práticas exigidas das incorporadoras,

por exemplo, a Bancoop procura utilizar tudo aquilo que possa melhorar sua governança corporativa.

- Nenhum de seus diretores é sócio, ou proprietário de nenhuma empresa.

- A contabilidade de todas suas seccionais sempre foi individualizada. Mas, para facilitar ainda mais a fiscalização e ampliar a transparência, a atual gestão reabriu contas bancárias específicas para cada empreendimento em construção.

- O pagamento de terrenos e serviços com unidades é uma prática usual no mercado, conhecida como permuta. A Bancoop a utiliza por entender que ela facilita a aquisição do terreno e permite que os custos sejam diluídos em um número grande de parcelas.

- Outra prática usual em diversos setores econômicos é a antecipação de recebíveis, que nada mais é do que um financiamento. Os recursos são antecipados e os títulos que seriam pagos somente futuramente são repassados para a instituição financiadora.

- A Bancoop utilizou o expediente de antecipação de recebíveis para agilizar a construção e entrega das unidades antes de os cooperados aportarem o valor necessário para a construção. A operação é controlada pela CVM e auditada por empresas independentes.

GARANTIA DOS COOPERADOS

Diversos mecanismos são utilizados pela Bancoop para possibilitar a entrega das unidades habitacionais em construção aos cooperados. Uma dessas ferramentas é a ação judicial contra aqueles que se recusam a quitar seus débitos com os demais cooperados e com a cooperativa. Além de ter bens e contas bancárias penhorados, os inadimplentes podem perder judicialmente a posse de suas unidades habitacionais.

Utilizando essas ferramentas e adotando essas práticas, a Bancoop consegue realizar o Ato Cooperativista com competência e a desenvolver um trabalho de alta qualidade.

Tire suas dúvidas

Essa revista é apenas uma das ferramentas utilizadas pela atual gestão para apresentar o Balanço Social da Bancoop aos seus cooperados.

A política de total transparência, para que nenhum dos associados tenha dúvidas quanto aos números apresentados neste documento, conta também com reuniões de esclarecimento.

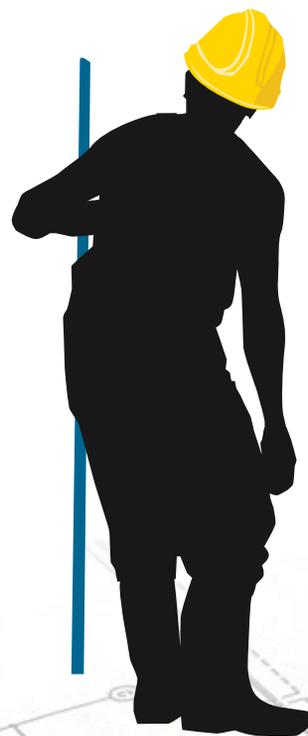
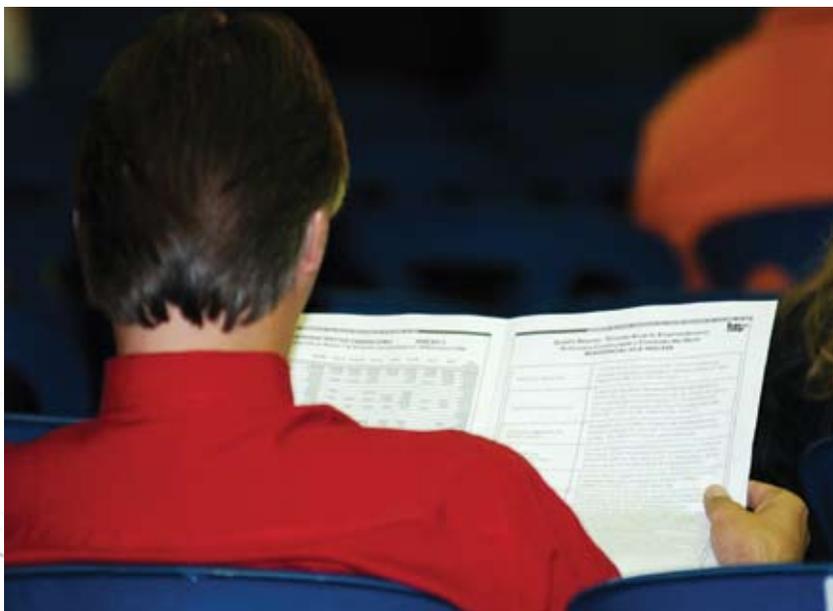
Os cooperados poderão fazer quaisquer questionamentos sobre o Balanço Social 2007 da Bancoop. Para agilizar o andamento das reuniões, as perguntas devem ser enviadas antecipadamente para o e-mail duvidasbalanco@bancoop.com.br.

ANOTE AS DATAS DAS REUNIÕES

Data: 13 e 15 de janeiro de 2009
Horário: das 18h às 20h
Local: Auditório Azul do Sindicato dos Bancários de São Paulo
Endereço: Rua São Bento, 413 – Centro
São Paulo – SP

COMO PARTICIPAR

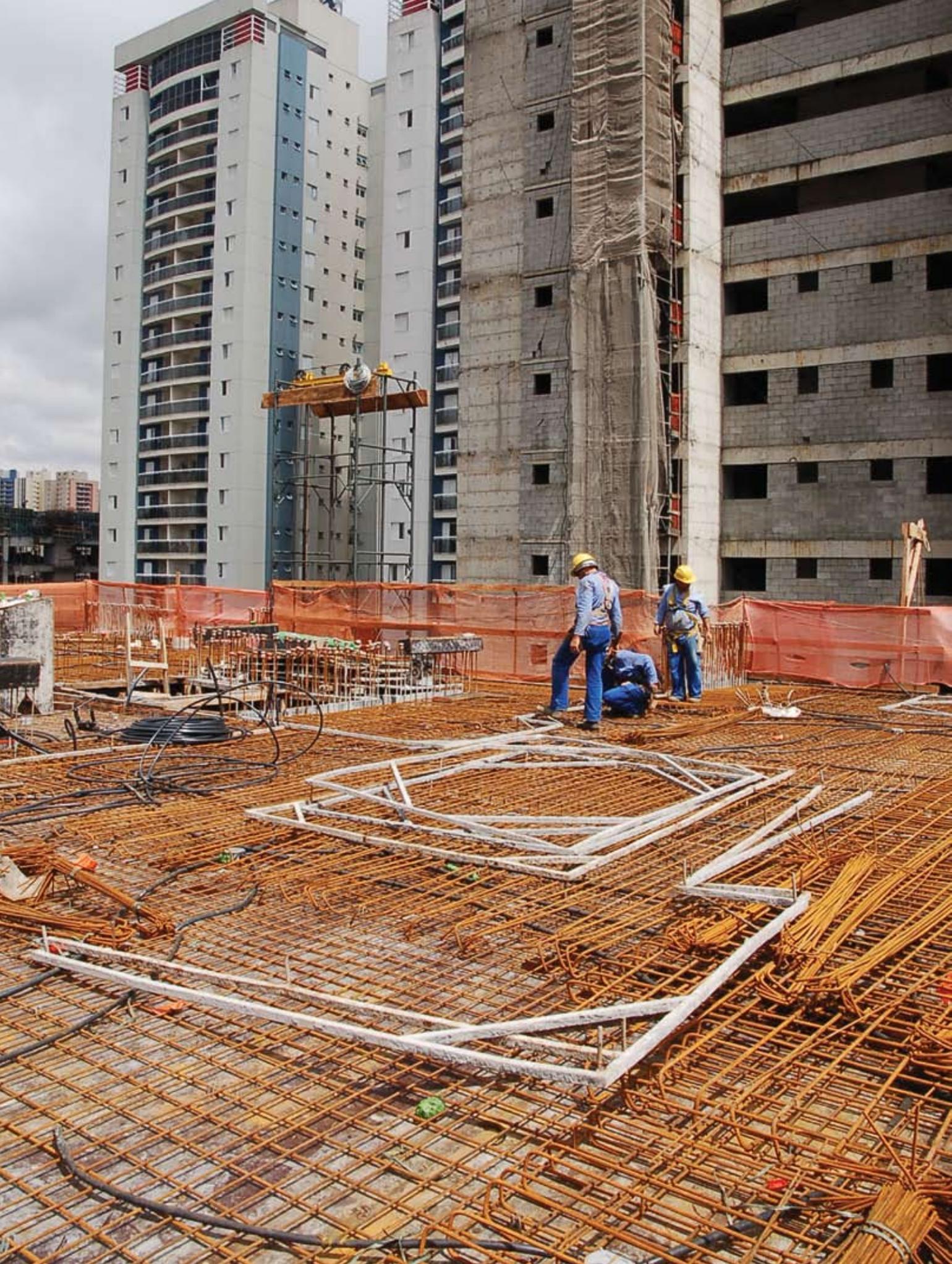
1. Somente os cooperados podem participar das reuniões de esclarecimento;
2. Serão esclarecidas apenas dúvidas técnicas sobre o balanço de 2007. Outras dúvidas devem ser enviadas à central de atendimento (SAC), que providenciará a resposta ou agendará uma reunião específica para tratar do assunto;
3. Para facilitar o encaminhamento, serão respondidas apenas perguntas enviadas antecipadamente por e-mail, ou aquelas entregue por escrito no dia da reunião;
4. Caso não seja possível responder a alguma pergunta, a resposta será dada na reunião seguinte.





balanço social
2007





Compromissos e confiança

Desde que passou a administrar a cooperativa, em 24 de fevereiro de 2005, a atual gestão adotou a Transparência, Participação, Fiscalização e Profissionalismo como seus princípios de atuação. Desde então adotou diversas medidas para que esses princípios não ficassem apenas nas intenções e no papel.

A publicação da revista com o balanço anual é uma dessas medidas. Ela permite que o conjunto de seus cooperados verifique as contas da cooperativa antes mesmo da realização da assembléia para sua aprovação.

Para tornar o processo ainda mais transparente, a atual gestão realiza diversas reuniões para esclarecimentos das informações contidas no balanço.

São ações que possibilitam o melhor entendimento das contas e do real funcionamento da cooperativa.

AGILIDADE E COMPROMISSO

As mudanças promovidas no último período possibilitaram a execução de tarefas que agilizam o atendimento aos cooperados, permitem maior controle e fiscalização e o rápido fechamento do balanço anual.

Nas reuniões mensais com os Conselhos Fiscais e de Obra dos empreendimentos, são passados números referentes ao mês imediatamente anterior. Tal fato possibilita maior facilidade de visualização e acompanhamento da aplicação de recursos, já que é possível comparar os números com o que foi realizado nos empreendimentos, quando da visita às obras.

Mas, o grande benefício desse profissionalismo é a Bancoop poder planejar melhor o cronograma de execução das obras e assumir o compromisso de construir as unidades habitacionais que ainda estão em construção, de acordo com o fluxo de caixa de cada seccional. O resultado pode ser visto nos empreendimentos que firmaram acordo para a continuidade das obras. Dentro de alguns meses começam a ser entregues as primeiras unidades construídas nesses empreendimentos que realizaram acordo e acreditaram em nosso compromisso.





ATITUDES QUE INSPIRAM CONFIANÇA

Com sua atuação profissional, a Bancoop tem conseguido apresentar os reais resultados e ampliado a confiança dos cooperados. Muitos dos que discordavam das ações da atual gestão, hoje entendem a necessidade de cada um dos atos realizados. Outros desistiram de ações judiciais que moviam perante à cooperativa e negociaram o pagamento de seus débitos. Outros quitaram em uma única parcela.

Outra demonstração de confiança é a associação de novos cooperados, que aderiram a empreendimentos da Bancoop. É uma mostra de que os resultados apresentados pela Bancoop e a ação da atual gestão são respeitados.

Depois de analisar os autos do processo profundamente e consultar os envolvidos, o Ministério Público firmou Acordo Judicial com a Bancoop cujas disposições foram validadas pelo Conselho Superior do MP. Tal acordo beneficia e dá segurança ao conjunto dos cooperados. Com certeza, a ação profissional, transparente e participativa, que permite ampla fiscalização por parte dos cooperados e a constante disposição para solucionar os entraves e a conseqüente entrega das unidades que ainda estão em construção contribuiu muito para que o MP firmasse tal acordo.

AGRADECIMENTOS

A maioria dos cooperados de empreendimentos em construção, mesmo aqueles que já estão em posse de suas unidades, cumpre suas obrigações com os demais cooperados e com a cooperativa. Uma cooperativa sem verdadeiros cooperados não tem como existir. À eles, nossos agradecimentos.

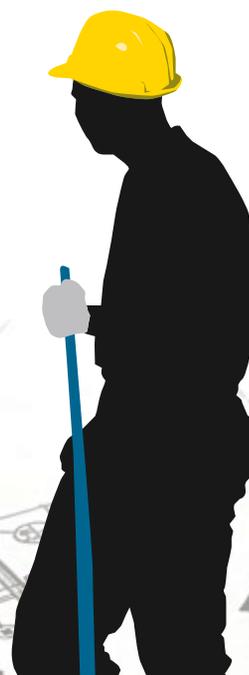
O cooperativismo é organização e compromisso de todos pelo bem comum. Todas as soluções somente são possíveis com a contribuição de todos os cooperados.

Também devemos nossos agradecimentos aos profissionais que trabalham na Bancoop e fizeram com que todas as ações da cooperativa fossem realizadas com êxito. Aos fornecedores, que confiaram e mantiveram o crédito para a cooperativa, mesmo nos tempos mais difíceis.

E à categoria bancária que, capitaneada pelo Sindicato dos Bancários de São Paulo, Osasco e Região expressou todo seu apoio. Ao Conselho Fiscal da Cooperativa e àqueles de cada um dos empreendimentos, que depositaram sua confiança nesta gestão, acompanharam as ações e fiscalizaram os documentos, dando a transparência necessária ao nosso trabalho.

Por fim, agradecemos a parceria da Federação das Cooperativas Habitacionais do Estado de São Paulo (Fecoohesp) e da Organização das Cooperativas do Estado de São Paulo (Ocesp).

Foram as ações integradas de cada um que fizeram com que a Bancoop conseguisse todos os avanços obtidos durante o último período.



**Cooperativa Habitacional dos
Bancários de São Paulo - BANCOOP**

**Demonstrações Contábeis acompanhadas do
Parecer dos Auditores Independentes**

31 de dezembro de 2007 e 2006

Parecer dos auditores independentes

Aos diretores, conselho fiscal e cooperados da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - BANCOOP:

1. Examinamos o balanço patrimonial da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - BANCOOP levantado em 31 de dezembro de 2007, e as demonstrações de sobras e perdas, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos referentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações contábeis.
2. Exceto com relação aos assuntos comentados nos parágrafos 3, 4, 5 e 6, nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da Cooperativa; a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Cooperativa, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Conforme comentado na Nota Explicativa nº 10, os relatórios financeiros de fornecedores ou contas a pagar não possibilitam o confronto dos saldos contábeis com os controles auxiliares destas contas. Em virtude da impossibilidade desse confronto, não foi possível concluir sobre a adequação dos saldos registrados nestas rubricas em 31 de dezembro de 2007.
4. Conforme comentado na Nota Explicativa nº 16, a Cooperativa efetua o controle dos saldos de ingressos e dispêndios mantidos no grupo de resultados de exercícios futuros apenas nos livros contábeis, sendo que o registro da movimentação dos ingressos vem sendo realizado de forma sintética e não analítica (por contrato), o que impossibilita a constatação da adequação dos saldos registrados nestas rubricas em 31 de dezembro de 2007.
5. A Cooperativa iniciou a utilização do módulo financeiro do sistema Mega no exercício de 2007, entretanto, até a presente data, não havia disponibilizado qualquer demonstração contábil relativa ao exercício de 2008, fato este que nos impede de analisar os eventos subseqüentes ocorridos após 31 de dezembro de 2007, e o eventual impacto destes sobre as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1.
6. A escrituração das unidades imobiliárias em construção, assim que concluídas, estará condicionada, entre outros, à liberação da Certidão Negativa de Débito (CND) a ser expedida pela Receita Federal, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1. A obtenção da referida certidão implica na comprovação dos recolhimentos de INSS por parte da Cooperativa, de forma individualizada, e por empreendimento. A Cooperativa, por sua vez, registrou estes recolhimentos até o exercício de 2004 de maneira unificada. Em virtude da adoção deste procedimento, não



podemos verificar a adequação do recolhimento dos valores de INSS até aquela data.

7. Durante a realização dos nossos exames, outros assuntos relevantes foram identificados e encontram-se descritos a seguir:
 - a. A Cooperativa possui valores a receber de cooperados no montante de R\$145.978 mil, nele incluídos valores de adesão, reforço de caixa e rateios de custos. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, a Cooperativa está discutindo junto aos coopera-



dos as possibilidades e formas de recebimento dos referidos valores, sendo que parcela relevante encontra-se vencida e está relacionada com ações judiciais em curso, não obstante também a existência de ação civil pública por parte do Ministério Público. A Cooperativa optou por não reconhecer qualquer provisão para perdas para os valores a receber em aberto. Atualmente, a realização dos valores a receber reconhecidos nas demonstrações contábeis é incerta, e dependerá do sucesso do desfecho das negociações e ações de cobrança em andamento;

- b. Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 6 e 7, a Cooperativa realizou operações comerciais com terceiros ("Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de São Paulo - CHT", "Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF (APCEF COOP)", "Condomínio Edifício Santak" e "EMURB - Empresa Municipal de Urbanização") envolvendo a prestação de serviços de construção civil. Entretanto, a atividade desenvolvida para estes terceiros não está abrangida no objeto social previsto no Estatuto da Cooperativa, procedimento este que poderá ser questionado, em virtude da possibilidade de ocorrência de perdas ou por eventuais impostos incidentes;
 - c. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 15, foram registradas na rubrica de retenções técnicas valores sem a identificação do documento fiscal, da seccional e do beneficiário a que se referem. Desta forma, não nos foi possível concluir sobre a adequação do saldo registrado em 31 de dezembro de 2007.
8. Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos dos assuntos comentados nos parágrafos 3, 4, 5, 6 e 7, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - BANCOOP em 31 de dezembro de 2007, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
 9. A Cooperativa tem como objetivo social proporcionar aos seus associados a aquisição de unidades habitacionais imobiliárias a preço de custo. Conforme comentado na Nota Explicativa nº 2, a Cooperativa é regida pela Lei do Cooperativismo Brasileiro, e desta forma, 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 até

então, está sujeito a interpretações diferentes das atualmente utilizadas pela Cooperativa. A Administração da Cooperativa, apoiada na opinião dos seus consultores jurídicos, entende que eventuais questionamentos seriam juridicamente defensáveis.

10. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006, apresentadas para fins comparativos, foram por nós examinadas, conforme parecer datado de 28 de setembro de 2007, que continha comentários idênticos aos descritos nos parágrafos 3, 4, 5, 6 e 7, e ainda sobre a ausência de controle dos ativos fixos, a insuficiência da provisão para

contingências trabalhistas e a ausência de controle individualizado do capital social e do Fundo Garantidor de Quitação, assuntos regularizados neste exercício.

São Paulo, 12 de setembro de 2008.

Terco
Grant Thornton
Auditores Independentes
CRC 2SP018.196/O-8

São Paulo, 12 de setembro de 2008.
Rogério Villa
Contador CRC 1SP-219.695/O-0



Balanços patrimoniais em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	NOTAS	2007	2006
Ativo circulante			
Disponibilidades	4	2.930	196
Contas a receber - cooperados	5	40.826	29.372
Créditos com seccionais	6	6.212	10.153
Créditos diversos	7	8.438	8.783
Investimentos temporários - FIDC	5.4.1	2.018	1.582
Encargos sobre desconto de títulos - FIDC	5.4.3	3.557	2.516
Dispêndios antecipados	-	75	88
Total do ativo circulante		64.056	52.690
Ativo não circulante			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber - cooperados	5	68.649	100.026
Créditos com seccionais	6	3.639	-
Investimentos temporários - FIDC	5.4.1	6.051	6.327
Encargos sobre desconto de títulos - FIDC	5.4.3	2.637	864
Créditos diversos	7	3.563	-
Depósitos judiciais e outros	-	653	97
		85.192	107.314
Permanente			
Imobilizado líquido	8	671	484
Total do ativo não circulante		85.863	107.798
Total do ativo		149.919	160.488

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

de 2007 e 2006

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	NOTAS	2007	2006
Passivo circulante			
Fornecedores	10	979	919
Obrigações trabalhistas e tributárias	11	1.005	1.405
Credores por imóveis compromissados	14	1.289	3.037
Distratos a pagar	12	9.815	4.134
Retenções contratuais a pagar	15	1.169	1.133
Dispêndios a pagar	13	2.653	6.273
Outras obrigações	-	71	743
Total do passivo circulante		16.981	17.644
Passivo não circulante			
Exigível a longo prazo			
Empréstimos e financiamentos	9	11.275	11.047
Distratos a pagar	12	11.074	4.778
Obrigações tributárias	11	630	-
Provisão para contingências	17	-	144
		22.979	15.969
Resultado de exercícios futuros			
Ingressos	16	570.115	613.331
Dispêndios	16	(471.426)	(497.308)
		98.689	116.023
Total do passivo não circulante		121.668	131.992
Patrimônio líquido			
Capital social	18	1.792	1.783
Reserva legal	-	1.672	1.494
FATES	-	508	508
Fundo Garantidor de Quitação	18	7.298	7.067
		11.270	10.852
Total do passivo e do patrimônio líquido		149.919	160.488

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÕES DE SOBRAS E PERDAS
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006

(Valores expressos em milhares de reais)

ATO COOPERADO	NOTAS	2007	2006
Ingressos operacionais			
Taxa de administração de obra	-	1.098	2.323
Taxa de gerenciamento de obra	-	656	2.092
Taxa de transferência/eliminação/desistência	-	6.292	1.385
Taxa de adesão	-	39	1.312
Outros	-	159	114
		8.244	7.226
Ingressos financeiros			
Recuperação de encargos financeiros	-	8.624	6.717
Rendimentos, juros e variação monetária	-	206	1.488
Outros	-	-	2
		8.830	8.207
Dispêndios operacionais			
Dispêndios assumidos	-	(974)	(3.514)
Provisão para descontinuação de obras	-	(2.384)	-
Com pessoal - salários e encargos e serviços prestados	-	(4.599)	(5.587)
Com utilidade, materiais de consumo e manutenção	-	(986)	(1.281)
Outras despesas tributárias	-	-	(192)
Provisão para perdas com processos trabalhistas	-	-	(144)
Outros	-	-	(445)
		(8.943)	(11.163)
Dispêndios financeiros			
Encargos sobre empréstimos	-	(8.011)	(7.235)
Tarifas sobre conta centralizadora	-	(159)	(353)
Outros	-	(8)	(83)
		(8.178)	(7.671)
Resultado do ato cooperado		(47)	(3.401)
ATO NÃO COOPERADO	NOTAS	2007	2006
Receita de serviços	-	169	2.147
Impostos incidentes sobre serviços	-	(15)	(249)
Receita líquida	-	154	1.898
Custo dos serviços prestados	-	(169)	(1.898)
Lucro bruto	-	(15)	-
Receitas não operacionais	-	307	55
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-	292	55
Contribuição social sobre o lucro	-	(29)	(12)
Imposto de renda	-	(38)	(15)
Resultado do ato não cooperado	-	225	28
Perdas/sobras líquidas do período		178	(3.373)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social	Fundo Garantidor de Quitação	Reservas Estatutárias			Total
			Reserva legal	Fates	Sobras ou Perdas à disposição da AGO	
Saldos em 31 de dezembro de 2005 (ajustado e não auditado)	1.760	5.943	4.676	508	364	13.251
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	-	(173)	(173)
Perdas líquidas	-	-	-	-	(3.373)	(3.373)
Absorção da perda do período	-	-	(3.373)	-	3.373	-
Transferências para reserva legal	-	-	191	-	(191)	-
Novos cooperados (quotas partes)	23	-	-	-	-	23
Fundo Garantidor de Quitação	-	1.144	-	-	-	1.144
Realização do FGQ - pagamento de dispêndios	-	(11)	-	-	-	(11)
Realização do FGQ - Amortização de parcelas (falecimento de optante)	-	(9)	-	-	-	(9)
Saldos em 31 de Dezembro de 2006	1.783	7.067	1.494	508	-	10.852
Sobras líquidas	-	-	-	-	178	178
Transferências para reserva legal	-	-	178	-	(178)	-
Novos cooperados (quotas partes)	9	-	-	-	-	9
Fundo Garantidor de Quitação	-	231	-	-	-	231
Saldos em 31 de Dezembro de 2007	1.792	7.298	1.672	508	-	11.270

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006

(Valores expressos em milhares de reais)

Origens de recursos	2007	2006
Das operações		
Sobras do exercício	178	-
Depreciações	67	-
Ajuste de inventário do ativo imobilizado	(254)	-
Reversão de provisão para contingência	(144)	-
	(153)	-
De terceiros		
Baixa do ativo imobilizado	-	3
Movimentação FGQ	231	1.124
Recebimento de quota parte	9	23
Redução do realizável a longo prazo	29.324	-
Aumento do exigível a longo prazo		
• Aumento/reclassificação – devolução de cooperados	6.296	4.778
• Aumento/reclassificação – empréstimos a pagar	228	11.047
• Constituição para provisão para contingências	-	144
• Outros passivos	630	-
Aumento do resultado de exercícios futuros	-	46.939
Total das origens	36.565	64.058
Aplicações de recursos		
Das operações		
Perdas do exercício	-	3.373
Depreciações	-	(177)
	-	3.196
Aquisição do ativo imobilizado	-	112
Aumento do realizável a longo prazo	-	28.314
• Reclassificação - créditos com seccionais	3.639	-
• Reclassificação - créditos diversos	3.563	-
Redução do resultado de exercícios futuros	17.334	-
Ajuste de exercícios anteriores	-	173
Total das aplicações	24.536	31.795
Aumento do capital circulante líquido	12.029	32.263
Composição do aumento do capital circulante líquido	2007	2006
Ativo circulante		
No início do exercício	52.690	47.237
No final do exercício	64.056	52.690
	11.366	5.453
Passivo circulante		
No início do exercício	17.644	44.454
No final do exercício	16.981	17.644
	(663)	(26.810)
Aumento do capital circulante líquido	12.029	32.263

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2007 e 2006

(valores expressos em milhares de Reais)

1) CONTEXTO OPERACIONAL

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

Na Assembléia Geral Ordinária (AGO) realizada em 24 de fevereiro de 2005, a atual Diretoria da BANCOOP foi empossada, com mandato até 23 de fevereiro de 2009, formada pelos seguintes representantes:

- João Vaccari Neto (Diretor Presidente);
- Ana Maria Érnica (Diretora Administrativa-Financeira);
- Tomas Edson Botelho Fraga (Diretor Técnico Operacional).

Através da ata de reunião de diretoria realizada em 03 de março de 2006, o Diretor Técnico Operacional renunciou ao seu mandato, sendo que suas atribuições foram acumuladas pelo Diretor Presidente.

As principais políticas e diretrizes operacionais da Cooperativa são:

1.1) POLÍTICAS DE ADEÇÃO

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

conhecimento das regras legais que norteiam a atividade da Sociedade da qual pretende participar.

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

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

1.2) REPASSES DE DISPÊNDIOS DA SEDE

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

- a) **Taxa de administração:** percentual incidente sobre os ingressos de recursos (recebimentos) realizados pelos cooperados para a efetiva realização e conclusão da seccional;

b) **Taxa de gerenciamento:** percentual incidente sobre os dispêndios relativos ao custo de construção;

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

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

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

1.3) FORMAS DE COBRANÇA DO CUSTO COMPLEMENTAR

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

Durante a construção da unidade habitacional, é possível, devido à constatação de desequilíbrio financeiro, a realização de uma reanálise orçamentária com atualização dos valores de ingressos e dispêndios a incorrer; e havendo a necessidade de reforço de caixa, o mesmo deve ser aportado pelos cooperados da seccional.

1.4.) REPASSES DE DISPÊNDIOS FINANCEIROS

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

1.5.) PROCEDIMENTOS PARA AVERBAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

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

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

2) ENQUADRAMENTO À LEI DO COOPERATIVISMO

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

3) APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e em especial à Resolução do CFC nº 920 de 19/12/01, com as alterações contidas na Resolução CFC nº 1.013/05 de 18/12/05, aplicáveis às Sociedades Cooperativas e a Lei nº 5.764/71 (lei do cooperativismo), sendo as seguintes as principais:



DISPONIBILIDADES

Registradas pelo valor histórico, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data dos balanços.

CONTAS A RECEBER

Representados por créditos mantidos junto aos cooperados e terceiros, decorrentes de termos de adesões, chamadas para reforço de caixa e rateios.

IMOBILIZADO LÍQUIDO

É registrado pelo custo de aquisição. As depreciações são computadas pelo método linear, de acordo com as taxas informadas na Nota Explicativa nº 8.

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

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

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.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O Imposto de renda e a contribuição social são calculados e registrados com base no resultado tributável decorrente de atos não cooperativos, considerando as alíquotas previstas pela legislação tributária vigente.

CREDORES POR IMÓVEIS COMPROMISSADOS

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

DISTRATOS A PAGAR

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

DEMAIS ATIVOS E PASSIVOS

Apresentados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os juros incorridos até a data dos balanços.

USO DE ESTIMATIVAS

Na elaboração das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações contábeis incluem, portanto, estimativas referentes à seleção de vida útil de ativo imobilizado, provisões para passivos e provisão para imposto de renda, cujos resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES E OBRIGAÇÕES LEGAIS

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

- Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;
- Obrigações legais: são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito dos processos em que a Cooperativa questiona a constitucionalidade dos tributos.

4) DISPONIBILIDADES

	R\$	
	2007	2006
Caixa e bancos	613	196
Aplicações financeiras	2.317	-
	2.930	196



4.1.) DISPONIBILIDADES POR SECCIONAL

	R\$	
Seccionais	2007	2006
Altos do Butantã	2.892	2.865
Bela Cintra	(971)	(830)
Casa Verde	944	550
Colina Park	(1.837)	(1.434)
Guadalupe Residencial	(1.547)	(1.058)
Guarapiranga Park	(2.265)	(1.742)
Horto Florestal	(2.655)	(2.490)
Ilhas D'Itália	6.400	4.968
Jardim Anália Franco	5.896	5.421
Liberty Boulevard	1.724	1.218
Maison Piaget	68	(628)
Mar Cantábrico	2.502	2.209
Mirante Tatuapé	(3.625)	(3.672)
Parque das Flores	(844)	(871)
Parque Mandaqui	(2.982)	(2.755)
Portal Jabaquara	28	(581)
Praia Grande	(330)	(438)
Praias de Ubatuba	(768)	(851)
Recanto das Orquídeas	(4.455)	(4.085)
Residencial Piemontês	(1.185)	(979)
Saint Philippe	(2.287)	(2.180)
Solar de Santana	(1.179)	(1.324)
Swiss Garden	1.930	1.381
Torres da Mooca	(2.040)	(1.852)
Torres de Pirituba	316	197
Vila Augusta	(897)	(885)
Vila Clementino	2.268	1.874
Vila Inglesa	548	557
Vila Mariana	(3.977)	(3.432)
Village Palmas	(10.535)	(9.139)
Villas da Penha	(9.406)	(7.201)
	(28.269)	(27.187)
Seccionais Descontinuadas		
Brooklin Tower	(901)	(631)
Campos Vila Matilde	-	730
Chateau Villandry Residence	(2.299)	(1.675)
Diana Tower	(21)	618
Fausto	1	93
Gamboá	-	60
Imperial Liberdade	-	3.559
Ipiranga Park	-	(227)
Jardim da Saúde	13	(438)
Mar do Caribe	-	(512)
Moema Tower	(4.970)	(4.215)
Moradas da Flora	17	215
Piazza Di Roma	(2)	(4.874)
Quintas do Sol	-	(2)
Residencial Canto Verde	-	(49)
Saint Paul Club Residencial	1.270	1.079
Trancoso	-	(47)
Veredas do Carmo	123	(534)
Cité Des Arts	-	(255)
	(6.769)	(7.105)

	R\$	
Seccionais de Terceiros	2007	2006
Moema – APCEEF	(126)	(206)
Pêssego – APCEEF	(2.178)	(2.185)
Vila Formosa – APCEEF	(2.030)	(2.085)
Vila Mazzei – APCEEF	(1.631)	(1.897)
Morada Inglesa – CHT	(2.510)	(2.970)
EMURB - Hotel Atlântico	-	(1.058)
Condomínio Edifício Santak	(1.450)	(1.326)
	(9.925)	(11.727)
Total Seccionais	(44.963)	(46.019)
Saldo financiamento - Sede/FGQ	47.893	46.215
	2.930	196

O saldo de disponibilidades por seccional é controlado individualmente. O montante apresentado na rubrica "Saldo financiamento - sede/FGQ" demonstra o saldo de recursos da sede captados de terceiros ("origem dos recursos") e investidos nas seccionais ("aplicações de recursos"), conforme composição a seguir:

	R\$	
Origens de recursos	2007	2006
Cessão de recebíveis – FIDC	36.502	35.854
Empréstimos	11.275	11.047
Quotas-parte recebidas	1.792	1.783
	49.569	48.684

	R\$	
Aplicações de recursos	2007	2006
Em seccionais	47.893	46.215
Ativo imobilizado	-	999
Outras aplicações	1.676	1.470
	49.569	48.684

5) CONTAS A RECEBER - COOPERADOS

	R\$	
	2007	2006
CURTO PRAZO		
Termo de adesão	47.705	32.997
Reforço de caixa (a)	6.577	26.276
Rateio (b)	7.536	-
Cessão de recebíveis – FIDC	(20.992)	(29.901)
	40.826	29.372
LONGO PRAZO		
Termo de adesão	20.559	47.527
Reforço de caixa (a)	55.080	42.519
Rateio (b)	8.521	15.933
Cessão de recebíveis – FIDC	(15.511)	(5.953)
	68.649	100.026
	109.475	129.398



A segregação dos recebíveis entre curto e longo prazo é feita através de percentuais estimados, a partir de relatórios sintéticos auxiliares. Com a conclusão da implantação do módulo de "Carteira" do sistema "MEGA", prevista para o 1º semestre de 2009, esta segregação será realizada diretamente na contabilidade.

a) Corresponde aos valores registrados para cobrança em 31/12/2007, relativos ao "reforço de caixa" para as seguintes seccionais:

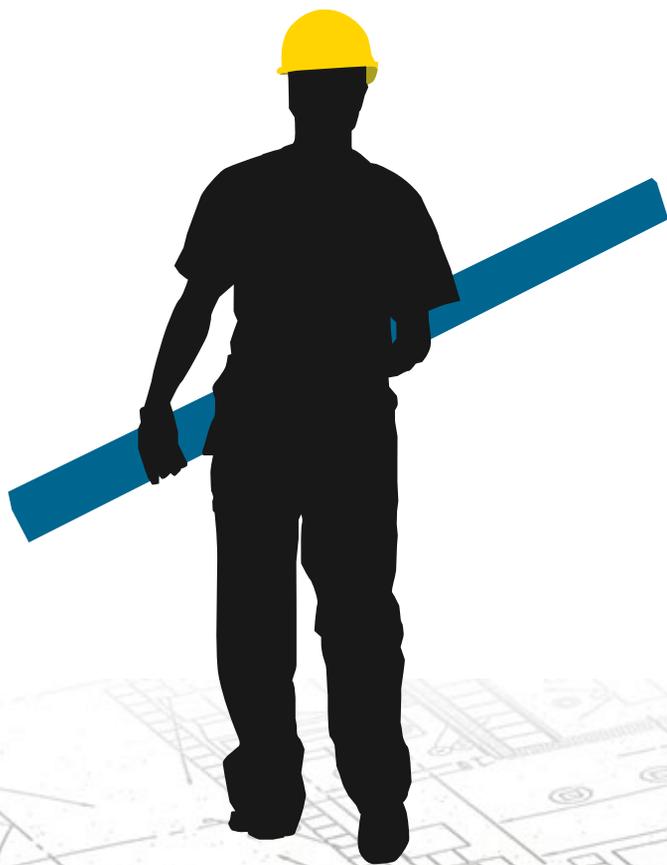
	R\$	
SECCIONAIS	2007	2006
Altos do Butantã	8.358	9.024
Bela Cintra	8.972	8.277
Colina Park	3.701	3.036
Jardim Anália Franco	3.764	5.729
Liberty Boulevard	4.489	5.390
Maison Piaget	2.166	2.281
Mar Cantábrico	1.417	1.928
Residencial Casa Verde	3.623	5.529
Swiss Garden	2.442	2.454
Torres da Mooca	3.516	8.066
Vila Clementino	1.428	2.471
Villas da Penha	17.067	12.211
Vila Inglesa	714	2.399
	61.657	68.795
(-) Curto prazo	6.577	26.276
(=) Longo prazo	55.080	42.519

b) Corresponde aos rateios apurados que contemplam as diferenças entre o custo estimado na criação do grupo e o custo real das seccionais listadas a seguir:

	R\$	
SECCIONAIS	2007	2006
Horto Florestal	2.998	3.939
Mirante Tatuapé	360	-
Parque das Flores	64	-
Parque Mandaqui	446	-
Portal do Jabaquara	158	-
Praias de Ubatuba	496	-
Recanto das Orquídeas	853	-
Saint Phelipe	770	1.712
Solar de Santana	363	-
Torres da Mooca	23	-
Torres de Pirituba	196	-
Vila Augusta	30	-
Vila Inglesa	10	-
Vila Mariana	88	-
Village Palmas	9.202	10.282
	16.057	15.933
(-) Curto prazo	7.536	-
(=) Longo prazo	8.521	15.933

5.1) TERMO DE ADESAO – "AGING LIST"

Vencido	2007	2006
Até 90 dias	8,98%	2,88%
De 91 Até 180 dias	18,08%	0,72%
A vencer		
Até 90 dias	9,43%	7,55%
De 91 até 180 dias	6,05%	8,13%
De 181 até 360 dias	9,68%	16,59%
Acima de 360 dias	47,78%	64,13%
Total	100,00%	100,00%



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

5.2) CONTAS A RECEBER POR SECCIONAL

Seccionais	R\$	
	2007	2006
Altos do Butantã	12.172	11.290
Bela Cintra	11.557	9.025
Brooklin Tower	-	655
Campos Vila Matilde	-	1.042
Chateau Villandry Residence	-	493
Colina Park	5.734	5.358
Guadalupe Residencial	-	42
Guarapiranga Park	675	2.804
Horto Florestal	4.591	4.160
Ilhas D' Itália	4.642	6.728
Imperial Liberdade	-	1.904
Jardim Anália Franco	6.594	7.731
Liberty Boulevard	7.481	6.763
Maison Piaget	3.424	5.753
Mirante Tatuapé	4.211	4.627
Moema Tower	-	796
Parque das Flores	597	615
Parque Mandaqui	3.101	3.245
Portal do Jabaquara	601	1.111
Praia Grande	762	1.058
Praias de Ubatuba	1.435	1.606
Recanto das Orquídeas	6.300	6.400
Res Mar Cantabrico	3.343	5.166
Saint Phelipe	2.276	2.449
Casa Verde	7.686	8.250
Swiss Garden	3.491	4.375
Saint Paul Club Residencial	-	8.218
Solar de Santana	2.542	2.829
Torres da Moóca	9.700	9.243
Torres de Pirituba	1.035	1.086
Vila Augusta	177	284
Vila Clementino	3.099	3.515
Vila Inglesa	4.073	4.310
Vila Mariana	2.860	2.796
Village Palmas	12.415	10.543
Villas da Penha	19.403	16.967
Sede	-	2.015
	145.977	165.252
Cessão de recebíveis - FIDC	(36.502)	(35.854)
	109.475	129.398

5.3) CONTAS A RECEBER - SEDE

Foram registradas como contas a receber na sede, as importâncias correspondentes às seccionais relacionadas a seguir; cujos direitos e obrigações foram assumidos pela Cooperativa:

Seccionais	R\$	
	2007	2006
Brooklin Tower	86	-
Campos de Vila Matilde	80	-
Canto Verde	-	355
Chateau de Villandry Residence	55	-
Fausto Residence	-	243
Edifício Gamboa	-	211
Imperial Liberdade	404	-
Jardim da Saúde	-	69
Mar do Caribe	308	-
Moema Tower	406	-
Moradas da Flora	57	109
Residencial Santak	-	510
Veredas do Carmo	318	518
	1.714	2.015
Créditos de liquidação duvidosa	(1.714)	-
	-	2.015



5.4) FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS (FIDC)

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

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

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

5.4.1) COTAS DO FUNDO

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e não resgatáveis, exceto por ocasião da liquidação do Fundo, sendo admitida sua amortização, conforme o disposto no regulamento do Fundo ou por decisão de assembléia geral de cotistas. Todas as classes de cotas têm iguais taxas, despesas, prazos e direito de voto, e são divididas da seguinte forma:

- Cotas seniores: são aquelas que não se subordinam às demais para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo;
- Cotas subordinadas: são aquelas que se subordinam às cotas seniores para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo. Somente ocorrerá amortização e/ou resgate das cotas subordinadas após a amortização e/ou resgate das cotas seniores.

A relação mínima entre o patrimônio líquido do Fundo e o valor das cotas seniores será de 125%, apurada diariamente. A distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo ocorre conforme o seguinte procedimento, desde que o patrimônio do Fundo permita:

a) Após o pagamento ou provisionamento das despesas e dos encargos do Fundo, é incorporado ao valor de cada cota sênior, a título de distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo relativos ao dia útil imediatamente anterior; o valor resultante da variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) no dia útil imediatamente anterior; acrescido de uma taxa de 12,50% ao ano, base 252 dias úteis, incidente sobre o valor da cota sênior no dia útil imediatamente anterior; ou seu saldo não amortizado;

b) Após a distribuição dos rendimentos anteriormente descritos para as cotas seniores, o eventual excedente decorrente da valorização da carteira do Fundo no período será incorporado proporcionalmente às cotas subordinadas.

Na figura de investidora do Fundo a BANCOOP detinha 9.358 cotas subordinadas:

	R\$	
Cotas subordinadas	2007	2006
Previsão de resgate até 360 dias	2.018	1.582
Previsão de resgate acima de 360 dias	6.051	6.327
	8.069	7.909

Até 09 de maio de 2006 o regulamento do Fundo previa que na segunda amortização, a qual ocorreu no último dia útil do 23º mês da data de subscrição inicial, uma amortização equivalente a 50% do valor da cota sênior vigente no dia. Entretanto, em função de prorrogação no prazo de resgate do Fundo, a segunda amortização se efetivou em 12,50%.

A quarta amortização ocorrerá no último dia útil do 48º mês da data de subscrição inicial, no montante equivalente a 20% do valor da cota sênior vigente no dia.

5.4.2) RECOMPRA DE TÍTULOS

Nos termos do disposto na cláusula 2.1ª do “Contrato de Promessa de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, firmado em 12/06/2006 entre a BANCOOP (Cedente) e o FIDC (Cessionário), a cedente poderá recomprar ou trocar os direitos creditórios cedidos ao fundo, em especial àqueles cujos devedores, após a respectiva cessão, fiquem inadimplentes em qualquer parcela por mais de 60 (sessenta) dias.

5.4.3) RECONHECIMENTO CONTÁBIL DOS ENCARGOS FINANCEIROS

Os encargos financeiros decorrentes dos títulos cedidos ao FIDC são contabilizados como despesas antecipadas no ativo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado somente no vencimento desses títulos. Os valores a serem apropriados no curto e longo prazo encontram-se relacionados a seguir:

	R\$	
	2007	2006
Curto prazo	3.557	2.516
Longo prazo	2.637	864
	6.194	3.380

6) CRÉDITOS COM SECCIONAIS

	R\$	
Curto prazo	2007	2006
APECFCOOP	3.734	6.995
CHT	2.478	3.158
	6.212	10.153
Longo prazo		
APECFCOOP	3.369	-
CHT	270	-
	3.639	-
Total	9.851	10.153

Os saldos apresentados são tratados como ato cooperado e resultam da movimentação de ingressos e dispêndios nas seccionais (empreendimentos) correspondentes, as quais são administradas pela BANCOOP em decorrência de contrato de gestão assinado com terceiros, sendo que os saldos de dispêndios (pagamentos) excedentes aos ingressos (recebimentos) eram assim representados:

		R\$	
Seccional	Contrato	2007	2006
Morada Inglesa	CHT	2.749	3.158
Vila Mazzei	APCEFCOOP	1.976	1.976
Moema	APCEFCOOP	85	239
Vila Formosa	APCEFCOOP	2.420	2.480
Pêssego	APCEFCOOP	2.621	2.300
		9.851	10.153

6.1) CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de São Paulo (CHT)

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

Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF (APCEFCOOP)

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

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

Pelos serviços descritos a BANCOOP recebe mensalmente os seguintes valores:

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

7) CRÉDITOS DIVERSOS

	R\$	
Curto prazo	2007	2006
Contas a receber - Cyrela	3.837	4.000
Contas a receber - Kallas	3.372	-
Contas a receber - Santak	959	1.429
Contas a receber - EMURB	-	1.208
Adiantamento a fornecedores	-	1.881
Adiantamentos a terceiros	-	142
Outros créditos	270	123
	8.438	8.783
Longo prazo		
Contas a receber - Santak	429	-
Contas a receber - EMURB	1.377	-
Adiantamento a fornecedores	1.757	-
	3.563	-
Total	12.001	8.783

- **Contas a receber - Cyrela:** saldo correspondente à venda do imóvel situado na Rua Marina Crespi, nº 272 relativo à seccional Piazza di Roma, descontinuada em virtude de inviabilidade econômica. Esta operação foi registrada em 2006 a partir de proposta formalizada em 13/12/2006 pela empresa Cyrela Brazil Realty, a qual se consolidou em um contrato particular de promessa de cessão de direitos sobre o imóvel e outras avenças em 16/02/2007. O recebimento deste saldo encontra-se vinculado à liberação de escritura definitiva do terreno, que se encontra em processo de desdobro junto à Prefeitura Municipal de São Paulo;

- **Contas a receber - Kallas:** valor correspondente à venda dos seguintes imóveis, formalizada em 29/10/2007, relacionados aos empreendimentos descontinuados em decorrência de inviabilidade econômica:

- ✓ **Chateau de Villandry:** "Compromisso de compra e venda";
- ✓ **Moema Tower:** "Rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel";
- ✓ **Brooklin Tower:** "Rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel";
- ✓ **Imperial Liberdade:** "Rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel".

- **Contas a receber - Santak:** em setembro de 2002 foi firmado com o Condomínio Edifício Santak um "Contrato Particular de Construção por Empreitada Global Reajustável" a partir do qual a BANCOOP se comprometeu a promover, no terreno, cuja propriedade é do condomínio, a construção de um edifício residencial. Como pagamento e garantia da remuneração dos serviços prestados a Cooperativa recebeu em dação de pagamento 26 unidades habitacionais, sendo que o saldo apresentado nas demonstrações contábeis de 2007 é o resultante do excedente dos dispêndios pagos ou incorridos na construção do Edifício Santak em relação aos ingressos efetivamente recebidos provenientes das unidades repassadas em dação de pagamento. Visando o recebimento deste valor, no dia 03 de abril de 2008 a BANCOOP moveu ação judicial de cobrança contra o condomínio, Registrada sob o nº 2008.011265, não havendo manifestação da justiça quanto a eventuais resultados até este momento;

- **Contas a receber - EMURB:** a Empresa Municipal de Urbanização (EMURB) e Marcelo Aranha Souza Pinto, em 27 de julho de 2001, com base na Lei Municipal nº 12.342/97, referente à "Operação

Urbana Centro", firmaram o contrato OU-001/01 com a BANCOOP, por intermédio do qual a Cooperativa se comprometeu a realizar a restauração do Edifício Hotel Atlântico. Em 31/12/2005 constatou-se que a Cooperativa empregou recursos superiores ao valor acordado em contrato, o qual está sendo objeto de cobrança. Visando o recebimento deste valor; no dia 26 de março de 2008 a BANCOOP moveu ação judicial de cobrança, Registrada sob o nº 2008.128904, não havendo manifestação da justiça quanto a eventuais resultados até este momento;

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

Notificados	2007	2006
Germany Construtora e Incorporadora Ltda. (a)	1.328	1.328
Tarumã Engenharia Ltda. (b)	-	110
Mirante Artefatos de Concreto S/E Ltda.	90	90
Outras pessoas jurídicas	83	87
Pessoas físicas	256	266
	1.757	1.881

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

b) Origem do dispêndio identificado em 24/07/07, sendo apropriado para resultado nesta data.



8) IMOBILIZADO LÍQUIDO

Descrição	% - Taxa de depreciação	R\$	
		2007	2006
Imóveis	4	327	327
Móveis e utensílios	10	44	87
Instalações	10	53	20
Veículos	20	77	117
Máquinas e equipamentos	20	238	354
Direitos de uso de software	20	327	94
Depreciação acumulada		(395)	(515)
Imobilizado líquido		671	484

Durante o ano de 2008 foi contratada empresa especializada para inventariar o ativo imobilizado da BANCOOP, sendo que os efeitos decorrentes desse inventário já se encontram reconhecidos em 31/12/2007. A partir de 2008, com a implantação do módulo de controle de patrimônio do sistema Mega, o ativo imobilizado passará a ser controlado individualmente, permitindo sua integração com a contabilidade.

9) EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Descrição	R\$	
	2007	2006
Longo prazo		
Entidade de classe (a) - mútuo (*)	8.500	8.582
Entidade de classe (b) - mútuo (*)	2.775	2.465
	11.275	11.047

(*) Contrato firmado com cláusula de confidencialidade.

Em 31 de dezembro de 2007 foram assinados aditivos aos instrumentos particulares de contratos de mútuos existentes com a finalidade de consolidar o saldo devedor na respectiva data, bem como prorrogar o prazo de vencimento para 31 de dezembro de 2010, os quais possuem as seguintes características:

- **Entidade de classe (a):** atualizado monetariamente pela incidência de correção monetária, calculada pela variação de 110% do CDI;
- **Entidade de classe (b):** atualizado monetariamente pela incidência de correção monetária, calculada pela variação do IGP-M e juros de 12,5% ao ano.

10) FORNECEDORES

Seccional	R\$	
	2007	2006
Altos do Butantã	28	18
Bela Cintra Residence	19	9
Condomínio Colina Park	8	3
Horto Florestal	9	-
Jardim Anália Franco	111	32
Liberty Boulevard Residence	24	6
Maison Piaget	27	1
Mirante Tatuapé	9	4
Parque das Flores	1	-
Parque Mandaqui	9	9
Portal do Jabaquara	-	3
Praia Grande	2	292
Praias de Ubatuba	2	-
Quintas de Guadalupe	9	8
Recanto das Orquídeas	16	24
Mar Cantábrico	76	16
Morada Inglesa	-	10
Residencial Piemontês	29	-
Saint Phillippe	1	1
Casa Verde	43	-
Swiss Garden	17	9
Saint Paul Club Residencial	-	10
Sede/FGQ	315	191
Solar de Santana	11	7
Torres da Mooca	55	2
Torres de Pirituba	-	189
Vila Clementino	16	17
Vila Formosa	-	2
Ilhas D' Itália	83	-
Vila Inglesa	20	-
Vila Mariana	2	22
Village Palmas	10	8
Villas da Penha	27	26
Total	979	919

O controle do saldo de fornecedores e contas a pagar é realizado por meio dos registros contábeis e fichas financeiras individuais. O relatório financeiro destes passivos encontra-se em fase de elaboração e sua implantação no sistema Mega está prevista para o exercício de 2008.



11) OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIAS

Descrição	R\$	
	2007	2006
Tributos incidentes sobre folha de pagamento	80	83
Tributos sobre contratação de serviços	591	344
Tributos incidentes sobre ato não cooperado	423	340
Imposto sobre a propriedade predial e territorial	466	539
Provisão s/ férias e encargos	75	98
Outros	-	1
	1.635	1.405
Curto prazo	1.005	1.405
Longo prazo	630	-
	1.635	1.405

12) DISTRATOS A PAGAR

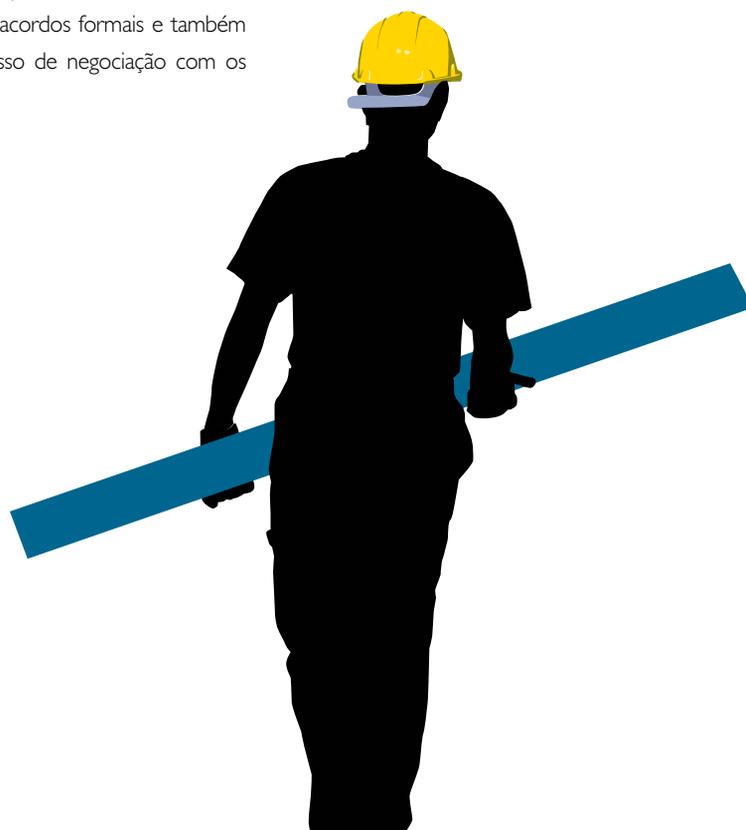
Os valores a serem pagos decorrem de distratos de adesões (demissão, exclusão ou eliminação) ou descontinuidade do empreendimento, estando estes em consonância ao Estatuto e ao Regimento Interno da Cooperativa, os quais são controlados por seccional, por meio de relatórios contábeis individualizados:

Descrição	R\$	
	2007	2006
Curto prazo	9.815	4.134
Longo prazo	11.074	4.778
	20.889	8.912

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

12.1) DISTRATOS A PAGAR POR SECCIONAL

Seccionais	R\$	
	2007	2006
Altos do Butanta	1.449	340
Bela Cintra Residence	348	158
Brooklin Tower Duplex Residence	-	83
Campos Vila Matilde Residencial	-	147
Chateau de Villandry Residence	-	164
Condomínio Colina Park	2.389	1.018
Guadalupe Residencial	352	61
Guarapiranga Park	1.858	816
Horto Florestal	21	24
Ilhas D' Itália	1.740	984
Imperial Liberdade	-	308
Jardim Anália Franco	785	551
Liberty Boulevard Residence	380	154
Maison Piaget	761	284
Moema Tower Duplex Residence	-	141
Parque das Flores	-	6
Parque Mandaqui	3	14
Praia Grande	106	-
Recanto das Orquídeas	20	58
Mar Cantábrico	526	124
Residencial Piemontês	14	63
Residencial Saint Phillippe	45	58
Residencial Casa Verde	1.283	399
Residencial Swiss Garden	499	270
Saint Paul Club Residence	-	703
Sede	3.452	658
Torres da Mooca	410	37
Vila Augusta	-	1
Vila Clementino	143	220
Vila Inglesa	690	217
Village Palmas	133	-
Villas da Penha	3.481	851
	20.889	8.912



13) DISPÊNDIOS A PAGAR

Representados pela provisão da diferença entre o custo estimado na criação do grupo e o custo revisado e atualizado para a referida data base para conclusão das unidades habitacionais demonstradas a seguir, os quais passam a ter uma característica de custo orçado, sendo estes registrados em contrapartida à conta de Resultados de Exercícios Futuros (REF):

Seccionais	R\$	
	2007	2006
Torres de Pirituba	267	366
Praia Grande	144	244
Portal do Jabaquara	66	158
Horto Florestal	760	1.179
Solar de Santana	431	737
Vila Augusta	173	173
Parque das Flores	95	95
Village Palmas	-	1.131
Recanto das Orquídeas	717	1.808
Mirante Tatuapé	-	250
Residencial Saint Phellige	-	132
	2.653	6.273

14) CREDORES POR IMÓVEIS COMPROMISSADOS

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

Seccionais	R\$	
	2007	2006
Vila Inglesa	-	159
Ilhas D'Itália (a)	1.289	1.289
Residencial Swiss Garden	-	204
Chateau de Villandry Residence	-	118
Moema Tower Duplex Residence	-	1.267
	1.289	3.037

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

15) RETENÇÕES CONTRATUAIS A PAGAR

Representadas por obrigações a pagar junto a empreiteiros decorrentes de retenções contratuais efetuadas sobre as notas fiscais pagas nos períodos de 2005, 2006 e 2007, as quais têm como principal objetivo garantir que o contrato assumido pelo respectivo empreiteiro seja devidamente cumprido sob pena da não liberação dos valores retidos, cabendo ainda sua utilização para reembolso de eventuais perdas decorrentes de reclamações trabalhistas:

Seccional	R\$	
	2007	2006
Portal do Jabaquara	2	3
Horto Florestal	33	33
Solar de Santana	7	7
Village Palmas	86	86
Recanto das Orquídeas	50	50
Mirante Tatuapé	3	3
Vila Inglesa	3	3
Torres da Mooca	29	29
Praias de Ubatuba	6	6
Vila Clementino	19	19
Altos do Butantã	47	39
Jardim Anália Franco	53	44
Bela Cintra Residence	18	18
Residencial Saint Philippe	20	20
Residencial Casa Verde	75	74
Villas da Penha	110	109
Liberty Boulevard Residence	46	42
Condomínio Colina Park	26	25
Hotel Atlântico	-	2
Residencial Santak	-	1
Residencial Swiss Garden	40	32
Maison Piaget	21	21
Ilhas D'Itália	64	43
Mar Cantábrico	74	53
Guarapiranga Park	4	4
Saint Paul Club Residence	-	38
Morada Inglesa	-	42
Residencial Piemontês	2	2
Moema Tower Duplex Residence	-	1
Sede/FGQ	331	284
	1.169	1.133



1.6) RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS

Compreende o resultado contábil não realizado com seccionais, composto de:

Descrição	R\$	
	2007	2006
Ingressos futuros	145.978	165.252
Ingressos recebidos	424.137	448.079
	570.115	613.331
Dispêndios pagos ou incorridos	(471.426)	(497.308)
	98.689	116.023

• **Ingressos futuros:** compreende os valores a receber dos cooperados, detalhados na Nota 5.2, relativos ao “termo de adesão”, composta por custo orçado inicial, reforço de caixa e rateios já apurados. O controle é feito por seccional, individualizado por cooperado. A Cooperativa pretende concluir a implantação do módulo de “carteira” do sistema Mega, o qual possibilitará a integração com a contabilidade dos ingressos futuros dos cooperados;

• **Dispêndios pagos ou incorridos:** compreende todos os valores pagos pela Cooperativa ao longo do período para viabilização e construção das obras em andamento, inclusive das unidades sem adesão. O controle por seccional é feito por meio de balancetes contábeis, sendo que os registros de pagamentos são individualizados no razão contábil, em função do sistema financeiro não dispor de relatórios retroativos e individualizados que possibilitem compor o saldo acumulado apresentado nas demonstrações contábeis;

• **Ingressos recebidos:** compreende todos os valores recebidos pela Cooperativa ao longo do período, quer seja a título de contratos de adesão, reforços de caixa ou mesmo rateios de obras, para o custeio das obras em andamento. O controle por seccional é feito por meio de balancetes contábeis, sendo que até o exercício de 2004 os valores decorrentes dos recebimentos realizados ao longo do período foram lançados de forma sintética, em função da ausência de controles financeiros devidamente individualizados, por cooperado, que pudessem compor o saldo acumulado apresentado nas demonstrações contábeis.

1.6.1) MOVIMENTAÇÃO DO RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS

Descrição	R\$			
	Ingressos futuros	Dispêndios pagos e incorridos	Ingressos recebidos	Resultado de exercícios futuros
Saldo em 2006	165.252	(497.308)	448.079	116.023
Reversão de provisão	(19.274)	-	-	(19.274)
Ingressos recebidos	-	-	7.448	7.448
Dispêndios pagos	-	(6.252)	-	(6.252)
Obras inviabilizadas	-	32.134	(31.390)	744
Saldo em 2007	145.978	(471.426)	424.137	98.689

• **Movimento de obras inviabilizadas:** compreende os ingressos e dispêndios transferidos para resultado da sede, relativos aos seguintes empreendimentos:

Empreendimento	Movimentação 2007			
	Ingressos futuros	Dispêndios pagos e incorridos	2007	2006
Jardim da Saúde	23	(43)	(20)	(499)
Veredas do Carmo	640	(514)	126	(573)
Moradas da Flora	230	(209)	21	203
Mar do Caribe	381	(386)	(5)	(30)
Ipiranga Park	2	(2)	-	(28)
Trancoso	-	-	-	(3)
Cité Des Art's	21	(18)	3	(185)
Diana Tower	150	(507)	(357)	469
Canto Verde	7	(5)	2	(56)
Piazza Di Roma	706	(483)	223	(848)
Fausto	428	(445)	(17)	(334)
Gamboia	13	(154)	(141)	46
Brooklin Tower	2.944	(3.296)	(352)	-
Chateau Villandry	3.567	(4.048)	(481)	-
Moema Tower	6.775	(7.637)	(862)	-
Imperial Liberdade	7.189	(5.699)	1.490	-
Campos de Vila Matilde	3.477	(3.946)	(469)	-
Saint Paul	4.837	(4.742)	96	-
	31.390	(32.134)	(744)	1.838

Transferência para resultado: refere-se aos ingressos e dispêndios acumulados ao longo do período, pertinentes aos empreendimentos que não tiveram sua continuidade viabilizada (seccionais descontinuadas) ou que foram assumidos pela Sede, baixados do grupo de contas de resultado de exercícios futuros e reconhecidos como dispêndios assumidos na demonstração de sobras e perdas do exercício de 2007.

16.2) RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS POR SECCIONAL

SECCIONAIS ATIVAS

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Torres de Pirituba:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(14.865)	(14.865)
Ingressos	14.578	14.405
Subtotal	(287)	(460)
Ingressos futuros	1.035	1.086
Resultado de exercícios futuros	748	626

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Praia Grande:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(16.485)	(16.498)
Ingressos	15.934	15.471
Subtotal	(551)	(1.027)
Ingressos futuros	762	1.058
Resultado de exercícios futuros	211	31

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Parque Mandaqui:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(19.771)	(19.430)
Ingressos	16.951	16.529
Subtotal	(2.820)	(2.901)
Ingressos futuros	3.101	3.245
Resultado de exercícios futuros	281	344

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Portal Jabaquara:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(22.481)	(22.481)
Ingressos	22.449	21.728
Subtotal	(32)	(753)
Ingressos futuros	601	1.111
Resultado de exercícios futuros	569	358

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Horto Florestal:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(16.541)	(16.665)
Ingressos	13.199	12.913
Subtotal	(3.342)	(3.752)
Ingressos futuros	4.591	4.160
Resultado de exercícios futuros	1.249	408

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Solar de Santana:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(17.949)	(18.000)
Ingressos	16.357	15.886
Subtotal	(1.592)	(2.114)
Ingressos futuros	2.542	2.829
Resultado de exercícios futuros	950	715

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Vila Augusta:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(7.047)	(6.952)
Ingressos	6.046	5.886
Subtotal	(1.001)	(1.066)
Ingressos futuros	177	284
Resultado de exercícios futuros	(824)	(782)

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Parque das Flores:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(5.882)	(5.774)
Ingressos	5.099	4.800
Subtotal	(783)	(974)
Ingressos futuros	597	615
Resultado de exercícios futuros	(186)	(359)

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Vila Mariana:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(14.643)	(14.205)
Ingressos	10.670	10.533
Subtotal	(3.973)	(3.672)
Ingressos futuros	2.861	2.796
Resultado de exercícios futuros	(1.113)	(876)

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Village Palmas:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(21.152)	(21.101)
Ingressos	10.689	10.393
Subtotal	(10.463)	(10.708)
Ingressos futuros	12.415	10.543
Resultado de exercícios futuros	1.952	(165)

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Recanto das Orquídeas:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(27.719)	(27.917)
Ingressos	22.364	21.865
Subtotal	(5.354)	(6.052)
Ingressos futuros	6.300	6.400
Resultado de exercícios futuros	946	348

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Mirante Tatuapé:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(17.494)	(17.252)
Ingressos	14.048	13.311
Subtotal	(3.446)	(3.941)
Ingressos futuros	4.211	4.627
Resultado de exercícios futuros	765	686

R\$ - Mil		
	2007	2006
Vila Inglesa:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(8.726)	(8.547)
Ingressos	7.774	7.837
Subtotal	(952)	(710)
Ingressos futuros	4.073	4.310
Resultado de exercícios futuros	3.121	3.600

Torres da Mooca:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(19.337)	(18.976)
Ingressos	17.185	17.116
Subtotal	(2.152)	(1.860)
Ingressos futuros	9.700	9.243
Resultado de exercícios futuros	7.548	7.383

Praias de Ubatuba:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(7.877)	(7.706)
Ingressos	7.118	6.817
Subtotal	(759)	(889)
Ingressos futuros	1.435	1.606
Resultado de exercícios futuros	676	717

Vila Clementino:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(16.293)	(16.025)
Ingressos	18.374	17.649
Subtotal	2.081	1.624
Ingressos futuros	3.100	3.515
Resultado de exercícios futuros	5.181	5.139

Altos do Butantã:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(23.987)	(22.967)
Ingressos	25.238	25.370
Subtotal	1.251	2.403
Ingressos futuros	12.172	11.290
Resultado de exercícios futuros	13.423	13.693

Jardim Anália Franco:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(32.652)	(31.555)
Ingressos	37.623	36.310
Subtotal	4.971	4.755
Ingressos futuros	6.594	7.731
Resultado de exercícios futuros	11.565	12.486

Bela Cintra:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(15.098)	(14.904)
Ingressos	13.948	13.880
Subtotal	(1.150)	(1.024)
Ingressos futuros	11.557	9.025
Resultado de exercícios futuros	10.407	8.001

R\$ - Mil		
	2007	2006
Saint Philippe:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(9.710)	(9.585)
Ingressos	7.506	7.152
Subtotal	(2.204)	(2.433)
Ingressos futuros	2.276	2.449
Resultado de exercícios futuros	72	16

Casa Verde:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(26.003)	(25.283)
Ingressos	25.500	25.377
Subtotal	(503)	94
Ingressos futuros	7.685	8.251
Resultado de exercícios futuros	7.182	8.345

Villas da Penha:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(28.886)	(27.094)
Ingressos	16.446	18.981
Subtotal	(12.440)	(8.113)
Ingressos futuros	19.404	16.966
Resultado de exercícios futuros	6.964	8.853

Liberty Boulevard:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(19.304)	(18.669)
Ingressos	20.642	19.731
Subtotal	1.338	1.062
Ingressos futuros	7.481	6.763
Resultado de exercícios futuros	8.819	7.825

Colina Park:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(12.043)	(11.434)
Ingressos	7.836	8.924
Subtotal	(4.207)	(2.510)
Ingressos futuros	5.734	5.358
Resultado de exercícios futuros	1.527	2.848

Swiss Garden:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(9.144)	(8.476)
Ingressos	10.399	9.323
Subtotal	1.255	847
Ingressos futuros	3.492	4.375
Resultado de exercícios futuros	4.747	5.221



SECCIONAIS INVIABILIZADAS OU ASSUMIDAS

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Maison Piaget:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(6.076)	(5.668)
Ingressos	5.378	4.749
Sub-total	(698)	(919)
Ingressos Futuros	3.423	5.753
Resultado de exercícios futuros	2.725	4.834

Ilhas D'Itália:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(16.135)	(13.680)
Ingressos	19.348	16.329
Subtotal	3.213	2.649
Ingressos futuros	4.642	6.728
Resultado de exercícios futuros	7.855	9.377

Mar Cantábrico:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(12.350)	(9.849)
Ingressos	14.180	11.858
Subtotal	1.830	2.009
Ingressos futuros	3.343	5.166
Resultado de exercícios futuros	5.173	7.175

Guarapiranga Park:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(3.708)	(4.529)
Ingressos	1.003	1.961
Subtotal	(2.705)	(2.568)
Ingressos futuros	675	2.804
Resultado de exercícios futuros	(2.030)	236

Resid Piemontês:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(765)	(1.052)
Ingressos	68	39
Subtotal	(697)	(1.013)
Ingressos futuros	-	-
Resultado de exercícios futuros	(697)	(1.013)

Guadalupe Residencial:		
Dispêndios pagos ou incorridos	(1.304)	(1.674)
Ingressos	187	557
Subtotal	(1.117)	(1.117)
Ingressos futuros	-	42
Resultado de exercícios futuros	(1.117)	(1.075)

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Saint Paul Club Resid:		
Dispêndios pagos ou incorridos	-	(19.154)
Ingressos	-	19.423
Subtotal	-	269
Ingressos futuros	-	8.218
Resultado de exercícios futuros	-	8.487

Campos Vila Matilde:		
Dispêndios pagos ou incorridos	-	(2.614)
Ingressos	-	3.198
Subtotal	-	584
Ingressos futuros	-	1.042
Resultado de exercícios futuros	-	1.626

Chateau Villandry Residen:		
Dispêndios pagos ou incorridos	-	(2.809)
Ingressos	-	879
Subtotal	-	(1.930)
Ingressos futuros	-	493
Resultado de exercícios futuros	-	(1.437)

Moema Tower:		
Dispêndios pagos ou incorridos	-	(8.475)
Ingressos	-	2.903
Subtotal	-	(5.572)
Ingressos futuros	-	796
Resultado de exercícios futuros	-	(4.776)

Brooklin Tower:		
Dispêndios pagos ou incorridos	-	(2.588)
Ingressos	-	1.890
Subtotal	-	(698)
Ingressos futuros	-	655
Resultado de exercícios futuros	-	(43)

Imperial Liberdade:		
Dispêndios pagos ou incorridos	-	(2.855)
Ingressos	-	6.106
Subtotal	-	3.251
Ingressos futuros	-	1.904
Resultado de exercícios futuros	-	5.155



	R\$ - Mil	
	2007	2006
Residencial Canto Verde:		
Dispêndios pagos ou incorridos	-	-
Ingressos	-	-
Subtotal	-	-
Ingressos futuros	-	355
Resultado de exercícios futuros	-	355

Fausto:		
Dispêndios pagos ou incorridos	-	-
Ingressos	-	-
Subtotal	-	-
Ingressos futuros	-	243
Resultado de exercícios futuros	-	243

Gamboá:		
Dispêndios pagos ou incorridos	-	-
Ingressos	-	-
Subtotal	-	-
Ingressos futuros	-	211
Resultado de exercícios futuros	-	211

Veredas do Carmo:		
Dispêndios pagos ou incorridos	-	-
Ingressos	-	-
Subtotal	-	-
Ingressos futuros	-	518
Resultado de exercícios futuros	-	518

Moradas da Flora:		
Dispêndios pagos ou incorridos	-	-
Ingressos	-	-
Subtotal	-	-
Ingressos futuros	-	109
Resultado de exercícios futuros	-	109

	R\$ - Mil	
	2007	2006
Jardim da Saúde:		
Dispêndios pagos ou incorridos	-	-
Ingressos	-	-
Subtotal	-	-
Ingressos futuros	-	69
Resultado de exercícios futuros	-	69

Residencial Santak:		
Dispêndios pagos ou incorridos	-	-
Ingressos	-	-
Subtotal	-	-
Ingressos futuros	-	510
Resultado de exercícios futuros	-	510



16.3) UNIDADES DISPONÍVEIS PARA ADEÇÃO (ADESÕES FUTURAS)

Em função do resultado de exercício futuros agregar também os dispêndios das unidades sem adesão, e objetivando demonstrar a potencialidade das adesões futuras, informamos que em 31 de dezembro de 2007 existiam 349 unidades disponíveis para adesão e 94

vagas extras de garagens, que avaliadas com base no custo estimado para novas adesões na data do balanço, totalizavam R\$62.288 (sessenta e dois milhões, duzentos e oitenta e oito mil Reais) (não auditado), conforme composição a seguir:

2007 (não auditado)				2006 (não auditado)		
Seccional	Quantidade		R\$	Quantidade		R\$
	Unidades	Vaga extra		Unidades	Vaga extra	
Altos do Butantã	35	7	5.534	21	94	2.292
Bela Cintra Residence	7	-	1.094	1	-	161
Brooklin Tower (a)	-	-	-	50	-	6.897
Campos Vila Matilde (a)	-	-	-	53	-	7.633
Chateau de Villandry Residence (a)	-	-	-	83	-	11.309
Condomínio Colina Park	71	35	12.460	81	687	7.928
Guarapiranga Park (c)	-	-	-	176	-	15.673
Ilhas D'Itália	37	-	5.564	41	-	5.729
Imperial Liberdade (a)	-	-	-	114	-	9.588
Jardim Anália Franco	6	16	2.084	14	297	747
Liberty Boulevard Residence	5	-	533	2	-	278
Maison Piaget	21	-	4.099	4	-	673
Moema Tower (a)	-	-	-	86	-	22.991
Parque das Flores	-	-	-	1	-	138
Praias de Ubatuba	1	-	104	1	-	93
Quintas de Guadalupe (c)	-	-	-	206	-	14.624
Mar Cantabrico	22	-	8.687	22	-	8.581
Morada Inglesa	1	-	245	1	-	179
Resid. Piemontês (c)	-	-	-	50	-	5.647
Residencial Casa Verde	21	35	3.411	36	651	236
Residencial Swiss Garden	2	1	334	1	-	144
Residencial Saint Philippe	1	-	200	-	-	-
Saint Paul Club Residence (b)	-	-	-	106	811	18.305
Torres da Mooca	9	-	1.483	4	-	600
Vila Inglesa	18	-	1.453	5	-	383
Villas da Penha	91	-	14.731	45	-	6.730
Village Palmas	1	-	272	-	-	-
	349	94	62.288	1.204	2.540	147.559

a) Empreendimentos descontinuados em 2007;

b) Empreendimento encerrado;

c) Empreendimento descontinuado em 2008.



17) PROVISÃO PARA CONTIGÊNCIAS

Atualmente, a Cooperativa é parte em diversos processos administrativos e judiciais, sendo que em 31 de dezembro de 2007, o montante correspondente a estes questionamentos totalizava, aproximadamente, R\$29.000, sendo que a expectativa de êxito com base na opinião dos nossos consultores jurídicos é como segue:

Descrição	Expectativa de êxito	R\$
Cíveis	Possível	300
Trabalhista	Possível	28.700
		29.000

Para os processos em curso, não foram identificadas perdas classificadas como prováveis, não sendo constituída provisão para contingência em 2007 (R\$144 em 2006).

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

18) PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Cooperados	Quotas-parte	
	2007	2006
Com adesão	9.650	8.161
Sem adesão	5.579	6.480
Total de cooperados	15.229	14.641
Capital social (R\$ - Mil)	1.792	1.783
Custo médio das quotas (R\$)	117,70	121,78

• **Quota parte:** o controle das quotas partes foi reconstituído, individualmente (por cooperado) por meio de controles financeiros e arquivo físico;

• **Fundo Garantidor de Quitação (FGQ):** o FGQ, nos termos previstos no artigo 1º de seu regimento, é um fundo constituído por cooperados da BANCOOP, com a finalidade de quitar o saldo devedor existente, nas situações de cobertura previstas. Até 31 de dezembro de 2007, o saldo da movimentação decorrente desse fundo foi apurado sinteticamente e exclusivamente através de relatórios contábeis.

19) DISPÊNDIOS ASSUMIDOS

Descrição	R\$ - 2007		
	Ingressos	Dispêndios	Saldo
Descontinuadas			
Mar do Caribe	381	(386)	(5)
Ipiranga Park	2	(2)	-
Cité Des Art's	21	(18)	3
Diana Tower	150	(507)	(357)
Canto Verde	7	(5)	2
Piazza Di Roma	706	(483)	223
Fausto	428	(445)	(17)
Gamboa	13	(154)	(141)
Brooklin Tower	2.944	(3.296)	(352)
Chateau Villandry Residence	3.567	(4.048)	(481)
Moema Tower	6.775	(7.637)	(862)
Imperial Liberdade	7.189	(5.699)	1.490
Campos de Vila Matilde	3.477	(3.946)	(469)
	25.660	(26.626)	(966)
Assumidas			
Veredas do Carmo	640	(514)	126
Moradas da Flora	230	(209)	21
Jardim da Saúde	23	(43)	(20)
	893	(766)	127
Encerradas			
Saint Paul	4.837	(4.742)	95
Descontinuadas, assumidas e encerradas	31.390	(32.134)	(744)
Dispêndios sem comprovação	-	(230)	(230)
Total dos dispêndios assumidos	31.390	(32.364)	(974)

Descrição	R\$ - 2006		
	Ingressos	Dispêndios	Saldo
Descontinuadas			
Cité Des Arts	190	(375)	(185)
Ipiranga Park	-	(28)	(28)
Diana Tower	1.922	(1.453)	469
Mar do Caribe	-	(30)	(30)
Piazza Di Roma	(5)	(843)	(848)
Fausto	249	(583)	(334)
Gamboia	146	(100)	46
Trancoso	-	(3)	(3)
Residencial Canto Verde	(69)	13	(56)
Quintas do Sol	-	-	-
	2.433	(3.402)	(969)
Assumidas			
Veredas do Carmo	22.058	(22.631)	(573)
Moradas da Flora	15.429	(15.226)	203
Jardim da Saúde	3.878	(4.377)	(499)
	41.365	(42.234)	(869)

Descrição	R\$ - 2006		
	Ingressos	Dispêndios	Saldo
Descontinuadas e assumidas	43.798	(45.636)	(1.838)
Dispêndios sem comprovação	-	(1.676)	(1.676)
Total dos dispêndios assumidos	43.798	(47.312)	(3.514)

20) EVENTOS SUBSEQUENTES

• **Acordo Judicial Ministério Público Estadual:** a pedido de determinados cooperados, em 31/10/2007 foi distribuída a Ação Civil Pública nº 2007.245877-1 pelo Ministério Público Estadual (MPE) contra a Cooperativa. Em 20/05/2008 as partes (MPE e Cooperativa) firmaram um acordo judicial, em cujo preâmbulo consta que a BANCOOP é cooperativa de fato e de "direito", tendo todas as prerrogativas legais previstas na legislação de regência das cooperativas (Lei nº 5.764/71), inclusive a possibilidade de cobrança de "rateio". Esse Acordo foi objeto de apreciação pelo Conselho Superior do MPE, que decidiu pela sua validade. Atualmente esse acordo aguarda homologação pelo Juízo competente.

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

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

- **Descontinuidade de empreendimentos:** em 31 de Dezembro de 2007 os empreendimentos “Residencial Piemontês”, “Guarapiranga Park” e “Guadalupe Residencial” encontravam-se em processo de descontinuidade. Para fazer frente a eventuais desembolsos decorrentes deste procedimento, foi constituída uma provisão de R\$2.384, que foi avaliada pela Administração como suficiente para esta finalidade.

21) MUDANÇA NA LEGISLAÇÃO SOCIETÁRIA BRASILEIRA

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638/07, que modifica certos dispositivos da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976). Em termos gerais, a nova lei requer a harmonização das normas contábeis adotadas no Brasil com os padrões contábeis internacionais derivados das normas emitidas pelo International Accounting Standard Board.

Entre as alterações requeridas nas práticas contábeis adotadas pela Cooperativa estão a substituição da demonstração da origem e aplicação de recursos pela demonstração dos fluxos de caixa, a criação de novos subgrupos de contas e a introdução de novos critérios para classificação e avaliação de instrumentos financeiros e do conceito de ajuste ao valor presente para as operações ativas e passivas de longo prazo e para as relevantes de curto prazo:

- A Cooperativa está analisando os eventuais impactos das alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 em suas demonstrações contábeis os quais se necessário, serão reconhecidos no decorrer de 2008.



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

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

1. Examinamos o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2007, bem como as demais Demonstrações Contábeis da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo: demonstrações das sobras e perdas; de mutações do patrimônio líquido; origens e aplicações de recursos, e notas explicativas da administração às demonstrações contábeis, e o parecer dos auditores independentes, emitido em 12 de setembro de 2008, pela empresa TERCO GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES.

2. Com base em nossa responsabilidade legal e estatutária, concluímos que referidas Demonstrações Contábeis representam adequadamente a posição patrimonial e financeira da cooperativa em 31 de dezembro de 2007.

3. Dessa forma, o CONSELHO FISCAL DA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO, representado por seus membros efetivos abaixo assinados, recomenda favoravelmente a aprovação de tais demonstrações pelos SENHORES COOPERADOS, na assembléia geral ordinária.

São Paulo, 11 de Dezembro de 2008.

Ana Tércia Sanches
Carlos Eduardo Gabas
Vagner Freitas De Moraes



FUNDO GARANTIDOR DE QUITAÇÃO (FGQ)*(Valores expressos em milhares de reais)***(Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2007 e 2006)**

A T I V O	2007	2006
Ativo circulante		
Caixa e Bancos	-	-
Créditos a receber - Seccionais	1.364	1.482
Total do ativo circulante	1.364	1.482
Ativo não circulante		
Fundo de aplicação	5.936	5.585
Outros valores a receber	-	-
Total do ativo não circulante	5.936	5.585
Total do ativo	7.300	7.067
P A S S I V O	2007	2006
Passivo circulante		
Débitos a pagar - Seccionais	2	2
Obrigações com terceiros	-	-
Total do passivo circulante	2	2
Passivo não circulante		
Total do passivo não circulante	-	-
Patrimônio líquido		
Fundo Garantidor de Quitação	7.065	5.941
Superávit Acumulado	-	1.124
Superávit do Exercício	233	-
	7.298	7.065
Total do passivo e do patrimônio líquido	7.300	7.067

FUNDO GARANTIDOR DE QUITAÇÃO (FGQ)*(Valores expressos em R\$ Mil)***(Demonstração do Superávit dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006)**

	2007	2006
Receitas das Operações sociais		
Contribuição mensal	265	1.080
Receitas financeiras	-	64
	265	1.144
Despesas das Operações sociais		
Amortização de parcelas (Sinistro)	(32)	(9)
Despesas gerais	-	(11)
	(20)	(20)
Superávit do exercício	233	1.124

João Vaccari Neto
Presidente

Ana Maria Érnica
Diretora Administrativa-financeira

Marco Antônio Saraiva de Souza
CRC (Contador) ISP166711/O-8.



balanço social 2007



Rua Líbero Badaró, 152 - 5º andar
São Paulo - SP
Tel.: (11) 2174-4455
sac@bancoop.com.br
www.bancoop.com.br

