

# notícias BANCOOP

COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO

JULHO DE 2006

WWW.BANCOOP.COM.BR



BALANÇO  
SOCIAL  
2005



# Arrumando a casa

**A**Bancoop é a maior cooperativa habitacional do Estado de São Paulo e, talvez, a maior do Brasil. São cerca de 14 mil cooperados, 8.510 unidades residenciais lançadas e 5.626 já entregues. Destas, 147 serão entregues em breve. Sabemos que não é fácil administrar uma cooperativa tão grande. Mas, com seriedade e profissionalismo, quase tudo se torna possível. Por isso, não concordamos com ações da gestão anterior e estamos tomando as medidas necessárias para alterá-las.

Claro, todos os cooperados estão ansiosos para ver suas casas ou apartamentos prontos e conseguir fugir do aluguel. E quem não quer isso? Mas, de uma hora para a outra, não é possível mudar procedimentos que vinham sendo implementados há anos. A “casa” precisa ser arrumada. É isso o que a nova gestão está tentando fazer: Arrumar a casa.

Tivemos que fazer um levantamento da situação em que a cooperativa se encontrava. Depois, precisamos fazer os fechamentos dos empreendimentos, ações que a antiga gestão não havia realizado. Com o fechamento, apuraram-se déficits em alguns empreendimentos. Vários estavam deficitários há anos. Para as obras que haviam sido concluídas e estavam devedoras, era preciso realizar a cobrança do rateio, conforme determinam a Lei do Cooperativismo e o Termo de Adesão e Compromisso de Participação, assinado pelos cooperados no ato da adesão aos empreendimentos.

Sabíamos que esta atitude provocaria debates. Por isso, novamente seguindo o princípio cooperativista, a nova gestão tomou uma atitude de total transparência e colocou todos os documentos referentes à cooperativa à disposição dos associados. Somente depois é que enviou a cobrança.

Continuando com a política de transparência, neste relatório de atividades todos os cooperados terão acesso às informações gerais sobre a Bancoop. E, no próximo mês, cada cooperado receberá as informações específicas do empreendimento do qual faz parte. Mais do que apenas apresentar os balancetes, mostraremos em que pé se encontram as obras, o que é preciso fazer em cada uma delas, quais as propostas e os cronogramas de execução. E, de acordo com o que foi solicitado pelo Conselho Fiscal, será realizada uma auditoria no Balanço. A mesma será apresentada na Assembléia.



Também chegarão às suas mãos os resultados das mudanças, que melhorias elas trouxeram e o que ainda precisa ser feito, alterado ou aperfeiçoado.

Quanto às denúncias contra a gestão anterior, já são investigadas pelo Ministério Público. A atual gestão contribuirá com as investigações prestando todos os esclarecimentos e apresentando os documentos que forem solicitados.

Este material também deixa claro que a Bancoop não é sua diretoria, sua gestão ou apenas seu presidente. A Bancoop é uma cooperativa e, como tal, ela “é” todos os 14 mil cooperados. Não podemos nos autoflagelar. Temos que participar, apresentar propostas, fiscalizar, reclamar, mas sempre com o intuito de melhorar a cooperativa e a gestão das obras. Somente assim conquistaremos nosso sonho: o grande sonho da casa própria.

Um abraço a todos,

**João Vaccari Neto**  
Presidente

Bancoop Notícias é uma publicação da Bancoop - Cooperativa Habitacional dos Bancários, Rua Líbero Badaró, 152, 5º andar. Tel. 11-3291-1800, duvidasbalanco@bancoop.com.br; www.bancoop.com.br. **Presidente:** João Vaccari Neto. **Diretora administrativa-financeira:** Ana Êrnica. **Projeto Editorial:** Studio de Comunicação (www.studiodecomunicacao.com.br). **Jornalista responsável:** Paulo Flores. **Produção gráfica:** Urbana. **Fotos:** Jailton Garcia e Paulo Pepe. **CtP/Impressão:** Bangraf (www.brangraf.com.br). **Tiragem:** 14 mil exemplares.



# Dez anos de trabalho

A estimativa atual é de que o déficit habitacional no Brasil seja de sete milhões de moradias. Muitos brasileiros não têm condições de comprar a casa própria. Pensando nisso, o Sindicato dos Bancários de São Paulo, em 1996, resolveu realizar uma consulta à categoria para saber se havia interesse em que a entidade incentivasse a criação de uma cooperativa para construir moradias a preço de custo para os bancários. Em um curto período, vieram cerca de cinco mil respostas positivas. Foi daí que surgiu a iniciativa da Bancoop. No final daquele mesmo ano, os dois primeiros empreendimentos já haviam sido lançados.

A partir da idéia inicial de realizar o sonho da casa própria para bancários, sem fins lucrativos, a Bancoop ganhou autonomia e abriu-se também para fora da categoria.

De lá para cá, 57 empreendimentos foram lançados. Des-

tes, oito foram interrompidos e os cooperados receberam de volta o dinheiro que haviam investido ou foram transferidos para outros empreendimentos, de acordo com sua preferência. Atualmente, a cooperativa responde por 8.510 unidades habitacionais. Já foram entregues 5.626, o que representa 66,2% do total.

O cotidiano da cooperativa foi alterado por um acidente, em novembro de 2004, onde morreram três de seus principais gestores, inclusive o presidente, Luiz Malheiro. Isso gerou a necessidade de recompor a administração. Seguindo o Estatuto, o cooperado João Vaccari Neto, ex-presidente do Sindicato, assumiu interinamente a Presidência da Bancoop. Em fevereiro de 2005, uma assembléia o elegeu em definitivo, juntamente com uma nova diretoria. Era o início de uma gestão transparente, participativa e fiscalizadora.



EMPREENDIMENTOS CONCLUÍDOS

24, que representam 4.148 unidades

	nº de unidades		nº de unidades
Edifício Cachoeira	92	Residencial Moema	76
Horto Florestal	240	Residencial Pêssego	152
Jardim da Saúde	52	Saint Phellippe	80
Morada Inglesa	100	Santak	52
Moradas da Flora	360	Solar de Santana	204
Mirante Tatuapé	168	Torres de Pirituba	224
Parque das Flores	78	Veredas do Carmo	504
Parque Mandaqui	196	Vila Augusta	96
Portal do Jabaquara	333	Vila Formosa	168
Praia Grande	299	Vila Mariana	128
Praias de Ubatuba	96	Vila Mazzei	24
Recanto das Orquídeas	320	Village Palmas	106

BASE: 16/06/06



EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO

11, que representam 2.414 unidades, sendo 1.023 já entregues

Empreendimento	Entregues	Em produção
Altos do Butantã	204	196
Casa Verde	224	112
Ilhas D'Itália	72	144
Jardim Anália Franco	132	132
Liberty Boulevard	144	144
Maison Piaget		64
Mar Cantábrico		128
Saint Paul		192
Swiss Garden		88
Vila Clementino	132	56
Villas da Penha	115	135
<b>Total</b>	<b>1.023</b>	<b>1.391</b>

BASE: 16/06/06

Os novos gestores decidiram fazer um levantamento em todas as contas e documentos da entidade. Uma empresa de auditoria foi contratada para realizar o serviço. De imediato, verificou-se que havia empresas pertencentes aos antigos gestores prestando serviços à Bancoop. Os contratos foram interrompidos.

No final do levantamento, constatou-se que não haviam sido feitos os fechamentos dos empreendimentos entregues e que o valor estimado para a construção estava abaixo do custo real das obras. Era preciso realizar a cobrança da diferença para evitar que a cooperativa interrompesse suas atividades.

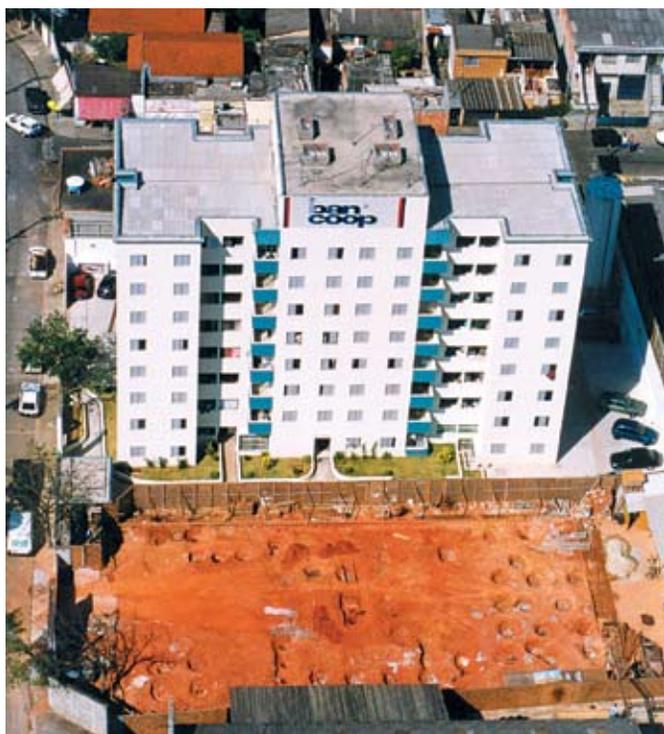
Antes de tomar essa medida, difícil, mas necessária, a atual gestão abriu um amplo diálogo com os cooperados. Colocou todas as contas à disposição para conferência e fiscalização, incentivando também a criação de comissões para acompanhamento das obras e das ações da nova gestão. Essas medidas seguem os princípios do cooperativismo, de fidelidade à transparência e à participação dos associados e do comportamento responsável. A intenção é gerar maior segurança para todos e permitir que a cooperativa prossiga em sua missão.

Alguns cooperados têm entrado com ações contra a entidade e outros pediram o desligamento dos empreendimentos,

mesmo sem ter analisado as contas para constatar se existem problemas ou se houve irregularidades. A atual gestão alerta para que os associados não caiam na onda dos boatos. Antes de qualquer decisão, organize a comissão de seu empreendimento e verifique todos os documentos. Afinal, a cooperativa é dos cooperados. As ações na Justiça são, em sua grande maioria, para evitar os pagamentos. Este ato causa prejuízos aos cooperados das obras que estão em construção. Os cooperados que já receberam suas unidades devem conferir e quitar os saldos devedores e lembrar que a casa própria é o seu sonho, seu grande bem.

### NÚMEROS DA BANCOOP

Total de empreendimentos lançados até final de 2004	57
Total de empreendimentos descontinuados	8
Empreendimentos com todas as unidades entregues	24
Empreendimentos em construção	11
Empreendimentos em recomposição de caixa	5
Empreendimentos em lançamento	9
Total de unidades concluídas	5.626



### EMPREENDIMENTOS EM RECOMPOSIÇÃO DE CAIXA

5, que representam 1.014 unidades, sendo 435 entregues

Empreendimento	Entregues	Em produção
Bela Cintra	104	104
Colina Park	39	106
Guarapiranga Park		222
Torres da Mooca	168	84
Vila Inglesa	124	63
Total	435	579

BASE: 16/06/06



### EMPREENDIMENTOS EM LANÇAMENTO

9, que representam 934 unidades, sendo 248 adquiridas

Empreendimento	Total de unidades	Unidades repassadas
Brooklin Tower	66	20
Campos de Vila Matilde	80	27
Chateau Villandry	88	21
Diana	52	14
Guadalupe	208	26
Imperial Liberdade	228	114
Moema Tower	100	19
Residencial Gamboa	52	4
Residencial Piemontês	60	3
Total	934	248

BASE: 16/06/06

# Mais agilidade, eficiência e qualidade



Reunião entre a diretoria da Bancoop e consultores

**N**a gestão anterior da Bancoop não havia práticas de boa governança corporativa, capazes de garantir aos associados o conhecimento de toda a realidade. Procedimentos não eram padronizados e os custos eram subestimados no lançamento dos empreendimentos.

A nova gestão está tomando medidas para solucionar os problemas. É verdade que alguns cooperados continuam reclamando da morosidade de procedimentos tomados no dia-a-dia. Realmente ainda existem vários obstáculos, que vêm sendo ultrapassados aos poucos. Como, aliás, acontece com a maioria das instituições. Certas soluções exigem investimentos financeiros e o fluxo de caixa da cooperativa é apertado, não dá para fazer tudo de uma vez.

Para detectar os problemas e encontrar as melhores soluções, na tentativa de agilizar e baratear os procedimentos, sem abrir mão da qualidade, foram realizadas parcerias com três consultorias. Uma delas atua na área administrativa e contábil, organizando e sistematizando os procedimentos e atividades da cooperativa. A segunda atua especificamente na coordenação dos processos técnicos de engenharia e a terceira está implantando um sistema operacional que integrará todos os setores administrativos, eliminando retrabalhos e garantindo maior segurança e rapidez nas informações. Isso também possibilitará a redução de custos administrativos da cooperativa e a ampliação do controle de todo o processo.

Ainda há muito o que fazer, mas já caminhamos bastante. As velhas práticas foram confrontadas com as necessidades de me-

lhoria e foi realizado um amplo diagnóstico, com efetiva participação dos profissionais da cooperativa e apoio da diretoria. O resultado foi apresentado a todos os funcionários da Bancoop, reunidos em seminário. Cada setor da entidade foi analisado para definir os pontos que precisam ser alterados de maneira a trazer melhorias reais ao trabalho desenvolvido. O conjunto de ações recebeu o nome de Programa de Ação Construtiva - PAC. Os objetivos finais do PAC são aumentar a qualidade dos imóveis; dar maior agilidade e segurança ao planejamento, além de assegurar controle de prazos e custos e atendimento adequado às necessidades dos cooperados.

Em breve serão implantados novos sistemas de informática para que os cooperados possam ter mais serviços e informações disponíveis pela Internet. Tudo com a intenção de aumentar os controles, a transparência e a eficiência da cooperativa, assim como diminuir os custos.

“Desde o início desta gestão, nosso foco é o cooperado. Estamos melhorando a comunicação e aumentando a transparência para que ele tenha a certeza de que fez a opção correta ao escolher a Bancoop para obter seu imóvel próprio, que é, na realidade, o seu maior bem”, explica João Vaccari Neto, presidente da cooperativa.

O PAC será implantado aos poucos e os cooperados logo vão perceber seus benefícios. Isso facilitará ainda mais a lógica do cooperativismo, que tem como princípio a participação dos cooperados nos projetos a serem implantados.

# Cooperativismo: tire suas dúvidas

**É** preciso que os participantes tenham bem claro o funcionamento do sistema, os benefícios que ele gera e, acima de tudo, o que é a cooperação mútua. As cooperativas habitacionais são muito importantes para diminuir o déficit habitacional no Brasil, já que o Poder Público não tem recursos suficientes e muita gente não pode enfrentar as condições impostas pela iniciativa privada. Mas é preciso que todos tenham muito claro o funcionamento do sistema cooperativista, os benefícios que gera, direitos e deveres da pessoa ao aderir a uma cooperativa. É preciso ter em mente, ainda, que a cooperação é a regra fundamental. Afinal, a cooperativa habitacional, por lei, não pode ter lucro. Desta forma, os imóveis devem ser colocados à disposição dos cooperados a preço de custo.

Leia, abaixo, esclarecimentos para as principais dúvidas que aparecem sobre o sistema cooperativista.

## O que é o cooperativismo?

O cooperativismo é a união de forças em torno de um objetivo comum, difícil de ser conquistado de maneira isolada. A cooperativa é uma organização democrática, onde dirigentes são eleitos em assembleia e cada cooperado tem direito a um voto. A adesão é livre e voluntária: todos podem participar sem discriminação social, política, religiosa, de raça ou de gênero.

## Onde surgiu?

A primeira cooperativa surgiu em 1844, na Inglaterra, com a união de 28 tecelões que compraram um armazém para baratear os custos dos produtos alimentícios e, depois, se uniram para adquirir suas casas.

## Quais os benefícios?

Como as cooperativas não visam lucro, o custo final do produto ou bem é mais baixo. No caso das cooperativas habitacionais, o modelo utilizado é a construção a preço de custo.

## O que é ser cooperado?

É ser parte de um grupo, de um todo que, no caso da Bancoop, irá construir a casa própria para cada um. Por isso, não há relação de consumo nas cooperativas.

## Como as cooperativas habitacionais obtêm recursos para as obras?

São provenientes das contribuições dos próprios cooperados. Com a soma destes recursos, a cooperativa constrói as unidades. Portanto, as obras são autofinanciadas a preço de custo. No lançamento, o valor é estimado. E se houver déficit, deve ser rateado entre o grupo. O aporte financeiro, ou reforço de caixa, é uma forma de agilizar o andamento das obras e reduzir o valor do rateio final.

## O que determina os prazos de entrega?

É o fluxo de caixa disponível para aplicar na obra. Ou seja, a

velocidade de contribuição dos cooperados determina o fluxo de caixa e, conseqüentemente, os prazos de entrega.

## Quais os direitos e deveres dos cooperados?

Utilizar os serviços prestados pela cooperativa; tomar parte nas assembleias gerais, discutindo e votando os assuntos que forem tratados; propor ao Conselho de Administração e às assembleias gerais as medidas que julgar convenientes aos interesses do quadro social; votar para o preenchimento de cargos no Conselho de Administração e no Conselho Fiscal, e ter acesso a todos os documentos da cooperativa são direitos dos cooperados. Observar o estatuto da cooperativa; cumprir fielmente os compromissos em relação à cooperativa e respeitar as decisões da Assembleia Geral e do Conselho Diretor são deveres dos cooperados.



## VEJA AS DIFERENÇAS

### COOPERATIVAS

- É uma sociedade de pessoas
- Objetivo principal é a prestação de serviços
- Número ilimitado de cooperados
- Controle democrático: cada cooperado tem direito a um voto
- Assembleias: quorum é baseado no número de cooperados
- Não é permitida a transferência das quotas-partes a terceiros, estranhos à sociedade
- Retorno proporcional ao valor das operações
- Preço de custo
- Não é necessária a incorporação imobiliária

### INCORPORADORAS

- É uma sociedade de capital
- Objetivo principal é o lucro
- Número limitado de acionistas
- Cada ação corresponde a um voto
- Assembleias: quorum é baseado no capital
- É possível a transferência das ações a terceiros
- Dividendo proporcional ao valor das ações
- Preço fechado
- É necessária a incorporação imobiliária

# Entenda as fases de uma obra



**Ilustração  
promocional  
do Brooklin  
Tower**

## PRIMEIRA FASE: LANÇAMENTO

O lançamento é o momento em que o grupo ainda está em formação, quando são feitas as adesões. Ao mesmo tempo, fecha-se a forma de pagamento do terreno e dos encargos sobre ele (escritura, corretagem, limpeza, IPTU e toda a documentação). É quando se realiza a regularização da obra. Para isso, é preciso legalizar o terreno e aprovar o projeto junto à Prefeitura, Secretaria do Meio Ambiente e outros órgãos públicos, inclusive os Bombeiros, quanto à proteção e combate a incêndios. Somente depois disso é possível conseguir o alvará de construção.

Mas, antes de passar para a fase de construção, é preciso desenvolver os projetos executivos. Eles detalham cada passo da construção, desde o projeto das fundações, passando pelo projeto de estrutura, paisagismo e arquitetônico, até chegar ao elétrico e hidráulico. Tudo é detalhado seguindo as normas técnicas, permitindo a verificação da viabilidade econômica, a redução de custos da obra e a projeção aproximada do custo total. Estes projetos também garantem que a construção siga uma técnica construtiva bem planejada, minimizando problemas da obra pronta.

Se a Bancoop fosse uma incorporadora, nesta fase seria preciso realizar a incorporação. Mas como se trata de uma cooperativa, ela faz a averbação no encerramento do empreendimento.

Quanto tempo esta fase demora? Depende. Um estudo do Siduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo), citado na edição de junho de 2006 da revista *Construção e Mercado*, aponta que uma obra habitacional leva, em média, desde o estudo de viabilidade até a legalização para comércio e ocupação, 42 meses para obter todos os documentos e licenças ambientais, urbanísticas e fiscais. A burocracia é muito grande. Apenas para a aprovação do projeto junto à Prefeitura é preciso de, no mínimo, seis meses. E, para a legalização, são necessários recursos financeiros.

Como não existe um investidor que injete dinheiro nos empreendimentos, é preciso que haja adesões suficientes para que seja realizado o projeto. Quer dizer; o tempo para adquirir o terreno e legalizar o projeto dependerá, também, da velocidade das adesões.

Depois de aprovado o projeto legal de Prefeitura, inicia-se a elaboração dos projetos executivos, que exigem em torno de seis meses para ficarem prontos. Nesta fase também se necessita de caixa para custear os projetos.

Assim, somente a fase de lançamento, se tudo correr bem, consome cerca de um ano. É quando se inicia a segunda fase, a construção.



Obras do  
Morada  
Inglesa

## SEGUNDA FASE: CONSTRUÇÃO

No total, para erguer uma torre, o prazo varia de 24 a 30 meses. Mas, em se tratando de uma cooperativa, é preciso lembrar que a obra é autofinanciada e o prazo de construção depende do fluxo de caixa do empreendimento. A construção se subdivide em seis fases.

1. Fundações da torre: envolve as obras de fundações da torre. Para a execução desta fase é necessário um prazo médio de três meses.
2. Embasamento do subsolo e do térreo: em seguida passa-se para a estrutura de embasamento do subsolo e do térreo. Passam-se mais dois meses.
3. Estrutura e alvenaria: é quando se constroem as estruturas e a alvenaria dos pavimentos. Necessita-se de mais oito a dez meses para concluir a etapa.
4. Obra bruta: reboco da fachada, compra de elevadores e as obras internas das unidades. E lá se vão mais cinco ou seis meses.
5. Obra fina: é quando se realiza a pintura e a colocação de pisos e azulejos, fios e cabos, granitos e soleiras. São mais quatro a cinco meses até o final desta fase.
6. Acabamento: é quando se colocam as portas, rodapés, bancadas, louças e metais, caixilhos, vidros, luminárias, interruptores e tomadas, em mais três ou quatro meses.



Cooperado faz o  
checklist do seu  
apartamento no  
Morada Inglesa

## TERCEIRA FASE: FECHAMENTO

Ao se encerrar a construção, no sistema cooperativista, é preciso fazer o fechamento das contas. Se há sobras, elas são divididas entre os membros do grupo. Mas se há déficit, é preciso fazer um rateio. É nesta fase que se iniciam as ações para obtenção do Habite-se. Para consegui-lo, é preciso que o empreendimento tenha passado pela inspeção do Corpo de Bombeiros, conte com o alvará de funcionamento dos elevadores, a autorização dos órgãos ambientais e que o ISS esteja em dia. Com a posse destes documentos, a Bancoop vai até a Prefeitura e entra com o pedido de Habite-se. Outros seis meses se passam, no mínimo.

### Averbação

Para realizar a averbação, além do Habite-se, é preciso obter a Certidão Negativa de Débitos (CND), comprovação de que o empreendimento pagou os encargos previdenciários. O valor é calculado de acordo com o metro quadrado construído. Esta certidão fica pronta em, no mínimo, seis meses. Em posse do Habite-se e da CND, a Bancoop vai ao cartório e prepara o empreendimento para a averbação. Nesse momento, o cooperado, estando em dia com suas obrigações junto à cooperativa, pode solicitar a escritura.

No total, já existem 11 seccionais totalmente concluídas pela Bancoop em processo de averbação.

# Cooperados terão acesso a informações organizadas

**A**s comissões de empreendimentos são muito importantes para os associados e para a Bancoop. Elas permitem que os cooperados se organizem e debatam sobre seus empreendimentos, levantem propostas a serem enviadas à diretoria e fiscalizem documentos.

O lema desta gestão é transparência, fiscalização e participação. Desde que tomou posse, a nova diretoria incentiva a criação das comissões e destaca a importância de que todos os cooperados debatam e decidam sobre a Bancoop. Mas as comissões precisam ser legítimas e aprovadas pelos cooperados. Elas devem acompanhar de forma organizada e constante as atividades da cooperativa e repassar informações aos demais cooperados do grupo.

Com a finalidade de demonstrar transparência e abertura para a fiscalização dos cooperados sobre a aplicação dos recursos que aportam, as comissões receberão, mensalmente, informações de seu empreendimento de forma organizada. Entre elas, o demonstrativo financeiro; documentos de acompanhamento das aprovações, regularizações e legalizações; informações jurídicas (caso haja); relatório de acompanhamento físico e financeiro; e estatísticas de novas adesões, transferências, desistências e eliminação de cooperados.

Caso o seu empreendimento ainda não tenha criado uma co-

missão, ou ela se diluiu com o passar do tempo, reúna os associados de seu grupo e entre em contato com a cooperativa. A Bancoop pode ajudar a reconstruir esse importante instrumento de acompanhamento e controle, disponibilizando também os documentos necessários. Lembre-se: só com a participação de todos é que conseguiremos garantir a concretização do sonho da casa própria para todos.



**Saint Paul: ao final de uma das assembléias, cooperados elegeram integrantes da comissão**

## Preço de custo

**N**a construção a preço de custo, a receita deve ser igual à despesa. No caso da Bancoop, os cooperados devem arcar com o preço total do custo de construção, do terreno, projetos e da documentação necessária para a regularização do empreendimento.

Se ocorrer alguma alteração no preço dos insumos, por exemplo, os cooperados têm que arcar com eventuais ônus. Mas, se ocorrer alguma alteração que reduza o custo, eles serão beneficiados. A equação é simples: a receita deve ser igual às despesas, se houver diferenças, para mais ou para menos, o valor deve ser rateado entre os cooperados.

É importante deixar claro que tal procedimento está expresso no Termo de Adesão e Compromisso de Participação assinado por todos os cooperados, não se trata de alteração de regras com o jogo em andamento.

A construção a preço de custo pode gerar sacrifícios aos membros do grupo, tais como a fiscalização dos gestores e a



**Custo de uma obra depende do preço de vários insumos**

participação efetiva, mas, certamente, também propicia benefícios, entre eles as diferenças entre os valores e prazos praticados no mercado para empreendimentos do mesmo padrão construtivo.

# O que é o FIDC

A sigla FIDC significa “Fundo de Investimento em Direitos Creditórios”, o qual foi criado com o objetivo de adquirir direitos sobre créditos financeiros, de forma que as empresas possam antecipar fluxo de caixa futuro. No caso da Bancoop, a Cooperativa utilizou os valores a receber dos cooperados conforme disposição nos respectivos termos de adesão, para agilizar o andamento de suas obras. O dinheiro captado por meio do Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) possibilitou a conclusão de alguns empreendimentos antes mesmo de receber o valor integral dos cooperados.

Este tipo de fundo é muito utilizado nos Estados Unidos, onde inclusive até mesmo comprovantes de direitos autorais e consultas médicas são transformados em valores recebíveis, movimentando trilhões de dólares.

No Brasil, o FIDC foi regulamentado no final de 2001 pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). De acordo com as regras da CVM, os ativos dos fundos de recebíveis podem ser formados por títulos e direitos originados em empresas financeiras, seguradoras, comerciais, industriais, imobiliárias e de leasing, entre outras.

O FIDC é constituído por duas classes de cotas: sêniores e subordinadas. As cotas sêniores são oferecidas aos investidores, enquanto as subordinadas funcionam como uma garantia da empresa originadora do recebível. A Bancoop captou cerca de R\$ 47 milhões por meio de recebíveis, entretanto, adquiriu cerca de 20% em cota subordinada, ou seja, o equivalente a R\$ 9 milhões, portanto, R\$ 36 milhões foram efetivamente aplicados nas obras.

Na hipótese dos recebíveis vendidos ao FIDC não serem pagos pelos cooperados no vencimento, a Bancoop tem que substituí-los por novos recebíveis, ou os R\$ 9 milhões serão usados para honrar as aplicações dos investidores. Assim, mostra-se oportuno ressaltar que nenhum empreendimento foi hipotecado ou colocado como garantia de pagamento.

Note-se que a Bancoop está em dia com o pagamento das amortizações do FIDC aos investidores, haja vista que um terço dos recursos captados foram quitados em agosto de 2005, conforme definido no Regulamento do FIDC. A Nova Gestão da Bancoop, no mês de maio último, apresentou proposta de alongamento do prazo de duração do FIDC, a qual foi aprovada pelos investidores, de forma que a última amortização ocorrerá no ano de 2011. Como conclusão, para que tudo siga correndo bem, basta que os cooperados continuem quitando suas parcelas em dia.

## Entenda como funciona

O FIDC tem quatro pilares: Cliente, Originador, Investidor e Administrador. No nosso caso são: Cliente (Cooperado); Originadora (Bancoop); Investidores (basicamente Fundos de Pensão e de Investimentos); Administrador (Planner Corretora de Valores S.A.)



**A contabilidade foi um dos departamentos da Bancoop que mais trabalhou para se readequar aos novos padrões do mercado**

- 1) Os cooperados assinam termos de adesão, por meio do qual se comprometem a pagar determinado valor em parcelas mensais ao longo dos próximos anos.
- 2) Em 2004, na gestão anterior, a Bancoop, de posse do termo de adesão assinado pelo Cooperado, foi ao mercado para antecipar o valor das parcelas definidas no referido termo, sendo o FIDC competitivo dentre as modalidades de financiamentos existentes no mercado, inclusive em termos de garantias solicitadas.
- 3) A Planner Corretora de Valores S.A, na qualidade de Administradora, constituiu o FIDC Bancoop I, tendo por objetivo adquirir recebíveis originados pela Bancoop, para tanto utilizando-se de recursos aportados no FIDC por investidores institucionais.
- 4) A outra ponta é o investidor: O FIDC de uma forma geral é distribuído entre os investidores qualificados, os quais buscam dentre as alternativas de investimentos uma melhor rentabilidade com risco de crédito suportável. Assim, é possível obter uma remuneração acima daquelas verificadas nas aplicações tradicionais de mercado (CDB, títulos públicos, imóveis, FIF's), sem elevar sobremaneira o risco do crédito.

Como conclusão, O FIDC é interessante para todas as partes envolvidas, bem como no âmbito sócio-econômico do país, tendo em vista que, no caso da Bancoop, possibilitou a aceleração das obras, criando e mantendo empregos diretos e indiretos, além de propiciar condições ao Cooperado de adquirir imóvel a preços acessíveis.





Reunião de consultoria externa com setores da Bancoop

## Continuar a reestruturação

A Bancoop realizou diversas ações visando a reestruturação, o que inclui mudanças nas áreas administrativa e de execução de obras, comunicadas anteriormente. Atos impensados por parte de alguns cooperados, como acusações contra a Bancoop na imprensa, geraram insegurança em outros associados. Alguns membros pediram desligamento, outros deixaram de pagar suas parcelas em dia. Isto causa prejuízo a todos os empreendimentos.

Em uma decisão difícil, mas necessária para reduzir custos e manter o fluxo de caixa sem déficit, foi preciso reduzir o número de funcionários. A cooperativa fez cortes em diversos setores e remanejamentos em outros. Procurou-se desligar quem já havia demonstrado interesse em sair. Mas também foi preciso dispensar outros. Esta ação pode prejudicar ações que vinham sendo realizadas para agilizar o atendimento e o andamento das obras. É a consequência de atos impensados.

Outra decisão difícil foi realizar compras apenas com pagamento à vista. Isso poderá tornar ainda mais morosa a construção, já que não será possível adiantar a compra de materiais para pagamento a prazo. Mas é uma maneira segura de evitar dívidas. Para que este problema seja amenizado, os cooperados devem manter o pagamento de suas parcelas em dia. Assim, poderemos manter o fluxo de caixa e agilizar o andamento das obras.

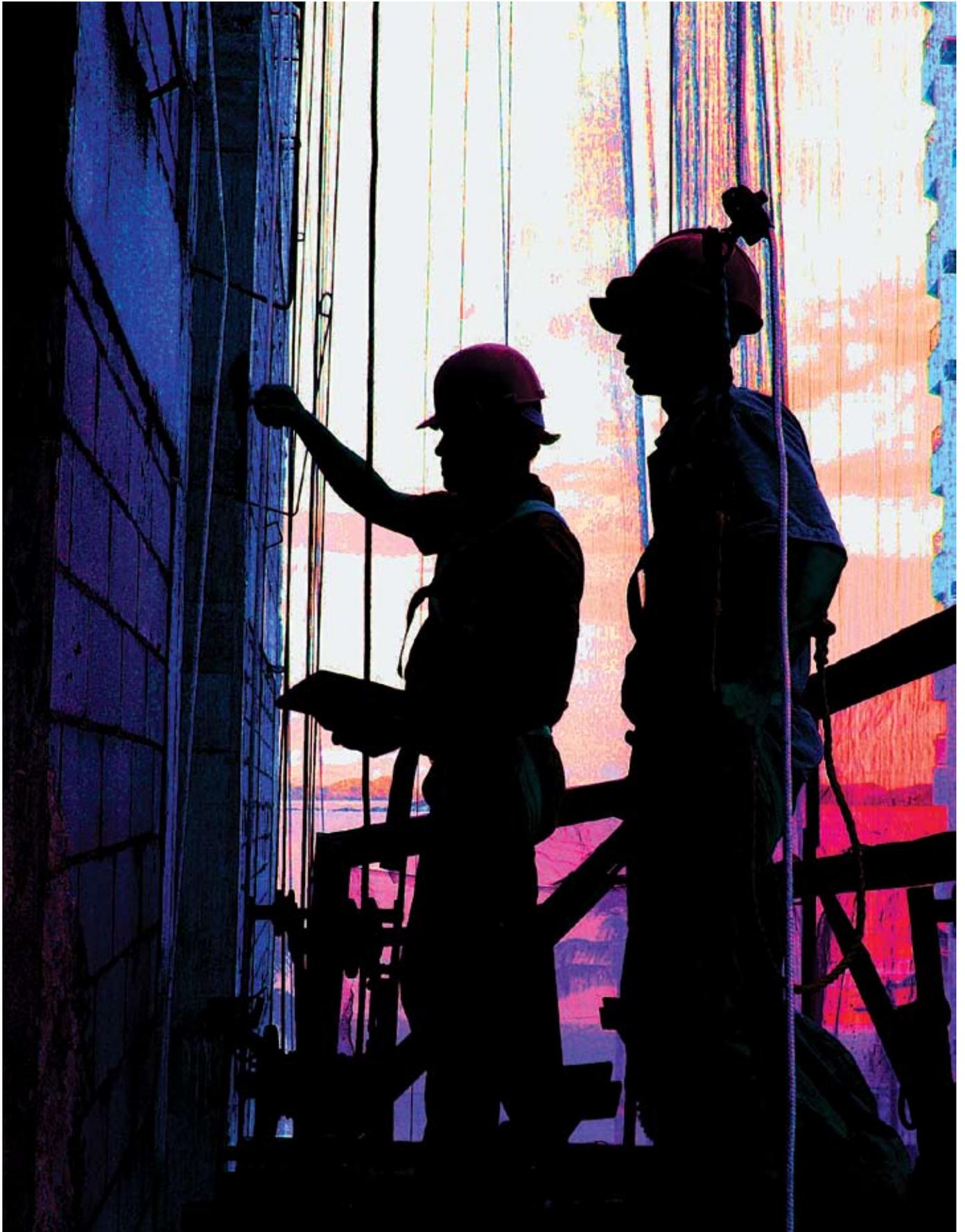
Acima de tudo, a Bancoop continuará sua política de realizar debates que levem a soluções com os cooperados, com total transparência e abrindo cada vez mais espaço para a fiscalização e participação de todos os associados.



Os setores da Bancoop passaram por reestruturação...



...que atingiu desde a administração até os canteiros de obras



# Você foi ajudado. Agora é sua vez

**E**ste balanço é de um período de transição. Em 2004, ele ainda era feito em regime de caixa. A partir de 2005, a Bancoop passou a utilizar o regime de competência. O que isso significa? O regime de caixa registra as entradas e saídas no momento em que estas acontecem. No de competência, os registros são feitos no período em que ocorrem independentemente da entrada ou saída de recursos. De acordo com o que determinam os princípios contábeis. Isso permite visualizar lançamentos futuros e planejar melhor o caixa.

Por isso, alguns empreendimentos, mesmo estando superavitários nos demonstrativos financeiros, aparecem como deficitários no balanço contábil. Como isso pode acontecer? Por exemplo, contabiliza-se o valor do terreno que ainda deve ser pago antes de o vencimento da parcela ocorrer efetivamente. Isso faz com que o valor do débito seja projetado, mostrando quanto ainda precisa ser pago. Um exemplo é o Saint Paul, que aparece como superavitário no demonstrativo financeiro, mas, como ainda restam algumas parcelas do terreno a serem pagas, este valor é contabilizado e o empreendimento aparece como deficitário no balanço. Os cooperados continuam pagando suas parcelas e sabem do procedimento realizado.

Mas, existem muitos empreendimentos que estão realmente deficitários quer concluídos ou em andamento, como é possível verificar no balanço. Estes devem conferir os documentos e zerar os déficits – no caso dos concluídos – e reforço de caixa nos empreendimentos em andamento. Vários empreendimentos estiveram deficitários durante toda a obra. Basta verificar os balancetes.

É por isso que, quem deve sabe e tem que pagar! Afinal, as unidades destes empreendimentos estão abaixo do custo. Construir a preço de custo é a missão da Bancoop. No entanto, construir abaixo do custo é impossível. Algumas das obras em andamento dependem do pagamento dos déficits para terem seus fluxos de caixa regularizados e a continuidade das obras está vinculada à entrada desse dinheiro. Portanto, não é justo que quem está



Parque do Mandaqui

morando e deve, não pague. E quem ainda não recebeu seu imóvel continue esperando, suportando atrasos na obra e pagando aluguel. Afinal, a Bancoop e seus empreendimentos são de todos e de cada um dos cooperados. Só haverá uma solução definitiva para nossos problemas com a participação e o compromisso de todos.



Veredas do Carmo



Horto Florestal



Ilhas d'Itália



Morada Inglesa

Assembléia da  
Bancoop em  
24 de fevereiro  
de 2005 para  
aprovação das  
contas de 2004  
e eleição da  
atual diretoria



# Entenda o Balanço

**D**ando continuidade à política de transparência e participação, a Bancoop faz chegar às suas mãos o Balanço da Cooperativa. Mas não é só isso. A partir do dia 10 de julho, os cooperados que quiserem poderão enviar suas perguntas ao e-mail [duvidasbalanco@bancoop.com.br](mailto:duvidasbalanco@bancoop.com.br).

Para que todos os cooperados tenham oportunidade de opinar e tirar dúvidas, serão realizadas seis seções de esclarecimento sobre o Balanço. Elas vão ocorrer às quartas-feiras, das 18h às 20h.

As datas serão 19 e 26 de julho e 9, 16, 23 e 30 de agosto, no Auditório Azul do Sindicato dos Bancários, à rua São Bento, 413, próximo ao Metrô São Bento.

As perguntas enviadas por e-mail serão respondidas durante as seções de esclarecimento.

Posteriormente, serão enviados os demonstrativos financeiros de cada um dos empreendimentos aos cooperados e realizadas novas seções de esclarecimento para questões específicas dos empreendimentos.



- Somente os cooperados podem participar das seções de esclarecimento;
- Serão esclarecidas apenas dúvidas técnicas sobre o balanço de 2005. Outras dúvidas devem ser enviadas à central de atendimento, que providenciará a resposta ou agendará uma reunião para tratar do assunto;
- Serão respondidas apenas as perguntas enviadas por e-mail, ou aquelas entregue por escrito, para facilitar o encaminhamento;
- Caso não seja possível responder a alguma pergunta, a resposta será dada na próxima seção.



## Auditoria no balanço

**D**epois de examinar o Balanço Patrimonial e as Demonstrações da conta de Sobras e Perdas e demais peças contábeis de 2005 da Bancoop, o Conselho Fiscal, com base nos acompanhamentos realizados no decorrer do ano e nos esclarecimentos prestados pela diretoria e suas equipes, confirmou que as demonstrações contábeis do ano passado condizem com a realidade patrimonial e financeira da cooperativa, aprovando as contas.

Mas, para mostrar a atitude de total transparência no processo de prestação de contas, os conselheiros sugeriram a contratação de serviços de auditoria externa. A orientação foi seguida pela diretoria, que já iniciou o processo para a contratação do serviço.

Ao mesmo tempo em que estiverem sendo realizadas as sessões de esclarecimento do balanço para os cooperados, a empresa de auditoria estará fazendo a verificação dos documentos. O resultado será apresentado na assembléia de aprovação do balanço.

# MENSAGEM DA DIRETORIA

## Missão da Bancoop

Proporcionar a casa própria aos seus cooperados, sustentando o tripé – preço, qualidade, pontualidade e paralelamente dinamizar a economia, contribuindo para a diminuição do déficit habitacional do Brasil.

## Política de sistema de gestão

- Fornecer serviços e produtos ao preço de custo e de qualidade, que gerem a satisfação e segurança aos cooperados, parceiros e empregados;
- Planejar, projetar e repassar – adesão – as unidades habitacionais aos cooperados com resultados positivos de forma a viabilizar o empreendimento;
- Incentivar o acompanhamento de obras através de formação de comissões de cooperados;
- Transparência, fiscalização, participação e prestação de contas são o norte nesta gestão que se iniciou em 2005;
- Respeitar o meio ambiente, buscar excelência através da melhoria contínua dos serviços, produtos, processos e sistemas.

## Política de qualidade

Objetivando melhoria nos serviços e alcançar a excelência na construção, processos e sistemas, a Bancoop vem implementando desde 2005 política de qualidade no escritório central com ênfase no Departamento de Suporte Técnico.

## As principais ações desenvolvidas em 2005

- Criação e Lançamento do PAC – Projeto de Ação Construtiva, tendo como objetivo a congregação da diretoria e empregados para as mudanças necessárias e contínuas na política de melhoria dos processos e sistemas da Bancoop;
- Contratação de consultorias com foco nos controles internos, implementação de normas e procedimentos nos processos de planejamento, execução e controles da Bancoop e regularização de documentos das obras;
- Reestruturação do escritório central, de todos os departamentos – departamentos Operacional, SAC, Compras, Suporte Técnico, Relacionamento, Finanças e Contabilidade;
- Focar os produtos e serviços da Bancoop num segmento de renda.
- Buscar a equalização dos ingressos e dispêndios necessários e imprescindíveis à conclusão das obras, através de cobrança de rateio de saldo devedor de obras concluídas e reforços de caixas das obras em andamento;
- Promover assembléias de cooperados e abertura do canteiro de obras para visita dos cooperados;
- Prestar contas aos cooperados do déficit ou superávit de cada empreendimento, demonstrando seriedade, transparência e responsabilidade com o trato da gestão dos recursos dos cooperados

## Conquistas da Bancoop em 2005

- Regularização de documentos e escrituras das obras;
- Melhorou a comunicação com os cooperados através do SAC, Jornal mensal (substituição da revista) e do atendimento individual e de comissões de cooperados;
- Implementou a descontinuidade dos empreendimentos lançados na gestão anterior e considerados inviáveis, por conta do número de adesões insuficientes e do valor previsto das adesões, inferior ao preço efetivo para a viabilização.
- Contribuição significativa na geração de empregos diretos e indiretos em sua área de atuação – orçamentos das obras: R\$ 460 milhões (janeiro de 2005) e R\$ 22 milhões em 1996 – ano de sua constituição.

## Recursos humanos

O maior patrimônio da Bancoop são as pessoas, seus cooperados e funcionários. Os lançamentos dos produtos da Bancoop vêm sempre aliados a mudanças no meio onde interagem, de forma a melhorar e ou facilitar as condições de vida de seus cooperados e da população em geral.

A Bancoop vem investindo no seu capital humano. Com a utilização de recursos do Rates, criou auxílio- educação, extensivo a todos os funcionários e gestores, visando a capacitação, sucesso ainda maior na administração dos recursos e maior preparação e eficiência para os desafios que virão.

## Quadro de cooperados

A Bancoop vem incentivando a formação de comissões com o objetivo de auxiliá-la na superação dos obstáculos que vem surgindo, conseqüência da administração anterior. Essas comissões têm papel importante na fiscalização do andamento das obras e utilização dos recursos das seccionais.

Atualmente a Bancoop tem aproximadamente 14,5 mil cooperados, desse total 8,4 mil são participantes de empreendimentos. Até dez/04 foram lançados 57 empreendimentos – 24 em fase final de conclusão, 11 em construção, 5 em recomposição de caixa, 9 em lançamento e 8 foram descontinuados. Ao todo são 5.627 imóveis entregues e 1.955 em produção.

Composição de cooperados	2004	2005
Nº de Cooperados Inscritos	14.157	14.500
Nº de Cooperados Particip. Empreendimentos	6.986	8.400
Nº de Empreendimentos	46	49
Nº de Imóveis Entregues	-	5.627
Nº de Imóveis em Produção	-	1.955
Total de Imóveis	-	7.582

## Unidades para adesão de cooperados

Os dados expressos na tabela abaixo, das unidades para adesão, representam valores estimados na data do lançamento do empreendimento, atualizado monetariamente para 31/12/05.

Empreendimento	Região				Nº Unid.	Unidades (R\$)	Vaga extra (R\$)
	N	S	L	O			
Brooklin	x				31	4.103.257,93	
Gamboa	x				13	1.809.497,99	
Fausto Residence	x				192	29.529.068,06	
Guarapiranga	x				102	8.746.031,62	
Imp. Liberdade	x				46	4.118.644,93	
Liberty Boulevard	x				1	78.779,25	
Moema Tower	x				60	15.978.290,59	
Mar Cantábrico	x				21	7.236.025,59	
Saint Paul	x				27	8.811.127,21	765.443,60
Vila Inglesa	x				5	346.374,74	
Campos V. Matilde		x			33	4.927.721,50	
Ilhas D' Itália		x			8	1.607.608,45	
Jd. Anália Franco		x			5	1.188.184,11	704.188,80
Mirante Tatuapé		x			0	0,00	18.180,43
Resid. Piemontês		x			44	4.927.459,15	
Torres Mooca		x			2	240.506,00	
Villas da Penha		x			10	1.430.855,66	
Altos do Butantã			x		3	440.926,30	48.481,14
Chateau Villandry	x				59	9.012.454,45	
Colina Park			x		16	2.110.665,00	
Diana Tower			x		11	2.339.923,33	
Guadalupe			x		174	12.018.894,25	
Maison Piaget	x				5	651.820,92	
Res. Casa Verde	x				2	214.312,13	552.887,26
Praia Grande		x			3	292.332,67	
Praias Ubatuba	x				1	92.503,28	
Rec. Orquídeas					1	110.755,15	
Res. Santak					8	687.535,26	
Veredas Carmo		x			1	73.220,58	
<b>TOTAL</b>					<b>884</b>	<b>122.683.849,80</b>	<b>2.040.700,09</b>



## Perspectivas de Futuro

■ Dar continuidade à construção ao preço de custo. Construir habitação por cooperativa é um sistema que permite que todos tenham acesso a sua moradia. Entretanto, os procedimentos devem ser acompanhados por todos os participantes, de forma ativa e organizada;

■ Focar os lançamentos dos produtos – unidades habitacionais – da Bancoop para o bancário e outros setores nas mesmas condições sociais e econômicas;

■ Continuar a readequação administrativa, priorizando o acompanhamento das atividades e o desempenho das obras;

■ Buscar parcerias de forma a viabilizar os produtos da Bancoop.

## Agradecimentos

O ano de 2005 foi difícil. Um ano de grandes mudanças – início da gestão, apresentação da real situação financeira dos empreendimentos. Medidas que nem sempre têm agradado ao conjunto dos cooperados foram e continuarão a serem tomadas para o bem coletivo e para podermos levar adiante a missão da Bancoop. No entanto, concluímos 2005 bem mais preparados.

Nosso primeiro agradecimento é a todos os cooperados, razão da existência da cooperativa, aos funcionários da Bancoop que tem contribuído com sua capacidade, dedicação e profissionalismo. Somos muito gratos à categoria bancária, que muito tem apoiado a Bancoop nesta fase difícil. De forma especial, registramos nossos agradecimentos ao Sindicato dos Bancários de São Paulo, Osasco e Região, nosso grande parceiro.

Nosso mais sincero obrigado aos membros do Conselho Fiscal, pela confiança depositada nessa diretoria.

Agradecemos também às entidades de classes, Ocesp – Organização das Cooperativas do Estado de São Paulo e Fecooesp – Federação das Cooperativas Habitacionais do Estado São Paulo, que têm acompanhado nossas atividades, a pedido dos cooperados, e aos fornecedores.

Expressamos o nosso reconhecimento aos parceiros, NGI, BDO Trevisan, Mega e a todos que, de alguma forma, contribuíram para que a cooperativa continue cada vez melhor no cumprimento de sua missão.



# BALANÇO PATRIMONIAL EM 31

(Valores expressos em reais)

<b>ATIVO</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>Vert.</b>	<b>Horiz.</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>48.746.245,34</b>	<b>93.614.088,55</b>	<b>43%</b>	<b>87%</b>
<b>DISPONÍVEL</b>	<b>624.966,85</b>	<b>868.293,16</b>	<b>0%</b>	<b>39%</b>
Fundo Fixo	6.935,93	9.819,52	0%	42%
Bancos	263.399,32	856.943,47	0%	225%
Aplicações Liq Imediata	354.631,60	1.530,17	0%	-100%
<b>DIREITOS REALIZÁVEIS EXERC. SEGUINTE</b>	<b>48.121.278,49</b>	<b>90.123.784,41</b>	<b>43%</b>	<b>87%</b>
Créditos e Valores a Receber Adm. Central	8.689.594,22	23.460.472,44	11%	170%
Créditos com Fdo. Garantidor Quitação	2.862.428,26	2.106.026,67	1%	-26%
Créditos com Seccionais	36.569.256,01	40.257.860,52	19%	10%
Contratos Adesão a Receber	-	51.794.728,42	23%	100%
(-) Recebíveis Empenhados (FIDC)	-	(12.901.431,46)	-6%	-100%
Créditos Diversos - seccionais	36.569.256,01	3.986.574,54	2%	-89%
<b>Dispêndios Antecipados</b>	<b>-</b>	<b>24.299.424,78</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>
Dispêndios Antecipados Adm Central	-	3.076.872,23	1%	100%
Dispêndios Antecipados Seccionais	-	21.222.552,55	10%	100%
<b>ATIVO REALIZÁVEL LONGO PRAZO</b>	<b>42.334.174,65</b>	<b>118.941.490,82</b>	<b>57%</b>	<b>181%</b>
Créditos com Seccionais - Contratos Adesão	-	83.704.962,88	40%	100%
(-) Recebíveis Empenhados (FIDC)	-	(21.993.097,74)	-10%	-100%
<b>Dispêndios Antecipados</b>	<b>37.593.674,34</b>	<b>53.438.764,18</b>	<b>25%</b>	<b>42%</b>
Dispêndios Antecipados Hotel Atlântico	1.105.723,08	962.232,97	0%	-13%
Dispêndios Antecipados Seccionais	32.047.496,85	49.519.289,28	24%	55%
Dispêndios Antecipados FIDC	4.440.454,41	2.957.241,93	1%	-33%
<b>Investimentos Temporários</b>	<b>4.740.500,31</b>	<b>3.195.498,06</b>	<b>2%</b>	<b>-33%</b>
Aplicações Fdo. de Investimentos - FIDC	4.740.500,31	3.195.498,06	2%	-33%
<b>ATIVO PERMANENTE</b>	<b>530.362,13</b>	<b>539.924,55</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>
Investimentos	2.060,00	-	0%	-100%
Imobilizado Líquido	528.302,13	539.924,55	0%	2%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>91.610.782,12</b>	<b>212.500.140,48</b>	<b>100%</b>	<b>130%</b>

# DE DEZEMBRO DE 2005 E 2004

<b>P A S S I V O</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>Vert.</b>	<b>Horiz.</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>50.599.877,44</b>	<b>63.749.528,14</b>	<b>30%</b>	<b>26%</b>
<b>Débitos e Valores a Pagar</b>	<b>50.599.877,44</b>	<b>63.749.528,14</b>	<b>30%</b>	<b>26%</b>
Fornecedores	1.571.781,14	4.922.990,99	2%	213%
Obrigações Trabalhistas	27.528,70	76.601,60	0%	178%
Obrigações Fiscais	56.874,15	132.716,78	0%	133%
Contratos de Mútuo	-	11.632.258,53	6%	100%
Outras Contas a Pagar	1.739.006,56	5.825.971,79	3%	235%
Provisões Trabalhistas	34.733,63	-	0%	-100%
Provisões de Participação no Resultado	50.000,00	-	0%	-100%
Adiantamento Poupança Habitacional	11.431.109,07	11.062.037,87	5%	-3%
Fundo Garantior Quitação	849.219,35	428.498,42	0%	-50%
Seccionais	34.839.624,84	29.668.452,16	14%	-15%
<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>30.539.052,48</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-100%</b>
Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios	30.539.052,48	-	0%	-100%
<b>RESULTADOS DE EXERCÍCIOS FUTUROS</b>	<b>-</b>	<b>135.499.691,30</b>	<b>63%</b>	<b>100%</b>
Contratos de Adesões	-	135.499.691,30	63%	100%
Ingressos Acumulados	354.388.276,05	428.078.590,45	203%	21%
(-) Dispêndios Acumulados de Obra	376.110.386,91	488.720.627,38	231%	30%
(+) Transf.p/Dispêndios Antecipados/Adto.Poupança	21.722.110,86	60.642.036,93	29%	179%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>10.471.852,20</b>	<b>13.250.921,04</b>	<b>6%</b>	<b>27%</b>
<b>Capital Social Realizado</b>	<b>1.495.487,82</b>	<b>1.760.315,93</b>	<b>1%</b>	<b>18%</b>
Capital Social Subscrito	1.495.487,82	1.760.315,93	1%	18%
<b>Reservas Estatutárias</b>	<b>8.171.524,47</b>	<b>11.126.489,54</b>	<b>5%</b>	<b>36%</b>
Reserva Legal	5.584.673,59	4.675.274,71	2%	-16%
Reserva p/Conclusão de Obra	(2.273.468,12)	-	0%	-100%
Rates	491.632,56	507.884,65	0%	3%
Fundo Garantidor de Quitação	4.368.686,44	5.943.330,18	3%	36%
Sobra à disposição da A.G.O	804.839,91	364.115,57	0%	-55%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>91.610.782,12</b>	<b>212.500.140,48</b>	<b>100%</b>	<b>130%</b>

**DEMONSTRAÇÃO SOBRAS/PERDAS** (Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e 2004)  
(Valores expressos em reais)

	2004	2005
<b>ATOS COOPERATIVOS</b>		
<b>INGRESSOS OPERACIONAIS</b>		
Taxa de Administração	3.779.916,33	3.695.231,86
Taxa de Adesão	3.657.914,97	3.833.843,30
Taxa de Gerenciamento de Obra	3.418.342,80	3.661.262,12
Taxa de Transferência	678.582,17	1.157.052,84
	<u>11.534.756,27</u>	<u>12.347.390,12</u>
<b>DISPÊNDIOS OPERACIONAIS</b>		
Dispêndios Administrativos	(9.219.493,41)	(9.435.331,23)
Dispêndios de Adesão	-	(1.583.843,54)
Dispêndios Tributários	(73.544,86)	(159.000,14)
Dispêndios Financeiros (deduzidos dos Ingressos)	197.190,82	(50.756,55)
	<u>(9.095.847,45)</u>	<u>(11.228.931,46)</u>
<b>SOBRA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	2.438.908,82	1.118.458,66
<b>ATOS NÃO COOPERATIVOS</b>		
<b>RESULTADO NÃO OPERACIONAL</b>		
Receita de Imobilizado	-	35.210,54
Baixa do Imobilizado	-	(22.390,00)
Resultado Antes do IR	-	12.820,54
Provisão p/ Contr. Social/IRPJ	-	(3.076,93)
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	-	9.743,61
<b>SOBRAS/RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<u>2.438.908,82</u>	<u>1.128.202,27</u>

<b>DESTINAÇÃO LEGAL DAS SOBRAS E RESULTADOS</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Destinação de Resultado Operacional	1.634.068,91	754.343,09
(-) Reserva Legal	243.890,88	111.845,87
(-) Rates	121.945,44	55.922,93
(-) Reserva de Conclusão de Obra	975.563,53	447.383,46
(-) Integralização de Capital	292.669,06	188.605,28
(+) Absorção de dispêndios Assistência Educacional	-	(49.414,45)
Destinação de Resultado Não Operacional	-	9.743,61
Rates 100%	-	-
<b>SOBRAS À DISPOSIÇÃO DA A.G.O</b>	<b>804.839,91</b>	<b>364.115,57</b>

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO** (Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e 2004)  
(Valores expressos em reais)

Evoluções das Contas	Capital Social Realizado	Fundo Garantidor Quitação FGQ	Reservas Estatutárias				Total
			Legal	Rates	Conclusão de obras	Sobras ou Prejuízo a Disposição da AGO	
<b>Saldo em 31/12/04</b>	<b>1.495.487,82</b>	<b>4.368.686,44</b>	<b>5.584.673,59</b>	<b>491.632,56</b>	<b>(2.273.468,12)</b>	<b>804.839,91</b>	<b>10.471.852,20</b>
Sobras Líquidas/04 Distribuída	-	-	804.839,91	-	-	(804.839,91)	-
Subscrição de Capital	-	-	-	-	-	-	-
Capital Integralizado	76.222,83	-	-	-	-	-	76.222,83
<b>Reversões</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Absorção do Sdo/2004 - Fdo. Conclusão Obra	-	-	(1.826.084,66)	-	1.826.084,66	-	-
Distrib. Resultado Líquido:	-	-	-	-	-	1.128.202,27	1.128.202,27
Reserva Legal	-	-	111.845,87	-	-	(111.845,87)	-
Rates	-	-	-	65.666,54	(65.666,54)	-	-
Fundo Conclusão Obra	-	-	-	-	447.383,46	(447.383,46)	-
Fundo de Aumento Capital	188.605,28	-	-	-	-	(188.605,28)	-
Realização do Rates	-	-	-	(49.414,45)	-	49.414,45	-
Fundo Garantidor de Quitação I	-	1.574.643,74	-	-	-	-	1.574.643,74
<b>Saldo Final em 31/12/05</b>	<b>1.760.315,93</b>	<b>5.943.330,18</b>	<b>4.675.274,71</b>	<b>507.884,65</b>	<b>(0,00)</b>	<b>364.115,57</b>	<b>13.250.921,04</b>

# Notas explicativas às demonstrações contábeis do exercício findo em 31/12/2005 (em reais)

## I. Contexto operacional

A Bancoop - Cooperativa Habitacional dos Bancários, é uma sociedade de pessoas, tendo como objetivo social oferecer a seus cooperados imóveis a preço de custo, por meio de autofinanciamento, sem o objetivo de lucro. A entidade é regida pela Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, que regulamenta o sistema cooperativista do país.

Uma das grandes preocupações dos cidadãos sempre foi em relação aos valores dos aluguéis e às dificuldades de se conquistar a casa própria: prestações altas, reajustes incompatíveis com a renda, prazos de financiamento longos, burocracia, necessidade de comprovação de renda e a ausência de investimentos em habitação por parte do governo. Enfim, esses eram alguns dos itens que inviabilizavam a concretização do sonho da casa própria.

A Bancoop foi fundada em 18 de junho de 1996, por iniciativa dos militantes e dos associados do Sindicato dos Bancários de São Paulo, Osasco e Região – CUT, para criar alternativas que melhorassem a qualidade de vida dos cidadãos e oportunidades para adquirir um imóvel próprio. O objetivo da cooperativa é auxiliar na conquista de um imóvel com qualidade e a preço de custo.

No início, apenas a categoria bancária podia ser associada da Bancoop. Depois de algum tempo, parentes e amigos de bancários também puderam se associar. A seguir vieram as parcerias com sindicatos de outras categorias para que mais trabalhadores fizessem parte da cooperativa. A diretoria da Bancoop entende que projetos que dão certo devem ser abertos para todos, especialmente este que nasceu exclusivamente dos trabalhadores. Por isso, desde 1998 todo cidadão pode tornar-se um cooperado e transformar o sonho da casa própria em realidade.

## 2. Atividades desenvolvidas

A Bancoop atua no planejamento de moradia, com destaque na viabilização de unidades habitacionais ofertadas a preço de custo, excelentes qualidades e localização para seus cooperados, na projeção dos empreendimentos, na escolha e contratação de serviços de construção, na aquisição de terrenos e/ou benfeitorias e equipamentos indispensáveis à execução de seus empreendimentos habitacionais e ao pleno alcance de seus objetivos. Promove a inserção da Cooperativa na sociedade em geral, através da divulgação institucional da entidade e de suas seccionais, sempre com objetivo da viabilização própria e de seus empreendimentos.

## 3. Apresentação das Demonstrações Contábeis

**a)** As Demonstrações contábeis estão elaboradas em conformidade com os dispositivos constantes da Lei 6404/76, Lei do Cooperativismo, legislação complementar e subsidiária aplicável à matéria.

**b)** O exercício de 2005 é um período de transitoriedade em função dos registros dos atos e fatos da Cooperativa que passa a ser o Regime de Competência, visto que até o exercício de 2004 o Regime adotado era de Caixa, em função disso houve um crescimento da Bancoop.

b.1) Foram apropriados as cessão de direitos para pagamento de dispêndios de obras – contratos de prestação de serviços e de permutas de terrenos - até então pendentes de registros contábeis;

b.2) A prática adotada foi o reconhecimento dos dispêndios e/ou ingressos de recursos, no que couber, no exercício de 2005, pelos valores contratados atualizados pelo índice da Construção Civil.

b.3) As permutas de unidades para pagamento de terreno – troca de área – foram apropriadas em dispêndios de construção (terreno) contra o passivo, para evidenciar o registro do ato e fato e, te

como base os valores previstos nos contratos de compra e venda de terrenos. As permutas deverão ser baixadas após a conclusão da obra, pelos valores efetivos de construção, devendo, portanto, serem os valores ajustados.

b.4) As cessões de direitos de unidades habitacionais para pagamento de terreno e/ou serviços de outras seccionais foram efetuadas a transferência de recursos entre as seccionais pelo valor contratado atualizado pelo índice da construção civil até a data da efetiva transferência.

**c)** Ativo e o Passivo circulante estão compostos por valores a receber e a pagar, vencíveis até 360 dias.

**d)** Os dispêndios antecipados de Seccionais representam os custos incorridos diretos e indiretos nas obras, e a provisão de custos a incorrer nas obras concluídas, em montante superior ao recebimento da poupança habitacional dos cooperados, não representado, portanto, perdas do período. Os demais dispêndios antecipados referem-se aos dispêndios com operações administrativas da Bancoop e encargos financeiros na venda de recebíveis ao Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios – FIDC.

**e)** Contratos de adesão a receber, representam os recebíveis das seccionais em curto e longo prazos, oriundos dos contratos de adesões e da provisão do rateio de saldo devedor/dispêndios antecipados das seccionais concluídas, cujas cobranças serão efetuadas em 2006. Os saldos apresentados em 31/12/05 consideram toda movimentação efetuada nos Contas Correntes dos associados.

**f)** Os recebíveis cedidos ao Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios – FIDC, em 2005, estão representados como redutores dos Contratos de Adesão a Receber em curto e longo prazo, de acordo com o prazo de amortização, e, em 2004, representam exigibilidade de longo prazo.

**g)** O Adiantamento de Poupança habitacional, são ingressos de recursos dos cooperados em montante superior aos dispêndios incorridos de obra – saldo credor da Seccional.

**h)** Resultado de Exercícios Futuros, representam o saldo das adesões contratadas até 31/12/05 e previsão de rateio de obras concluídas; os Ingressos de recursos acumulados das seccionais, deduzidos dos dispêndios acumulados de obras – diretos e indiretos.

**i)** Os valores das unidades para adesão de cooperados, estão compreendidos nos custos incorridos das obras, acumulados desde o início do empreendimento.

**j)** As depreciações estão calculadas pelo método linear, com base nas taxas usuais permitidas pela Legislação Fiscal.

**l)** Os contratos de mútuos estão devidamente atualizados e, os encargos foram reconhecidos como dispêndios financeiros de acordo com o regime de competência.

**m)** As receitas financeiras representam remuneração ao saldo credor das seccionais e do Fundo garantidor de Quitação - FGQ, à taxa de 80% do CDI, pelas seccionais com insuficiência de caixa – Saldo devedor.

**n)** Os dispêndios financeiros foram rateados entre as seccionais com insuficiência de caixa, proporcional aos recursos utilizados nos pagamentos de dispêndios - saldo devedor do fundo de aplicação em 31/12/05.

**o)** Complementação da poupança habitacional necessária para cobrir os dispêndios de obra – rateio – a base de cálculo adotada é o saldo da obra em 31/12/05, adicionado ao saldo das adesões contratadas até 31/12/05. Mais o valor atualizado das unidades sem adesões e cessão de direito a receber de unidades habitacionais dadas em dação de pagamento a outras seccionais, subtraído os dispêndios a incorrer – previsão de dispêndios de regularização de obra, dispêndios pós obra e de juros sobre o saldo devedor; adiantamentos a fornecedor e rateio de juros antecipados no exercício.

**p)** Eventual sobra proveniente de rateios de dispêndios de obras concluídas será deliberada pela Assembléia Geral Ordinária do Empreendimento.

#### 4. Ativo Circulante

##### a) Créditos e Valores a Receber Adm. Central

	2004	2005
Cessão de Direitos a Receber Seccionais	0,00	714.960,71
Adiantamentos a Fornecedor/Terceiros	3.284.047,36	811.822,96
Créditos a Empregados	4.401,60	34.059,60
Créditos a Recuperar	27.158,91	2.190.173,14
Fundo de Investimentos	55.315,98	3.202.748,58
Imóveis para Adesão Cooperados	668.754,96	66.771,42
Títulos a Receber	5.346,73	0,00
<b>Contas Correntes Seccionais Associadas</b>	<b>4.410.171,85</b>	<b>10.683.819,89</b>
Seccional Pêssego	1.443.955,02	2.426.839,12
Seccional Vila Mazzei	1.247.496,93	1.902.412,53
Seccional Moema	871.082,73	808.011,03
Seccional Vila Formosa	1.272.333,82	2.489.521,84
Seccional Morada Inglesa	(426.662,82)	3.054.059,15
APCEF/CHT - Matriz	1.966,17	2.976,22
Dispêndios a Apropriar/Ratear	234.396,83	5.791.048,12
<b>TOTAL</b>	<b>8.689.594,22</b>	<b>23.495.404,42</b>

##### b) Créditos do Fundo Garantidor de Quitação (FGQ)

	2004	2005
Contratos de Adesão a Receber	2.114.516,68	1.872.794,82
Créditos a Receber Seccionais	34.761,90	126.981,85
Unidades para adesão de Cooperados	637.359,00	106.250,00
Fundo de Investimento	75.790,68	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.862.428,26</b>	<b>2.106.026,67</b>

##### c) Créditos com Seccionais

	2004	2005
Contratos de Adesão a Receber	0,00	49.172.717,44
(-) Adesões Empenhadas - FIDC	0,00	(12.899.616,22)
<b>Créditos Diversos</b>	<b>36.569.256,01</b>	<b>3.986.574,54</b>
CEF C/C – FGTS a Liberar	437.727,47	723.113,22
C/C Sudameris	3.646,94	3.646,94
CEF C/Corrente	83.449,57	842,02
Aplicação CEF	400.000,00	0,00
Ajuste Fundo de Aplicação	(127.813,76)	0,00
Valores a Receber – Unidades Permuta	1.119.065,68	914.184,73
Adiantamento a Fornecedor	2.526.140,04	1.809.832,99
Empréstimos Interseccionais	675.039,15	523.294,64
Equipamentos de Obra	11.660,00	11.660,00
Saldo Credor Fundo Aplicação	31.440.340,92	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>36.569.256,01</b>	<b>40.259.675,76</b>

##### Contratos de Adesão a Receber - Curto e Longo Prazo

Seccionais	Adesões a receber em 2006	Adesões a receber a partir de 2007	Total
Altos do Butanta	2,820,210.89	1,618,631.24	4,438,842.13
Bela Cintra	789,860.69	119,573.24	909,433.93
Brooklin Tower	536,529.32	1,503,765.31	2,040,294.63
Campos da Vila Matilde	806,286.06	1,778,145.08	2,584,431.14
Canto Verde	18,425.10	0,00	18,425.10
Chateau Villandry	668,386.23	1,793,477.14	2,461,863.37
Cite Des Arts	2,762.80	0,00	2,762.80
Colina Park	2,462,642.54	2,768,272.23	5,230,914.77
Diana Tower	451,868.07	1,474,181.40	1,926,049.47
Edifício Gamboa	144,646.23	199,491.01	344,137.24
Fausto Residence	697,650.66	139,995.75	837,646.41
Guadalupe Residencial	426,792.39	830,354.50	1,257,146.89
Guarapiranga Park	1,379,787.83	4,792,490.59	6,172,278.42
Horto Florestal	195,583.21	0,00	195,583.21
Ilhas D' Italia	3,789,390.27	6,598,929.65	10,388,319.92
Imperial Liberdade	1,761,498.83	4,292,426.40	6,053,925.23
Ipiranga Park	0,00	0,00	0,00
Jd Analia Franco	2,100,144.32	864,775.82	2,964,920.14
Jd da Saude	57,574.75	63,921.44	121,496.19
Liberty Boulevard	1,750,528.34	1,216,293.04	2,966,821.38
Maison Piaget	2,033,360.18	1,373,676.42	3,407,036.60

Mar do Caribe	65,324.96	205,145.05	270,470.01
Mirante do Tatuapé	880,487.07	3,521,948.26	4,402,435.33
Moema	379,742.87	0,00	379,742.87
Moema Towers	911,844.94	1,698,935.80	2,610,780.74
Morada da Flora	77,359.06	75,024.40	152,383.46
Parque das Flores	138,174.28	552,697.12	690,871.40
Parque Mandaqui	659,876.65	2,639,506.62	3,299,383.27
Portal do Jabaquara	289,694.93	1,158,779.72	1,448,474.65
Praia Grande	287,241.42	1,148,965.69	1,436,207.11
Praias de Ubatuba	164,456.67	515,593.68	680,050.35
Recanto das Orquídeas	1,281,680.34	5,126,721.34	6,408,401.68
Residencial Casa Verde	2,194,632.38	2,046,737.74	4,241,370.12
Residencial Mar Cantabrico	2,682,349.98	2,934,573.25	5,616,923.23
Residencial Morada Inglesa	1,515,327.69	893,813.83	2,409,141.52
Residencial Piemontês	50,537.11	537,268.16	587,805.27
Residencial Saint Philippe	853,777.56	532,115.19	1,385,892.75
Residencial Santak	348,520.78	107,174.74	455,695.52
Residencial Swiss Garden	1,627,948.02	1,754,791.52	3,382,739.54
Saint Paul	5,067,075.04	9,755,480.46	14,822,555.50
Solar de Santana	620,875.29	2,483,501.16	3,104,376.45
Torres da Mooca	924,341.44	529,991.73	1,454,333.17
Torres de Pirituba	220,376.50	881,505.99	1,101,882.49
Veredas do Carmo/Fl	395,992.22	255,474.25	651,466.47
Vila Augusta	91,893.34	367,573.37	459,466.71
Vila Clementino	814,898.16	569,248.74	1,384,146.90
Vila Formosa	498,041.86	1,992,167.44	2,490,209.30
Vila Inglesa	1,391,819.54	1,342,160.84	2,733,980.38
Vila Mariana	601,400.00	2,405,600.00	3,007,000.00
Vila Mazzei	292,161.98	1,168,647.92	1,460,809.90
Village de Palmas	254,938.65	202,208.09	457,146.74
Villas da Penha	3,318,008.98	4,873,210.52	8,191,219.50
<b>TOTAL</b>	<b>51,794,728.42</b>	<b>83,704,962.88</b>	<b>135,499,691.30</b>

##### d) Dispêndios Antecipados – Curto Prazo

Administração Central		
Descrição	2004	2005
Vale Transporte	0,00	13.252,82
Vale Refeição	0,00	36.060,00
Assistência Médica	0,00	9.759,62
Seguros Imóveis/Veículos	0,00	60.550,57
Encargos Financeiros a Apropriar - FIDC	0,00	2.957.249,22
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>3.076.872,23</b>

#### 5. Ativo Realizável a Longo Prazo

##### a) Contratos de Adesões a Receber

Representam o saldo a receber das adesões contratadas até 31/12/2005 e da provisão de rateio do saldo devedor das obras concluídas, cujos valores espera se receber em torno de 20% em 2006.

##### b) Dispêndios Antecipados

Representam aplicação de recursos em restauro do Hotel Atlântico, encargos financeiros pagos antecipadamente, no empenho de recebíveis, ao Fundo de Investimentos em direitos Creditórios - Bancoop I e dispêndios antecipados com Seccional - saldo devedor das seccionais e estão assim compostos: 30% do valor dos recursos aplicados representam Curto prazo e 70% Longo Prazo.

##### b.1) Dispêndios Antecipados Seccionais – Curto e Longo Prazo

	2004	2005
Torres de Pirituba	361.543,02	612.102,07
Veredas do Carmo	1.337.248,89	720.512,72
Morada da Flora	391.387,62	91.320,34
Praia Grande	480.160,55	1.687.810,98
Parque Mandaqui	1.680.372,09	3.262.701,79
Portal Jabaquara	390.488,00	1.427.805,09
Horto Florestal	806.925,82	2.213.748,82
Solar de Santana	1.604.541,32	2.625.047,06
Vila Augusta	1.421.648,13	1.280.915,38
Parque das Flores	356.657,96	1.086.940,19
Vila Mariana	945.560,12	4.315.883,90
Village Palmas	1.575.513,90	7.031.700,97
Recanto das Orquídeas	1.405.196,95	7.042.724,40
Jardim da Saúde	231.328,96	192.431,23
Mirante do Tatuapé	3.146.784,93	4.555.785,33
Vila Inglesa	343.379,95	103.885,23
Torres da Mooca	0,00	1.677.146,44

	2004	2005
Praias de Ubatuba	887.294,77	888.187,64
Bela Cintra Residence	116.125,97	957.077,99
Saint Phellige	2.305.758,05	2.683.558,77
Casa Verde	0,00	1.257.734,35
Villas da Penha	4.604.116,89	5.662.103,58
Liberty Boulevard	396.222,58	38.261,43
Colina Park	1.813.164,65	2.464.466,70
Santak	1.838.482,23	1.778.659,89
Swiss Garden	0,00	564.423,20
Maison Piaget	0,00	765.826,31
Mar Cantábrico	0,00	240.688,29
Guarapiranga Park	850.571,43	1.818.029,94
Saint Paul Residence	0,00	866.786,93
Residencial Piemontês	77.344,68	677.346,80
Chateau Villandry Residence	712.968,88	1.037.117,79
Cité Des Arts	0,00	154.633,14
Moema Towers Residence	900.501,40	3.732.188,14
Brooklin Towers	80.463,21	185.760,77
Canto Verde	133.381,80	55.840,00
Mar do Caribe	16.016,64	0,00
Piazza di Roma	564.467,46	4.241.406,84
Guadalupe	271.878,00	743.281,39
TOTAL	32.047.496,85	70.741.841,83

## b.2) Administração Central

Descrição	2004	2005
Encargos Financeiros a Apropriar - FIDC	4.440.454,41	2.957.241,93
Dispêndios Hotel Atlântico	1.105.723,08	962.232,97
TOTAL	5.546.177,49	3.919.474,90

## 6. Ativo Imobilizado

Descrição	2004			2005
	Custo Aquisição	Deprec. Acum.	Valor Líquido	Valor Líquido
Imóveis	327.400,00	87.094,00	240.306,00	253.402,00
Veículos	130.471,60	70.852,53	59.619,07	31.376,56
Máq. Equipos.	396.664,44	267.132,67	129.531,77	159.502,50
Móveis Utensílios	86.034,00	37.997,50	48.036,50	43.218,62
Instalações	19.757,41	13.491,25	6.266,16	8.242,00
Eqpto. Telefonia	27.923,00	19.157,95	8.765,05	15.643,45
Direito Uso Telefone	0,00	0,00	0,00	15.300,00
Marcas e Patentes	0,00	0,00	0,00	1.617,00
Direito Uso Software	47.400,00	0,00	47.400,00	0,00
TOTAL	1.035.650,45	495.725,90	539.924,55	528.302,13

A depreciação do exercício 2005 totalizou R\$ 117.666,26, sendo contabilizada em dispêndios operacionais.

## 7. Passivo Circulante

### a) Outras Contas a Pagar

Descrição	2004	2005
Seccionais - Valores a Pagar	4.239,68	420.017,44
Retenções de Empregados a Repassar	1.094.771,39	3.561,25
Fundo Garantidor de Quitação - FGQ	0,00	11.574,86
Cheques a Compensar	317.990,02	11.348,21
Seccionais - Valores a Apropriar	322.005,47	209.980,27
Aluguel a Pagar	0,00	7.545,62
Juros s/ Saldo Devedor Seccionais	0,00	613.389,76
Seguro a Pagar	0,00	51.970,79
Utilidade e Serviços	0,00	155.435,44
Retenções Contratuais	0,00	1.358.596,22
Devolução Cooperado - APCEF/CHT	0,00	596.922,81
Permuta de Terreno APCEF	0,00	171.157,54
Depósitos a Identificar	0,00	955.294,88
Crédito FGTS Cooperado	0,00	82.492,41
Provisão de Dispêndios - Obra VI. Formosa	0,00	690.108,37
Créditos não Reclamados	0,00	172,71
Terreno a Pagar - Obra Pêssego/APCEF	0,00	486.403,21
TOTAL	1.739.006,56	5.825.971,79

### b) Obrigações Trabalhistas e Fiscais

Descrição	2004	2005
Salários a Pagar	918,12	200,00
INSS s/Folha Pagamento a recolher	20.307,53	57.725,49
FGTS a Recolher	6.130,00	15.209,32
Contribuição Sindical a Recolher	173,05	464,77
PIS s/Folha de Pagamento a Recolher	639,31	3.002,02
IRRF s/Folha de Pagamento a Recolher	6.853,08	16.922,46
ISSRF de Terceiros a Recolher	12.176,60	19.577,44
INSS Contribuintes Individuais a Recolher	26.050,25	20.231,41
IRRF de Terceiros a Recolher	2.212,03	7.433,50
Provisão p/IRPJ e Contr. Social	0,00	3.076,93
PIS/Cofins/CSLL - Retido na Fonte a Recolher	8.942,88	21.800,18
INSS - PJ Retido na Fonte a Recolher	0,00	40.813,37
Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU	0,00	2.861,49
TOTAL	84.402,85	209.318,38

### c) Adiantamento Poupança Habitacional (saldo credor seccional)

Seccional	2004	2005
Torres da Mooca	203.294,63	0,00
Vila Clementino	1.410.093,57	1.635.018,80
Altos do Butantã	209.300,04	296.394,64
Jardim Anália Franco	2.099.019,12	3.630.489,11
Casa Verde	986.540,49	0,00
Swiss Garden	941.703,97	0,00
Maison Piaget	1.450.737,30	0,00
Ilhas D'Italia	407.230,16	682.609,53
Mar Cantábrico	133.226,14	0,00
Saint Paul	2.534.663,01	0,00
Campos da Vila Matilde	68.018,38	599.939,72
Diana Tower	345.407,41	800.130,61
Imperial Liberdade	389.748,00	2.606.898,71
Fausto Residence	246.793,46	799.229,48
Edifício Gamboa	5.333,39	11.327,27
TOTAL	11.431.109,07	11.062.037,87

### d) Débitos de seccionais

Descrição	2004	2005
Valores a pagar - Interseccionais	3.306.453,36	3.619.640,41
Impostos e Contribuições Retido na Fonte	96.168,00	302.826,27
Retenções Contratuais	0,00	643.216,10
Devolução de Cooperados a Pagar	0,00	6.785.621,85
Previsão de Dispêndio - Obra Encerrada	0,00	8.115.291,59
Terreno a Pagar	0,00	6.277.054,82
Poupança Habitacional a Liberar - CEF	0,00	1.025.772,38
Juros s/ Saldo Devedor a Pagar	0,00	2.899.028,74
Saldo Devedor Fundo Aplicação	27.425.396,59	0,00
Saldo do Crédito Rotativo	4.011.606,89	0,00
TOTAL	34.839.624,84	29.668.452,16

## 8. Passivo Exigível a Longo Prazo

### a) Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios

Os recebíveis empenhados estão assim compostos: a) em 2004 foi apropriado em Ingressos com Adesão - Resultado de Exercício Futuro; b) em 2005 esses valores foram estornados para exigibilidade e apropriados em Ingressos com Adesão após o pagamento das parcelas efetuadas pelos cooperados. Assim temos: No Balanço de 2004, reclassificados no Exigível a Longo Prazo por falta de registro dos Contratos de Adesão. Em 2005 aparece como redutor da conta Contratos de Adesão a Receber - no Ativo Realizável a Curto e Longo Prazo.

Descrição	2004			2005		
	Longo prazo	Curto Prazo	Longo Prazo	Longo prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Recebíveis Empenhados	30.828.017,95	43.986.195,47	21.993.097,74			
(-) Substituição Recebíveis Empenhados	0,00	6.510.852,94	0,00			
(-) Recebíveis Liquidados	0,00	24.573.911,07	0,00			
TOTAL	30.828.017,95	12.901.431,46	21.993.097,74			

## 9. Resultado do Exercício Futuro

### a) Ingressos e Dispendios de Obras Acumulados nos Exercícios de 2004 e 2005

#### SECCIONAL TORRES DE PIRITUBA – 001

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	11.536.123,24	12.020.499,64
Ingressos Financeiros	289.138,55	392.237,62
(-) Dispendios Diretos	12.088.764,86	12.450.617,29
(-) Dispendios Indiretos	98.039,95	574.222,04
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	(361.543,02)	(612.102,07)

#### SECCIONAL VEREDAS DO CARMO – 002

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	19.553.344,04	20.827.170,94
Ingressos Financeiros	658.466,99	907.673,78
(-) Dispendios Diretos	21.134.835,53	21.825.368,01
(-) Dispendios Indiretos	414.224,39	629.989,43
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	(1.337.248,89)	(720.512,72)

#### SECCIONAL MORADAS DA FLORA – 003

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	14.362.782,32	14.763.430,57
Ingressos Financeiros	224.759,69	224.794,24
(-) Dispendios Diretos	14.767.793,26	14.812.269,86
(-) Dispendios Indiretos	211.136,37	267.275,29
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	(391.387,62)	(91.320,34)

#### SECCIONAL PRAIA GRANDE – 004

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	9.982.706,49	12.400.152,62
Ingressos Financeiros	233.234,89	279.116,35
(-) Dispendios Diretos	10.567.192,14	15.766.763,23
(-) Dispendios Indiretos	128.909,79	679.316,72
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	2.079.000,00
Saldo da Obra	(480.160,55)	(1.687.810,98)

#### SECCIONAL PARQUE MANDAQUI – 005

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	15.674.471,87	15.697.980,24
Ingressos Financeiros	218.347,50	218.560,50
(-) Dispendios Diretos	17.029.520,00	17.642.476,30
(-) Dispendios Indiretos	543.671,46	1.656.766,23
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	120.000,00
Saldo da Obra	(1.680.372,09)	(3.262.701,79)

#### SECCIONAL PORTAL JABAQUARA – 006

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	17.291.748,22	17.508.191,40
Ingressos Financeiros	1.208.563,15	1.238.519,59
(-) Dispendios Diretos	18.683.490,15	21.471.063,72
(-) Dispendios Indiretos	207.309,22	983.452,36
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	2.280.000,00
Saldo da Obra	(390.488,00)	(1.427.805,09)

#### SECCIONAL HORTO FLORESTAL – 007

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	11.038.547,41	11.661.366,56
Ingressos Financeiros	183.960,76	215.799,72
(-) Dispendios Diretos	11.715.025,69	14.149.759,42
(-) Dispendios Indiretos	314.408,30	791.155,68
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	850.000,00
Saldo da Obra	(806.925,82)	(2.213.748,82)

#### SECCIONAL SOLAR SANTANA - 008

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	13.186.453,81	13.976.807,86
Ingressos Financeiros	401.650,45	471.086,08
(-) Dispendios Diretos	14.757.961,91	16.201.238,14
(-) Dispendios Indiretos	434.683,67	1.762.702,86
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	891.000,00
Saldo da Obra	(1.604.541,32)	(2.625.047,06)

#### SECCIONAL VILA AUGUSTA - 009

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	4.481.447,71	5.053.137,69
Ingressos Financeiros	84.933,76	357.031,11
(-) Dispendios Diretos	5.702.228,16	6.121.457,12
(-) Dispendios Indiretos	285.801,44	822.627,06
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	253.000,00
Saldo da Obra	(1.421.648,13)	(1.280.915,38)

#### SECCIONAL PARQUE DAS FLORES - 010

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	2.930.366,39	3.909.330,10
Ingressos Financeiros	184.447,53	184.474,03
(-) Dispendios Diretos	3.412.694,37	5.346.101,22
(-) Dispendios Indiretos	58.777,51	424.643,10
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	590.000,00
Saldo da Obra	(356.657,96)	(1.086.940,19)

#### SECCIONAL VILA MARIANA - 011

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	8.822.829,16	8.799.190,70
Ingressos Financeiros	288.434,35	288.661,00
(-) Dispendios Diretos	9.882.559,40	12.658.947,05
(-) Dispendios Indiretos	174.264,23	1.362.408,27
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	617.619,72
Saldo da Obra	(945.560,12)	(4.315.883,90)

#### SECCIONAL VILLAGE PALMA - 012

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	7.445.723,86	7.516.553,23
Ingressos Financeiros	920.924,39	926.142,44
(-) Dispendios Diretos	9.974.454,10	13.690.238,51
(-) Dispendios Indiretos	462.605,43	1.784.158,13
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	(1.575.513,90)	(7.031.700,97)

#### SECCIONAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS - 013

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	17.884.023,43	20.623.621,70
Ingressos Financeiros	104.002,48	231.184,71
(-) Dispendios Diretos	19.058.682,21	23.670.122,22
(-) Dispendios Indiretos	334.540,65	4.227.408,59
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	(1.405.196,95)	(7.042.724,40)

#### SECCIONAL JARDIM DA SAÚDE - 014

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	3.804.566,10	3.869.244,35
Ingressos Financeiros	36.218,01	36.223,11
(-) Dispendios Diretos	3.993.268,81	3.995.468,59
(-) Dispendios Indiretos	78.844,26	102.430,10
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	(231.328,96)	(192.431,23)

#### SECCIONAL MIRANTE TATUAPÉ - 015

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	11.119.700,20	11.733.346,66
Ingressos Financeiros	113.495,33	144.914,35
(-) Dispendios Diretos	13.621.793,92	15.017.136,07
(-) Dispendios Indiretos	758.186,54	2.243.910,27
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	827.000,00
Saldo da Obra	(3.146.784,93)	(4.555.785,33)

**SECCIONAL VILA INGLESA - 016**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	4.906.464,10	5.462.011,95
Ingressos Financeiros	184.054,93	194.102,74
(-) Dispêndios Diretos	4.905.367,78	5.279.727,91
(-) Dispêndios Indiretos	287.124,40	480.272,01
(-) Recebíveis Empenhados	241.406,80	0,00
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra <sup>1</sup>	(343.379,95)	(103.885,23)

**SECCIONAL TORRES DA MOOCA - 017**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	13.957.646,90	15.095.352,75
Ingressos Financeiros	323.876,64	408.354,84
(-) Dispêndios Diretos	13.566.850,26	17.430.090,27
(-) Dispêndios Indiretos	511.378,65	1.032.763,76
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	1.282.000,00
Saldo da Obra	203.294,63	(1.677.146,44)

**SECCIONAL PRAIAS DE UBATUBA - 018**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	5.969.967,89	6.562.326,91
Ingressos Financeiros	70.951,76	71.145,19
(-) Dispêndios Diretos	6.691.337,99	7.023.659,38
(-) Dispêndios Indiretos	236.876,43	498.000,36
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	(887.294,77)	(888.187,64)

**SECCIONAL VILA CLEMENTINO - 019**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	14.620.451,89	16.225.513,01
Ingressos Financeiros	417.610,41	687.535,33
(-) Dispêndios Diretos	12.857.354,66	14.352.343,24
(-) Dispêndios Indiretos	566.488,36	925.686,30
(-) Recebíveis Empenhados	204.125,71	0,00
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra <sup>1</sup>	1.410.093,57	1.635.018,80

**SECCIONAL ALTOS DO BUTANTÃ - 020**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	17.503.584,84	19.805.241,43
Ingressos Financeiros	243.990,57	403.683,81
(-) Dispêndios Diretos	15.805.977,01	20.299.074,79
(-) Dispêndios Indiretos	772.130,57	1.335.455,81
(-) Recebíveis Empenhados	960.167,79	0,00
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	1.722.000,00
Saldo da Obra <sup>1</sup>	209.300,04	296.394,64

**SECCIONAL JARDIM ANÁLIA FRANCO - 021**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	26.991.492,78	32.344.448,30
Ingressos Financeiros	461.429,30	1.086.339,12
(-) Dispêndios Diretos	24.561.276,68	28.742.848,66
(-) Dispêndios Indiretos	792.626,28	1.537.449,65
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	480.000,00
Saldo da Obra	2.099.019,12	3.630.489,11

**SECCIONAL BELA CINTRA RESIDENCE - 022**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	8.562.887,76	10.159.946,67
Ingressos Financeiros	160.284,74	163.414,91
(-) Dispêndios Diretos	8.372.436,74	13.672.656,94
(-) Dispêndios Indiretos	466.861,73	887.782,63
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	3.280.000,00
Saldo da Obra	(116.125,97)	(957.077,99)

**SECCIONAL SAINT PHELLIPE - 023**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	5.485.048,45	6.080.783,19
Ingressos Financeiros	17.427,12	25.586,09
(-) Dispêndios Diretos	6.603.017,52	8.027.832,28
(-) Dispêndios Indiretos	507.347,81	988.095,77
(-) Recebíveis Empenhados	697.868,29	0,00
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	226.000,00
Saldo da Obra <sup>1</sup>	(2.305.758,05)	(2.683.558,77)

**SECCIONAL CASAVERTÉ - 024**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	15.754.760,27	19.181.740,94
Ingressos Financeiros	829.708,87	926.154,60
(-) Dispêndios Diretos	14.494.224,47	22.255.054,44
(-) Dispêndios Indiretos	1.103.704,18	2.110.545,45
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	2.999.970,00
Saldo da Obra	986.540,49	(1.257.734,35)

**SECCIONAL VILLAS DA PENHA - 025**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	14.648.500,88	14.286.200,16
Ingressos Financeiros	17.567,37	44.626,80
(-) Dispêndios Diretos	14.557.811,39	20.690.618,34
(-) Dispêndios Indiretos	930.329,08	2.177.312,20
(-) Recebíveis Empenhados	3.782.044,67	0,00
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	2.875.000,00
Saldo da Obra <sup>1</sup>	(4.604.116,89)	(5.662.103,58)

**SECCIONAL LIBERTY BOULEVARD - 026**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	12.398.575,03	12.903.443,72
Ingressos Financeiros	303.565,85	355.406,55
(-) Dispêndios Diretos	9.615.608,77	16.329.450,79
(-) Dispêndios Indiretos	685.632,72	1.400.660,91
(-) Recebíveis Empenhados	2.797.121,97	0,00
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	4.433.000,00
Saldo da Obra	(396.222,58)	(38.261,43)

**SECCIONAL COLINA PARK - 027**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	9.139.264,08	8.363.029,13
Ingressos Financeiros	36.393,82	41.407,86
(-) Dispêndios Diretos	7.409.067,98	9.084.320,77
(-) Dispêndios Indiretos	630.884,92	1.784.582,92
(-) Recebíveis Empenhados	2.948.869,65	0,00
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	(1.813.164,65)	(2.464.466,70)

**SECCIONAL SANTAK - 029**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	897.544,50	1.211.850,16
Ingressos Financeiros	12.630,70	13.154,07
(-) Dispêndios Diretos	2.429.382,57	2.462.619,38
(-) Dispêndios Indiretos	319.274,86	541.044,74
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	(1.838.482,23)	(1.778.659,89)

**SECCIONAL SWISS GARDEN - 030**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	7.317.980,41	6.793.318,07
Ingressos Financeiros	336.746,01	448.425,35
(-) Dispêndios Diretos	3.058.880,60	6.742.284,85
(-) Dispêndios Indiretos	272.197,97	1.063.881,77
(-) Recebíveis Empenhados	3.381.943,88	0,00
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra <sup>1</sup>	941.703,97	(564.423,20)

**SECCIONAL MAISON PIAGET - 031**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	6.154.808,94	4.229.868,01
Ingressos Financeiros	280.338,74	498.340,47
(-) Dispêndios Diretos	1.792.030,03	4.808.144,77
(-) Dispêndios Indiretos	208.651,02	685.890,02
(-) Recebíveis Empenhados	2.983.729,33	0,00
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra <sup>1</sup>	1.450.737,30	(765.826,31)

**SECCIONAL ILHAS D'ITALIA - 032**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	7.137.573,90	11.922.326,05
Ingressos Financeiros	72.873,45	368.394,87
(-) Dispêndios Diretos	6.137.506,09	9.950.266,09
(-) Dispêndios Indiretos	665.711,10	1.657.845,30
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	407.230,16	682.609,53

**SECCIONAL RESID MAR CANTÁBRICO - 033**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	8.722.503,80	8.094.997,20
Ingressos Financeiros	150.708,48	231.224,31
(-) Dispêndios Diretos	4.090.109,50	7.340.042,33
(-) Dispêndios Indiretos	361.110,17	1.226.867,47
(-) Recebíveis Empenhados	4.288.766,47	0,00
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra <sup>1</sup>	133.226,14	(240.688,29)

**SECCIONAL GUARAPIRANGA PARK - 034**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	786.583,92	1.868.151,92
Ingressos Financeiros	1.035,70	15.705,35
(-) Dispêndios Diretos	1.248.106,96	2.493.221,29
(-) Dispêndios Indiretos	390.084,09	1.208.665,92
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	(850.571,43)	(1.818.029,94)

**SECCIONAL SAINT PAUL RESIDENCE - 035**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	12.884.288,53	15.571.595,53
Ingressos Financeiros	212.821,71	535.379,32
(-) Dispêndios Diretos	6.188.859,81	14.286.755,22
(-) Dispêndios Indiretos	871.811,31	2.687.006,56
(-) Recebíveis Empenhados	3.501.776,11	0,00
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra <sup>1</sup>	2.534.663,01	(866.786,93)

**SECCIONAL RESIDENCIAL PIEMONTÉS - 041**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	261.040,44	224.835,36
Ingressos Financeiros	1.486,78	2.127,90
(-) Dispêndios Diretos	286.959,60	552.281,74
(-) Dispêndios Indiretos	52.912,30	352.028,32
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	(77.344,68)	(677.346,80)

**SECCIONAL CAMPOS DA VILA MATILDE RESID - 042**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	576.186,72	1.537.619,22
Ingressos Financeiros	1.320,16	55.175,52
(-) Dispêndios Diretos	335.894,48	566.486,48
(-) Dispêndios Indiretos	173.594,02	426.368,54
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	68.018,38	599.639,72

**CHATEAU VILLANDRY - 043**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	662.762,09	1.227.777,47
Ingressos Financeiros	10,92	2.435,24
(-) Dispêndios Diretos	1.239.304,42	1.726.270,44
(-) Dispêndios Indiretos	136.437,47	541.060,06
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	(712.968,88)	(1.037.117,79)

**SECCIONAL CITÉ DES ARTS - 044**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	0,00	210.921,36
Ingressos Financeiros	0,00	1,32
(-) Dispêndios Diretos	0,00	227.249,24
(-) Dispêndios Indiretos	0,00	138.306,58
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	0,00	(154.633,14)

**SECCIONAL MOEMA TOWER RESIDENCE - 046**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	1.735.584,14	4.038.046,10
Ingressos Financeiros	8.241,62	13.179,49
(-) Dispêndios Diretos	2.001.806,51	6.542.425,65
(-) Dispêndios Indiretos	331.743,25	1.240.988,08
(-) Recebíveis Empenhados	310.777,40	0,00
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra <sup>1</sup>	(900.501,40)	(3.732.188,14)

**SECCIONAL BROOKLIN TOWER - 047**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	414.703,81	1.266.034,82
Ingressos Financeiros	424,34	1.625,38
(-) Dispêndios Diretos	362.027,65	2.063.577,31
(-) Dispêndios Indiretos	133.563,71	404.843,66
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	1.015.000,00
Saldo da Obra	(80.463,21)	(185.760,77)

**SECCIONAL DIANA TOWER RESIDENCE - 048**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	531.016,50	1.211.529,34
Ingressos Financeiros	3.076,93	79.624,43
(-) Dispêndios Diretos	96.007,63	227.587,63
(-) Dispêndios Indiretos	92.678,39	263.435,53
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	345.407,41	800.130,61

**SECCIONAL IMPERIAL LIBERDADE - 049**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	2.451.721,67	5.046.082,77
Ingressos Financeiros	5.071,71	248.909,65
(-) Dispêndios Diretos	1.778.736,96	1.953.711,08
(-) Dispêndios Indiretos	288.308,42	734.382,63
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	389.748,00	2.606.898,71

**SECCIONAL CANTO VERDE - 050**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	308.928,59	200.591,40
Ingressos Financeiros	1,57	1.255,05
(-) Dispêndios Diretos	420.154,70	309.061,16
(-) Dispêndios Indiretos	22.157,26	98.625,29
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	150.000,00
Saldo da Obra	(133.381,80)	(55.840,00)

**SECCIONAL PIAZZA DI ROMA - 052**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	5.387,10	(4.813,08)
Ingressos Financeiros	0,00	7,49
(-) Dispêndios Diretos	541.598,34	3.600.786,61
(-) Dispêndios Indiretos	28.256,22	635.814,64
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	(564.467,46)	(4.241.406,84)

**SECCIONAL GUADALUPE - 053**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	30.025,83	639.443,90
Ingressos Financeiros	0,02	406,97
(-) Dispêndios Diretos	288.247,75	917.085,61
(-) Dispêndios Indiretos	13.656,06	466.046,65
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	(271.878,00)	(743.281,39)

**SECCIONAL FAUSTO RESIDENCE - 054**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	400.735,01	1.919.461,84
Ingressos Financeiros	2.724,40	92.092,12
(-) Dispêndios Diretos	116.907,75	762.787,55
(-) Dispêndios Indiretos	39.758,20	449.536,93
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	246.793,46	799.229,48

**SECCIONAL EDIFÍCIO GAMBOA - 055**

Descrição	2004	2005
Ingressos de Adesões	5.714,79	68.794,49
Ingressos Financeiros	3,18	12.375,16
(-) Dispêndios Diretos	96,00	197,11
(-) Dispêndios Indiretos	288,58	69.645,27
(+) Permuta – Troca de Área	0,00	0,00
Saldo da Obra	5.333,39	11.327,27

## RESUMO GERAL DOS DISPENDIOS ANTECIPADOS E ADIANTAMENTO POUPANÇA - SECCIONAIS

Descrição	Exercício 2004	Exercício 2005
TOTAL CONSOLIDADO INGRESSO	380.486.874,12	427.252.510,28
TOTAL CONSOLIDADO DISPENDIO	(376.110.386,91)	(513.902.903,90)
TOTAL CONSOLIDADO PERMUTA	0,00	26.970.589,72
ANTECIPAÇÃO RECEBIVEIS	(26.098.598,07)	0,00
TOTAL CONSOLIDADO SALDO OBRAS	(21.722.110,86)	(59.679.803,96)
TOTAL CONSOLIDADO SALDO NEGATIVO	(33.153.219,93)	(70.741.841,83)
TOTAL CONSOLIDADO SALDO POSITIVO	11.431.109,07	11.062.037,87

I Em 2004 no evento Ingresso de adesão está incluso os valores dos recebíveis empenhados ao FIDC – Bancoop I, em virtude disso, estorna-se os recebíveis empenhados, conforme demonstrado, para apuração do saldo das obras.

## 10. Patrimônio Líquido

Os incrementos e baixas desse grupo estão discriminados nas Demonstrações das mutações do Patrimônio Líquido. Anexo Balancete do Fundo Garantidor de Quitação – FGQ.

### a) Capital Social

Descrição	2004	2005
Capital Social Integralizado	1.495.487,82	1.760.315,93
Valor da Cota parte	130,00	150,00
Número de Associados/Cooperados	14.157	14.500

## 11 – Demonstrativos do FGQ (Exercícios findos em 2004 e 2005)

ATIVO	Saldo de 2004	Saldo em 2005
Disponibilidades	2.355.477,53	3.811.669,57
Bradesco 7640 - Fundo Aplicação	2.355.334,82	3.811.594,88
CEF Bancoop FGQ 0689/1734	205,11	4,86
Bradesco 6740 - DI	(62,40)	69,83
Créditos com Fundo Garantidor de Quitação	2.862.428,26	2.106.026,67
Contratos de Adesão a receber	2.114.516,68	1.872.794,82
Jardim da Saúde (unidade - 92) - Edif. Guaratiba	-	79.164,87
Butantã (unidade - 86) - Edif. Politécnica	-	66.215,36
Apto (16 un) - Vila Inglesa	1.061.217,63	1.102.527,44
Obra VI Formosa - Apto 143	40.250,29	28.470,41
Casa Village Palmas	627.102,45	343.515,48
Obra VI Formosa - (7 unid)	334.104,08	218.298,08
Obra Ubatuba (03 aptos)	51.842,23	34.603,18
Valores a receber - Créditos Diversos	34.761,90	126.981,85
Creditos a compensar	2.711,57	-
Seguro a Receber	-	52.465,77
Seccional Vila Inglesa	316,42	33.964,04
Ajuste (Estorno de transferência)	31.733,91	-
Seccional Village Palmas	-	40.552,04
Imóveis para Adesão de Cooperados	637.359,00	106.250,00
Casa - Village Palma	150.000,00	-
Vila Inglesa	371.875,00	106.250,00
Apto 86 - Obra Butantã	35.000,00	-
Apto 62 - Jd da Saude	80.484,00	-
Fundo de Investimentos	75.790,68	-

Rendimentos a Receber	-	470.135,94
Rendimento/juros a receber seccionais	-	470.135,94

TOTAL DO ATIVO	5.217.905,79	6.387.832,18
----------------	--------------	--------------

PASSIVO	Saldo de 2004	Saldo em 2005
Aquisições/Financiamentos	(849.219,35)	(428.498,42)
Terreno- Obra Vila Inglesa (Setin)	(849.219,35)	(428.498,42)
Outs Valores a Pagar	-	(16.003,58)
Valores a Pagar FGQ	-	(12.138,17)
Tarifa/CPMF a ratear	-	(3.865,41)
Fundo de Reserva:	(4.368.686,44)	(5.943.330,18)
FGQ - sd até 31.12.2002	(1.857.087,12)	(1.857.087,12)
FGQ - receita mensal	(1.795.498,90)	(2.563.554,97)
FGQ - Rend Financeiro /Variação Monetária	(790.093,84)	(1.035.141,37)
FGQ - Ganho/Perda Capital	(482.017,82)	(685.600,48)
FGQ - Jrs s/emprestimos (+)	(17.538,43)	(487.674,37)
FGQ - Dispendios Administrativas	395.628,55	438.822,91
FGQ - Dispendios Financeiros	-	18.204,77
FGQ - sinistros	177.921,12	228.700,45
TOTAL DO PASSIVO	(5.217.905,79)	(6.387.832,18)



Casa Verde



Praias de Ubatuba

**Balço do Fundo Garantidor de Quitaço - FGQ** (Exercícios findos em 2004 e 2005)

ATIVO	2004	2005
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	2,855,618.44	2,576,237.30
Disponibilidade	142.71	74.69
Caixa e Banco	142.71	74.69
Creditos e Valores a Receber	2,218,116.73	2,469,912.61
Contratos de Adesão a Receber	2,114,516.68	1,872,794.82
Seguros a Receber		52,465.77
Creditos a Receber Seccionais	103,600.05	74,516.08
Rendimentos a Receber Seccionais	-	470,135.94
Imoveis para Adesão de Cooperado	637,359.00	106,250.00
Unidade Sec.Vila Inglesa	371,875.00	106,250.00
Village de Palma	150,000.00	-
Altos do Butantã	35,000.00	-
jardim da Saude	80,484.00	-
<b>REALIZAVEL A LONGO PRAZO</b>	2,362,287.35	3,811,594.88
Saldo do Fundo de Aplicação - 117640	2,362,287.35	3,811,594.88
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>5,217,905.79</b>	<b>6,387,832.18</b>

PASSIVO	2004	2005
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	849,219.35	444,502.00
Titulos a Pagar	849,219.35	428,498.42
Terreno Vila Inglesa	849,219.35	428,498.42
Valores a Pagar	-	16,003.58
<b>FUNDO DE RESERVA</b>	4,368,686.44	5,943,330.18
Saldo Fundo de Reserva	3,387,917.29	4,368,686.44
Resultado do Exercício	980,769.15	1,574,643.74
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>5,217,905.79</b>	<b>6,387,832.18</b>

**Demonstrativos dos Ingressos e Dispêndios**

Exercícios 2004 e 2005

	2004	2005
<b>INGRESSOS</b>		
Receita de Parcela FGQ	798,918.14	768,056.07
Adesão de Unidade (Ganho/Perda Capital)	(51,022.03)	203,582.66
Receita Financeira	390,931.75	715,183.47
	1,138,827.86	1,686,822.20
<b>DISPENDIOS</b>		
Dispendios Administrativos	116,089.19	43,194.36
Sinistros	41,969.52	50,779.33
Dispendios Financeiros	-	18,204.77
	158,058.71	112,178.46
<b>RESULTADO DO PERIODO</b>	<b>980,769.15</b>	<b>1,574,643.74</b>

João Vaccari Neto  
PresidenteAna Maria Érnica  
Diretora Administrativa-financeiraRaimunda de Almeida Raposo  
Contadora - CRC ISPI45444/O-0**PARECER DO CONSELHO FISCAL**

O Conselho Fiscal da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo, no cumprimento às atribuições legais e estatutárias, determinada pelo artigo 64, letra "j" do Estatuto Social, examinou o Balço Patrimonial e as Demonstrações da conta de Sobras e Perdas e demais peças contábeis, correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2005. Baseado nos acompanhamentos realizados por este Conselho durante o exercício, bem como nos esclarecimentos prestados pelos diretores, somos de parecer que as referidas Demonstrações Contábeis condizem com a realidade patrimonial e financeira da Cooperativa em 31 de dezembro de 2005, merecendo assim, por parte deste Conselho a recomendação favorável à Assembléia Geral Ordinária para a sua aprovação.

Solicitamos a contratação dos serviços de auditoria externa para maior transparência no processo de prestação de contas do exercício findo em 31 de dezembro de 2005.

São Paulo, 20 de junho de 2006

Vagner Freitas de Moraes

Ana Tercia Sanches

Carlos Eduardo Gabas



ban  
coop

