

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

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

Em 31 de dezembro de 2015

Índice

	Página
Relatório dos auditores independentes	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014	12

Relatório os auditores independentes

Grant Thornton Auditores Independentes
Av. Paulista, 37 – 1º andar
Edifício Parque Cultural Paulista | Bela Vista
São Paulo | SP | Brasil

T +55 11 3886.5100
F +55 11 3887.4800
www.grantthornton.com.br

Aos:
Administradores da
Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – Bancoop
São Paulo – SP

Examinamos as demonstrações contábeis da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – BANCOOP (Cooperativa), compreendendo o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações de sobras ou perdas, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa referentes ao exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

Base para opinião com ressalvas sobre as demonstrações contábeis

Contas a receber de serviços prestados de construção civil

De acordo com o comentado nas Notas Explicativas nº 5 e 6, a Cooperativa possui em seu Contas a receber, o montante de R\$ 811 mil (R\$ 533 mil em 2014), correspondente a serviços prestados de construção civil (ato não cooperado), os quais estão sendo cobrados administrativamente e judicialmente. Essa atividade de construção civil executada em exercícios anteriores, pela Cooperativa, não está abrangida no objeto social de seu estatuto e, portanto, estas transações, mesmo líquidas de provisões para perdas, poderão ser questionadas pelas autoridades fiscais em decorrência de eventuais tributos incidentes não reconhecidos nas demonstrações contábeis naquelas datas.

Provisão para realização do Contas a receber

Conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 4, a Cooperativa possui registrados valores a receber de cooperados e de terceiros no montante total de R\$ 115.274 mil (R\$ 113.721 mil em 2014), que incluem valores de adesão, reforços de caixa, rateios de custos e adesões futuras a receber junto aos cooperados, bem como valores a receber por serviços prestados e acordos a receber. Conforme a Nota Explicativa nº 1.7, a Cooperativa está discutindo junto aos cooperados a possibilidade e a forma de recebimento dos referidos valores, sendo que parcela substancial encontra-se vencida e com ações judiciais em curso. A Cooperativa efetuou uma provisão para realização de créditos sobre os valores mencionados no montante de R\$ 51.680 (R\$ 36.943 mil em 2014), o qual a Administração da Cooperativa entendeu como sendo suficiente para cobrir perdas com valores não realizáveis. Como a realização do citado montante a receber é incerta, pois dependerá do sucesso do desfecho nas negociações e ações judiciais e de cobrança em andamento, não foi possível concluir sobre a adequação da referida provisão.

Não confirmação de resposta de circularização de construtora OAS

Conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 15, a Cooperativa possui registrado no passivo circulante o montante de R\$ 1.500 referentes a adiantamento de empreendimento para o qual enviamos carta de circularização à Construtora OAS, não sendo recebida a mesma até a finalização de nossos trabalhos, não sendo possível opinarmos sobre o saldo.

Opinião com ressalvas sobre as demonstrações contábeis

Em nossa opinião, exceto pelos eventuais efeitos decorrentes dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalvas sobre as demonstrações contábeis”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – BANCOOP em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à entidades cooperativas.

Ênfases sobre as demonstrações contábeis com ressalvas

a) Receita de adesão de cooperados

Chamamos a atenção, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, que a Cooperativa tem como objeto social proporcionar aos seus cooperados a aquisição de unidades habitacionais imobiliárias a preço de custo e é regida pela lei do cooperativismo brasileiro. Desta forma, sua Administração entende que as atividades da Cooperativa não estão sujeitas ao recolhimento dos tributos federais sobre as operações de adesão realizadas pelos cooperados. Este entendimento, embora não tenha sido objeto de questionamento pelas autoridades fiscais, está sujeito à interpretação diferente da atualmente considerada pela Cooperativa.

A Administração da Cooperativa, apoiada na opinião de seus consultores jurídicos, entende que eventuais questionamentos por parte das autoridades fiscais seriam juridicamente defensáveis. Nossa opinião não contém ressalva sobre este assunto.

b) Continuidade das operações

Chamamos a atenção, conforme comentado nas Notas Explicativas nº 9 e 10, que a Cooperativa possui, em 31 de dezembro de 2015, saldos de empréstimos a pagar de R\$ 27.369 (R\$ 31.467 mil em 2014) e de distratos a pagar no valor de R\$ 12.662 (R\$ 13.859 mil em 2014). Além disso, existem empreendimentos não concluídos e com as obras paralisadas em decorrência da ausência de recursos financeiros. O pagamento dos passivos em aberto e a continuidade das atividades regulares da Cooperativa dependem da efetiva realização da totalidade líquida dos saldos das contas a receber de cooperados e de terceiros na prestação de serviços de construção e dos demais créditos a realizar, anteriormente mencionados, bem como da obtenção de outras fontes de financiamento e/ou renegociação com credores. As demonstrações contábeis da Cooperativa em 31 de dezembro de 2015 não contemplam determinados ajustes contábeis que seriam requeridos caso o seu equilíbrio econômico e financeiro não seja obtido. Nossa opinião não contém ressalva sobre este assunto.

c) Reflexos de denúncia do ministério público

Conforme mencionado na nota explicativa 21.3, chamamos a atenção para a denúncia crime enviada pelo Ministério Público de São Paulo, e aceita pela 4ª vara criminal, na qual os ex-administradores da Bancoop são citados e terão que responder à processo decorrente de irregularidades em empreendimentos realizados pela Bancoop.

A Administração da Cooperativa, apoiada na opinião de seus consultores jurídicos, entende que esta denúncia por parte do Ministério Público não terá reflexos nas contas da Cooperativa. Nossa opinião não contém ressalva sobre este assunto.

d) Reflexos busca e apreensão Bancoop


Conforme mencionado na nota explicativa 21.4, chamamos a atenção para o mandado de busca e apreensão de documentos relativos a três empreendimentos da Bancoop transferidos para terceiros, ocorrida na sede da Cooperativa.

A Administração da Cooperativa, apoiada na opinião de seus consultores jurídicos, entende que este mandado por parte da 13ª Vara Criminal Federal não terá reflexos nas contas da Cooperativa. Nossa opinião não contém ressalva sobre este assunto.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2014, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por nós sobre as quais emitimos relatório com ressalvas e ênfases, com referência aos mesmos assuntos acima mencionados, na data de 22 de abril de 2015.

São Paulo, 04 de novembro de 2016.



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

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

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – Bancoop

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e de 2014

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	193	66
Contas a receber			
Promitentes compradores cooperados	4	63.594	76.778
Imóveis disponíveis para adesão		801	-
Terceiros por prestação de serviços de construção civil	5	776	500
Demais créditos a receber	6	35	33
Total de contas a receber		65.206	77.311
Total do ativo circulante		65.399	77.377
Ativo não circulante			
Depósitos judiciais	14	41	104
Propriedades para investimento	7	1.074	-
Imobilizado	8	1	145
Total do ativo não circulante		1.116	249
Total do ativo		66.515	77.626

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – Bancoop

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e de 2014

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passivo circulante			
Empréstimos e Financiamentos	9	27.369	-
Distratos a pagar	10	12.662	13.859
Estimativa de gastos futuros	12	4.160	4.574
Obrigações trabalhistas e tributárias	11	5.761	4.944
Retenções contratuais a pagar	13	115	609
Fornecedores	-	196	189
Adiantamento de empreendimento	15	1.500	1.500
Outras obrigações	-	105	124
Total do passivo circulante		51.868	25.799
Passivo não circulante			
Estimativa de perdas contingentes	14	12.808	18.527
Empréstimos e financiamentos	9	-	31.467
Total do passivo não circulante		12.808	49.994
Patrimônio líquido			
Capital social	16	1.839	1.833
		1.839	1.833
Total do passivo e patrimônio líquido		66.515	77.626

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – Bancoop

Demonstrações de sobras ou perdas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ato cooperado			
Taxa de gerenciamento de obra	-	-	70
Taxa de transferência/ eliminação/ desistência	17	3.195	11.476
Outros atos cooperados	9	8.219	11.169
		11.414	22.715
Ingressos financeiros por recuperação de encargos		553	718
Dispêndios			
Provisão para realização de créditos	4 a 6	(14.369)	(11.732)
Estimativa para perdas contingentes	14	5.718	(7.939)
Dispêndios assumidos pelos cooperados		(298)	(828)
Com pessoal – salários e encargos e serviços prestados		(1.983)	(1.994)
Com utilidade, materiais de consumo e manutenção		(479)	(222)
Outros dispêndios operacionais		(3)	-
		(11.414)	(22.715)
Dispêndios financeiros de encargos sobre empréstimos		(553)	(718)
Sobras/ (perdas) líquidas do exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – Bancoop

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas estatutárias Sobras líquidas/(perdas) à disposição da AGO</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	1.825	-	1.825
Ingresso de quotas-partes de cooperados	4	-	4
Saldos em 31 de dezembro de 2013	1.829	-	1.829
Ingresso de quotas-partes de cooperados	4	-	4
Saldos em 31 de dezembro de 2014	1.833	-	1.833
Ingresso de quotas-partes de cooperados	6	-	6
Saldos em 31 de dezembro de 2015	1.839	-	1.839

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – Bancoop

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014

(Em milhares de reais)

	2015	2014
Da atividade cooperativa		
Sobras/ (perdas) líquidas do exercício	-	-
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pela atividade cooperativa		
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	14.369	9.495
Provisão para contingências	(5.719)	7.939
Ajuste a valor justo de propriedade para Investimentos	(975)	-
Depreciações e amortizações	38	26
Valor residual de imobilizado baixado	8	-
(Acréscimo)/ decréscimo em ativos		
Contas a receber de promitentes compradores cooperados e terceiros por prestação de serviços	(1.481)	(2.234)
Imóveis disponíveis para adesão	(873)	-
Demais créditos a receber do ativo circulante e do não circulante	90	2.611
Depósitos judiciais e outros	63	(94)
(Decréscimo)/ acréscimo em passivos		
Distratos a pagar	(1.197)	(8.555)
Estimativa de gastos futuros	(414)	(590)
Obrigações trabalhistas e tributárias	817	647
Retenções contratuais a pagar	(494)	(9)
Fornecedores	7	94
Outras obrigações	(19)	(1.009)
Caixa líquido provenientes das atividades operacionais	4.220	8.321
Das atividades de investimento		
Acréscimo do imobilizado	(1)	(18)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(1)	(18)
Das atividades de financiamentos		
Empréstimos	(4.098)	(8.383)
Ingresso líquido de quotas parte de cooperados	6	4
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamentos	(4.092)	(8.379)
Aumento/ (redução) de caixa e equivalentes de caixa	127	(76)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	66	142
No final do exercício	193	66
Aumento/ (redução) de caixa e equivalentes de caixa	127	(76)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 (Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – BANCOOP, denominada BANCOOP (ou Cooperativa), constituída sob o CNPJ nº 01.395.962/0001-50, cuja sede social está localizada na Rua Líbero Badaró, nº 152, 5º andar – São Paulo – SP é uma Sociedade de pessoas, constituída nos termos da legislação aplicável e regida pela Lei nº 5.764/1971, a qual regula o sistema cooperativista brasileiro, sendo uma entidade sem finalidade lucrativa.

Foi fundada em 18 de junho de 1996 por iniciativa de militantes e associados do Sindicato dos Bancários de São Paulo, Osasco e Região, visando à administração de obras adquiridas por seus cooperados a preço de custo.

A diretoria da cooperativa é formada atualmente pelos seguintes cooperados, com mandato até 18 de fevereiro de 2017:

- Antonio Sérgio Ferreira Godinho (Diretor-Presidente e Diretor Técnico interino);
- Alberto Gomes Maranhão (Diretor Administrativo-financeiro);

As principais políticas e diretrizes operacionais da Cooperativa são:

1.1. Políticas de adesão

Para ingressar na Cooperativa, é necessário que o interessado preencha uma ficha de inscrição e seja aprovado. No ato de sua adesão, é apresentada ao candidato a Lei nº 5.764/1971 (Lei do Cooperativismo), o estatuto/ regimento interno da BANCOOP e o termo de adesão e compromisso de participação, a fim de que ele tenha pleno conhecimento das regras legais que norteiam a atividade da Entidade da qual ele pretende participar.

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

Depois de inscrito, o cooperado torna-se apto a participar de empreendimentos habitacionais, iniciando aportes com a finalidade de viabilizar a construção de sua unidade habitacional, de modo que todos os cooperados se tornam sócios do negócio e são corresponsáveis pelo sucesso ou pelo insucesso do empreendimento.

Desta forma, o cooperado é convidado a participar de reuniões, a fim de acompanhar a aplicação dos recursos no empreendimento habitacional ao qual aderiu, tendo como instrumento de verificação os balancetes financeiros e demais documentos contábeis comprobatórios dos ingressos e dispêndios de recursos, assim como a possibilidade de realizar visita ao local da construção, para acompanhamento da evolução física da obra.

1.2. Repasses de dispêndios da sede

Conforme o estatuto e regulamento interno da Cooperativa, os dispêndios gerais de manutenção da sede são custeados pelos cooperados por meio de cobrança de taxas e/ ou do pagamento da quota-parte. No caso das taxas, elas são repassadas dos empreendimentos em construção à sede da seguinte forma:

- **taxa de administração:** percentual incidente sobre os ingressos de recursos (recebimentos) realizados pelos cooperados para a efetiva realização e conclusão da seccional;
- **taxa de gerenciamento:** percentual incidente sobre os dispêndios relativos ao custo de construção;
- **taxa de adesão:** percentual incidente sobre o custo estimado do imóvel objeto, apurado na data da adesão do cooperado;
- **taxa de transferência:** percentual incidente sobre o montante relativo à transferência de créditos;
- **taxas de eliminação, exclusão e demissão:** percentual incidente sobre o total do crédito atualizado pago pelo cooperado.

O resultado (positivo ou negativo) apurado pela sede no confronto dos ingressos e dispêndios do exercício, demonstrado no demonstrativo de sobras ou perdas é destinado para as seguintes contas patrimoniais:

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

1.3. Rateio do excedente

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

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

- rateio de dispêndios (perdas), quando o custo real excede o custo estimado;
- rateio de ingressos (sobra), quando o custo estimado excede o custo real.

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

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

1.4.Repasses de dispêndios financeiros

Conforme o estatuto e regulamento interno da Cooperativa, os dispêndios pagos ou incorridos relativamente aos encargos decorrentes de empréstimos captados pela Sede e necessários à viabilização de empreendimento habitacional, bem como relativos a tarifas bancárias incidentes na conta centralizadora (comum a todos os empreendimentos), são repassados de forma proporcional à sua efetiva utilização ao final do período-base (mês ou ano), tendo como base de cálculo o empréstimo solidário. Sendo que:

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

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

1.5.Procedimentos para averbação dos empreendimentos

Conforme o estatuto e regulamento interno da Cooperativa, a unidade atribuída ao cooperado, por meio de sorteio em assembleia ou no momento de sua adesão, somente será considerada uma unidade autônoma após a conclusão total da seccional e a devida averbação de construção no terreno, inicialmente adquirido com a finalidade de desenvolvimento do programa habitacional da respectiva seccional. Portanto, para os empreendimentos concluídos e ainda não averbados, haverá a necessidade de promover a averbação de construção na matrícula do terreno, possibilitando, enfim, a individualização da unidade habitacional atribuída ao cooperado.

A partir disto, esta passa a ser uma unidade autônoma. Para tanto, faz-se necessária a apresentação dos seguintes documentos:

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

1.6. Empreendimentos habitacionais

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

- **empreendimentos em construção:** foram classificados neste grupo todos os empreendimentos que se encontram sob responsabilidade da Cooperativa e ainda não se encontram concluídos, os quais estão a seguir relacionados:

§ Colina Park;

§ Torres da Mooca;

§ Vila Inglesa;

§ Villas da Penha.

- **Outros:** compreendem os empreendimentos cujos ingressos e dispêndios já foram transferidos para a sede e já compuseram seu resultado. Esses empreendimentos (concluídos, descontinuados, assumidos e encerrados) não mais se encontram individualizados contabilmente.

1.7. Estratégias da Cooperativa para recuperação dos créditos com cooperados

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

- **créditos decorrentes de rateio:** desde a AGE realizada em setembro de 2009, os cooperados de empreendimentos concluídos que realizam acordo para quitação do saldo devedor relativo ao rateio de dispêndios, apurado conforme informado anteriormente na Nota Explicativa nº 1.3, obtêm abatimento total dos juros e multa sobre o valor do rateio a ser pago e, para empreendimentos sem pendências de obra/documental ou financeira, descontos que variam entre 30% e 40%. Excepcionalmente em casos que possuam decisão judicial definitiva no tocante a inexigibilidade do crédito, a Cooperativa busca acordo, a fim de ainda assim receber parte do valor devido liberando a escritura da unidade para o Cooperado e fazendo a demissão do mesmo dos quadros de associados;

- **créditos decorrentes de reforço de caixa:** para fins de recuperação do saldo devedor relativo ao reforço de caixa, constituído conforme informado anteriormente na Nota Explicativa nº 1.3, a solução para os empreendimentos em construção passa pela realização de acordos com os cooperados das respectivas seccionais. Esses acordos envolvem a finalização do empreendimento que poderá ocorrer de uma das seguintes formas, devidamente aprovada em assembleia:

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

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

1.8. Enquadramento à Lei do Cooperativismo

Nos termos do disposto no Artigo 3º da Lei nº 5.764/1971, as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir com bens ou serviços para o exercício de uma atividade econômica, de proveito comum, sem objetivo de lucro, celebram contrato de sociedade cooperativa, sendo que no caso da BANCOOP, esta atividade é proporcionar a aquisição de unidades habitacionais a preço de custo, conforme previsto no Artigo 5º de seu estatuto.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações contábeis

Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis da Cooperativa, findas em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a entidades cooperativas, considerando a Norma Brasileira de Contabilidade (NBC) T 10.8, aprovada pela Resolução 920 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Interpretação Técnica 01, aprovada pela Resolução CFC nº 1.013/2005, bem como pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo CFC.

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela diretoria da Cooperativa em 04 de novembro de 2016.

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

Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.2. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis estão descritas a seguir:

2.2.1. Apuração do resultado de sobras ou perdas

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

2.2.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.2.3. Estimativas contábeis

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

2.2.4. Contas a receber de cooperados

Representado pelo resultado (ingressos e dispêndios) com empreendimentos, composto por:

- **créditos mantidos junto aos cooperados:** decorrentes de termo de adesão, reforço de caixa e rateio, sem a incidência de encargos de mora e avaliados pelo seu valor de recuperação. Para os empreendimentos em construção, são registrados apenas os montantes já incorridos (parcelas vencidas);
- montante relativo a unidades concluídas e sem adesão de cooperados;
- **resultado apurado em 31 de dezembro de 2015 dos empreendimentos em construção:** esses resultados são apurados por empreendimento e, ao término do período de apuração, são registrados nas seguintes rubricas contábeis:

§ **sobras futuras (passivo circulante):** apuração de saldo quando os ingressos são superiores aos dispêndios;

§ **perdas futuras (ativo não circulante):** apuração de saldo quando os dispêndios são superiores aos ingressos.

2.2.5. Provisão para realização de créditos

Essa provisão foi constituída tomando-se como base a expectativa da Administração quanto à realização mínima esperada do seu total de contas a receber de cooperados, de terceiros por serviços prestados de construção civil a cooperativas e dos demais créditos a receber. Esta provisão em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 representou, aproximadamente, 44% em 2015 (25% em 2014) da totalidade desses créditos em aberto naquelas datas, conforme a Nota Explicativa nº 4.

2.2.6. Imobilizado

É registrado pelo custo de aquisição. As depreciações foram computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do exercício, de acordo com as taxas informadas na Nota Explicativa nº 8, as quais se aproximam da vida útil efetiva estimada.

2.2.7. Empréstimos e financiamentos

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

2.2.8. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam os valores de tributos e contribuições incorridos até a data dos balanços. O referido grupo contempla também os valores a pagar a funcionários decorrentes de salários, férias e encargos incorridos.

2.2.9. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída uma provisão para “Redução ao valor recuperável”, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.2.10. Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos

A Cooperativa não pratica transações significativas de vendas a prazo com valores pré-fixados. Assim, os saldos dos direitos e das obrigações estão mensurados nas datas de encerramento dos exercícios por valores próximos aos respectivos valores presentes.

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Cooperativa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

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

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

2.2.12. Distratos a pagar

Representados pelas obrigações a pagar originárias de distratos de adesões com cooperados, provenientes de demissões, exclusões ou eliminações, ou ainda de empreendimentos descontinuados.

As condições para a liquidação dessas obrigações estão previstas no estatuto social e no regimento interno da Cooperativa, bem como foram objetos de acordo judicial com o Ministério Público (MP) de São Paulo, no caso das obras descontinuadas, observando que nesses casos já foram liquidados, até a data do Balanço em 2015, 831 distratos (830 até 2014), com a respectiva devolução de haveres aos cooperados.

2.2.13. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

- **ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- **passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

2.2.14. Instrumentos financeiros

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

1) Ativos financeiros mantidos até o vencimento

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

2) Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante. Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, no caso da Cooperativa, compreendem as contas a receber de cooperados.

3) Outros passivos financeiros

Representados por empréstimos e financiamentos bancários e saldos a pagar de conta corrente com sindicatos, são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias incorridas até as datas das demonstrações contábeis. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

Método da taxa efetiva de juros

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

2.2.15. Demonstração dos fluxos de caixa

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

2.2.16. Novos pronunciamentos emitidos

As novas normas, alterações e interpretações de normas, que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2015, não geraram nenhum impacto significativo nas demonstrações contábeis da Cooperativa.

2.2.17. Pronunciamentos emitidos, mas que não estão em vigor em 31 de dezembro de 2015

Listamos a seguir as normas emitidas que ainda não haviam entrado em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis da Cooperativa. Esta listagem de normas e interpretações emitidas contempla aquelas que a Cooperativa de forma razoável espera que produzam, ou não, impacto nas divulgações, situação financeira ou desempenho mediante sua aplicação em data futura. A Cooperativa pretende adotar essas normas quando as mesmas entrarem em vigor.

IFRS 9 Instrumentos Financeiros

Em julho de 2014, o IASB emitiu a versão final da IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, que reflete todas as fases do projeto de instrumentos financeiros e substitui a IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração e todas as versões anteriores da IFRS 9. A norma introduz novas exigências sobre classificação e mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de hedge. A IFRS 9 está em vigência para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2018 ou após essa data, não sendo permitida a aplicação antecipada. É exigida aplicação retrospectiva, não sendo obrigatória, no entanto, a apresentação de informações comparativas. A aplicação antecipada de versões anteriores da IFRS 9 (2009, 2010 e 2013) é permitida se a data de aplicação inicial for anterior a 1º de fevereiro de 2015.

IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou a referida norma, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletida na contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Cooperativa, apesar de não ter concluído as análises referente a esta interpretação, não espera efeitos materiais sobre as demonstrações contábeis.

IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil

A nova norma substitui a IAS 17 – “Operações de Arrendamento Mercantil” e correspondentes interpretações e determina que os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações contábeis dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. Essa norma entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019. A Empresa está avaliando os impactos de sua adoção.

Não há outras normas, alterações de normas e interpretações que não estão em vigor que a Empresa espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações contábeis.

Foi divulgado também pelo “Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC”, em 05/11/2015, a “Revisão de Pronunciamentos Técnicos – no. 08”, que entrou em vigor a partir de 01/01/2016, não causando impactos nas Demonstrações Financeiras e Contábeis, relativa a 31/12/2015.

Ele alterou os seguintes Pronunciamentos: CPC 01 (R1), CPC 04 (R1), CPC 06 (R1), CPC 18 (R2), CPC 19 (R2), CPC 20 (R1), CPC 21 (R1), CPC 22, CPC 26 (R1), CPC 27, CPC 28, CPC 29, CPC 31, CPC 33 (R1), CPC 36 (R3), CPC 37 (R1), CPC 40 (R1) e CPC 45.

Tais alterações introduziram melhorias nos textos de diversos pronunciamentos, propiciando melhor aplicação dos mesmos, objetivando melhor alinhamento com as práticas internacionais, em relação a: **(i)** na contabilização de plantas portadoras (CPC 28 e CPC 29); **(ii)** na contabilização de aquisições de participação em operações conjuntas; **(iii)** em esclarecimentos sobre métodos de depreciação e amortização; **(iv)** na contabilização de venda ou contribuição de ativos entre investidor e coligada ou empreendimento controlado em conjunto; **(v)** na revisão anual do IASB, ciclo 2015-2014; **(vi)** na aplicação de exceção na consolidação de entidades de investimentos; e **(vii)** na aplicação prática do conceito de materialidade/relevância.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	2015	2014
Caixa e bancos	193	66
	193	66

4. Contas a receber- promitentes compradores cooperados

	2015	2014
Empreendimentos habitacionais	115.274	113.721
Provisão para redução ao valor recuperável (i)	(51.680)	(36.943)
	63.594	76.778

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

Saldo em 31 de dezembro de 2010	(3.794)
Constituição	(20.956)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(24.750)
Constituição	(2.030)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(26.780)
Constituição	(668)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(27.448)
Constituição	(9.495)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	(36.943)
Constituição	(14.737)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(51.680)

A provisão, em 31 de dezembro de 2014, representou aproximadamente 32% das contas a receber dos cooperados e em 31 de dezembro de 2015, 45%. Esse percentual é considerado suficiente pela Administração da Cooperativa para cobrir perdas ou descontos a serem concedidos, tendo em vista os status informados na Nota explicativa nº1.7.

4.1. Contas a receber de cooperados - aging list

	2015	2014
Vencidos	99,60%	97,93%
A vencer	0,40%	2,07%
Total	100%	100%

5. Contas a receber de terceiros por prestação de serviços de construção civil

	2015	2014
APCEFCOOP – Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF	-	2.558
CHT – Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores	2.411	2.401
Provisão para realização de créditos	(1.635)	(4.459)
Total Circulante	776	500

Tais saldos são tratados como ato cooperado, conforme posicionamento dos assessores da Cooperativa, e referem-se à movimentação de ingressos e dispêndios realizados (pagos ou recebidos) para o desenvolvimento das obras da Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF (APECEFCOOP) e da Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de São Paulo (CHT), que são administradas pela BANCOOP em decorrência de contrato de gestão assinado com estes e citado na Nota Explicativa 5.1.

A provisão para realização de créditos em 31 de dezembro de 2015 foi constituída especificamente para os créditos a receber da CHT, representando 43% do montante devido (72% em 2014), considerando o “Termo de Condições para Encerramento e Extinção da Seccional Morada Inglesa, Liquidação da CHT Outorga de Escritura a cada Cooperado e Outras Avenças”, firmado em julho de 2015.

Quanto aos créditos a receber da APCEFCOOP, os mesmos foram baixados contra a provisão para recuperação de créditos existente em 31/12/2015, em decorrência do “Termo de Quitação Recíproca” firmado em 14 de abril de 2015, dando rasa, plena e definitiva quitação ao “Instrumento Particular de Distrato”, firmado em 13/09/2011.

5.1. Características dos contratos de prestação de serviços

Cooperativa Habitacional dos Associados da APCEF (APCEFCOOP)

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

Em 19 de setembro de 2011, foi firmado pelas partes o “Instrumento particular de distrato de prestação de serviços e outras avenças”, tendo as seguintes características principais:

- o encerramento dos serviços contratados em 18 de junho de 2001;
- prazo de 180 dias prorrogável por mais 60, para a troca de todas as informações necessárias relativas aos documentos, contabilidade, processos judiciais etc., para o encerramento do contrato, sendo que essas providências já foram finalizadas até 31 de dezembro de 2012;
- decorrido o prazo mencionado, foram finalizadas as obrigações entre as partes e todos os documentos referentes aos empreendimentos e cooperados destes foram entregues à APCEFCOOP, que passou a ser a responsável por todas as tratativas com os cooperados.

Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores (CHT) de São Paulo

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

Foi firmado entre a Bancoop, a Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de São Paulo (CHT) e os Cooperados de Seccional Morada Inglesa o “Termo de Condições para Encerramento e Extinção da Seccional Morada Inglesa, Liquidação da CHT Outorga de Escritura a cada Cooperado e Outras Avenças”, firmado em julho de 2015. Tal Ato prevê a renegociação do saldo devedor dos cooperados dessa Seccional, bem como determina a liquidação da CHT, conforme AGOE registrada na JUCESCP na sessão de 20/07/2015.

6. Demais créditos a receber

Circulante	2015	2014
Outros créditos	35	33
	35	33
Não circulante		
Contas a receber da Santak – vencida (i)	1.201	1.303
Contas a receber da EMURB – vencida (ii)	1.633	1.633
Provisão para redução ao valor recuperável	(2.834)	(2.936)
	-	-
Total circulante e não circulante	35	33

- (i) Em setembro de 2002, foi firmado com o Condomínio Edifício Santak um “Contrato particular de construção por empreitada global reajustável”, a partir do qual a BANCOOP se comprometeu a promover, no terreno, cuja propriedade é do Condomínio, a construção de um edifício residencial. Como pagamento e garantia da remuneração dos serviços prestados, a Cooperativa recebeu em dação de pagamento 26 unidades habitacionais, sendo que em 31/12/2015, 21 unidades não possuíam “Termo de Quitação”, totalizando R\$ 1.201. A Administração da Cooperativa resolveu, em 31/12/2015 e 31/12/2014, constituir provisão para redução ao valor recuperável em 100% sobre o saldo a receber, com base na opinião de seus assessores.
- (ii) A Empresa Municipal de Urbanização (EMURB) e Marcelo Aranha Souza Pinto, um dos proprietários do Hotel Atlântico e representante da família, em 27 de julho de 2001, com base na Lei Municipal nº 12.342/1997, referente à “Operação urbana centro”, firmaram o contrato OU-001/01 com a BANCOOP, por intermédio do qual a Cooperativa se comprometeu a realizar a restauração do Edifício Hotel Atlântico. Os proprietários do Hotel Atlântico se obrigaram a transferir parte igual a 2.696,31 metros quadrados de seu potencial construtivo, correspondente a 3.580,00 metros quadrados de área equivalente para o empreendimento desenvolvido pela AUTORA (Seccional Vila Mariana). Após constatar que a Cooperativa empregou recursos superiores ao valor acordado em contrato (saldo em 31/12/2015: R\$ 1.633), ingressou com ação de cobrança registrada sob o nº 2008.128904, sendo que o presente momento não existe manifestação definitiva da justiça. A Administração da Cooperativa resolveu, em 31/12/2015 e 31/12/2014, constituir provisão para redução do valor recuperável de 100% sobre o saldo a receber, com base na opinião de seus assessores.

7. Propriedades para investimento

Foram firmados em 01 de novembro de 2015, dois Contratos de Cessão de Uso Oneroso de Conjunto Comercial, de propriedade da Cooperativa, com prazo de vigência de 36 (trinta e seis) meses. Tais propriedades foram avaliadas pelo valor justo de acordo com CPC 28.

8. Imobilizado

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

Descrição	% –Taxas de depreciação/ amortização	2015			2014
		Custo corrigido	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido	Líquido
Imóveis	4%	-	-	-	111
Móveis e utensílios	10%	28	(27)	1	5
Instalações	10%	18	(18)	-	-
Veículos	20%	115	(115)	-	-
Máquinas e equipamentos	20%	100	(100)	-	28
Direito de uso de software	20%	411	(411)	-	1
		672	(671)	1	145

- (i) Os imóveis foram dados em garantia dos empréstimos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 9, bem como três veículos vinculados em ações judiciais.
- (ii) Foram firmados em 01 de novembro de 2015, dois Contratos de Cessão de Uso Oneroso de Conjunto Comercial, situados no 5º e 10º andar da Rua Líbero Badaró, no. 152, com prazo de vigência de 36 (trinta e seis) meses.

b) Movimentações no ativo imobilizado

	Imobilizado		
	Custo	Depreciação	Residual
Saldo em 31 de dezembro de 2012	1.236	(1.053)	183
Adições	10	(40)	(30)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	1.246	(1.093)	153
Adições	18	(26)	(8)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	1.264	(1.119)	145
Adições	1	(38)	(37)
Baixas	(290)	282	(8)
Transferência	(303)	204	(99)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	672	(671)	1

- (i) Além das baixas do ano, em 31 de Dezembro de 2015 foram reconhecidas baixas contábeis de itens realizados em anos anteriores.
- (ii) A transferência do saldo de imóveis decorre da formalização, em 01 de novembro de 2015, de dois Contratos de Cessão de Uso Oneroso de Conjunto Comercial de propriedade da Bancoop, com prazo de vigência de 36 (trinta e seis) meses.

9. Empréstimos e financiamentos

Circulante	2015	2014
Entidade de classe (a) – mútuo	21.721	-
Entidade de classe (b) – mútuo	4.856	-
Entidade de classe (c) – mútuo	792	-
	27.369	-
Não Circulante		
Entidade de classe (a) – mútuo	-	26.367
Entidade de classe (b) – mútuo	-	4.386
Entidade de classe (c) – mútuo	-	715
	-	31.467
Total	27.369	31.467

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

- **entidades de classe (a):** concedido desconto no montante de R\$ 7.240 mil, através de aditivo contratual formalizado em 18 de dezembro de 2015, reconhecido na rubrica “Outros atos cooperados”, na demonstração de sobras ou perdas do exercício findo 31 de dezembro de 2015, permanecendo inalteradas as garantias constantes no instrumento firmado em 23 de novembro de 2009, referente aos recebíveis e ao imóvel citado na Nota Explicativa nº 7. Os vencimentos desses instrumentos foram prorrogados para 31 de dezembro de 2016;
- **entidades de classe (b) e (c):** atualizado monetariamente pela incidência de correção monetária calculada pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Os respectivos instrumentos tiveram seus vencimentos originais prorrogados para 31 de dezembro de 2016, permanecendo inalteradas as demais condições vigentes.

Os encargos incorridos nesses mútuos são repassados às seccionais, conforme informado na Nota Explicativa nº 1.4.

10. Distratos a pagar

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

Seccionais	2015	2014
Bela Cintra (i)	-	1.448
Colina Park	1.593	1.665
Torres da Mooca	3.454	3.296
Vila Inglesa	725	692
Vilas da Penha	5.433	5.045
Empreendimentos em construção	11.205	12.146
Outras (Emp. transf. para a SEDE, tais como: descontinuados e concluídos) (iv)	1.457	1.713
Total geral	12.662	13.859

- (i) Conforme consta na “Confirmação de Termo de Acordo de Encerramento e Extinção da Seccional Bela Cintra com Transferências de Direitos e Obrigações”, datado de 06 de janeiro de 2016, o condomínio de construção do Residencial Bela Cintra Residence declarou que desde setembro/2015 retomou as obras do empreendimento Bela Cintra, inclusive passando a arrecadar valores dos condôminos, portanto o acordo de encerramento e transferência desse empreendimento encontra-se devidamente efetivado.

11. Obrigações trabalhistas e tributárias

Circulante	2015	2014
Tributos incidentes sobre folha de pagamento	16	-
Tributos incidentes sobre serviços prestados	17	11
Imposto sobre a propriedade predial e territorial	5.728	4.740
Taxas diversas	-	193
	5.761	4.944

12. Estimativa de gastos futuros

Considerando que o custo real do empreendimento habitacional compreende a totalidade dos gastos, pagos ou incorridos, inclusive os relativos a: (i) projeto; (ii) construção e (iii) regularização documental e outros, durante o exercício de 2015 foi realizado um levantamento técnico pela Administração e o valor contabilizado nesta rubrica, no montante de R\$ 4.160 (R\$ 4.574 em 2014), representa uma estimativa destes desembolsos futuros.

13. Retenções contratuais a pagar

São representadas por obrigações a pagar junto a empreiteiros. Decorrem de retenções contratuais efetuadas sobre as notas fiscais pagas nos períodos de 2005 a 2011, com o principal objetivo de garantir que o contrato assumido pelo respectivo empreiteiro seja devidamente cumprido, sob pena de não liberação dos valores retidos, cabendo ainda sua utilização para reembolso de eventuais perdas decorrentes de reclamações trabalhistas. Durante o exercício de 2011 foi realizado um levantamento técnico objetivando a quantificação de créditos existentes contra esses empreiteiros. Em 31 de dezembro de 2015, o saldo dessa rubrica é de R\$ 115 mil (R\$ 609 mil em 2014), correspondente aos empreendimentos em construção. Quanto ao montante devido aos demais empreendimentos, com base no entendimento dos assessores jurídicos da Cooperativa, foram transferidos para resultado do exercício.

14. Estimativas de perdas contingentes

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

A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. Em 31 de dezembro de 2015 as contingências estavam representadas da seguinte forma, tendo sido constituída uma provisão para estimativa de perdas contingentes no montante de R\$ 12.808.

Prognóstico de perdas	Trabalhista	Cível	Total
Prováveis	28	12.780	12.808
Possíveis	-	60.657	60.657
Remotas	-	5.330	5.330
	28	78.767	78.795

Movimentação	Depósito judicial	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2012	54	1.773	4.479	6.252
Adição	-	-	6.105	6.105
Utilização	44	1.770	-	1.770
Saldo em 31/12/2013	10	3	10.584	10.587
Adição	104	5	7.934	7.939
Utilização	10	-	-	-
Saldo em 31/12/2014	104	8	18.518	18.526
Adição	41	28	-	28
Utilização	104	8	5.738	5.746
Saldo em 31/12/2015	41	28	12.780	12.808

15. Adiantamento de empreendimentos

Foi firmado em 02 de outubro de 2014, entre a Cooperativa e a OAS Empreendimentos S.A., “Contrato de Cessão de Direitos Construtivos” relativo aos projetos arquitetônicos e de construção objeto dos alvarás de aprovação e execução de obras no. 2003/38216-00 e 2005/199997-00 relativos a Seccional Residencial Vilas da Penha. Tal acordo previa o pagamento de R\$ 2.000 mil em quatro parcelas de R\$ 500 mil, sendo que até 31 de dezembro de 2015, a Cooperativa recebeu o montante de R\$ 1.500 Mil, registrado na rubrica contábil “Adiantamento de empreendimentos”.

16. Patrimônio Líquido

Capital social

	2015	2014
Capital social (R\$)	1.839	1.833
Custo médio das quotas (R\$)	130	127
Total de cooperados	14.125	14.421

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

- (i) a unidade de divisão do capital é a cota parte, cujo valor é de R\$ 1,00;
- (ii) cada cooperado deverá subscrever e integralizar, no ato de sua admissão na Cooperativa, cotas partes no valor de 50% (cinquenta por cento) do salário mínimo vigente;
- (iii) para aumento de capital ou para um fim predeterminado, e por proposta da diretoria, poderá ser feita chamada de capital, que deverá ser aprovada em Assembleia Geral.

17. Taxa de transferência/ eliminação/ desistência

A rubrica contábil no montante de R\$ 3.195 mil (R\$ 11.476 em 2014) refere-se a taxas de transferência, eliminação e desistência, transferidas ao longo do exercício de mutuários em empreendimentos nos termos do Estatuto, Regulamento Interno e Termo de Adesão e Compromisso de Participação. Desse montante R\$ 3.076 Mil refere-se ao empreendimento Bela Cintra, conforme comentado na Nota 10.

18. Partes relacionadas

Administração da Cooperativa declarou que em 31 de dezembro de 2015 e 2014, não possuía operações entre partes relacionadas, assim consideradas pela Resolução CFC nº 1.297/2010 que aprova a NBC TG 05(R1):

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

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

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

19. Instrumentos financeiros e derivativos

Instrumentos financeiros

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

Instrumentos financeiros derivativos

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, a Administração da Cooperativa não executou transações envolvendo instrumentos financeiros na forma de derivativos.

20. Gestão de riscos

a) Considerações gerais e políticas

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

Empréstimos e financiamentos e mútuos a pagar

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 9.

b) Gestão de riscos

Fatores de risco financeiro

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

A gestão de risco é realizada pela Administração da Cooperativa. Esta identifica, avalia e contrata instrumentos financeiros com o intuito de proteger a Cooperativa contra eventuais riscos financeiros, principalmente decorrentes de taxas de juros.

b.1) Risco de mercado

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

Risco de taxa de juros

O risco de taxa de juros da Cooperativa decorre de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo. A Administração da Cooperativa tem como política manter os indexadores de suas exposições às taxas de juros ativas e passivas atrelados a taxas pós-fixadas. Os empréstimos e financiamentos são corrigidos pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou IPCA pós-fixado, conforme contratos firmados com instituições financeiras e não financeiras.

b.2) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco que surge da possibilidade de prejuízo resultante do não recebimento, de cooperados, dos valores contratados. O risco de crédito é reduzido em virtude da grande pulverização da carteira de clientes e pelos procedimentos de avaliação e concessão de crédito e contas correntes mantidas em instituições financeiras.

O resultado dessa gestão está refletido nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa” e “Provisão para realização de créditos”, conforme demonstrado nas Notas Explicativas nº 3, 4, 5 e 6.

b.3) Risco de liquidez

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

21. Outras informações

21.1. Acordo judicial – Ministério Público Estadual (MPE)

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

- **em 20 de maio de 2008:** as partes (MPE e Cooperativa) firmaram um acordo judicial, em cujo preâmbulo consta que a BANCOOP é uma cooperativa de fato e de direito, tendo todas as prerrogativas legais previstas na legislação de regência das cooperativas (Lei nº 5.764/1971), inclusive a possibilidade de cobrança de rateio;
- **em 24 de março de 2009:** o referido acordo judicial foi homologado em 1ª instância pelo judiciário;
- **em 16 de setembro de 2009:** o acordo foi objeto de apreciação pelo Conselho Superior do MPE, que decidiu pela sua validade;
- **em 20 de outubro de 2009:** por decisão do Conselho Nacional do Ministério Público, foi mantida a validade do acordo judicial firmado;
- **em 16 de dezembro de 2009:** a Cooperativa apresentou pedido de tutela junto ao Ministério Público com o objetivo de homologar a parcela do acordo relativa à individualização das contas-correntes e dos CNPJs de cada empreendimento, declarando-se que, com relação às demandas judiciais ajuizadas por seus cooperados, deverão as contas bancárias de cada seccional da Cooperativa responder exclusivamente por pagamentos devidos aos cooperados vinculados aos seus respectivos empreendimentos;
- **em 12 de janeiro de 2010:** foi concedida tutela parcial obtida sobre a individualização das contas correntes e dos CNPJs de cada empreendimento;
- **em 24 de abril de 2010:** foi publicada decisão concedendo em parte o pedido de tutela recursal formulado pela Cooperativa para deferir o pedido de individualização das contas-correntes e dos CNPJs dos empreendimentos, mas não foi acolhido o pleito para que as contas bancárias não venham a sofrer eventual constrição por dívidas a partir da individualização;
- **em 24 de junho de 2010:** foi publicado um despacho determinando que seja aguardada a oportunidade para julgamento do recurso;
- **em 13 de março de 2012:** foi ratificado, pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, por unanimidade, o acordo judicial firmado com o MPE, sendo que, apenas no caso do não cumprimento do acordo pela Administração da BANCOOP no prazo estipulado, poderá ocorrer a desconsideração da personalidade jurídica da Cooperativa.

- **em 9 de abril de 2012:** foi protocolado recurso de Embargos de Declaração pela Bancoop objetivando suprir omissões contidas no acórdão e pré questionar a matéria para fins de interposição de recurso aos tribunais superiores.
- **em 25 de junho de 2012:** Tribunal de Justiça de São Paulo rejeitou recurso de Embargos de declaração da Bancoop.
- **em 11 de julho de 2012:** foi protocolado recurso especial e recurso extraordinário pela Bancoop a ser analisado pelo superior tribunal de justiça e supremo tribunal federal.
- **em 17 de julho de 2013:** foi disponibilizada decisão do tribunal de justiça de São Paulo negando seguimento aos Recursos Especial e Extraordinário da Bancoop.
- **em 29 de julho de 2013:** foi protocolado pela Bancoop Agravos de Decisão Denegatória de Recurso Especial e de Extraordinário.
- **Em 19 de fevereiro de 2014:** os recursos interpostos pela Bancoop chegaram ao Superior Tribunal de Justiça e aguardam Julgamento.

Mesmo tendo convicção de que serão cumpridas todas as cláusulas estipuladas no acordo, a Bancoop recorrerá especificamente com relação à desconsideração da personalidade jurídica, por acreditar que, como o próprio acordo validado especifica, trata-se de uma cooperativa e, além disso, não foi dado aos diretores o direito constitucional de defesa.

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

- **realização de assembleias para deliberar sobre incorporação imobiliária dos empreendimentos em construção:** cumprida;
- **individualização de conta corrente para os empreendimentos em construção:** cumprida;
- **individualização de CNPJ para cada seccional:** cumprida;
- **restituição de haveres aos cooperados de empreendimentos descontinuados:** de empreendimentos descontinuados, nas condições dispostas no acordo judicial com o MP, ou de outra forma de comum acordo entre as partes; cumpridas;
- **não realizar novos lançamentos de empreendimentos até a realização das assembleias para deliberação sobre incorporação para os empreendimentos em construção:** cumprida;
- **demonstração no site da Cooperativa da necessidade de rateio e reforço de caixa:** cumprida;
- **auditoria dos balanços, ampla divulgação de assembleias e estímulo à constituição de conselhos fiscais e de obras:** cumprida.

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

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

Interposto recurso de agravo de instrumento pelo Ministério Público, o recurso foi julgado prejudicado, uma vez que a ação originária foi sentenciada previamente ao seu julgamento.

A sentença de mérito foi proferida aos 07 de fevereiro de 2013, por meio da qual o feito foi extinto sem resolução do mérito, sob o fundamento de que a ação civil pública proposta no ano de 2007 detém objeto similar ao da presente demanda.

Inconformado o Ministério Público do Estado de São Paulo ingressou com recurso de apelação, a alegar que a ação em questão trata de questionamentos não abarcados na ação anterior.

Aos 26 de agosto de 2013, a Procuradoria Geral da Justiça – PGJ apresentou parecer favorável a pretensão recursal do apelante.

Os autos seguem conclusos junto ao Relator, Dr. Elcio Trujillo, desde 23 de julho de 2015.

21.3. Denúncia do Ministério Público do Estado de São Paulo contra ex administradores da Bancoop

Em 14 de outubro de 2016, a denúncia feita pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, tendo como alvo supostos ilícitos realizados por pessoas físicas, relativo aos procedimentos adotados quando da transferência dos empreendimentos para OAS Empreendimentos, foi parcialmente recebida pelo Juízo da 4ª Vara Criminal de São Paulo.

É de suma importância destacar que consta na denúncia do Ministério Público, somente os atos relativos as transferências dos empreendimentos para a OAS Empreendimentos, denotando sensível busca espúria entre à BANCOOP E OAS, dissociada de qualquer técnica jurídica.

Isso porque, os procedimentos adotados para transferir os empreendimentos à OAS, são idênticos aos atinentes as demais construtoras, tais como Tarjab. MSM e Condomínio de Construção.

Assim, segundo o nosso corpo jurídico, no tocante especificamente à Cooperativa (BANCOOP) não há implicações na denúncia, parcialmente recebida pela 4ª Vara Criminal de São Paulo, ou seja, os termos (valores, validade, efeito, dentre outros) dos acordos firmados entre a Bancoop e as Construtoras que assumiram os procedimentos, não estão sendo contestados nessa ação.

21.4 Busca e Apreensão na Bancoop

Em 27 de janeiro de 2016 foi cumprido mandado judicial na Bancoop, determinado pelo Juízo da 13a. Vara Criminal Federal de Curitiba/PR, referente a busca e apreensão de documentos relativos a três empreendimentos da Bancoop – Anália Franco, Mar Cantábrico e Altos do Butantã, transferidos para terceiros, sem implicações para Bancoop ou seus diretores.

Desse modo, a BANCOOP nunca foi investigada pelo Ministério Público Federal e ou Polícia Federal, ambos lotados em Curitiba, pois, os alvos da operação concernente a aludida busca e apreensão, foram pessoas jurídicas que compraram imóveis junto à BANCOOP.

Dito de outro modo, a sobredita busca e apreensão foi realizada para robustecer investigação voltada à terceiro, que, coincidentemente, comprou imóvel da BANCOOP.

* * *