

bancoop

Cooperativa Habitacional dos Bancários

Instituída de acordo com a Lei 5.764/71

BALANÇO SOCIAL

2019



Grant Thornton

RELATÓRIO DE GESTÃO - 31/12/2019

Senhores cooperados:

Com o término do exercício contábil de 2019, cujos efeitos patrimoniais estão adequadamente apresentados nas Demonstrações Contábeis e Financeiras (DFC) da cooperativa, nos termos da opinião dos auditores independentes e do parecer do Conselho Fiscal, destacamos os principais efeitos patrimoniais ocorridos nesse ano:

- ✓ Redução do saldo de “Propriedade para Investimento”, no montante aproximado de R\$ 7 Milhões, ajustado pelo valor justo;
- ✓ Redução do saldo de “Provisão de devolução de Cooperados Ativo não Morando”, no montante de R\$ 4 Milhões, decorrente de acordos realizados;
- ✓ Redução no saldo de “Estimativa de Perdas Contingentes”, no montante de R\$ 9 Milhões, decorrente de perdas prováveis segundo prognóstico dos advogados da Cooperativa.

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

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

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – Bancoop (“Cooperativa”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações de sobras e perdas, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos eventuais efeitos decorrentes dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalvas”, 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 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à Cooperativas.

Base para opinião com ressalvas

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\$ 53.645 mil (R\$ 76.682 mil em 2018), que incluem basicamente valores de rateios de custos a receber junto aos cooperados. Conforme a Nota Explicativa nº 2.2.5, a Cooperativa está discutindo junto aos cooperados a possibilidade e a forma de recebimento dos referidos valores, sendo que a parcela substancial se encontra vencida e com ações judiciais em curso. A Cooperativa efetuou uma provisão para realização de créditos sobre os valores mencionados no montante de R\$ 27.634 mil (R\$ 48.089 mil em 2018), 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 16, a Cooperativa possuía até 2016, registrado no passivo circulante o montante de R\$ 1.500 referentes a adiantamento de empreendimento, baixado para o resultado em 2017, para o qual enviamos carta de confirmação das operações à Construtora OAS, não tendo recebida a mesma até a finalização de nossos trabalhos, não sendo possível opinarmos sobre os efeitos da referida transação nas demonstrações contábeis da Cooperativa.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com estas normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”.

Somos independentes em relação à Cooperativa de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção, conforme comentado nas Notas Explicativas nºs 8 e 9, que a Cooperativa possui, em 31 de dezembro de 2019, saldos de empréstimos a pagar de R\$ 16.025 mil (R\$ 14.903 mil em 2018) e de distratos a pagar no valor de R\$ 9.741 mil (R\$ 11.394 mil em 2018). 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 2019 não contemplam determinados ajustes contábeis que seriam requeridos caso o seu equilíbrio econômico e financeiro não seja obtido. Esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos nas Notas Explicativas nºs 8 e 9, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Cooperativa. Nossa opinião não contém ressalva sobre este assunto.

Ênfases

Sobras ou perdas ao final do período

Chamamos a atenção, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.2. e 1.3., que a Cooperativa ao final do período, conforme previsto em seu Estatuto, deve apurar as sobras ou perdas e atribuí-las ou rateá-las entre os cooperados na proporção das operações realizadas. Nossa opinião não contém ressalva sobre este assunto.

Processo de liquidação operacional

Chamamos a atenção conforme descrito na Nota Explicativa nº 21.4, que a Cooperativa elaborou “proposta para dissolução voluntária” que seria encaminhada para deliberação de seus cooperados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) convocada para 31 de julho de 2018. Contudo, em decorrência de decisão judicial liminar que impediu a deliberação dos pontos de pauta I, II e IV (aprovação do balanço e da destinação dos resultados de 2017 e da proposta de dissolução da cooperativa) contidos no edital de convocação dessa AGOE, a diretoria da Cooperativa reuniu-se em 01 de novembro de 2018, deliberando pela reversão e reapresentação das demonstrações contábeis de 2018 dos efeitos contábeis decorrentes da proposta, principalmente no que se referia a unificação na SEDE das quatro seccionais em construção (Villas da Penha, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Colina Park). Atualmente o processo se encontra em fase recursal perante a 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Nossa opinião não contém ressalva sobre este assunto.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações contábeis do exercício correspondente

Anteriormente auditamos as demonstrações contábeis da Cooperativa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, e emitimos nosso relatório em 16 de setembro de 2019, com ressalvas e ênfases referentes aos mesmos assuntos constantes do presente exercício de 2019, descritos na seção intitulada “Base para opinião com ressalvas”.

Responsabilidades da administração e da governança sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Cooperativa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar a Cooperativa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Cooperativa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria, além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causadas por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Cooperativa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e as respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Cooperativa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Cooperativa a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança, a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 08 de dezembro de 2020



Emerson Del Vale da Silva
CT CRC TSP-237.439/O-9

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 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	44	44
Contas a receber			
Promitentes compradores cooperados	4	26.011	28.593
Imóveis disponíveis para adesão	5	335	979
Demais créditos a receber	-	5	1
Total de contas a receber		26.351	29.573
Total do ativo circulante		26.395	29.617
Ativo não circulante			
Depósitos judiciais	13	-	257
Propriedades para investimento	6	31.521	38.628
Imobilizado	7	8	11
Total do ativo não circulante		31.529	38.896
Total do ativo		57.924	68.513

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – Bancoop

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Passivo circulante			
Distratos a pagar	9	9.741	11.394
Empréstimos e financiamentos	8	2.500	-
Provisão devolução de coop. ativos não morando	14	10.847	14.711
Estimativa de gastos futuros	11	633	1.159
Obrigações trabalhistas e tributárias	10	65	25
Retenções contratuais a pagar	12	-	13
Fornecedores	-	33	151
Outras obrigações	-	42	42
Total do passivo circulante		<u>23.861</u>	<u>27.495</u>
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	13.525	14.903
Estimativa de perdas contingentes	13	18.681	24.263
Total do passivo não circulante		<u>32.206</u>	<u>39.166</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	15	1.857	1.852
		<u>1.857</u>	<u>1.852</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>57.924</u>	<u>68.513</u>

As notas explicativas da Administração 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 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ato cooperado			
Taxa de transferência/eliminação/desistência	-	36	92
Resultado financeiro líquido (Ingressos - Dispêndios)	-	259	233
Outros atos cooperados	8	4.738	6.432
		----- 5.033	----- 6.757
Ingressos financeiros por recuperação de encargos		----- -	----- -
Dispêndios			
Reversão (Constituição) de provisão para realização de créditos	4	20.455	(12.566)
Estimativa para perdas contingentes	13	5.582	(11.040)
Dispêndios revertidos (assumidos) pelos cooperados	17	(29.462)	6.661
Com pessoal – salários e encargos e serviços prestados	-	(1.433)	(1.062)
Com utilidade, materiais de consumo e manutenção	-	(100)	(7)
Resultado com (constituição) reversão dos efeitos de dissolução voluntária	-	-	11.686
Outros dispêndios operacionais	-	(75)	(429)
		----- (5.033)	----- (6.757)
Dispêndios financeiros de encargos sobre empréstimos		----- -	----- -
Sobras/(perdas) líquidas do exercício		----- -	----- -

As notas explicativas da Administração 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 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Capital social</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2018	-	1.852
Ingresso de quotas-partes de cooperados		5
Saldos em 31 de dezembro de 2019	15	----- <u><u>1.857</u></u>

As notas explicativas da Administração 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 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2019	2018
Da atividade cooperativa			
Sobras/(perdas) líquidas do exercício	-	-	-
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pela atividade cooperativa			
(Reversão) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	4	(20.455)	12.458
(Reversão) Provisão para contingências	13	(5.582)	11.040
(Reversão) Provisão devolução de coop. ativos não morando	17	(3.864)	(679)
(Reversão) Propriedades para investimentos	6	7.107	-
Depreciações e amortizações	7	3	10
Desconto concedido à entidade de classe	8	(4.738)	(6.431)
(Acréscimo)/ decréscimo em ativos			
Contas a receber de promitentes compradores cooperados e terceiros por prestação de serviços	-	23.036	(18.575)
Imóveis disponíveis para adesão	-	644	(211)
Depósitos judiciais e outros	-	254	(199)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos			
Distratos a pagar	-	(1.653)	51
Estimativa de gastos futuros	-	(526)	413
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	40	(24)
Retenções contratuais a pagar	-	(13)	-
Fornecedores	-	(118)	15
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(5.865)	(3.201)
Das atividades de financiamento			
Empréstimos	-	5.860	2.340
Ingresso líquido de quotas parte de cooperados	-	5	3
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		5.865	2.343
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		-	(363)
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício		44	407
No final do exercício	3	44	44
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		-	(363)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (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 Tabatinguera, 192, Centro, 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 14 de fevereiro de 2021:

- Antonio Sérgio Ferreira Godinho (Diretor-Presidente);
- Maria Cristina Corral (Diretora Administrativo Financeira);
- Rita de Cássia Berlofa (Diretora Técnica).

Em 01 de agosto de 2019, os diretores Antônio Sérgio Ferreira Godinho e Rita de Cássia Berlofa, se reuniram para deliberar sobre o afastamento da diretora Maria Cristina Corral, acatando seu pedido de afastamento, durante o período de 01/08/2019 a 31/01/2020.

Em 31 de janeiro de 2020, os diretores Antônio Sérgio Ferreira Godinho e Rita de Cássia Berlofa, se reuniram para deliberar sobre o pedido de renúncia da diretora Maria Cristina Corral, o que foi acatado, passando a Diretora Rita de Cássia Berlofa a acumular a Diretoria Administrativa Financeira, a partir dessa data.

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 da 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.

Independentemente do acordo firmado com o MPSP (vide Nota Explicativa nº 20.1), a Diretoria da cooperativa optou em não realizar novos lançamentos de empreendimentos até a presente data. Em decorrência disso, essa política é praticada exclusivamente nos casos de cessão de direitos e adesão de cooperados a unidades de empreendimentos existentes.

1.2. Repasses de dispêndios da Sede

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

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

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

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

1.3. Rateio do excedente

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

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

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

O custo real compreende a totalidade dos gastos, pagos ou incorridos, necessários à viabilização de empreendimento habitacional, 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 a sua efetiva utilização ao final do período-base (mês ou ano), tendo como base de cálculo o empréstimo solidário. Sendo que:

- **Repasse 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;
- **Repasse 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.

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 averbação de construção no terreno, inicialmente adquirido com a finalidade de desenvolvimento do programa habitacional da respectiva seccional. Referida averbação da construção pode ocorrer por etapas, conforme as fases da obra forem sendo concluídas. Portanto, para os empreendimentos com etapas concluídas ou efetivamente 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 31/12/2019 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. 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 2019 e 2018, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a entidades cooperativas, considerando a Norma Brasileira de Contabilidade ITG 2004 – Entidade Cooperativa, e NBC TG 1000 – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela diretoria da Cooperativa em 08 de dezembro de 2020.

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

Correspondente a “Termo de Adesão e Compromisso de Participação” de unidades habitacionais viabilizadas através do sistema cooperativista, decorrentes de:

- **Empreendimentos concluídos:** parcelas a receber relativas ao custo estimado e rateio de custos;
- **Empreendimentos em construção:** parcelas a receber relativas ao custo estimado de unidades habitacionais já performadas (construídas) e reembolso de gastos.

2.2.5. Provisão para realização de créditos

Essa provisão foi constituída conforme os critérios citados abaixo que representam a expectativa da Administração quanto à realização mínima esperada do seu total de contas a receber de cooperados e de terceiros por serviços prestados de construção civil. Em 31 de dezembro de 2019 representou aproximadamente, 52% dos créditos em aberto nesta data, e em 31 de dezembro de 2018 representou aproximadamente, 63%.

- **Contas a receber de cooperados:** foram consideradas como provisão as parcelas consideradas pela Administração da Cooperativa como “incertas” seu recebimento, provenientes de rateio para os cooperados com ação judicial com prognóstico de perda provável e créditos a receber decorrentes de acordos em processo final de negociação;
- **Contas a receber de terceiros:** foi considerada como provisão 100% do contas a receber.

2.2.6. Imobilizado

É registrado pelo custo de aquisição. As depreciações foram computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do exercício, de acordo com as taxas informadas na Nota Explicativa nº 7, as quais se aproximam da vida útil efetiva estimada.

2.2.7. Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O valor justo foi apurado através de laudo na qual se utilizou o valor estimado de realização dos imóveis na data base do balanço, valor este, apurado pelo método comparativo direto de dados de mercado, que foi a opção, devido a característica dos imóveis avaliados.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

2.2.8. Empréstimos e financiamentos

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

2.2.9. 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.

2.2.10. 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.

2.2.11. 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.

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

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Cooperativa possui uma obrigação legal ou foi 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.

2.2.13. 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, no caso das obras descontinuadas, foram objeto de acordo judicial com o Ministério Público (MP) de São Paulo.

2.2.14. 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.

2.2.15. 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 2019 e 2018, no caso da Cooperativa, compreendem as contas a receber de cooperados e de terceiros.

3) Outros passivos financeiros

Representados por empréstimos e financiamentos bancários e saldos a pagar de conta corrente com entidades de classe são apresentados pelo valor original e acrescidos nos termos dos respectivos contratos. 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 efetivo 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.

2.2.16. 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.

2.2.17. Novos pronunciamentos emitidos

Não tivemos nenhuma norma, alteração e interpretação de norma, que tenha entrado em vigor a partir de 01 de janeiro de 2019, que tenha produzido efeitos significados nas demonstrações contábeis da Cooperativa.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	2019	2018
Caixa e bancos	44	44
	44	44

4. Promitentes compradores cooperados – Contas a receber

	2019	2018
Empreendimentos habitacionais (i)	53.645	76.682
Provisão para redução ao valor recuperável (ii)	(27.634)	(48.089)
	26.011	28.593

(i) O decréscimo no saldo dos empreendimentos habitacionais em 2019 deveu-se a acordos formalizados durante o ano de 2019, principalmente em relação aos empreendimentos Village Palmas e Horto Florestal.

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

Saldo em 31 de dezembro de 2018	(48.089)
Realização	20.455
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(27.634)

- Conforme informado na Nota Explicativa nº 2.2.5, foram consideradas como provisão as parcelas consideradas pela Administração da Cooperativa como “incertas”, com relação ao seu recebimento, as provenientes de rateio para os cooperados com ação judicial com prognóstico de perda provável e créditos a receber decorrentes de acordos em processo final de negociação. Tal provisão representa 52%, aproximadamente, da totalidade dos créditos a receber junto a cooperados e é considerada pela Administração como suficiente para cobrir eventuais perdas, estando a totalidade dos créditos garantidos pelas respectivas unidades habitacionais.

4.1. Contas a receber de cooperados – *aging-list*

	2019	2018
Vencidos	99,97%	99,98%
A vencer	0,03%	0,02%
Total	100,00%	100,00%

5. Imóveis disponíveis para adesão

Referem-se a unidades construídas disponíveis para adesão. Em 31 de dezembro de 2019 o saldo desses imóveis é de R\$ 335 e em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 979.

Tais unidades foram avaliadas por um perito avaliador judicial. Sobre tal montante foram deduzidos débitos existentes relacionados ao IPTU. Quanto aos valores relativos a gastos condominiais estão registrados em conjunto com as perdas contingentes (Nota Explicativa nº 13).

6. Propriedades para investimento

Propriedades para investimento	Imóvel (i)	Áreas remanescentes (ii)	IPTU	Total
Saldo 31/12/2018	2.975	41.635	(5.982)	38.628
(-) Ajuste	(187)	(5.783)	-	(5.970)
Obrigações (iii)	-	-	(1.137)	(1.137)
Saldo 31/12/2019	2.788	35.852	(7.119)	31.521

- i. Foram firmados em 01 de novembro de 2015 contratos de cessão de uso oneroso de conjunto comercial, de propriedade da Cooperativa, com prazo de vigência de 36 (trinta e seis) meses, posteriormente prorrogada;
- ii. As áreas remanescentes foram avaliadas ao valor justo. Elas possuem como origem as áreas não finalizadas dos empreendimentos em construção intitulados de Colinas Park, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha;
- iii. Do saldo referente às áreas remanescentes, foram deduzidos as taxas e tributos municipais, principalmente IPTUs em aberto correspondentes;

7. Imobilizado

Os detalhes do ativo imobilizado da Cooperativa estão demonstrados na tabela a seguir:

Descrição	% –Taxas de depreciação/ amortização	2019		2018	
		Custo corrigido	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10%	28	(27)	1	-
Instalações	10%	18	(18)	-	-
Veículos	20%	115	(115)	-	-
Máquinas e equipamentos	20%	107	(103)	4	7
Direito de uso de software	20%	416	(413)	3	4
		684	(676)	8	11

8. Empréstimos e financiamentos

	2019	2018
Circulante		
Entidade de classe (b) – mútuo	2.000	-
Entidade de classe (c) – mútuo	500	-
Soma	2.500	-
Não circulante		
Entidade de classe (a) – mútuo	13.525	12.403
Entidade de classe (b) – mútuo	-	2.000
Entidade de classe (c) – mútuo	-	500
Soma	13.525	14.903
Saldo 31/12/2019	16.025	14.903

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):** mútuo formalizado sem atualização monetária. Prorrogado vencimento do instrumento para 31/12/2021. Durante o exercício de 2019, foi concedido desconto no montante de R\$ 4.738 Mil.
- **Entidades de classe (b) e (c):** Instrumento vencido em 31/12/2019, sem cobrança de juros.

9. Distratos a pagar

Os valores a serem pagos decorrem de distratos de adesões (demissão, exclusão ou eliminação) ou descontinuidade do empreendimento, estando estes em consonância ao estatuto social e ao regimento interno da Cooperativa. Em 31 de dezembro de 2019 totalizavam R\$ 9.741 mil e em 31 de dezembro de 2018, R\$ 11.394.

10. Obrigações trabalhistas e tributárias

	2019	2018
Tributos incidentes sobre folha de pagamento	20	14
Tributos incidentes sobre serviços prestados	18	7
Imposto sobre a propriedade de veículos automotores	27	4
	65	25

11. Estimativa de gastos futuros

Considerando que o custo real do empreendimento habitacional compreende a totalidade dos gastos, pagos ou incorridos, inclusive os relativos a: (i) projeto; (ii) construção; e (iii) regularização documental e outros, durante o exercício de 2019 foi realizado um levantamento técnico pela Administração e o valor contabilizado nesta rubrica, no montante de R\$ 633 (R\$ 1.159 em 2018), representa uma estimativa destes desembolsos futuros.

12. Retenções contratuais a pagar

São representadas por obrigações a pagar junto a empreiteiros. Decorrem de retenções contratuais efetuadas sobre as notas fiscais pagas nos períodos de 2005 a 2011, com o principal objetivo de garantir que o contrato assumido pelo respectivo empreiteiro seja devidamente cumprido, sob pena de não liberação dos valores retidos, cabendo ainda sua utilização para reembolso de eventuais perdas decorrentes de reclamações trabalhistas. O saldo dessa rubrica, em 31 de dezembro de 2019, por recomendação dos assessores jurídicos da Cooperativa, foi transferido para resultado. Sendo que em 31 de dezembro de 2018 ele era de R\$ 13 mil.

13. Estimativas de perdas contingentes

A Cooperativa, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza trabalhista e cível, decorrentes principalmente de: (a) cobrança do rateio de dispêndios; (b) cobrança do reforço de caixa; e (c) 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 2019 as contingências estavam representadas da seguinte forma, tendo sido constituída uma provisão para estimativa de perdas contingentes no montante de R\$ 18.681:

	(i) Depósito judicial	Processos Cíveis
Saldo em 31/12/2018	257	24.263
Adição	-	-
Baixas	(257)	(5.582)
Saldo em 31/12/2019	-	18.681

- (i) Segundo levantamento realizado anualmente pelos advogados responsáveis pelos respectivos processos judiciais, o saldo da conta contábil representativa dos depósitos judiciais, é ajustado pelo montante apurado nesse levantamento. Em 31/12/2019 tal levantamento constatou que a totalidade depositada até 31/12/2018 foi integralmente utilizada.

14. Provisão de devolução de cooperados ativos não morando

O montante recebido pela Cooperativa, referente aos cooperados que aderiram a unidades habitacionais não performadas (não construídas) dos empreendimentos em construção (Colina Park, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha), atualizado monetariamente, até 31 de dezembro de 2019, foi provisionado como obrigação, perfazendo o montante de R\$ 10.847 mil. Em 31 de dezembro de 2018 esse montante era de R\$ 14.711 mil.

Saldo em 31/12/2018	14.711
(-) Baixa referente a acordos, deduzidos da atualização monetária	(3.864)
Saldo em 31/12/2019	10.847

15. Patrimônio líquido

Capital social	2019	2018
Capital social (R\$ Mil)	1.857	1.852
Custo médio das quotas (R\$)	282	278
Total de cooperados ativos	6.591	6.671
Composição dos cooperados (em quantidade de cooperados)		
Cooperados ativos	6.591	6.671
Cooperados demitidos/eliminados	7.489	7.409
Total de cooperados	14.080	14.080

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

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

16. 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. Tal acordo previa o pagamento de R\$ 2.000 em quatro parcelas de R\$ 500, sendo que até 31 de dezembro de 2016, a Cooperativa recebeu o montante de R\$ 1.500, registrado na rubrica contábil "Adiantamento de empreendimentos". A Administração da Cooperativa, por entender que tal montante não será cobrado, transferiu tal valor para o resultado em 31 de dezembro de 2017.

17. Dispêndios revertidos (assumidos) pelos cooperados

Dispêndios revertidos (assumidos) pelos cooperados referem-se aos dispêndios pagos ou incorridos durante o exercício, já deduzidos dos ingressos também pagos ou incorridos no exercício, relativos aos empreendimentos denominados de "outros" (vide nota explicativa 1.6 - Empreendimentos Habitacionais), cujos ingressos e dispêndios já foram transferidos para a sede e já compuseram seu resultado.

Em 31 de dezembro de 2019 o montante de dispêndios revertidos (assumidos) pelos cooperados, já deduzido dos ingressos, totalizou o montante de R\$ 18.298 composto conforme abaixo, sendo que em 31 de dezembro de 2018 esse montante era de R\$ 6.661.

Descrição	2019	2018
Reversão do Contas a Receber de Promitentes Compradores Cooperados e Terceiros	(29.126)	7.927
Reversão de provisão para distratos com cooperados e estimativa de gastos futuros	458	(263)
Dispêndios e ingressos realizados	(794)	(1.003)
Saldo em 31 de dezembro	(29.462)	6.661

18. Partes relacionadas

Administração da Cooperativa declarou que em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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 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 2019 e 2018, 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 são responsabilidade da diretoria, que se utiliza de instrumentos de controle por meio de sistemas adequados e de profissionais capacitados na mensuração, análise e gestão de riscos. Adicionalmente, não são permitidas operações com instrumentos financeiros de caráter especulativo.

Empréstimos e financiamentos e mútuos a pagar

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 8.

b) Gestão de riscos

Fatores de risco financeiro

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

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

b.1) Risco de mercado

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

Risco de taxa de juros

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

b.2) Risco de crédito

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

O resultado dessa gestão está refletido nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa” e “Provisão para realização de créditos”, conforme demonstrado nas Notas Explicativas nºs 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)

Atualmente as cláusulas do Acordo judicial foram integralmente cumpridas e devidamente informadas ao Ministério Público Estadual (MPE), sendo que:

- **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 24 de março de 2009**: o referido acordo judicial foi homologado em 1ª instância pelo judiciário;

- **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 à desconsideração da personalidade jurídica da Cooperativa;
- **Em 24 de novembro de 2018:** transitou em julgado a Ação Civil Pública nº 2007.245877-1.
- **Em 29 de agosto de 2019:** foi iniciado o Cumprimento Definitivo de Sentença pela Promotoria do Consumidor (autos nº 0062439-77.2019.8.26.0100), o qual pende de emenda à inicial desde 21 de novembro de 2019 e de consequente recebimento da inicial pelo juiz.

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

Em 21 de junho de 2012, foi proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo ação interventória em face da Bancoop, a referida ação foi EXTINTA 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. O Ministério Público do Estado de São Paulo ingressou com recurso de apelação, alegando que a ação em questão trata de questionamentos não abarcados na ação anterior. Aos 18 de abril de 2018 a medida recursal no TJSP, determinando-se que a demanda na origem retome o curso regular, realizando-se dilação probatória, bem como procedendo-se à reapreciação do pleito cautelar. Aos 29 de novembro de 2018, foram interpostos pela Bancoop Recursos Excepcionais.

Os recursos excepcionais da Bancoop nesta Ação Civil Pública já tramitam no Superior Tribunal de Justiça, porém ainda não foram apreciados definitivamente.

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

Os ex-administradores da Bancoop foram denunciados em duas ações penais, sendo ABSOLVIDOS em ambas as demandas. Referidas ações penais transitaram em julgado, não havendo qualquer pendência na área criminal em relação aos ex-diretores da Bancoop.

21.4. Efeitos da constituição/reversão de proposta de dissolução voluntária

No que diz respeito aos Processos nºs 1078225-81.2018.8.26.0100, 1077897-54.2018.8.26.0100, 1077657-65.2018.8.26.0100 e 1077460-13.2018.8.26.0100, demandas em que a associação dos adquirentes de apartamentos do Condomínio Residencial Vila Inglesa: Consuelita Rodrigues Vargas e outros, Flávio Emboava Ramos e outros, e Maria Regina Macedo e outros, objetivaram determinação judicial que impedisse a Bancoop de realizar a assembleia geral para deliberação sobre sua dissolução voluntária, convocada para 31 de julho de 2018. Atualmente o processo se encontra em fase recursal perante a 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Em sentença, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para determinar à Bancoop que não colocasse em votação em assembleia os itens I, II e IV da pauta do dia 31/07/2018 (Aprovação das contas, relatórios da diretoria e balanço geral do exercício de 2017; Destinação dos resultados do exercício de 2017; e dissolução da cooperativa, respectivamente).

A Cooperativa interpôs os competentes recursos de apelação contra as sentenças na data de 05/04/2019, os quais tiveram seu provimento negado em agosto de 2019. Os embargos de declaração opostos na sequência foram rejeitados.

Em 13 de fevereiro de 2020 a Bancoop interpôs recursos especiais contra os acórdãos do Tribunal de Justiça, não tendo sido realizado o exame de admissibilidade de todos os apelos excepcionais pela Presidência de Direito Privado da Corte de São Paulo até a presente data.

22. Eventos subsequentes

22.1. Covid 19

Desde o dia 11 de março de 2020 foi decretado pela Organização Mundial da Saúde (OMS) estado de pandemia em razão do Covid-19, que teve origem na China no final de 2019 e se espalhou pelo mundo, resultando no aumento significativo nas restrições de viagens nacionais e internacionais, paralisação de diversos negócios e serviços em praticamente todos os países, ordens governamentais de isolamento social para retardar a propagação do vírus, dentre outras restrições, gerando um ambiente de forte volatilidade financeira e aumento das incertezas, além da instabilidade social, econômica e laboral. A pandemia de Covid-19 trouxe grandes desafios e incertezas ao mundo todo, sendo considerada a maior pandemia já vista, segundo a OMS.

A crise provocada pela decretação da pandemia pode ser observada a partir do início do mês de março de 2020 gerando alguns impactos negativos sobre a economia brasileira, como **(i)** maior aversão ao risco, com pressões sobre o câmbio; **(ii)** maiores dificuldades no comércio exterior; e **(iii)** aumento das incertezas dos agentes econômicos.

Com o intuito de mitigar os impactos dessa crise, governos e bancos centrais do mundo todo vem intervindo na economia de seus países e tem adotado medidas pouco convencionais em momentos de normalidade, como o fechamento de atividade econômica não essencial, ações de estímulos monetários, com a prática de juro zero, além da expansão fiscal.

O monitoramento de todos os possíveis impactos relacionados a pandemia continuará sendo apurado de forma contínua, muito embora, possuam um certo grau de incerteza, dependendo do desenvolvimento da pandemia, que pode, em caso de agravamento continuar impactando negativamente a economia global e local. Entretanto, até o momento, a Administração da Cooperativa não identificou a existência de impactos negativos relevantes em sua atividade operacional.

22.2. Bancoop X OAS

Em 13 de outubro de 2020 foi contratado o escritório de advocacia Berto Galdiano e Costa Azevedo (BGCA) para prestar serviços de assessoria jurídica relacionada a defesa dos interesses da Bancoop em relação aos empreendimentos imobiliários transferidos a OAS, excluindo atuação na esfera judicial.

Em 28 de outubro de 2020 a Bancoop foi notificada, em conjunto com a OAS, pelo escritório de advocacia Barros Filho e Almeida Prado Sociedade de Advogados (BFAP) de sua renúncia na representação jurídica da OAS nos processos relativos aos empreendimentos transferidos.

Em 11 de novembro de 2020 o escritório BFAP encaminhou carta a OAS respondendo a notificação datada de 28 de outubro, manifestando formalmente o entendimento da Cooperativa sobre a responsabilidade da OAS, no que se refere a eventuais contingências decorrentes dos empreendimentos transferidos.

* * *

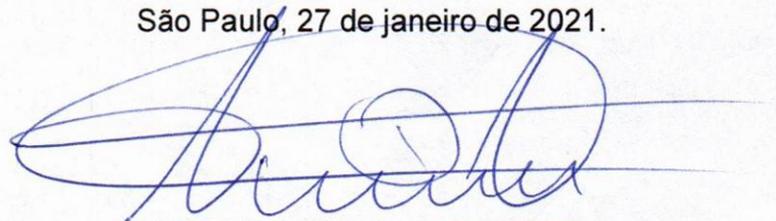
PARECER DO CONSELHO FISCAL

Senhores Cooperados:

Examinamos as Demonstrações Contábeis da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo (Bancoop), elaboradas em 31 de dezembro de 2019, bem como o “Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis” emitido em 08 de dezembro de 2020, pela empresa GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES.

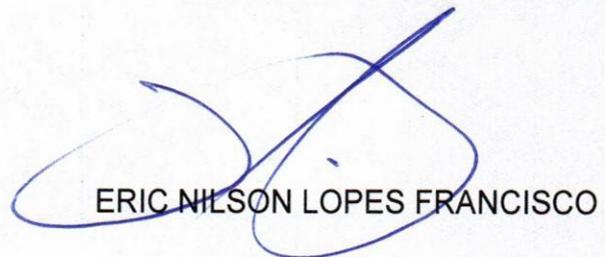
Após a totalidade de nossas dúvidas terem sido sanadas e com base em nossa responsabilidade legal e estatutária concluímos que referidas Demonstrações Contábeis representam adequadamente a posição patrimonial e financeira da Bancoop em 31 de dezembro de 2019 recomendamos a aprovação dessas demonstrações pelos SENHORES COOPERADOS.

São Paulo, 27 de janeiro de 2021.



ADOZINDA PRAÇA DE ALMEIDA

Ana Laura dos Santos
ANA LAURA DOS SANTOS



ERIC NILSON LOPES FRANCISCO