



bancoo
Cooperativa Habitacional dos Bancários

Instituída de acordo com a lei 5.764/71

BALANÇO SOCIAL

2017
B



Grant Thornton

RELATÓRIO DE GESTÃO - 31/12/2017 (REAPRESENTAÇÃO)

Senhores cooperados:

Em decorrência de decisão judicial que impediu a deliberação em Assembleia Geral convocada para 31 de julho de 2018 do processo de dissolução voluntária da Cooperativa, os efeitos desse processo foram revertidos contabilmente com a subsequente reapresentação das Demonstrações Contábeis e Financeiras (DFC)” relativas ao ano de 2017. Destacamos abaixo os principais efeitos patrimoniais contidos nessas Demonstrações:

- ✓ Redução no saldo de “Promitentes Compradores”, no montante aproximado de R\$ 45 Milhões, decorrente do reconhecimento contábil dos efeitos da “proposta de liquidação voluntária”, revertida no ano de 2018;
- ✓ Acréscimo no saldo de “Propriedades para Investimentos”, no montante de R\$ 36 Milhões, decorrente do reconhecimento das áreas remanescentes dos empreendimentos em construção: Colina Park, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha;
- ✓ Redução do saldo de “Empréstimos e Financiamentos”, no montante de R\$ 10 Milhões, decorrente da concessão de descontos obtidos junto a credores da cooperativa;
- ✓ Acréscimo no saldo de “Provisão Devolução de Cooperados ativos não morando”, no montante de R\$ 15 Milhões, decorrente do reconhecimento contábil dos efeitos da “proposta de liquidação voluntária”, revertida no ano de 2018;

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro 2017 e 2016	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis - Reemissão

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 2017 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 2017, 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\$ 58.056 mil (R\$ 117.333 mil em 2016), 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 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\$ 35.577 mil (R\$ 50.034 mil em 2016), 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 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 circularização à Construtora OAS, não sendo recebida a mesma até a finalização de nossos trabalhos, não sendo possível opinarmos sobre o saldo e transação.

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 ressalva.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção, conforme comentado nas Notas Explicativas nº 9 e 10, que a Cooperativa possui, em 31 de dezembro de 2017, saldos de empréstimos a pagar de R\$ 18.139 (R\$ 28.909 mil em 2016) e de distratos a pagar no valor de R\$ 11.343 (R\$ 13.282 mil em 2016). 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 2017 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 9 e 10, 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, 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 nas Notas Explicativas nº 1.8 e 24.4, 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 nas 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.

Reapresentação das demonstrações contábeis do exercício de 2017

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.9, anteriormente auditamos as demonstrações contábeis da Cooperativa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, e emitimos nosso relatório em 18 de janeiro de 2018, com ressalvas referentes aos mesmos assuntos constantes do presente exercício de 2018, descritos na seção intitulada “Base para opinião com ressalvas”, considerando as informações e efeitos naquela data relativos ao processo de liquidação operacional. Entretanto, como a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) convocada para 31 de julho de 2018 não ocorreu em decorrência de decisão judicial liminar, explanado no parágrafo de ênfase deste relatório, estamos reemitindo nosso relatório em conexão com a reemissão das respectivas demonstrações e ajustes efetuados na referida decorrente dos efeitos e divulgações anteriormente registrados pela intensão manifestada da administração da Cooperativa na liquidação da mesma naquele exercício. Como consequência, este relatório substitui aquele anteriormente emitido em 18 de janeiro de 2018.

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 2016, e emitimos nosso relatório em 09 de janeiro de 2017 com as mesmas ressalvas e ênfases constante do relatório do presente exercício, com exceção do parágrafo de ênfase sobre o início processo de liquidação operacional.

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 e 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 respostas 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 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, 16 de setembro de 2019



Nelson Fernandes Barreto Filho
CT CRC 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 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	44	407
Contas a receber			
Promitentes compradores cooperados	4	22.479	67.299
Imóveis disponíveis para adesão		768	1.122
Terceiros por prestação de serviços de construção civil	5	-	16
Demais créditos a receber	6	1	26
Total de contas a receber		<u>23.248</u>	<u>68.463</u>
Total do ativo circulante		<u>23.292</u>	<u>68.870</u>
Ativo não circulante			
Depósitos judiciais	14	58	41
Propriedades para investimento	7	37.559	1.106
Imobilizado	8	19	12
Total do ativo não circulante		<u>37.636</u>	<u>1.159</u>
Total do ativo		<u>60.928</u>	<u>70.029</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – Bancoop

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passivo circulante			
Empréstimos e Financiamentos	9	15.639	28.909
Distratos a pagar	10	11.343	13.282
Provisão devolução de coop. ativos não morando	19	15.390	-
Estimativa de gastos futuros	12	746	4.314
Obrigações trabalhistas e tributárias	11	49	7.444
Retenções contratuais a pagar	13	13	115
Fornecedores	-	136	370
Adiantamento de empreendimento	15	-	1.500
Outras obrigações	-	43	104
Total do passivo circulante		43.359	56.038
Passivo não circulante			
Empréstimos e Financiamentos	9	2.500	
Estimativa de perdas contingentes	14	13.223	12.148
Total do passivo não circulante		15.723	12.148
Patrimônio líquido			
Capital social	16	1.846	1.843
		1.846	1.843
Total do passivo e patrimônio líquido		60.928	70.029

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 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ato cooperado			
Taxa de transferência/ eliminação/ desistência	-	37	84
Resultado financeiro líquido (Ingressos - Dispêndios)	17	3.516	-
Outros atos cooperados	18	11.636	213
		<u>15.189</u>	<u>297</u>
Ingressos financeiros por recuperação de encargos		<u>-</u>	<u>368</u>
Dispêndios			
Reversão (Constituição) de provisão para realização de créditos	4 a 6	14.515	1.290
Estimativa para perdas contingentes	14	8.377	660
Dispêndios revertidos (assumidos) pelos cooperados		4.034	(580)
Com pessoal – salários e encargos e serviços prestados		(1.088)	(1.572)
Com utilidade, materiais de consumo e manutenção		(81)	(65)
Resultado com (constituição) reversão dos efeitos de dissolução voluntária	20	(40.671)	-
Outros dispêndios operacionais		(275)	(30)
		<u>(15.189)</u>	<u>(297)</u>
Dispêndios financeiros de encargos sobre empréstimos		<u>-</u>	<u>(368)</u>
Sobras/ (perdas) líquidas do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>

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 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Capital social	Reservas estatutárias	Sobras líquidas/(perdas) à disposição da AGO	Total
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
Ingresso de quotas-partes de cooperados		4	-	-	4
Saldos em 31 de dezembro de 2016	16	1.843	-	-	1.843
Ingresso de quotas-partes de cooperados		2	-	-	2
Saldos em 31 de dezembro de 2017	16	1.845	-	-	1.845

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 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	2017	2016
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 a 6	(14.515)	(1.290)
(Reversão) Provisão para contingências	14	(8.377)	(660)
(Reversão) Provisão dos efeitos de dissolução voluntária		40.671	
Depreciações e amortizações	8	(7)	7
Reversão de Depreciações	8	-	(18)
Desconto concedido entidade de classe	9	(13.110)	-
Ajuste a valor de propriedade para investimentos	7	(1.868)	(32)
(Acréscimo)/ decréscimo em ativos			
Contas a receber de promitentes compradores cooperados e terceiros por prestação de serviços		3.044	(1.655)
Imóveis disponíveis para adesão		218	(321)
Demais créditos a receber do ativo circulante e do não circulante		74	9
Depósitos judiciais e outros		8	-
(Decréscimo)/ acréscimo em passivos			
Distratos a pagar		-	620
Estimativa de gastos futuros		(1.320)	154
Obrigações trabalhistas e tributárias		(7.095)	1.683
Retenções contratuais a pagar		(102)	-
Fornecedores		(234)	174
Outras obrigações		(93)	(1)
Caixa líquido provenientes das atividades operacionais		(2.706)	(1.330)
Das atividades de financiamentos			
Empréstimos		2.340	1.540
Ingresso líquido de quotas parte de cooperados		3	4
Caixa líquido gerado (aplicado) pelas atividades de financiamentos		2.343	1.544
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		(363)	214
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício		407	193
No final do exercício		44	407
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		(363)	214

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 2017 e de 2016 (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).

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.

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 à 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 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 estavam classificados em dois grandes grupos até 2016, 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.

No encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, estes empreendimentos foram descontinuados devido ao processo de dissolução voluntária, sendo o valor justo dos imóveis transferidos para propriedade para investimento e as obrigações por conta dos pagamentos dos cooperados, contabilizados como passivo e valor residual dos custos dos empreendimentos baixados como despesa de dissolução (vide Nota 1.8)

- **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.

1.8. Proposta de dissolução voluntária

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

Após constatar que a Cooperativa havia cumprido plenamente seus objetivos sociais, a Diretoria da 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 nas 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).

A Cooperativa tem condições de realizar assembleia para prestação de contas, pois, em que pesem as sentenças proferidas nos processos que discutiam a possibilidade de dissolução da entidade (Processos nºs. 1078225-81.2018.8.26.0100; 1077897-54.2018.8.26.0100; 1077657-65.2018.8.26.0100; 1077460-13.2018.8.26.0100) terem determinado que a BANCOOP se abstinhasse de votar em assembleia geral a Aprovação das Contas, Relatórios da Diretoria e Balanço Geral do exercício de 2017 e a Destinação dos resultados do exercício de 2017, referidas decisões não apresentaram fundamentos para citadas determinações.

Assim, em razão da ausência de fundamentação dos pontos acima referidos, seria possível convocar assembleia geral para deliberação a respeito dos itens I e II da pauta designada para o dia 31/07/2018, pois não houve motivação decisória que vedasse a Aprovação das Contas, Relatórios da Diretoria e Balanço Geral do exercício de 2017 e a Destinação dos resultados do exercício de 2017.

Nesse sentido, ao dispositivo sentencial deve se dar uma interpretação jurídico-sistemática, à luz do princípio da congruência, de modo que não seria possível se interpretar literal e isoladamente as partes dispositivas dessas sentenças sem correlacioná-las com a pretensão dos autores e a própria fundamentação decisória.

Além disso, tem-se que as ações ajuizadas não formularam requerimentos para proibir indefinidamente a BANCOOP de prestar contas e destinar seus resultados, mas tão somente de não realizar a assembleia para dissolução da Cooperativa enquanto não aprovadas contas passadas.

Para mais, a deliberação de tais matérias em assembleia – aprovação de contas e destinação de resultados – é imposta legalmente pela Lei nº. 5.764/1971, em seu artigo 44, e pelo Estatuto Social da Cooperativa, não podendo o Poder Judiciário obstar tal direito, indistintamente, face ao que restou decidido nas referidas ações sentenciadas (Vide Nota 24.4).

1.9. Reapresentação das demonstrações contábeis

Em 2018, a Administração da Cooperativa efetuou alguns ajustes de saldos constantes nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2017 em função da reversão de proposta de dissolução voluntária descrita na nota explicativa 1.8. Os efeitos estão demonstrados a seguir:

ATIVO

	<u>2017</u> <u>(anterior)</u>	<u>Ajustes</u>	<u>2017</u> <u>(reapresentado)</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	44	-	44
Contas a receber			
Promitentes compradores cooperados	22.479	-	22.479
Imóveis disponíveis para adesão	768	-	768
Demais créditos a receber	1	-	1
Total de contas a receber	23.248	-	23.248
Total do ativo circulante	23.292	-	23.292
Ativo não circulante			
Depósitos judiciais	58	-	58
Propriedades para investimento	37.559	-	37.559
Imobilizado	19	-	19
Total do ativo não circulante	37.636	-	37.636
Total do ativo	60.928	-	60.928

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>2017</u> <u>(anterior)</u>	<u>Ajustes</u>	<u>2017</u> <u>(reapresentado)</u>
Passivo circulante			
Empréstimos e Financiamentos	-	15.639	15.639
Distratos a pagar	11.343	-	11.343
Provisão proposta de dissolução voluntária	15.390	(15.390)	-
Provisão devolução de coop. ativos não morando	-	15.390	15.390
Estimativa de gastos futuros	746	-	746
Obrigações trabalhistas e tributárias	49	-	49
Retenções contratuais a pagar	13	-	13
Fornecedores	136	-	136
Adiantamento de empreendimento	-	-	-
Outras obrigações	43	-	43
Total do passivo circulante	27.720	15.639	43.359
Passivo não circulante			
Empréstimos e Financiamentos	18.139	(15.639)	2.500
Estimativa de perdas contingentes	13.223	-	13.223
Total do passivo não circulante	31.362	(15.639)	15.723
Patrimônio líquido			
Capital social	1.846	-	1.846
	1.846	-	1.846
Total do passivo e patrimônio líquido	60.928	-	60.928

Demonstrações de sobras ou perdas

	<u>2017</u> <u>(anterior)</u>	<u>Ajustes</u>	<u>2017</u> <u>(reapresentado)</u>
Ato cooperado			
Taxa de transferência/ eliminação/ desistência	37	-	37
Resultado financeiro líquido (Ingressos - Dispêndios)	3.516	-	3.516
Outros atos cooperados	11.636	-	11.636
	15.189	-	15.189
Ingressos financeiros por recuperação de encargos			
	-	-	-
Dispêndios			
Reversão (Constituição) de provisão para realização de créditos	14.515	-	14.515
Estimativa para perdas contingentes	8.377	-	8.377
Dispêndios revertidos (assumidos) pelos cooperados	4.034	-	4.034
Com pessoal – salários e encargos e serviços prestados	(1.088)	-	(1.088)
Com utilidade, materiais de consumo e manutenção	(81)	-	(81)
Resultado com (constituição) reversão dos efeitos de dissolução voluntária	(40.671)	-	(40.671)
Outros dispêndios operacionais	(275)	-	(275)
	(15.189)	-	(15.189)
Dispêndios financeiros de encargos sobre empréstimos			
	-	-	-
Sobras/ (perdas) líquidas do exercício			
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Demonstrações dos fluxos de caixa

	2017 (anterior)	Ajustes	2017 (reapresentado)
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	(14.515)	-	(14.515)
(Reversão) Provisão para contingências	(8.377)	-	(8.377)
(Reversão) Provisão dos efeitos de dissolução voluntária	40.671	-	40.671
Depreciações e amortizações	(7)	-	(7)
Reversão de Depreciações	-	-	-
Desconto concedido entidade de classe	(13.110)	-	(13.110)
Ajuste a valor de propriedade para investimentos	(1.868)	-	(1.868)
(Acréscimo)/ decréscimo em ativos			
Contas a receber de promitentes compradores cooperados e terceiros por prestação de serviços	3.044	-	3.044
Imóveis disponíveis para adesão	218	-	218
Demais créditos a receber do ativo circulante e do não circulante	74	-	74
Depósitos judiciais e outros	8	-	8
(Decréscimo)/ acréscimo em passivos			
Distratos a pagar	-	-	-
Estimativa de gastos futuros	(1.320)	-	(1.320)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(7.095)	-	(7.095)
Retenções contratuais a pagar	(102)	-	(102)
Fornecedores	(234)	-	(234)
Outras obrigações	(93)	-	(93)
Caixa líquido provenientes das atividades operacionais	(2.706)	-	(2.706)
Das atividades de financiamentos			
Empréstimos	2.340	-	2.340
Ingresso líquido de quotas parte de cooperados	3	-	3
Caixa líquido gerado (aplicado) pelas atividades de financiamentos	2.343	-	2.343
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(363)	-	(363)
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	407	-	407
No final do exercício	44	-	44
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(363)	-	(363)

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 2017 e de 2016, 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 18 de janeiro de 2018.

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, conforme proposta de dissolução voluntária (Vide Nota 1.8).

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 2017 representou aproximadamente, 61% dos créditos em aberto nesta data, e em 31 de dezembro de 2016 representou aproximadamente, 45%.

- **Contas a receber de cooperados:** Foram consideradas como provisão as parcelas a receber decorrentes do rateio para os cooperados com ação judicial com prognóstico de perda provável, e 80% dos créditos a receber decorrentes do rateio, depois de deduzidas perdas prováveis, para os empreendimentos em negociação. A totalidade dos créditos está garantida pelas correspondentes unidades habitacionais.
- **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 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 2017 e de 2016, no caso da Cooperativa, compreendem as contas a receber de cooperados.

3) Outros passivos financeiros

Representados por empréstimos e financiamentos bancários e saldos a pagar de conta corrente com entidades de classe são apresentados pelo valor original 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 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.

2.2.16. 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

As novas normas, alterações e interpretações de normas, que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2017, não geraram nenhum impacto significativo nas demonstrações contábeis da Cooperativa.

- a) Em 1º de janeiro de 2018 entrou em vigor o ITG 2004, aprovado em 24 de novembro de 2017, o qual estabelece critérios e procedimentos específicos de registro das variações patrimoniais e de estrutura das demonstrações contábeis, de avaliação e informações mínimas a serem incluídas em notas explicativas para a entidade cooperativa. Os ajustes desta ITG não geraram nenhum impacto significativo nas demonstrações contábeis da Cooperativa.
- b) Emissão da norma IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos financeiros. Substitui a norma IAS 39 e endereça algumas questões sobre a aplicação da norma e introduz o conceito de “valor justo contra os resultados abrangentes” para a mensuração de alguns tipos de instrumentos de dívida, além de incluir requerimentos de reconhecimento de perdas pela não recuperabilidade de ativos relacionadas ao registro de perdas esperadas com créditos sobre os ativos financeiros e compromissos de renegociação destes créditos e contabilidade de hedge. Esta norma é efetiva para exercícios iniciados em/ou após 1/01/2018. A Administração entende que as novas orientações do IFRS 9 não trarão impacto significativo na classificação e mensuração dos seus ativos financeiros.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	2017	2016
Caixa e bancos	44	407
	44	407

4. Contas a receber – promitentes compradores cooperados

	2017	2016
Empreendimentos habitacionais	58.056	117.333
Provisão para redução ao valor recuperável (i)	(35.577)	(50.034)
	22.479	67.299

(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)
Reversão	1.646
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(50.034)
Reversão	14.457
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(35.577)

Foram consideradas como provisão as parcelas a receber decorrentes do rateio para os cooperados com ação judicial com prognóstico de perda provável e 80% dos créditos a receber decorrentes do rateio, depois de deduzidas perdas prováveis, para os empreendimentos em negociação.

Tal provisão representa 61%, aproximadamente, da totalidade dos créditos a receber junto a cooperados e é considerado pela Administração como suficiente para cobrir eventuais perdas, estando a totalidade dos créditos garantidos pelas respectivas unidades habitacionais, conforme comentado na Nota explicativa nº2.2.5.

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

	2017	2016
Vencidos	99,90%	99,80%
A vencer	0,10%	0,20%
Total	100,00%	100,00%

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

	2017	2016
CHT – Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores	1.933	2.007
Provisão para realização de créditos	(1.933)	(1.991)
Total Circulante	-	16

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 Trabalhadores de São Paulo (CHT), que foi administrada pela BANCOOP em decorrência de contrato de gestão assinado e citado na Nota Explicativa 5.1, revogado em decorrência do “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.

A provisão para realização de créditos em 31 de dezembro de 2017 representou 100% do montante devido (99% em 2016) e foi constituída considerando a expectativa de recebimento desses créditos nessa data.

5.1. Característica do contrato de prestação de serviços

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 recebia 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”, em julho de 2015. Tal Ato, além de revogar o instrumento firmado em 18 de março de 2002, citado no parágrafo acima, 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

	2017	2016
Circulante		
Outros créditos	1	26
	1	26
Não circulante		
Contas a receber do Santak – vencida (i)	1.202	1.202
Contas a receber da EMURB – vencida (ii)	1.633	1.633
Provisão para redução ao valor recuperável	(2.835)	(2.835)
	-	-
Total circulante e não circulante	1	26

- (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. A Administração da Cooperativa resolveu, em 31/12/2016 e 31/12/2017, 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 desembolsou montante superior aos ingressos R\$ 1.633 (saldo em 31/12/2016 e 31/12/2017), ingressou com ação de cobrança registrada sob o nº 2008.128904, sendo que até o presente momento não existe manifestação definitiva da justiça. A Administração da Cooperativa resolveu, em 31/12/2016 e 31/12/2017, 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

	2016	2017
Conjunto comercial	1.106	2.974
Áreas remanescentes (a)	-	34.585
Total	1.106	37.559

Propriedades para Investimento	Imóvel(i)	Áreas remanescentes (ii)	Total
Avaliação	1.106	40.039	41.145
Adição	1.868	-	1.868
Obrigações (iii)	-	(5.454)	(5.454)
Saldo 31/12/2017	2.974	34.585	37.559

- 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.
- ii. Em decorrência da Proposta de Dissolução Voluntária, as áreas remanescentes foram avaliadas ao valor justo. Ainda, em conformidade com a proposta, a área remanescente será utilizada para restituição dos haveres dos cooperados que não receberam suas unidades, inclusive já distratados, e para pagamento de outras obrigações da seccional (Vide Nota 1.8).
- iii. Do saldo referente às áreas remanescentes, foram deduzidos os IPTUs em aberto correspondentes.

Movimentação do período:

	2016	Transferência	Avaliação	2017
Conjunto comercial	1.106	-	1.868	2.974
Áreas remanescentes (a)	-	34.585	-	34.585
Total	1.106	34.585	1.868	37.559

- (a) As áreas remanescentes possuem como origem as áreas não finalizadas dos empreendimentos descontinuados intitulados de Colinas Park, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha, e foram objeto de transferência para resultado devido ao processo de dissolução conforme descrito na nota explicativa 1.6. (Vide Nota 1.8).

8. Imobilizado

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

Descrição	% –Taxas de depreciação/ amortização	2017		2016	
		Custo corrigido	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10%	28	(28)	1	1
Instalações	10%	18	(18)	0	-
Veículos	20%	115	(115)	0	-
Máquinas e equipamentos	20%	107	(94)	13	11
Direito de uso de software	20%	416	(411)	6	-
		685	(665)	19	12

9. Empréstimos e financiamentos

	2017	2016
Circulante		
Entidade de classe (a) – mútuo	0	22.893
Entidade de classe (b) – mútuo	-	5.173
Entidade de classe (c) – mútuo	-	843
	0	28.909
Não Circulante		
Entidade de classe (a) – mútuo	15.639	-
Entidade de classe (b) – mútuo	2.000	-
Entidade de classe (c) – mútuo	500	-
	18.139	-
Total	18.139	28.909

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):** mutuo formalizado sem atualização monetária. Prorrogado vencimento do instrumento para 31 de dezembro de 2018.
- **Entidades de classe (b) e (c):** foi dispensada a cobrança de juros futuros e concedido desconto referente aos juros incorridos, e prorrogado o vencimento dos instrumentos para 31 de dezembro de 2018.

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. Em 31 de dezembro de 2016 totalizavam R\$ 13.282 mil e em 31 de dezembro de 2017, R\$ 11.343. A redução no montante decorreu devido à baixa por acordos ou prescrição. Conforme “PROPOSTA DE DISSOLUÇÃO VOLUNTÁRIA”, a área remanescente (Nota Explicativa nº 7) será utilizada para restituição dos haveres dos cooperados que não receberam suas unidades, inclusive já distratados (Vide Nota 1.8).

11. Obrigações trabalhistas e tributárias

Circulante	2017	2016
Tributos incidentes sobre folha de pagamento	14	-
Tributos incidentes sobre serviços prestados	17	6
Imposto sobre a propriedade predial e territorial (i)	0	7.421
Outros tributos e taxas diversas	18	17
	49	7.444

- (i) Foi reconhecido contabilmente apenas o IPTU em aberto relativo à área remanescente conforme Nota Explicativa Nº 7 e unidades para adesão. O incidente sobre as unidades habitacionais não foi reconhecido, em observância ao Parecer dos advogados da Cooperativa, tendo em vista que a dívida acompanha a unidade em posse de cooperados.

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 2017 foi realizado um levantamento técnico pela Administração e o valor contabilizado nesta rubrica, no montante de R\$ 746 (R\$ 4.314 em 2016), representa uma estimativa destes desembolsos futuros, exclusivamente quanto aos empreendimentos em construção.

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 2017, observando parecer jurídico, foram transferidos para resultado os montantes considerados prescritos. O saldo dessa rubrica em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 13 mil, e em 31/12/2016, R\$115 mil.

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 2017 as contingências estavam representadas da seguinte forma, tendo sido constituída uma provisão para estimativa de perdas contingentes no montante de R\$ 13.223:

	Depósito judicial	Trabalhista	Cível	Tributário	Outros	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
Adição	-	-	-	-	76	76
Utilização	-	(2)	(734)	-	-	(736)
Saldo em 31/12/2016	41	26	12.046	-	76	12.148
Adição (a)	17	-	1.177	-	-	1.177
Utilização (a)	-	(26)	-	-	(76)	(102)
Saldo em 31/12/2017	58	-	13.223	-	-	13.223

(a) A movimentação de 2017, no montante líquido de R\$ 1.075, é refletida no resultado em dois grupos, sendo na linha de “Estimativas para perdas contingentes” apresenta o montante de receita por estorno de R\$ 8.377 e na conta de Resultado da dissolução apresenta o montante de despesa de (R\$ 9.856) perfazendo o montante líquido de R\$ 1.479, sendo que além disto houveram acordos contabilizados em “Distratos a pagar” no montante de R\$ 404. (Vide Nota 1.8)

O saldo total provisionado contempla o montante líquido da diferença entre o valor de condenação e o saldo dos distratos a pagar (Nota Explicativa no. 10).

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. 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.

16. Patrimônio líquido

Capital social	2017	2016
Capital social (R\$)	1.845	1.843
Custo médio das quotas (R\$)	252	251
Total de cooperados ATIVOS	7.316	7.344
Composição dos cooperados (em quantidade de cooperados)		
Cooperados ativos	7.316	7.344
Cooperados demitidos/eliminados	6.764	6.736
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:

- (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. Resultado financeiro líquido

Desconto concedido entidade de classe (Nota 9 [b e c]) – mútuo	3.516
--	-------

Conforme informado na Nota Explicativa nº 9, foi dispensada a cobrança de juros futuros, concedido desconto referente aos juros já incorridos e prorrogado o vencimento dos instrumentos para 31 de dezembro de 2018, referente aos mútuos concedidos.

18. Outros atos cooperados

Atualização – Propriedade para investimento (i)	1.868
Desconto concedido entidade de classe (Nota 9 [a]) – mútuo	9.594
Resultado financeiro líquido	174
	11.636

- (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.

19. Provisão devolução de cooperados ativos não morando

Em conformidade com a proposta de dissolução voluntária, 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 2017, foi provisionado como obrigação, perfazendo o montante de R\$ 15.390 mil.

Conforme “PROPOSTA DE DISSOLUÇÃO VOLUNTÁRIA”, a área remanescente (Nota Explicativa nº 7) será utilizada para restituição dos haveres dos cooperados que não receberam suas unidades, inclusive já distratados. (Vide Nota 1.8).

20. Resultado com constituição/reversão dos efeitos de dissolução voluntária

Em conformidade com a proposta de dissolução voluntária, o montante realizado (pago e/ou incorrido) até 31/12/2017 dos empreendimentos em construção (Colina Park, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha) foi transferido para resultado, perfazendo o montante de R\$ 40.671mil. (Vide Nota 1.8).

<u>Descrição</u>	<u>Total</u>
Valor líquido entre custos incorridos e ingresso de recursos dos empreendimentos descontinuados(Colina Park, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha)(a)	(41.291)
Baixa de termo de adesão	619
Resultado com provisão de dissolução voluntária	(40.671)

- (a) –Valor basicamente decorrente de desembolsos com custos de construção, serviços, taxas, impostos entre outros liquido do montante transferido para propriedade para investimento e devolução para cooperados dos empreendimentos descontinuados Colina Park, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha.

21. Partes relacionadas

Administração da Cooperativa declarou que em 31 de dezembro de 2017 e 2016, 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.

22. 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 2017 e de 2016, a Administração da Cooperativa não executou transações envolvendo instrumentos financeiros na forma de derivativos.

23. 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 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 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.

24. Outras informações

24.1. 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 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.

A Bancoop recorreu com relação à desconsideração da personalidade jurídica, pois, como o próprio acordo validado específica, trata-se de uma cooperativa e as cláusulas estipuladas foram cumpridas durante esse período. Portanto, conforme a opinião dos assessores jurídicos da Cooperativa, não se deve confundir essa provável desconsideração com uma alteração de sua natureza jurídica, o que, em tese, poderia ter implicações de ordem tributária. A desconsideração da personalidade jurídica tem por finalidade exclusiva de estender aos dirigentes da Bancoop o ônus da responsabilidade por inadimplência obrigacional, cujas cláusulas do referido Acordo foram integralmente cumpridas e devidamente informadas ao Ministério Público Estadual (MPE).

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, nas condições dispostas no acordo judicial com o MP, ou de outra forma de comum acordo entre as partes: cumprida;
- Não realizar novos lançamentos de empreendimentos até a realização das assembleias para deliberação sobre incorporação para os empreendimentos em construção: cumprida;
- Demonstração no site da Cooperativa da necessidade de rateio e reforço de caixa: cumprida;
- Auditoria dos balanços, ampla divulgação de assembleias e estímulo à constituição de conselhos fiscais e de obras: cumprida.

24.2. 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 da prática de atos fraudulentos por parte da atual diretoria da Cooperativa, não havendo razão para a adoção das medidas drásticas pleiteadas”.

24.3. Denúncia do Ministério Público do Estado de São Paulo contra os 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.

Em 18 de abril de 2017 o Juízo da 4ª Vara Criminal de São Paulo absolveu sumariamente todos os denunciados. O MPE recorreu desta decisão para a 2ª. Instância, onde já houve manifestação da Procuradoria no sentido de concordar com a sentença de primeiro grau que absolveu sumariamente todos os denunciados, estando aguardando a decisão de segundo grau.

24.4. 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; 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 da data de 31/07/2018, 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. Pende de julgamento os embargos de declaração opostos pela BANCOOP em todos os processos.

Em que pesem as resoluções do TJ/SP, os acórdãos mantiveram as deficiências de fundamentação das sentenças de primeira instância, especialmente quanto à possibilidade de a Cooperativa deliberar em assembleia a aprovação de suas contas e a destinação de seus resultados. Portanto, mantém-se o entendimento de que é plenamente viável se realizar assembleia para tais finalidades.

* * *

Parecer do Conselho Fiscal da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo (REAPRESENTAÇÃO)

Aos Srs. COOPERADOS da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – BANCOOP:

Considerando a reemissão do relatório dos auditores independentes em 16 de setembro de 2019 relativo às Demonstrações Contábeis e Financeiras (DCF's) de 31 de dezembro de 2017, decorrente de decisão judicial que impediu a deliberação em Assembleia Geral convocada para 31 de julho de 2018 do processo de dissolução voluntária da Cooperativa, que contém os efeitos da reversão desse processo, informamos que nos reunimos nesta data, na sede da Cooperativa, a Rua Tabatinguera 192, Centro, São Paulo com os gestores da Cooperativa, para analisar e manifestar nossa opinião sobre tal reapresentação e concluímos o que segue:

- I. Examinamos tais demonstrações reemitidas, composta pelo Balanço Patrimonial, Demonstração de Sobras e Perdas, de Mutações do Patrimônio Líquido, do Fluxo de Caixa, das Notas Explicativas da administração às demonstrações contábeis e do relatório dos auditores independentes, emitido pela empresa GRANT THORTON BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES.
- II. Com base em nossa responsabilidade legal e estatutária, após explicações dadas aos nossos questionamentos concluímos que referidas Demonstrações Contábeis representam adequadamente a posição patrimonial e financeira da cooperativa em 31 de dezembro de 2017, sem os efeitos decorrentes da dissolução voluntária da Cooperativa.

Desta forma, o CONSELHO FISCAL DA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO, recomenda aos SENHORES COOPERADOS a aprovação das Demonstrações Contábeis elaboradas em 31 de dezembro de 2017.

São Paulo, 08 de setembro de 2022.

DocuSigned by:

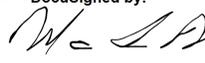
3EFD92D8E5C346B...
Ana Laura dos Santos

DocuSigned by:

B5F33709FDE7481...
Marcelo Pereira de Sá

DocuSigned by:

BE73CDD8A7E4B7...
Maria Helena Francisco

DocuSigned by:

77F88E5B42514E3...
Mario Luiz Raia