

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

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

Em 31 de dezembro de 2016

Índice

	Página
Relatório dos auditores independentes	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015	13

Relatório dos auditores independentes

Grant Thornton Auditores Independentes
Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105
Edifício Berrini One | Itaim Bibi
São Paulo | SP | Brasil

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

Aos:

Administradores da

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

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 2016, e as respectivas demonstrações de sobras ou 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 2016, 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 entidades cooperativas.

Base para opinião com ressalvas

1) Contas a receber de serviços prestados de construção civil

De acordo com o comentado nas Notas Explicativas nº 5 e 6, a Cooperativa possui em seu Contas a receber, o montante de R\$ 42 mil (R\$ 811 mil em 2015), correspondente a serviços prestados de construção civil (ato não cooperado), os quais estão sendo cobrados administrativamente e judicialmente. Essa atividade de construção civil executada em exercícios anteriores, pela Cooperativa, não está abrangida no objeto social de seu estatuto e, portanto, estas transações, mesmo líquidas de provisões para perdas, poderão ser questionadas pelas autoridades fiscais em decorrência de eventuais tributos incidentes não reconhecidos nas demonstrações contábeis naquelas datas.

2) 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\$ 117.333 mil (R\$ 115.274 mil em 2015), que incluem valores de adesão, reforços de caixa, rateios de custos e adesões futuras a receber junto aos cooperados, bem como valores a receber por serviços prestados e acordos a receber. Conforme a Nota Explicativa nº 1.7, a Cooperativa está discutindo junto aos cooperados a possibilidade e a forma de recebimento dos referidos valores, sendo que parcela substancial encontra-se vencida e com ações judiciais em curso. A Cooperativa efetuou uma provisão para realização de créditos sobre os valores mencionados no montante de R\$ 50.034 (R\$ 51.680 mil em 2015), 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.

3) Não confirmação de resposta de circularização de construtora OAS

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

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais 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 nº 9 e 10, que a Cooperativa possui, em 31 de dezembro de 2016, saldos de empréstimos a pagar de R\$ 28.909 (R\$ 27.369 mil em 2015) e de distratos a pagar no valor de R\$ 13.282 (R\$ 12.662 mil em 2015). 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 2016 não contemplam determinados ajustes contábeis que seriam requeridos caso o seu equilíbrio econômico e financeiro não seja obtido. Nossa opinião não contém ressalva sobre este assunto.

Ênfases sobre as demonstrações contábeis com ressalvas

a) Receita de adesão de cooperados

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

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

b) Reflexos de denúncia do ministério público

Conforme mencionado na nota explicativa 20.3, chamamos a atenção para a denúncia crime enviada pelo Ministério Público de São Paulo, e aceita pela 4ª vara criminal, na qual os ex-administradores da Cooperativa são citados e terão que responder à processo decorrente de irregularidades em empreendimentos realizados pela Cooperativa.

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

c) Reflexos da busca e apreensão na Cooperativa

Conforme mencionado na nota explicativa 20.4, chamamos a atenção para o mandado de busca e apreensão de documentos relativos a três empreendimentos da Cooperativa transferidos para terceiros, ocorrida na sede da Cooperativa.

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

Outros assuntos sobre as demonstrações contábeis dos valores correspondentes com ressalvas

Anteriormente auditamos as demonstrações contábeis da Cooperativa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, e emitimos nosso relatório em 04 de novembro de 2016 com as mesmas ressalvas e ênfase constante do relatório do presente exercício, sendo que devido a alteração das normas de auditoria aplicáveis para o exercícios findo em 31 de dezembro de 2016, o assunto de continuidade operacional, anteriormente tratado como ênfase, no presente relatório é identificado em seção segregada após nossa opinião.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da Cooperativa é responsável por essas outras informações que compreendem o documento denominado “Revista de balanço social”. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis acima referida, não abrange o referido relatório que faz parte dos documentos da Administração da Cooperativa, portanto não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o documento intitulado de “Revista de balanço social” e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no referido relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

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.

Responsabilidade 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 da 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 causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.
- Obtemos 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.
- Concluimos 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências, significativas ou não, nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

São Paulo, 09 de janeiro de 2017.



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

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

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – Bancoop

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO

	Notas	2016	2015
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	407	193
Contas a receber			
Promitentes compradores cooperados	4	67.299	63.594
Imóveis disponíveis para adesão		1.122	801
Terceiros por prestação de serviços de construção civil	5	16	776
Demais créditos a receber	6	26	35
Total de contas a receber		68.463	65.206
Total do ativo circulante		68.870	65.399
Ativo não circulante			
Depósitos judiciais	14	41	41
Propriedades para investimento	7	1.106	1.074
Imobilizado	8	12	1
Total do ativo não circulante		1.159	1.116
Total do ativo		70.029	66.515

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – Bancoop

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passivo circulante			
Empréstimos e Financiamentos	9	28.909	27.369
Distratos a pagar	10	13.282	12.662
Estimativa de gastos futuros	12	4.314	4.160
Obrigações trabalhistas e tributárias	11	7.444	5.761
Retenções contratuais a pagar	13	115	115
Fornecedores	-	370	196
Adiantamento de empreendimento	15	1.500	1.500
Outras obrigações	-	104	105
Total do passivo circulante		56.038	51.868
Passivo não circulante			
Estimativa de perdas contingentes	14	12.148	12.808
Total do passivo não circulante		12.148	12.808
Patrimônio líquido			
Capital social	16	1.843	1.839
		1.843	1.839
Total do passivo e patrimônio líquido		70.029	66.515

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 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ato cooperado			
Taxa de transferência/ eliminação/ desistência	-	84	3.195
Outros atos cooperados	-	213	8.219
		----- 297	----- 11.414
Ingressos financeiros por recuperação de encargos		----- 368	----- 553
Dispêndios			
Reversão (Constituição) de provisão para realização de créditos	4 a 6	1.290	(14.369)
Estimativa para perdas contingentes	14	660	5.718
Dispêndios assumidos pelos cooperados		(580)	(298)
Com pessoal – salários e encargos e serviços prestados		(1.572)	(1.983)
Com utilidade, materiais de consumo e manutenção		(65)	(479)
Outros dispêndios operacionais		(30)	(3)
		----- (297)	----- (11.414)
Dispêndios financeiros de encargos sobre empréstimos		----- (368)	----- (553)
Sobras/ (perdas) líquidas do exercício		----- ----- -	----- ----- -

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – Bancoop

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reservas estatutárias</u> <u>Sobras líquidas/(perdas)</u> <u>à disposição da AGO</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2013		1.829	-	1.829
Ingresso de quotas-partes de cooperados		4	-	4
Saldos em 31 de dezembro de 2014		<u>1.833</u>	<u>-</u>	<u>1.833</u>
Ingresso de quotas-partes de cooperados		6	-	6
Saldos em 31 de dezembro de 2015	16	<u>1.839</u>	<u>-</u>	<u>1.839</u>
Ingresso de quotas-partes de cooperados		4	-	4
Saldos em 31 de dezembro de 2016	16	<u>1.843</u>	<u>-</u>	<u>1.843</u>

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 2016 e de 2015

(Em milhares de reais)

	Notas	2016	2015
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	(1.290)	14.369
(Reversão) Provisão para contingências	14	(660)	(5.719)
Depreciações e amortizações	8	7	21
Reversão de Depreciações	8	(18)	-
Ajuste a valor de propriedade para investimentos	7	(32)	(1.074)
Valor residual de imobilizado baixado		-	124
(Acréscimo)/ decréscimo em ativos			
Contas a receber de promitentes compradores cooperados e terceiros por prestação de serviços		(1.655)	(1.481)
Imóveis disponíveis para adesão		(321)	(873)
Demais créditos a receber do ativo circulante e do não circulante		9	90
Depósitos judiciais e outros		-	63
(Decréscimo)/ acréscimo em passivos			
Distratos a pagar		620	(1.197)
Estimativa de gastos futuros		154	(414)
Obrigações trabalhistas e tributárias		1.683	817
Retenções contratuais a pagar		-	(494)
Fornecedores		174	7
Outras obrigações		(1)	(19)
Caixa líquido provenientes das atividades operacionais		(1.330)	4.220
Das atividades de investimento			
Acréscimo do imobilizado		-	(1)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		-	(1)
Das atividades de financiamentos			
Empréstimos		1.540	(4.098)
Ingresso líquido de quotas parte de cooperados		4	6
Caixa líquido gerado (aplicado) pelas atividades de financiamentos		1.544	(4.092)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		214	127
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício		193	66
No final do exercício		407	193
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		214	127

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 2016 e de 2015 (Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

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

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

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

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

As principais políticas e diretrizes operacionais da Cooperativa são:

1.1. Políticas de adesão

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

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

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

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

1.2. Repasses de dispêndios da sede

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

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

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

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

1.3. Rateio do excedente

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

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

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

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

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

1.4. Repasses de dispêndios financeiros

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

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

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

1.5. Procedimentos para averbação dos empreendimentos

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

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

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

1.6. Empreendimentos habitacionais

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

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

§ Colina Park;

§ Torres da Mooca;

§ Vila Inglesa;

§ Villas da Penha.

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

1.7. Estratégias da Cooperativa para recuperação dos créditos com cooperados

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

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

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

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

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

1.8. Enquadramento à Lei do Cooperativismo

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

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações contábeis

Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis da Cooperativa, findas em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, 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 9 de janeiro de 2017.

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

Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.2. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis estão descritas a seguir:

2.2.1. Apuração do resultado de sobras ou perdas

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

2.2.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.2.3. Estimativas contábeis

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

2.2.4. Contas a receber de cooperados

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

- **créditos mantidos junto aos cooperados:** decorrentes de termo de adesão, reforço de caixa e rateio, sem a incidência de encargos de mora e avaliados pelo seu valor de recuperação. Para os empreendimentos em construção, são registrados apenas os montantes já incorridos (parcelas vencidas);
- **resultado apurado em 31 de dezembro de 2016 dos empreendimentos em construção:** esses resultados são apurados por empreendimento e, ao término do período de apuração, são registrados nas seguintes rubricas contábeis:

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

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

2.2.5. Provisão para realização de créditos

Essa provisão foi constituída tomando-se como base a expectativa da Administração quanto à realização mínima esperada do seu total de contas a receber de cooperados, de terceiros por serviços prestados de construção civil a cooperativas e dos demais créditos a receber. Esta provisão em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 representou, aproximadamente, 45% da totalidade desses créditos em aberto naquelas datas, conforme a Nota Explicativa nº 4.

2.2.6. Imobilizado

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

2.2.7. Empréstimos e financiamentos

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

2.2.8. Obrigações trabalhistas e tributárias

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

2.2.9. Avaliação do valor recuperável de ativos

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

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

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

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

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

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

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

2.2.12. Distratos a pagar

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

As condições para a liquidação dessas obrigações estão previstas no estatuto social e no regimento interno da Cooperativa, bem como, no caso das obras descontinuadas, foram objeto de acordo judicial com o Ministério Público (MP) de São Paulo.

2.2.13. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

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

2.2.14. Instrumentos financeiros

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

1) Ativos financeiros mantidos até o vencimento

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

2) Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante. Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, no caso da Cooperativa, compreendem as contas a receber de cooperados.

3) Outros passivos financeiros

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

Método da taxa efetiva de juros

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

2.2.15. Demonstração dos fluxos de caixa

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

2.2.16. Novos pronunciamentos emitidos

As novas normas, alterações e interpretações de normas, que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2016, não geraram nenhum impacto significativo nas demonstrações contábeis da Cooperativa.

2.2.17. Pronunciamentos emitidos, mas que não estão em vigor em 31 de dezembro de 2016

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

IFRS 9 Instrumentos Financeiros

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

IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

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

IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil

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

ITG 14 - Quotas de Cooperados em Entidades Cooperativas e Instrumentos Similares e ITG 2004 – Entidade Cooperativa. Estas interpretações estão em discussão na Câmara Técnica do Conselho Federal de Contabilidade (CFC). As minutas da Interpretação Técnica Geral ITG 14 – Quotas de Cooperados em Entidades Cooperativas e Instrumentos Similares e da ITG 2004 – Entidade Cooperativa, que passaram por audiência pública entre os dias 26 de outubro e 26 de novembro de 2015 ainda não foram emitidas em razão de divergência sobre o assunto. Referidas normas estão baseadas no ICPC 14, que Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu em 2010 a partir do IFRIC 2 – Members’ Shares in Cooperative Entities and Similar Instruments, a ICPC 14 ainda não se tornou norma vigente do Conselho Federal de Contabilidade.

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

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

	2016	2015
Caixa e bancos	407	193
	407	193

4. Contas a receber– promitentes compradores cooperados

	2016	2015
Empreendimentos habitacionais	117.333	115.274
Provisão para redução ao valor recuperável (i)	(50.034)	(51.680)
	67.299	63.594

(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)

A provisão, em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 representou, aproximadamente, 45% das contas a receber dos cooperados. Esse percentual é considerado suficiente pela Administração da Cooperativa para cobrir perdas ou descontos a serem concedidos, tendo em vista os status informados na Nota explicativa nº1.7.

4.1. Contas a receber de cooperados - aging-list

	2016	2015
Vencidos	99,80%	99,60%
A vencer	0,20%	0,40%
Total	100,00%	100,00%

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

	2016	2015
CHT – Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores	2.007	2.411
Provisão para realização de créditos	(1.991)	(1.635)
Total Circulante	16	776

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 é administrada pela BANCOOP em decorrência de contrato de gestão assinado e citado na Nota Explicativa 5.1.

A provisão para realização de créditos em 31 de dezembro de 2016 representou 99% do montante devido (43% em 2015) e foi constituída considerando a expectativa de recebimento desses créditos nessa data, gerada pelas adesões ao “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 e citado na Nota Explicativa 5.1.

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 recebe uma remuneração mensal de 3,5% sobre adesões realizadas e 5% sobre os ingressos a título de serviços financeiros/engenharia.

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

6. Demais créditos a receber

Circulante	2016	2015
Outros créditos	26	35
	26	35
Não circulante		
Contas a receber da Santak – vencida (i)	1.202	1.201
Contas a receber da EMURB – vencida (ii)	1.633	1.633
Provisão para redução ao valor recuperável	(2.835)	(2.834)
	-	-
Total circulante e não circulante	26	35

- (i) Em setembro de 2002, foi firmado com o Condomínio Edifício Santak um “Contrato particular de construção por empreitada global reajustável”, a partir do qual a BANCOOP se comprometeu a promover, no terreno, cuja propriedade é do Condomínio, a construção de um edifício residencial. Como pagamento e garantia da remuneração dos serviços prestados, a Cooperativa recebeu em dação de pagamento 26 unidades habitacionais, sendo que em 31/12/2015 e 31/12/2016, 21 unidades não possuíam “Termo de Quitação”, totalizando R\$ 1.202. A Administração da Cooperativa resolveu, em 31/12/2015 e 31/12/2016, 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 31/12/2015 e 31/12/2016), ingressou com ação de cobrança registrada sob o nº 2008.128904, sendo que o presente momento não existe manifestação definitiva da justiça. A Administração da Cooperativa resolveu, em 31/12/2015 e 31/12/2016, constituir provisão para redução do valor recuperável de 100% sobre o saldo a receber, com base na opinião de seus assessores.

7. Propriedades para investimento

Foram firmados em 01 de novembro de 2015, dois Contratos de Cessão de Uso Oneroso de Conjunto Comercial, de propriedade da Cooperativa, com prazo de vigência de 36 (trinta e seis) meses. Em 31 de dezembro de 2016 foi considerado o valor venal como valor justo (CPC 28), devido conclusão dos “Laudos de Avaliação” dos imóveis, elaborados por Engenheiro Civil.

Saldo em 31/12/2015	1.074
Adição	32
Saldo em 31/12/2016	1.106

8. Imobilizado

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

Descrição	% –Taxas de depreciação/amortização	2016		2015	
		Custo corrigido	Depreciação/amortização acumulada	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10%	29	(28)	1	1
Instalações	10%	18	(18)	-	-
Veículos	20%	115	(115)	-	-
Máquinas e equipamentos	20%	99	(88)	11	-
Direito de uso de software	20%	411	(411)	-	-
		672	(660)	12	1

b) Movimentações no ativo imobilizado

	Imobilizado		
	Custo	Depreciação	Residual
Saldo em 31 de dezembro de 2012	1.236	(1.053)	183
Adições	10	(40)	(30)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	1.246	(1.093)	153
Adições	18	(27)	(9)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	1.264	(1.120)	144
Adições	1	(37)	(36)
Baixas	(290)	282	(8)
Transferência	(303)	204	(99)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	672	(671)	1
Adições	-	(7)	(7)
Reversão	-	18	18
Saldo em 31 de dezembro de 2016	672	(660)	12

9. Empréstimos e financiamentos

	2016	2015
Circulante		
Entidade de classe (a) –mútuo	22.893	21.721
Entidade de classe (b) –mútuo	5.173	4.856
Entidade de classe (c) – mútuo	843	792
	28.909	27.369
Total	28.909	27.369

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. O vencimento desse instrumento foi prorrogado para 30 de junho de 2017;
- **entidades de classe (b) e (c):** atualizado monetariamente pela incidência de correção monetária calculada pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Os respectivos instrumentos tiveram seus vencimentos originais prorrogados para 30 de junho de 2017, permanecendo inalteradas as demais condições vigentes.

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

10. Distratos a pagar

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

Seccionais	2016	2015
Colina Park	1.684	1.593
Torres da Mooca	3.653	3.454
Vila Inglesa	767	725
Vilas da Penha	5.748	5.433
Empreendimentos em construção	11.852	11.205
Outras (Emp. transf. para a Sede, tais como: descontinuados e concluídos) (iv)	1.430	1.457
Total geral	13.282	12.662

11. Obrigações trabalhistas e tributárias

Circulante	2016	2015
Tributos incidentes sobre folha de pagamento	-	16
Tributos incidentes sobre serviços prestados	6	17
Imposto sobre a propriedade predial e territorial (i)	7.421	5.728
Outros tributos e taxas diversas	17	-
	7.444	5.761

- (i) Durante o exercício de 2016 foram reconhecidos contabilmente débitos fiscais relativos ao IPTU de unidades ainda vinculadas no CNPJ da Cooperativa, bem como áreas remanescentes de terrenos.

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 2016 foi realizado um levantamento técnico pela Administração e o valor contabilizado nesta rubrica, no montante de R\$ 4.314 (R\$ 4.160 em 2015), representa uma estimativa destes desembolsos futuros.

13. Retenções contratuais a pagar

São representadas por obrigações a pagar junto a empreiteiros. Decorrem de retenções contratuais efetuadas sobre as notas fiscais pagas nos períodos de 2005 a 2011, com o principal objetivo de garantir que o contrato assumido pelo respectivo empreiteiro seja devidamente cumprido, sob pena de não liberação dos valores retidos, cabendo ainda sua utilização para reembolso de eventuais perdas decorrentes de reclamações trabalhistas. Durante o exercício de 2011 foi realizado um levantamento técnico objetivando a quantificação de créditos existentes contra esses empreiteiros. O saldo dessa rubrica em 31 de dezembro de 2015/2016 é de 115 mil, correspondente aos empreendimentos em construção.

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 2016 as contingências estavam representadas da seguinte forma, tendo sido constituída uma provisão para estimativa de perdas contingentes no montante de R\$ 12.148.

	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

Prognóstico de perdas	Trabalhista	Cível	Tributário	Outros	Total
Prováveis	26	12.046	-	76	12.148
Possíveis	-	31.856	458	-	32.314
Remotas	-	462	1.501	-	1.963
	26	44.364	1.959	76	46.425

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”.

16. Patrimônio líquido

Capital social	2016	2015
Capital social (R\$)	1.843	1.839
Custo médio das quotas (R\$)	251	249
Total de cooperados ATIVOS	7.344	7.389
Composição dos cooperados		
Cooperados ativos	7.344	7.389
Cooperados demitidos/eliminados	6.736	6.736
Total de cooperados	14.080	14.125

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. Partes relacionadas

Administração da Cooperativa declarou que em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não possuía operações entre partes relacionadas, assim consideradas pela Resolução CFC nº 1.297/2010 que aprova a NBC TG 05(R1):

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

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

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

18. 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 2016 e de 2015, a Administração da Cooperativa não executou transações envolvendo instrumentos financeiros na forma de derivativos.

19. Gestão de riscos

a) Considerações gerais e políticas

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

Empréstimos e financiamentos e mútuos a pagar

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

b) Gestão de riscos

Fatores de risco financeiro

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

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

b.1) Risco de mercado

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

Risco de taxa de juros

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

b.2) Risco de crédito

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

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

b.3) Risco de liquidez

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

20. Outras informações

20.1. Acordo judicial – Ministério Público Estadual (MPE)

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

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

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

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

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

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

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

20.3 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.

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

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

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

20.4 Busca e Apreensão na Bancoop

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

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

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

20.5 Ofício nº 700002701647

Em 29 de novembro de 2016 foi recebido na SEDE da Bancoop, Ofício no 700002701647, assinado eletronicamente pelo Dr. Sérgio Fernando Moro, Juiz Federal responsável pela “Operação Lava Jato”, solicitando informações relativas a Cooperativa, para fins de instrução em Ação Penal, que atualmente está em processo de cumprimento junto aos seus assessores jurídicos. Diante disso, qualquer avaliação de eventuais riscos aplicáveis à Cooperativa, neste momento, é prematura.

* * *