

**bancoop**

Cooperativa Habitacional dos Bancários

[www.bancoop.com.br](http://www.bancoop.com.br)

Instituída de acordo com a lei 5.764/71

OBJETIVO CUMPRIDO:  
**A CAMINHO DA  
DISSOLUÇÃO**



**Balanço Social  
2017**



**Publicação da  
Bancoop – Cooperativa Habitacional  
dos Bancários de São Paulo**

Rua Tabatinguera, 192, Centro  
São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3188-5331  
duvidasbalanco@gmail.com  
**[www.bancoop.com.br](http://www.bancoop.com.br)**

**Diretor Presidente:** Antonio Sergio Ferreira Godinho  
**Diretora Administrativo-financeira:** Maria Cristina Corral  
**Diretora Técnico-operacional:** Rita de Cássia Berlofa  
**Redação:** Paulo Flores (MTB 45.431/SP)  
CtP/Impressão: Bangraf ([www.bangraf.com.br](http://www.bangraf.com.br))  
Tiragem: 7.000 (cortesia Bangraf)

## editorial

# Você decide

Solução deve chegar para todos os cooperados; proposta de dissolução prevê esta questão

**A** Bancoop foi criada em 1996 com o objetivo de proporcionar o acesso à casa própria aos seus cooperados. Concluiu 25 empreendimentos. Outros quatro foram parcialmente concluídos, somando 5.698 unidades entregues aos seus cooperados. Nas quatro seccionais não concluídas, 87 cooperados não receberam as unidades que lhes tinham sido atribuídas. Outros 110 se desligaram de seus empreendimentos e aguardam a restituição dos valores que aportaram na cooperativa. Estes 197 cooperados precisam ter seus direitos assegurados.

Diversas propostas já foram apresentadas, tanto pela cooperativa, quanto pelos próprios cooperados para garantir o direito dessas pessoas. Na maioria dos empreendimentos a solução foi possível.

Cooperados receberam suas unidades, registraram os imóveis em seus nomes ou, então, tiveram restituídos os valores aportados na cooperativa. Soluções também foram tentadas para

estes últimos quatro empreendimentos, mas elas se mostraram infrutíferas devido a conflitos entre os diversos interesses envolvidos, mesmo entre os próprios cooperados.

De uma forma, ou de outra, seja com o recebimento de suas unidades, seja com a restituição dos valores aportados, a solução precisa chegar também para estas 197 pessoas. Por isso, a diretoria elaborou uma proposta de dissolução da entidade, que ficará a cargo de um liquidante até que haja solução para estes poucos casos pendentes e para todos que estão em posse de suas unidades e ainda não as registraram em seus nomes.

A diretoria já se colocou à disposição para apresentar a proposta (que pode ser lida em detalhes nesta revista) em cada um destes empreendimentos. No dia 9/4 já ocorreu uma reunião na Seccional Colina Park. Advogados e cooperados da Seccional Villas da Penha também já se reuniram com representantes da Bancoop. A decisão, como sempre, caberá aos cooperados. Porque, no cooperativismo é assim: a decisão é coletiva e a solução é para todos!



## cooperativismo

# União por um objetivo comum

As pessoas voluntariamente se juntam para conquistar um objetivo comum e contribuem com bens ou serviços para cobrir as despesas do empreendimento mediante rateio

**A**s cooperativas são associações autônomas, constituídas por pessoas que têm aspirações e necessidades econômicas, sociais ou culturais comuns e se unem voluntariamente para satisfazê-las. Para atingirem seus objetivos, contribuem com bens ou serviços para cobrir as despesas mediante rateio.

O cooperativismo está presente no mundo inteiro, gerando soluções e benefícios para mais de 800 milhões de pessoas.

No Brasil, as cooperativas estão classificadas em treze ramos de atividades econômicas (Agropecuário; Consumo; Crédito; Educacional; Especial; Habitacional; Infraestrutura; Mineral; Produção; Saúde; Trabalho; Transporte; Turismo e Lazer).

### HABITACIONAL

As cooperativas habitacionais são aquelas constituídas para construir, realizar a manutenção ou a administração de conjuntos habitacionais para seu quadro associativo, a preço justo, pois não visam lucro. A primeira cooperativa

habitacional brasileira surgiu em 1951, mas o ramo se formalizou somente na década de 1990.

### LEGISLAÇÃO

No Brasil, o sistema cooperativista é regulamentado pela Lei 5.764/71, conhecida como Lei do Cooperativismo.

Em seu artigo 3º, a Lei diz que “Celebram contrato de sociedade cooperativa 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.”

O artigo 4º diz que as cooperativas são sociedades ilimitadas de pessoas que aderem voluntariamente ao sistema. Também diz que as cooperativas têm forma e natureza jurídica próprias, não estão sujeitas à falência e são constituídas para prestar serviços aos associados.

Outro artigo bastante importante da Lei do Cooperativismo é o 80. Ele diz que “As despesas da sociedade serão cobertas pelos associados mediante rateio na proporção direta da fruição de serviços.”



# Como funciona a construção a preço

Se o montante arrecadado for menor do que o gasto, os membros do grupo precisam pagar a diferença, de acordo com sua fração ideal

**A** construção a preço de custo não é exclusiva do cooperativismo habitacional. Nesta modalidade de construção, o valor das unidades habitacionais é determinado com base no montante gasto para a compra do terreno, a construção, o registro da documentação e a administração dos serviços. Não se trata de uma compra com contrato a preço fechado.

Quando detectada falta de recursos para se tocar as obras, os participantes do grupo são chamados a contribuir com o fluxo de caixa e a melhoria do ritmo da construção.

No encerramento, quando não há mais nenhum

gasto a ser realizado, soma-se o montante arrecadado e o total gasto. Se houver diferença, é preciso rateá-la entre os membros do grupo. Se o montante arrecadado for menor do que o gasto, mesmo se já tiver sido realizado aporte para melhoria do fluxo de caixa durante as obras, os membros do grupo precisam pagar a diferença, de acordo com sua fração ideal.

Os cooperados tornam-se sócios de um empreendimento e são corresponsáveis por todas as despesas decorrentes do mesmo. Ao final, têm acesso à unidade pelo preço de custo, sem o acréscimo do lucro cobrado pelas incorporadoras.



# de custo



## O que é a dissolução da cooperativa?

Cabe aos cooperados deliberar pela dissolução, nomear um liquidante e um Conselho Fiscal para tocar o processo

**C**onforme disposto no artigo 3º da Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71), uma cooperativa é uma associação de 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.

Quando, por algum motivo, essa obrigação recíproca deixa de existir, a associação, a cooperativa se dissolve.

Dois dos motivos descritos no artigo 63 da Lei 5.764/71 podem ser considerados para a dissolução da Bancoop: a falta de um número mínimo que se disponha a assegurar a continuidade da cooperativa; e a

consecução dos objetivos predeterminados.

Caberá aos cooperados deliberar, em Assembleia Geral, pela dissolução da cooperativa e, neste caso, nomear um liquidante e um Conselho Fiscal com três membros para proceder sua liquidação. O liquidante deverá realizar o ativo social para saldar o passivo e ratear as sobras ou os déficits entre os associados.

Acabada a liquidação, deverá apresentar à Assembleia Geral o relatório e as contas finais. Aprovadas as contas encerra-se a liquidação e a sociedade se extingue.

Ou seja, a dissolução é o primeiro passo do processo necessário para a liquidação da cooperativa.

## linha do tempo

# Bancoop ano a ano

Um resumo da história da Bancoop desde sua fundação, passando pelo pico de construção e entrega de unidades até os dias atuais

1996  
a 2004

Militantes do Sindicato dos Bancários de São Paulo, Osasco e Região fundam a Bancoop para atender a demanda por moradia na categoria e instituem as duas primeiras seccionais (Veredas do Carmo e Moradas da Flora). O interesse é muito grande, não apenas entre bancários, mas também trabalhadores de outras categorias, o que leva à abertura da adesão para todos os interessados. As primeiras 306 unidades, de três empreendimentos distintos, são entregues em 1999. Contas bancárias dos empreendimentos são unificadas em uma única "conta pool". A Bancoop capta recursos no mercado com a criação de um Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC), utilizado para quitar dívidas e agilizar a construção dos empreendimentos. Ano após ano, são entregues novas unidades e lançados novos empreendimentos, até novembro de 2004, quando o então presidente da Bancoop morreu em um acidente de carro, em Pernambuco. Dois gerentes da Bancoop também faleceram na ocasião. Na época, a Bancoop já havia lançado 57 empreendimentos e entregue 4.292 unidades habitacionais em 29 diferentes empreendimentos. Eram 17 seccionais com as obras totalmente concluídas.

2005

Com a morte do ex-presidente, a Bancoop elegeu uma nova diretoria, com João Vaccari Neto como Diretor-presidente, Ana Maria Érnica como diretora Administrativo-financeira e Tomás Edson Botelho Fraga como diretor Técnico. Inicia-se então a reestruturação da cooperativa. Há uma grande ruptura com práticas anteriores. Foi o ano com o maior número de unidades entregues: 1.048. A cooperativa é profissionalizada, fica mais participativa e transparente. Após a análise detalhada da situação de cada seccional, 10 empreendimentos foram descontinuados. Altera-se o regime contábil de caixa para o de competência. Cria-se um manual de Normas e Procedimentos internos. São constituídas comissões e Conselhos Fiscais e de Obras por empreendimentos, que recebiam um "Kit-Obra" com informações e documentos sobre seus respectivos empreendimentos. Novo jornal da cooperativa, com periodicidade mensal. Site da Bancoop passa a veicular informações com maior frequência. Inicia-se a implantação de sistema operacional integrado. O diretor Técnico-operacional, que fazia parte da antiga gestão, se licenciou e, posteriormente, renunciou ao cargo. São liberadas as escrituras de 252 unidades.

2006

Entrega de mais 176 moradias. Encerramento financeiro das seccionais concluídas e reestudo orçamentário das que estavam em construção, com cálculo e cobrança do rateio de apuração final e de reforço de caixa. Publica-se uma revista com as informações do Balanço Social de 2005 e boletins específicos por empreendimento, que foram enviados aos cooperados em tempo suficiente para que eles lessem, sanassem suas dúvidas nas reuniões técnicas realizadas para explicar as informações do balanço e as específicas por seccional e as deliberações da Assembleia Geral Ordinária fossem tomadas com maior consciência e agilidade. São reabertas contas bancárias e registrados os CNPJs individualizados por seccional. Realizadas assembleias seccionais para aprovação da proposta de continuidade das obras. Cooperados entram com representação contra a Bancoop, junto ao Ministério Público do Consumidor. Bancoop se compromete com o pagamento de auditoria independente indicada pelos cooperados e/ou pelo MP. Promotoria do Consumidor pede arquivamento do processo. Inicia-se um trabalho para agilizar a liberação de escrituras aos cooperados. No ano foram liberadas 1.056 escrituras.



2010: cooperados do Swiss Garden recebem as chaves do apartamento

2007

Realizado primeiro acordo para transferência de uma seccional (Saint Paul) para uma construtora (Tarjab). Continuam as reuniões com comissões e Conselhos Fiscais e de Obras e visitas aos canteiros de obras. Publicada revista com o Balanço Social 2006, seguida por reuniões de esclarecimento. São realizadas assembleias seccionais. Mais seis seccionais são descontinuadas. Conselho Superior do MP recusa pedido de arquivamento do processo e determina a instauração de Ação Civil Pública. Gaeco informa que não há indícios de crime organizado na Bancoop. Processo é encaminhado para a Promotoria de Justiça Criminal. Outras 52 unidades liberadas para escrituração."

2008

Publicação da revista do Balanço Social 2007. Reuniões para esclarecimentos aos cooperados das informações contidas na revista. Inicia-se a campanha de negociação de débitos. Bancoop firma Acordo Judicial com a Promotoria de Justiça do Consumidor, mas o Promotor de Justiça Criminal utiliza um ambiente político, a Assembleia Legislativa de São Paulo, para atacar a Bancoop e seus dirigentes. Conselho Superior do Ministério Público de São Paulo valida Acordo Judicial firmado com o MP e recusa pedido de intervenção e anulação do acordo. Mais 686 moradias tiveram suas escrituras liberadas.

2009

0 ano da negociação. 4 seccionais solicitaram e foram transferidas para construtoras (MSM e OAS). Publicação de revista do Balanço Social de 2008, seguida de reuniões de esclarecimento de dúvidas dos cooperados. Assembleia aprova os balanços de 2005 a 2008, com seus relatórios da diretoria e pareceres do Conselho Fiscal e dos auditores independentes. Eleita nova diretoria: João Vaccari Neto, Diretor-presidente; Ana Maria Érnica, diretora Administrativo-financeira; Vagner de Castro, diretor Técnico-operacional. Redução dos custos financeiros do FIDC. Assembleia autoriza repasse dos descontos aos cooperados. Intensifica-se a campanha de negociações com os cooperados. FIDC é liquidado. Conselho Nacional do MP recusa pedido de intervenção e anulação do Acordo Judicial. Justiça homologa o Acordo Judicial. Início da campanha para atualização do banco de dados de cooperados. Descontinuados mais 2 empreendimentos.

2010

Reuniões visam à solução definitiva para a controvérsia jurídica. Entrega de mais 88 apartamentos habitacionais aos cooperados. João Vaccari Neto solicita afastamento da diretoria para assumir a tesouraria do PT. Acontecem audiências públicas no Senado e na Câmara dos Deputados e uma CPI na Assembleia Legislativa de São Paulo. Promotor de Justiça Criminal continua adotando postura política para as investigações. Sem ouvir nenhum representante legal da Bancoop, formaliza denúncia à Justiça, somente com base em testemunhos.



**2012: Bancoop realiza assembleias para que cooperados decidam sobre incorporação imobiliária e, com isso, cumpre íntegro do Acordo Judicial**

Cooperados aprovam contas de 2013. Seccional Solar de Santana constitui uma comissão para contribuir com procedimentos para averbação do empreendimento e liberação das escrituras aos cooperados. Matrículas dos apartamentos do Vila Clementino são individualizadas e escrituras das duas torres concluídas foram liberadas. Cooperados do Swiss Garden também podem registrar as unidades em seus nomes. Assembleia Seccional do Bela Cintra aprova transferência do empreendimento para o “Condomínio de Construção” criado pelos cooperados. OAS conclui incorporação imobiliária do Liberty Boulevard.

2011

Assembleia geral aprova Balanço Social de 2010. Uma nova diretoria é eleita. A cooperativa passa a ter Wagner de Castro como diretor-presidente, Ana Érnica como diretora administrativo-financeira, Ivone Silva como diretora técnica. Mais duas seccionais se desligam da cooperativa. Uma delas foi transferida para uma construtora e outra assumida pelos próprios cooperados, por meio de uma “comissão de obras”. Cooperados do Colina Park também aprovaram acordo para desligamento da cooperativa. Posteriormente, tal acordo não se efetiva devido à baixa adesão de cooperados. Negociações também avançam com cooperados das seccionais Residencial Casa Verde. Cooperativa toma uma série de medidas para enxugar sua estrutura, adequando-a ao seu novo tamanho e reduzindo custos administrativos e operacionais. Inicia-se uma campanha para ampliar o diálogo com os cooperados, em vista da realização de acordos para solução global dos entraves com todos os empreendimentos, conforme proposta surgida durante a CPI encerrada na Alesp. A reformulação do site e outras ferramentas de comunicação fazem parte das mudanças realizadas.

2012

Balanço de 2011 é aprovado em Assembleia Geral. Cooperados das seccionais Residencial Casa Verde e Vila Clementino aprovam acordos para se desligarem da cooperativa. O primeiro foi transferido para a construtora OAS e o segundo assumido pelos próprios cooperados por meio de um “condomínio de construção”. Tribunal de Justiça de São Paulo valida Acordo Judicial entre a Bancoop e o MP. Justiça nega pedido de intervenção na cooperativa. A APCEF-COOP reassumiu os empreendimentos Vila Formosa, Vila Mazzei, Residencial Pêssego e Residencial Moema, uma vez que a Bancoop cumpriu a obrigação para a qual havia sido contratada (concluir os empreendimentos). Em cumprimento ao Acordo Judicial com o Ministério Público, a Bancoop realiza assembleias específicas de todas as seccionais com obras a serem realizadas para decidir se os cooperados queriam, ou não, promover a incorporação imobiliária dos empreendimentos. Todos optaram pela não incorporação. Villas da Penha, Bela Cintra e Torres da Mooca criam comissões para analisar documentos e propor alternativas para as seccionais. Com a realização das assembleias, Bancoop cumpre a única cláusula do Acordo Judicial que ainda não havia sido cumprida.

2013

Cooperados do Residencial Anália Franco criam condomínio de construção e assumem a conclusão do empreendimento. Assembleia Geral aprova contas de 2012. Praias de Ubatuba é averbado e escrituras são liberadas. Grupo de cooperados do Vila Mariana realiza acordo e paga rateio com descontos que também valiam para outros empreendimentos. Bancoop publica boletins específicos sobre andamento das negociações em cada um dos empreendimentos. Cooperados do Bela Cintra Residence se reúnem e constituem “Condomínio de Construção” com a finalidade de assumirem a conclusão do empreendimento.

2014



Contas de 2014 são aprovadas em Assembleia Geral. Cooperados do Morada Inglesa fazem acordo com a cooperativa para pagar rateio e poder registrar imóveis em seus nomes. Assembleia do Villas da Penha aprova transferência do empreendimento para a OAS. Acordo de transferência não se concretiza devido à falta de adesão de cooperados. Para se adequar à nova realidade da cooperativa e reduzir custos, a Bancoop muda de endereço e passa a atender os cooperados em uma estrutura menor.

Em decorrência de um processo de investigação sobre os acordos de transferências de empreendimentos da Bancoop para construtoras, a cooperativa entrega uma série de documentos ao Ministério Público Criminal, que, em março apresenta uma nova denúncia contra ex-diretores (todos já foram absolvidos sumariamente em 1ª e 2ª Instâncias). Por orientação dos seus advogados, a diretoria da cooperativa entrega carta de renúncia ao Conselho Fiscal, que toma os procedimentos necessários para convocação de Assembleia Geral Extraordinária com a finalidade de eleger nova diretoria para cumprir o restante do mandato. No dia 19 de abril é eleita a nova diretoria com Antonio Sergio Ferreira Godinho como Diretor-Presidente, Alberto Gomes Maranhão como diretor Administrativo-financeiro e Clarice Torquato Gomes da Silva como diretora Técnica. Cooperados aprovam em assembleia as contas de 2015. Ministério Público Criminal faz nova denúncia de diretores da cooperativa com as mesmas acusações da denúncia anterior.

Em Assembleia Geral, cooperados elegem nova diretoria e aprovam contas de 2016. Ex-diretores da Bancoop são absolvidos de acusação movida pelo promotor José Carlos Blat, em denúncia que havia sido apresentada em 2010 e corria na 5ª Vara Criminal de São Paulo. A denúncia que corria na 4ª Vara Criminal desde 2016 também é considerada improcedente. Em ambas, a Justiça verificou que não existia qualquer prova das acusações feitas pela promotoria criminal. Diretoria apresenta comprovação de plantio e cuidados de mudas nativas, em cumprimento de Termo de Compensação Ambiental (TCA) decorrente de procedimento realizado durante construção da seccional Village Palmas, antes de 2005. Comprovação é acatada pelo MP Ambiental. Após cumprimento do TCA, Bancoop consegue liberação do projeto do empreendimento e pode dar continuidade à conclusão documental para permitir a liberação das escrituras aos cooperados. Negociações avançam também com cooperados da seccional Horto Florestal, com a finalidade de promover a conclusão documental do empreendimento. Cooperativa elabora proposta de solução para os quatro empreendimentos com unidades a serem entregues e pede ao Tribunal de Justiça que realize seções de conciliação com os cooperados, condomínios e seus respectivos representantes. Seções de conciliação são realizadas em novembro. Diretoria elabora proposta de dissolução voluntária da cooperativa, solicita à auditoria que realize seu parecer sobre o balanço com esta perspectiva.

2015

2016

2017

2018



Bancoop envia correspondência para cooperados das quatro seccionais com unidades a serem entregues, bem como para os síndicos dos condomínios e associações de cooperados e seus respectivos advogados. Nesta correspondência, a diretoria se coloca à disposição para ir a cada uma das seccionais e apresentar uma proposta de solução para o empreendimento, já tendo em vista a dissolução da cooperativa. A apresentação já foi realizada no Colina Park e para advogados e representantes de cooperados do Villas da Penha. Uma proposta de acordo foi aprovada em assembleia do Condomínio Village Palmas, e seguirá para aprovação em assembleia da Seccional e da Associação de cooperados.

**bancoop**

# O caminho para a casa

Características e localização dos imóveis, crédito acessível e parcelamento facilitado geraram grande interesse nos empreendimentos

**A** Bancoop foi fundada em 18 de junho de 1996 por militantes ligados ao Sindicato dos Bancários de São Paulo. A ideia surgiu após uma pesquisa realizada junto à categoria para saber quais eram as maiores necessidades dos trabalhadores e em que o sindicato poderia contribuir para tentar ajudar a suprir tal necessidade.

Na época, o custo de se alugar um imóvel era muito alto e os bancários não tinham acesso a crédito para financiar a compra de uma casa própria. Ainda mais com as características desejadas pela categoria: em áreas mais centrais, com oferta de transporte coletivos e acesso rápido ao Centro da cidade. Tudo para facilitar a mobilidade e tornar menos cansativo o trajeto entre a moradia e o trabalho.

Após um estudo sobre o tema, encontrou-se no cooperativismo habitacional a forma ideal de contribuir com a categoria. As próprias pessoas se juntariam para arcar com os custos da construção. Não haveria mais problema de falta de acesso ao crédito imobiliário, o parcelamento seria de acordo com o ritmo da construção e, de quebra, se conseguiria comprar um imóvel sem ter que pagar os altos juros cobrados pelos bancos e também arcar com os lucros das construtoras e incorporadoras.

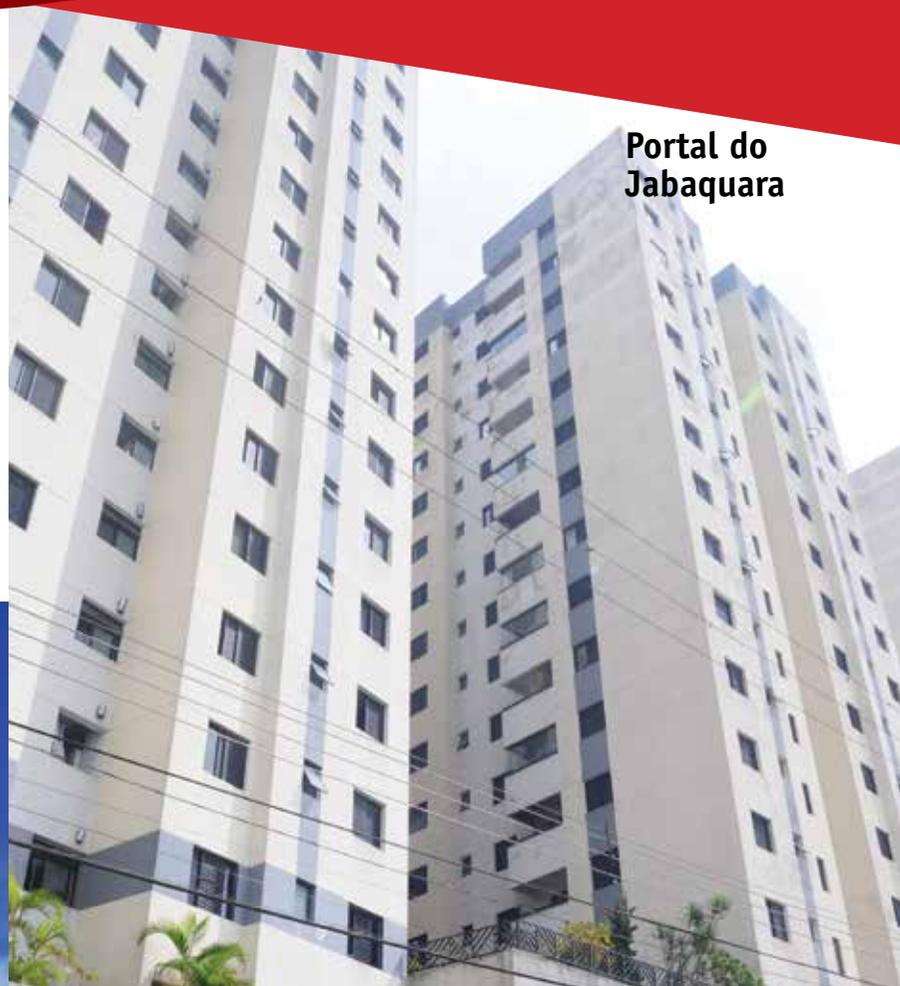


Torres de Pirituba

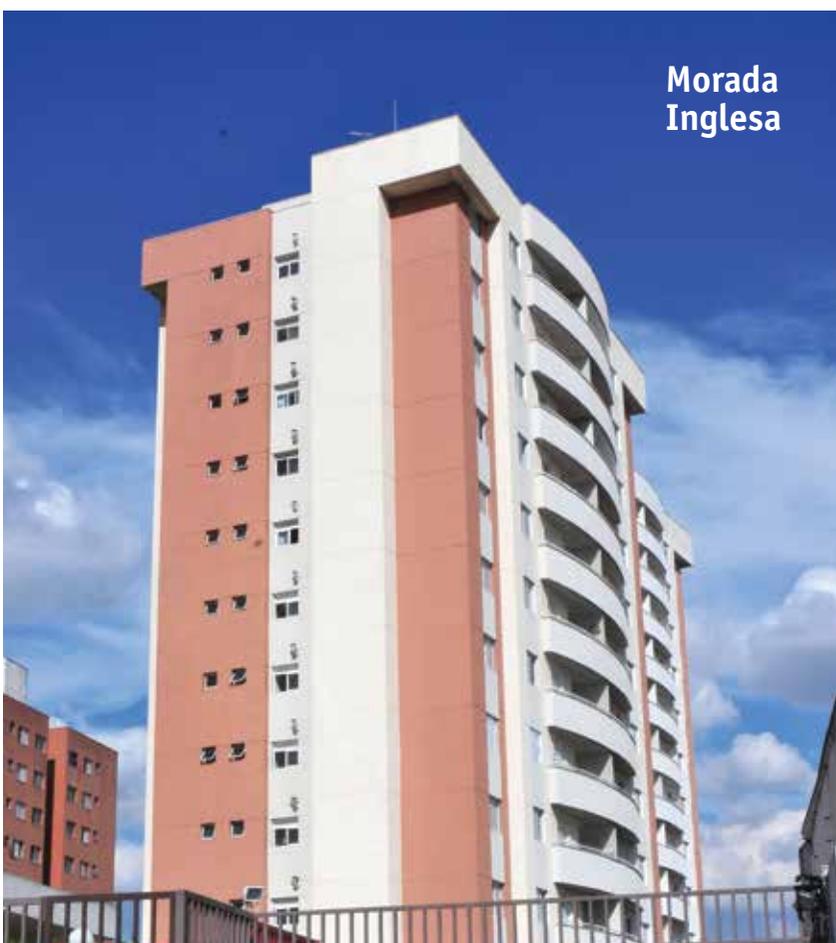


Moradas da Flora

# sa própria



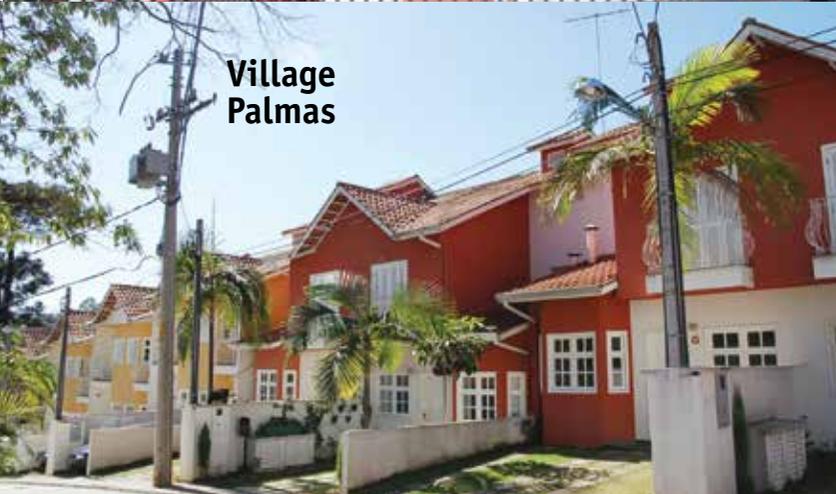
Portal do Jabaquara



Morada Inglesa



Praias de Ubatuba

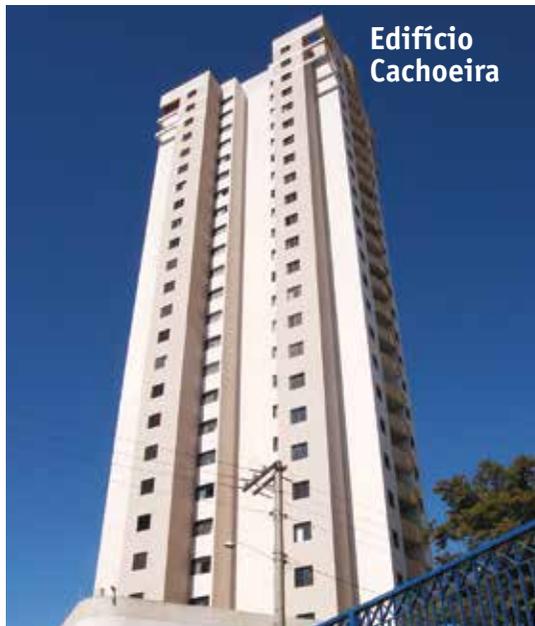


Village Palmas

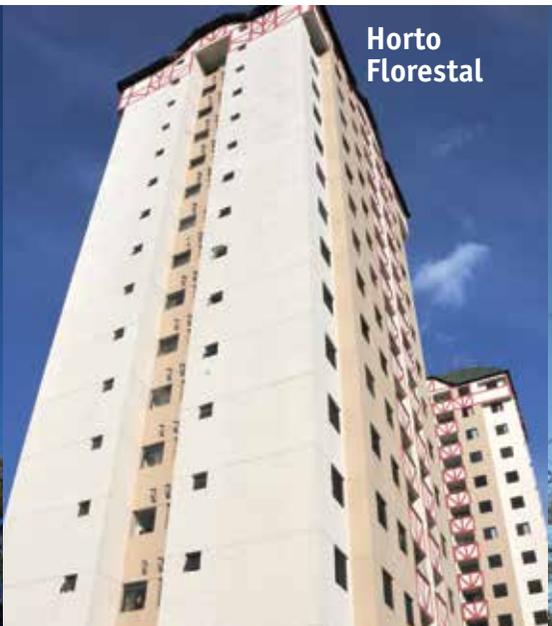


Swiss Garden

Veredas do Carmo



**Edifício  
Cachoeira**



**Horto  
Florestal**



**Parque das  
Flores**



**Vila  
Formosa**



**Edifício  
Santak**



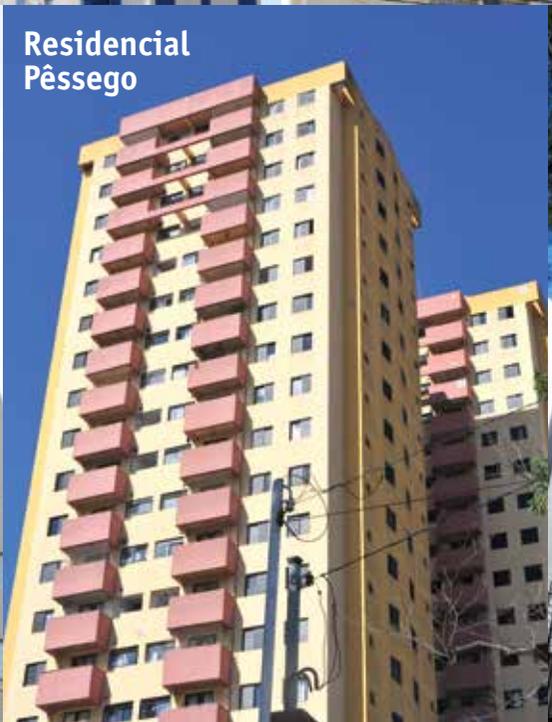
**Jardim da  
Saúde**



**Solar de  
Santana**



**Residencial  
Moema**



**Residencial  
Pêssego**



**Saint  
Phillippe**



# Sonhos realizados

Cooperativa concluiu e entregou 25 empreendimentos;  
5.698 unidades habitacionais

**M**uitos trabalhadores conquistaram o sonho da casa própria graças à Bancoop. A cooperativa concluiu e entregou 25 empreendimentos. Outros quatro foram parcialmente concluídos e entregues. Além desses, outros 10 que haviam sido parcialmente construídos foram transferidos para construtoras e/ou condomínios de construção e a grande maioria já foi totalmente concluído. No total, a cooperativa construiu e entregou 5.698 unidades aos cooperados.

Com as características de imóveis desejados pela categoria e preços acessíveis, os empreendimentos da Bancoop logo chamaram a atenção dos bancários e atraiu o interesse de seus parentes e amigos, ainda mais depois das primeiras entregas. A cooperativa teve que lançar diversas seccionais para atender a enorme demanda. Em um dado momento, chegou a ter 57 empreendimentos sob sua responsabilidade.

# FIDC: Em busca de recursos

Em 2004, havia 30 empreendimentos em construção. FIDC ajudou a agilizar as obras. Naquele ano foram concluídas seis seccionais e entregues 853 unidades. Em 2005, foram concluídas outras cinco e entregues 1.048 unidades

**N**o início de 2004, menos de oito anos após sua fundação, a Bancoop já havia concluído e entregue nove seccionais. Outras 30 estavam com obras em andamento. Até ali, 3.522 unidades já estavam em posse dos cooperados.

Muitos dos empreendimentos concluídos possuíam cooperados que ainda não tinham terminado de pagar todas as parcelas do custo estimado. Ou seja, foram utilizados recursos de outras seccionais para concluir as obras nas deles.

Com tamanha quantidade de seccionais com obras em andamento, os valores que entravam das parcelas dos custos iniciais não eram mais suficientes para cobrir as despesas de construção. Foi quando a diretoria da época resolveu criar um Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) para arrecadar recursos, quitar débitos em aberto e agilizar as obras em andamento. O FIDC foi importante para manter as obras em ritmo acelerado. Naquele ano (2004) foram concluídas seis seccionais e entregues mais 853 unidades. Em 2005, outras cinco seccionais foram concluídas. Também foram concluídos torres e fases de casas em empreendimentos que estavam em construção. No total, foram entregues 1.048 unidades habitacionais em 2005, com o auxílio dos recursos do FIDC.

Mirante  
Tatuapé: uma  
das seccionais  
concluídas em  
2005





Após a morte de Luiz Malheiros, cumprindo determinação do Estatuto Social da Bancoop, Vaccari assumiu interinamente a presidência da cooperativa

**O** quadro era este quando o então presidente da cooperativa, Luiz Malheiros, faleceu após sofrer um acidente de carro. O acidente também vitimou fatalmente dois gerentes da cooperativa. João Vaccari Neto, que era presidente do Sindicato dos Bancários de São Paulo e secretário de Relações Internacionais da Central Única dos Trabalhadores, figurava como diretor Administrativo-financeiro da Bancoop e, por determinação estatutária, teve que assumir interinamente a presidência. No período entre o final de novembro de 2004, quando teve que assumir a presidência, e o início de fevereiro de 2005, quando foi realizada a assembleia para eleição de uma nova diretoria, Vaccari tomou ciência da situação da cooperativa e dos possíveis déficits existentes nos empreendimentos.

# Um novo rumo

Bancoop contratou consultorias para melhorar procedimentos de gestão e de construção, ampliando seu profissionalismo, a transparência de seus atos, o diálogo e a participação dos cooperados



**N**a Assembleia Geral de fevereiro de 2005, com a responsabilidade de promover uma reestruturação na Bancoop para que ela pudesse cumprir com o objetivo para o qual havia sido criada, Vaccari assume efetivamente a presidência da cooperativa.

“Ana Maria Érnica como diretora administrativo-financeira e Tomás Edson Botelho Fraga como diretor técnico, completam a diretoria que inicia um processo de reestruturação. O primeiro ato é a contratação de uma empresa de auditoria que apontasse os melhores procedimentos a serem tomados para que a cooperativa pudesse ter uma governança corporativa com total transparência, além de participação e diálogo com os cooperados. Tomás, que fazia parte da gestão anterior, se licencia do cargo e renuncia em seguida.

A cooperativa também contratou uma consultoria

especializada em procedimentos de construção para apontar as melhorias a serem realizadas nesta área. Logo no início dos trabalhos, a consultoria solicitou a contratação de um engenheiro especializado na realização de orçamentos, para que o mesmo pudesse participar dos treinamentos que a mesma realizaria com toda a equipe.

A nova diretoria também iniciou um levantamento dos valores arrecadados e gastos em cada uma das seccionais e realizou reuniões com os cooperados para se apresentar e informar sobre o que estava sendo feito.

O objetivo foi o de ampliar o profissionalismo da cooperativa, que passaria a exercer as melhores práticas administrativas, de construção e de governança corporativa, com transparência de seus atos e diálogo com os cooperados, que teriam garantida a efetiva participação nos rumos da Bancoop.

# Ratear os custos da obra

Bancoop informou os valores de rateio, colocou documentos à disposição para análise e conferência, produziu boletins por seccional com informações detalhadas e realizou reuniões explicativas antes de cobrar os rateios

**O**s procedimentos de reestruturação adotados geraram outras medidas para melhoria de gestão e construção que foram colocadas em prática, como a realização de novos orçamentos para os empreendimentos que estavam em construção e para aqueles que sequer haviam sido iniciados.

Os novos orçamentos apontaram a necessidade de cobranças de aportes para reforço de caixa dos respectivos empreendimentos.

Nas seccionais totalmente concluídas, fez-se a apuração dos gastos efetivos em comparação com os valores aportados pelos cooperados e constatou-se déficit na grande maioria delas. Ou seja, havia a necessidade de ratear os valores dos custos entre os sócios-cooperados dos respectivos empreendimentos.

Fiel à nova política de transparência, diálogo e participação, com total profissionalismo, a Bancoop enviou cartas informando os valores a serem pagos

Torres da Mooca



pelos cooperados e colocando todos os documentos à disposição para análise e conferência. Também produziu boletins para cada um dos empreendimentos e realizou reuniões específicas por seccional para apresentar e explicar os fatos e as informações contidas nos boletins, além de esclarecer outras dúvidas que pudessem surgir. Tais boletins foram enviados aos cooperados e publicados no site da Bancoop. Posteriormente, em cumprimento acordo com o Ministério Público do Consumidor, foram incluídos em material explicativo sobre a origem e necessidade do rateio.



# Entrave jurídico

Mesmo sendo uma prática usual e legal, cooperados acionam a Justiça para questionar cobranças de rateio e dão início ao entrave jurídico envolvendo a Bancoop

**E**m meados de 2006, quando a Bancoop enviou comunicados colocando as contas e demais documentos dos empreendimentos à disposição dos cooperados, muitos questionaram a cobrança dos rateios, mesmo esta sendo uma prática comum e legal, conforme determinam a Lei do Cooperativismo, o Estatuto Social da Bancoop e os Termos de Adesão e Compromisso de Participação nos empreendimentos, assinados pelos cooperados.

Mesmo sem conferir as contas, se negaram a pagar os rateios e optaram pela via judicial para buscar uma solução. Além de entrar com ações judiciais, um grupo de cooperados também levou o caso para o Ministério Público.

Assim nasceu o entrave jurídico envolvendo a Bancoop que, alimentado pelo oportunismo político tomou grandes proporções devido à propagação de inverdades e distorções da realidade, que mais

recentemente se tornaram uma prática comum de pessoas e instituições que têm o objetivo de destruir a imagem de terceiros para obter vantagens pessoais.

Diversos veículos de comunicação da chamada “grande imprensa”, ou “imprensa tradicional”, foram levados a difundir estas inverdades como se fossem fatos comprovados. Isso prejudicou ainda mais a imagem da Bancoop e levou outros cooperados a deixarem de pagar suas parcelas e buscar a solução por meio da Justiça, prejudicando ainda mais o já debilitado fluxo de caixa das seccionais.

Com menor fluxo de caixa, o ritmo das obras diminuiu e isso gerou desconfiança em outros cooperados, que ficaram temerosos e optaram pela interrupção no pagamento das parcelas. Assim, a situação se tornou uma “bola de neve” e a cooperativa teve que paralisar a construção em diversas seccionais devido à falta de fluxo de caixa.

# A atuação diversa do MP

MP do Consumidor opta por Acordo Judicial que possibilita solução para milhares de cooperados; MP Criminal prefere fazer acusações vazias e sem nenhuma base de comprovação

Com toda a pirotecnia feita com relação à Bancoop, o caso chegou ao Ministério Público, tendo entrado pela Promotoria do Consumidor, para que fosse analisada a relação entre a cooperativa e seus cooperados, e pela Promotoria Criminal, para fosse analisada a atuação dos diretores da cooperativa. A diferença da atuação do promotor do consumidor para a do promotor criminal é facilmente perceptível. Enquanto um buscou encontrar a solução para o entrave e permitir que os cooperados tivessem o acesso à casa própria, o outro sequer buscou contato com a cooperativa para que ela prestasse esclarecimentos sobre o caso.

## OS BENEFÍCIOS DO ACORDO JUDICIAL

A Promotoria do Consumidor solicitou o arquivamento do processo por entender que os cooperados estavam representados na Justiça e não caber a atuação do MP. O Conselho Superior do Ministério Público do Estado de São Paulo recusou o arquivamento e solicitou a abertura de uma Ação Civil Pública.

Com a ação em andamento, a cooperativa se colocou à disposição do promotor e as partes firmaram um Acordo Judicial nos autos da ação com diversas

**MINISTÉRIO PÚBLICO**

## Bancoop cumpre Acordo Judicial na íntegra

**N**os dias 5 e 6 de outubro a Bancoop realizou assembleias seccionais para que os cooperados das Villas da Penha, Bela Cintra, Vila Inglesa e Torres da Mooca dissessem se queriam que fosse realizada a incorporação imobiliária dos respectivos empreendimentos. Estes são os quatro últimos empreendimentos com unidades a serem entregues que ainda não realizaram acordo para continuidade da construção. Todos os quatro recusaram a proposta de incorporação. Três deles optaram por criar comissões para analisar documentos e apresentar alternativas de solução do empreendimento, para que os demais cooperados aprovelem em assembleia seccional.

Com a realização das assembleias, a Bancoop cumpriu a última cláusula do Acordo Judicial celebrado com o Ministério Público do Estado de São Paulo.

**Cláusula primeira**  
O Acordo Judicial celebrado entre a Bancoop e o Ministério Público do Estado de São Paulo possui uma cláusula específica sobre o registro das incorporações imobiliárias das seccionais com unidades a serem concluídas. Considerando que a Bancoop é uma cooperativa habitacional, que a Lei Cooperativismo (Lei 5764/71) pressupõe a cobertura das despesas pelos sócios-cooperados e que o Estatuto

Social da Bancoop prevê que as deliberações sobre assuntos de interesse de associados integrantes de empreendimento habitacional são tomadas através de Assembleias Seccionais, a cláusula primeira do Acordo Judicial determina que sejam realizadas assembleias seccionais para que os cooperados decidam sobre a incorporação imobiliária nos empreendimentos com unidades a serem entregues, que não tenham aprovado em assembleia acordo para continuidade das obras. Veja o que diz o Acordo Judicial sobre a incorporação imobiliária dos empreendimentos.

Acordo Judicial estipula que cooperados deveriam discutir e deliberar sobre a incorporação imobiliária

Boletim com informações sobre o empreendimento e incorporação imobiliária foi enviado previamente aos cooperados

cláusulas. Havia discordância entre o MP e a Bancoop apenas em uma das cláusulas: a desconsideração da personalidade da cooperativa em caso de descumprimento das demais cláusulas.

Com base no Acordo Judicial, a Bancoop promoveu negociações e acordos individuais e coletivos, com cooperados e com seccionais.

Promoveu a transferência de empreendimentos para construtoras e para os próprios cooperados. Restituiu valores, escriturou unidades, concedeu descontos, efetuou cobranças... Muitos cooperados e ex-cooperados conseguiram ter suas demandas atendidas.

Aos poucos a Bancoop cumpriu todas as cláusulas do acordo nas quais havia concordância. Assim, a única cláusula na qual não havia concordância perdeu o sentido, uma vez que ela somente seria aplicada se as demais não fossem cumpridas.

Na Justiça, em Primeira Instância a ação foi julgada improcedente e o juiz pediu o arquivamento do processo. Na Segunda Instância, o Acordo Judicial foi validado na íntegra, inclusive no que diz respeito à desconsideração da personalidade no caso de não cumprimento das demais cláusulas do Acordo Judicial, que àquela altura já haviam sido todas cumpridas.

# Ilações sem provas

Denúncias apresentadas pelo promotor criminal são alegações sem base de comprovação; Justiça julga improcedente um dos processos e dá absolvição sumária para os acusados no outro

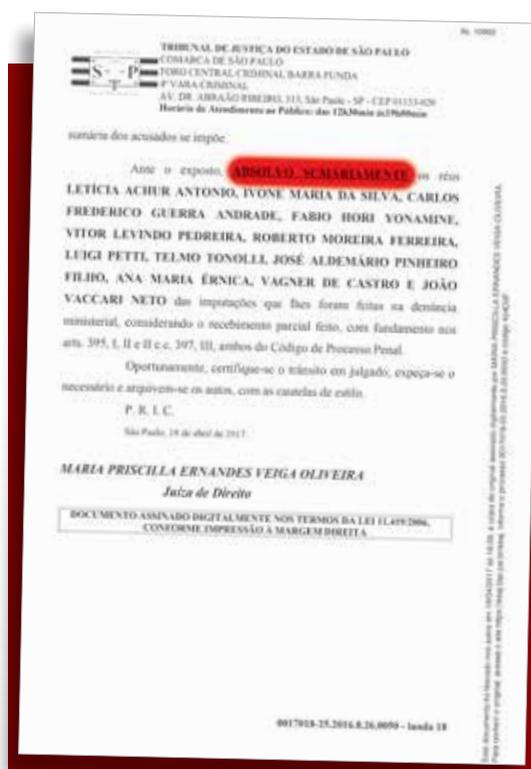
**A**ntes de chegar à promotoria criminal, o processo da Bancoop passou pelo Grupo de Atuação Especial de Repressão ao Crime Organizado (Gaeco), que apenas solicitou a instauração de inquérito policial para verificar a existência de crimes de menor proporção e sem gravidade, pois não havia quaisquer indícios de prática de crime organizado e, portanto, não mereceria qualquer investigação daquele grupo, especializado na investigação de crime organizado.

No entanto, nem bem havia assumido o processo, sem apresentar qualquer tipo de prova que embasasse suas informações, o promotor criminal declarou à imprensa que a Bancoop era uma “organização criminosa”, que havia desviado recursos da ordem de R\$ 100 milhões que deveriam ter sido aplicados nos empreendimentos.

As mesmas afirmações feitas à imprensa foram repetidas em uma audiência da Comissão de Defesa do Consumidor da Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, com grande estardalhaço.

Em todo o decorrer da fase de investigação, que durou mais de três anos, o promotor não acionou a Bancoop nem nenhum de seus representantes para apresentar qualquer documento ou prestar informações sobre a cooperativa. Uma atuação totalmente diversa da exercida pelo promotor do consumidor.

Desde quando assumiu o processo, a cada ano eleitoral, ou próximo a decisões da Justiça sobre a cooperativa ou sobre algum de seus diretores, o promotor marcava presença na imprensa com as mesmas declarações sobre a Bancoop.



Justiça dá absolvição sumária para ex-diretores da Bancoop, em Primeira e Segunda Instâncias em processo que tramitou na 4ª Vara Criminal de São Paulo

A denúncia somente foi apresentada pelo promotor em outubro de 2010, às vésperas do segundo turno das eleições presidenciais. Somente a partir deste momento a Bancoop pôde se defender das acusações do promotor.

Na Justiça, as acusações do promotor se mostraram inverídicas. Todas as alegações apresentadas como provas foram refutadas depois que a defesa dos acusados apresentou todos os documentos e análise técnica mostrando que as acusações eram inverídicas e repletas de erros. Não tendo sido apresentada qualquer prova sobre as ilações da acusação, em novembro de 2016, a Ação Judicial foi julgada improcedente na Primeira Instância.

## MAIS ALEGAÇÕES SEM PROVAS

Antes disso, naquele mesmo ano, o mesmo promotor já havia voltado à cena com mais um processo contra diretores e ex-diretores da cooperativa. As acusações são praticamente as mesmas apresentadas na denúncia anterior. A diferença é que este “novo” processo inclui membros da construtora OAS e o ex-presidente Lula, tendo sido solicitada a prisão preventiva dos acusados, que foi negada pela Justiça.

Desta vez a denúncia foi apresentada rapidamente. A Justiça de São Paulo remeteu a denúncia para julgamento em Curitiba, no âmbito da Operação Lava Jato. O juiz Sergio Moro, responsável pelo julgamento em Curitiba, acolheu somente a parte referente ao ex-presidente Lula e remeteu o processo de volta para São Paulo.

O processo já foi julgado em Primeira e Segunda Instâncias, tendo sido os acusados absolvidos sumariamente em ambas as instâncias.

## passo a passo

# Trabalhando pela solução

Em breve, os cooperados do Horto Florestal e do Village Palmas poderão registrar os imóveis em seus nomes

**N**o último período, a Bancoop buscou, mais uma vez, apresentar uma solução para os quatro empreendimentos nos quais restam unidades a serem entregues para os cooperados. Também buscou alternativas para concluir os procedimentos necessários para que os cooperados que estão em posse de suas unidades em dois empreendimentos concluídos (Horto Florestal e Village Palmas) possam registrar os imóveis em seus nomes.

### CONCLUSÃO DOCUMENTAL

Com relação aos procedimentos necessários para a conclusão da documentação do Horto Florestal e do Village Palmas, a solução está bastante próxima.

A Bancoop abrirá mão de receber o rateio de apuração final de custo dos cooperados destes dois empreendimentos que ainda não pagaram tais valores. Apenas aqueles que ainda devem valores referentes ao custo estimado terão que acertar tais valores com a Bancoop. As partes encerram as ações entre si e os cooperados, com assessoria da Bancoop, assumem a conclusão da regularização documental e o registro da escritura em seus nomes diretamente com o cartório de registro de imóveis.

#### ■ Horto Florestal

Nesta seccional a solução depende somente dos cooperados. Com todos os documentos necessários já disponíveis, falta apenas recursos para pagar os

custos da regularização documental e finalizar uma área comum do condomínio. Os cooperados ficaram de se reunir para analisarem a proposta.

#### ■ Village Palmas

Nesta seccional restava o Ministério Público Ambiental reconhecer o cumprimento pela Bancoop do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), que pedia o plantio de mudas nativas pela cooperativa. Isso já aconteceu. Com tal reconhecimento, pode ser dada sequência à conclusão da regularização documental do empreendimento. No dia 21 de maio de 2018, os cooperados realizaram uma assembleia no condomínio e aprovaram a proposta para que eles assumam a conclusão documental e, com isso, possam registrar os imóveis em seus nomes. A proposta ainda precisa ser aprovada pela Associação de cooperados do empreendimento e, posteriormente, em Assembleia Seccional.



## tijolo por tijolo

# Empreendimentos negociam solução

Colina Park e Vila Inglesa serão descontinuados. Terrenos serão vendidos para restituir os cooperados distratados ou que não receberam suas unidades; Torres da Mooca e Villas da Penha apresentaram alternativas

Villas da Penha



**D**o total de empreendimentos da Bancoop, restam quatro com parte das unidades não entregues (Colina Park, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha). Os outros 24 foram concluídos e os cooperados estão em posse das unidades. A Bancoop está em contato com os cooperados e/ou com os representantes de todos esses empreendimentos para tratar da solução final para cada um deles.

### DE MÃE PARA FILHO

A pedido da Bancoop, em novembro de 2017 foram realizadas sessões de conciliação no Tribunal de Justiça com cooperados destes quatro empreendimentos e/ou com seus representantes e com os condomínios. Na ocasião, a Bancoop apresentou uma proposta de descontinuidade parcial destas quatro seccionais.

Pela proposta, os cooperados que estão em posse de suas unidades nestes quatro empreendimentos não precisarão pagar o rateio de reforço de caixa do empreendimento. Pagarão apenas eventual saldo individual em aberto referente ao custo estimado do imóvel.

Eles também se responsabilizarão pelos gastos com a conclusão documental, inclusive com taxas, impostos e tributos exigidos para o registro do imóvel, como o IPTU, que serão pagos diretamente ao cartório de registro de

imóveis, à prefeitura e demais órgãos responsáveis pela cobrança. Esse procedimento permitirá aos cooperados fazerem as escrituras em seus nomes.

### **COLINA PARK**

A seccional possui 40 casas entregues, uma torre parcialmente construída e um terreno, onde seriam construídas outras 37 casas. No total, seriam 145 unidades.

Nesta seccional, a parte não construída do empreendimento será assumida e vendida pela Bancoop. Com a alienação dos ativos (torre não concluída e terreno) será possível a restituição aos cooperados que não receberam suas unidades e o pagamento de obrigações tributárias e com terceiros.

Após a sessão de conciliação no Tribunal de Justiça houve reunião entre os cooperados e seus representantes jurídicos, a diretoria da Bancoop e o advogado Pedro Dallari para definição de termos do acordo entre as partes. O termo já foi formalizado e enviado aos cooperados, para que os mesmos tomem sua decisão e, se aprovado, sejam dados os encaminhamentos necessários para a solução.

### **TORRES DA MOOCA**

Duas das três torres do empreendimento foram concluídas e suas 168 unidades entregues aos cooperados. A última torre, com mais 84 unidades, estava em fase de construção, quando as obras foram paralisadas.

Durante a sessão de conciliação realizada no Tribunal de Justiça, os representantes dos cooperados informaram que indicariam duas construtoras com interesse em concluir o empreendimento. Os cooperados já indicaram as construtoras e a Bancoop se reuniu com elas nos dias 23 e 26 de fevereiro, respectivamente. As construtoras vão analisar os dados do empreendimento para elaborar suas propostas e apresentá-las diretamente aos cooperados, que vão decidir pela que melhor lhes convier.

### **VILLAS DA PENHA**

O projeto previa a construção de 250 casas, divididas em quatro fases. As duas primeiras fases foram concluídas e suas 118 casas entregues aos cooperados. As outras duas fases, com 132 casas, não foram iniciadas devido à falta de fluxo de caixa no empreendimento.

Após a sessão de conciliação realizada no Tribunal de Justiça em novembro de 2017, a Bancoop se reuniu



Vila Inglesa

com os cooperados e seus representantes, que estão analisando os ativos e os passivos do empreendimento para formatar uma proposta de constituição de um condomínio de construção para que os próprios cooperados assumam a continuidade e conclusão do empreendimento.

### **VILA INGLESIA**

Duas das três torres da seccional foram concluídas e suas 124 unidades entregues aos cooperados. A conclusão documental do empreendimento está muito fácil de ser concluída. Uma das torres, inclusive, já está até averbada.

A área onde seria construída a terceira torre, com 63 unidades, foi ocupada pelos cooperados das duas torres entregues e é utilizada indevidamente como estacionamento. Os cooperados deverão desocupar o terreno e devolver sua posse à Bancoop para que ela possa vender a área e restituir os haveres aos cooperados da Seccional que não receberam suas unidades.

Assim como nos outros três empreendimentos contemplados pela proposta, os cooperados do Vila Inglesa terão que arcar com os custos da conclusão documental do empreendimento e aqueles que possuem valores em aberto referentes ao custo estimado deverão quitá-los. Sobre esse ponto não existe controvérsia entre a cooperativa e os cooperados e, inclusive, já existe uma decisão judicial transitada em julgado (que não cabe mais recursos judiciais) que os obriga a pagar tais valores.

## encerramento

# Assembleia vai decidir sobre dissolução voluntária

Proposta visa solucionar pendências  
antes da liquidação

**A** Bancoop é uma cooperativa habitacional, criada com o objetivo de proporcionar o acesso à casa própria aos seus cooperados. Desde sua fundação, a Bancoop lançou 57 empreendimentos, que juntos somavam 9.728 unidades habitacionais. Hoje, restam quatro seccionais com parte das unidades entregues e outra não, onde 87 cooperados ativos aguardam suas unidades. Existem outros 110 inativos aguardando a restituição dos valores aportados nos empreendimentos.

Se levarmos isso em conta, veremos que não chega a 1% o número de cooperados que aguardam suas unidades. Como a proposta é descontinuar os empreendimentos e restituir os cooperados que aguardam o término da construção das seccionais, teremos 197 cooperados a restituir, o que representa 2% das unidades lançadas.

O objetivo da Bancoop foi cumprido. Foi por pensar

desta maneira que a diretoria propôs a dissolução.

Mas, a diretoria sabe que, para aqueles que não tiveram sua unidade entregue, ou seus recursos restituídos, não importa que quase a totalidade dos casos foram solucionados, mas sim que o caso dele ainda não teve solução. Para estes, existe um enorme abismo a ser transposto.

Por isso, a proposta de dissolução apresentada visa solucionar estes casos antes da liquidação da cooperativa, seja com a descontinuidade parcial do empreendimento, com a venda do ativo para restituir aqueles que não receberão as unidades ou que aguardavam seus haveres, seja com a transferência do empreendimento para uma construtora, como sinalizaram os cooperados do Torres da Mooca, seja os próprios cooperados assumindo a conclusão do empreendimento, como sinalizaram os cooperados do Villas da Penha.



A ideia é proporcionar a solução a todos. Leia a proposta de dissolução. Analise e tire suas dúvidas com a cooperativa. A diretoria já se colocou à disposição para ir a cada um dos quatro empreendimentos não concluídos para apresentar a proposta, antes que a mesma seja submetida para aprovação dos cooperados em assembleia específica.

### **PEQUENO RESUMO**

Para os cooperados dos empreendimentos Horto Florestal e Village Palmas, que estão em posse de suas unidades, mas ainda não conseguem registrá-las em seus nomes, a solução está muito próxima. A cooperativa está em negociação com representantes dos cooperados e logo a questão será resolvida. Basicamente, cada cooperado terá que pagar os custos da conclusão documental e o registro da escritura diretamente para o cartório. Apenas aqueles que não

pagaram os valores estimados, estipulados no Termo de Adesão, deverão completar o pagamento de tais valores à cooperativa.

Com relação aos empreendimentos Colina Park, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha, que tiveram parte das unidades entregues e outra não, existem especificidades que devem ser consideradas.

A cooperativa motivou a realização de sessões de conciliação no Tribunal de Justiça com estes empreendimentos, que ocorreram em novembro de 2017. No início de 2018, a Bancoop enviou uma carta a cada um deles informando que levantou os custos para a regularização documental da parte entregue dos empreendimentos e se colocou à disposição para detalhar a proposta nos próprios empreendimentos. Algumas seccionais já estão negociando a solução. Leia a seguir a íntegra da proposta de dissolução da Bancoop.

# PROPOSTA DE DISSOLUÇÃO

Pela presente proposta, a Diretoria da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – BANCOOP, entidade privada, sem fins lucrativos, com sede na Rua Tabatinguera, 192 – Centro, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.395.962/0001-50, doravante designada simplesmente BANCOOP, propõe:

## DISSOLUÇÃO VOLUNTÁRIA DA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO – BANCOOP

Nos seguintes termos:

- CONSIDERANDO que, conforme se depreende de seus documentos constitutivos, a BANCOOP é uma cooperativa habitacional, regida pela Lei Federal nº 5.764/71, que tem por finalidade propiciar a seus cooperados a aquisição e construção, a preço de custo e pelo sistema cooperativo, de imóvel destinado à moradia familiar;
- CONSIDERANDO que, o sistema de cooperativa pressupõe a cobertura de suas despesas pelos associados (art. 80 da Lei Federal nº 5.764/71);
- CONSIDERANDO que a BANCOOP, desde sua fundação em 18/06/1996 até hoje, teve 57 Seccionais, denominação dada aos Empreendimentos Habitacionais dentro do sistema cooperativo;
- CONSIDERANDO que, das 57 Seccionais, são: 24 – concluídas física e documental; 18 – descontinuadas; 09 – transferidas para terceiros; 02 – concluídas fisicamente e em negociação para a conclusão documental; e 04 – em negociação para conclusão física e documental;
- CONSIDERANDO que, a BANCOOP propiciou condições para 5.697 famílias, na sua maior parte de bancários, adquirirem a casa própria a preço de custo, sendo que, nas 04 Seccionais em que não houve a conclusão física e documental das obras, há 142 cooperados que não receberam a unidade que lhes foi atribuída e cujos direitos devem ser assegurados;
- CONSIDERANDO que, desde o ano de 2005, com a mudança de gestão na BANCOOP e início de sua reestruturação, a entidade não lançou novos empreendimentos;
- CONSIDERANDO que, com a reestruturação, entre os anos de 2006 e 2007, em conformidade com a legislação cooperativista, foi verificada a necessidade de rateio de custos entre os cooperados de parcela das Seccionais, relativo à: apuração final do custo das obras concluídas e apuração de reforço de caixa de obras em construção, assim consideradas as que apresentavam na data da apuração pendências físicas ou documentais, acarretando controvérsia jurídica com parte desses cooperados;
- CONSIDERANDO que, devido a essa controvérsia jurídica, o Ministério Público do Estado de São Paulo – Promotoria do Consumidor firmou ACORDO JUDICIAL com a BANCOOP nos autos do processo nº 0245877-29.2007.8.26.0100, cujas disposições foram devidamente cumpridas;
- CONSIDERANDO que, em diversas ações individuais e coletivas ajuizadas por cooperados contra a BANCOOP, e da BANCOOP em face de cooperados, conseguiu-se firmar acordos judiciais;
- CONSIDERANDO que a maior parte das ações judiciais propostas em que não houve acordo já transitou em julgado;
- CONSIDERANDO ser interesse da BANCOOP propiciar solução definitiva para as situações ainda pendentes, baseada na aplicação dos princípios da boa-fé, da equidade e da razoabilidade;

CONSIDERANDO a possibilidade de inexistência de homogeneidade absoluta entre as situações jurídicas e as pretensões dos cooperados, seja dos que participam das mesmas seccionais, seja daqueles que participam de seccionais distintas, a impedir a concepção de determinadas soluções satisfatórias a todos;

CONSIDERANDO que a BANCOOP, de acordo com a cláusula terceira do ACORDO JUDICIAL firmado com o Ministério Público, possui registro diferenciado perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda para cada uma das 04 seccionais atualmente em negociação para conclusão física e documental;

CONSIDERANDO que as 04 Seccionais em negociação para conclusão física e documental precisam ter uma solução para os cooperados a elas vinculados;

CONSIDERANDO que a forma jurídica para o encerramento das atividades de uma cooperativa é a dissolução seguida da liquidação, conforme previsto em lei;

A Diretoria da BANCOOP entende plenamente atendido o objetivo social da entidade e, em decorrência disso, propõe à convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a DISSOLUÇÃO VOLUNTÁRIA, com base no artigo 73, inciso I, de seu estatuto social e no artigo 63, incisos I e III, da Lei Federal nº 5.764/71, respeitando-se as seguintes PREMISSAS:

1. Preparar o Balanço e as Demonstrações contábeis da BANCOOP, relativo ao exercício social que será encerrado em 31/12/2017, com os correspondentes impactos financeiros e econômicos, pelo valor de realização;
2. Atuar para o encerramento e extinção das 04 Seccionais atualmente em negociação para conclusão física e documental (Colina Park, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha), através da descontinuidade parcial, considerando:
  - a. PARTE EDIFICADA: Os cooperados de posse de suas unidades deverão quitar eventual saldo individual do custo estimado para a BANCOOP, e arcarão com os gastos necessários para conclusão documental, permitindo a outorga das escrituras pelos cooperados;
  - b. PARTE NÃO EDIFICADA: Será assumida pela BANCOOP mediante alienação de ativos, para restituição dos haveres dos cooperados que não receberam suas unidades, inclusive dos já distratados, mantendo seu direito assegurado, e ainda outras obrigações, tais como, mas não só: empréstimos solidários, débitos tributários e obrigações com terceiros;
3. Referendar em Assembleias das seccionais a proposta para encerramento e extinção das seccionais indicadas no item "2" acima, seguida de adesão individual de, no mínimo, 90% dos cooperados vinculados às respectivas seccionais;
4. Determinar aos cooperados das obras concluídas, sob pena de medidas cabíveis, para que tomem as providências necessárias ao recebimento da escritura de propriedade da unidade que lhe foi atribuída, promovendo-se as devidas anotações registrares, de modo a dispensar a BANCOOP da responsabilidade, de fato e de direito, pelos tributos municipais incidentes sobre o imóvel e pelo rateio de despesas condominiais, para fins da liquidação da BANCOOP;
5. Excluir do livro "Matricula de Cooperados" os cooperados que não cumpriram com suas obrigações societárias, mas que tiveram por decisão judicial a quitação das unidades que lhe foram atribuídas;
6. Estipular que o liquidante e os conselheiros fiscais que serão eleitos na Assembleia Geral de dissolução não serão remunerados;
7. Fixar o prazo de 6 (seis) meses para conclusão da liquidação e, havendo necessidade, prorrogar esse prazo na Assembleia subsequente;
8. Autorizar a concessão de mútuo pelo liquidante ou por terceiro, em favor da BANCOOP, para a solução de eventuais pendências, caso seja necessário;
9. Realizar esforços para a busca de soluções consensuais em todas as ações judiciais ainda em curso;

Observando, sempre respeitadas as disposições legais, outras premissas que vierem a ser estabelecidas em razão da natureza e complexidade inerentes à dissolução, objetivando a conclusão da liquidação da BANCOOP.

Nestes termos, apresentamos esta proposta para aprovação da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a realizar-se no início do ano de 2018.

fique por dentro

# Reunião de esclarecimento

Entenda os números e a proposta de dissolução da Bancoop

**N**as próximas páginas você terá acesso às informações do Balanço Social da Bancoop referente a 2017. Com estas informações você pode conferir a situação contábil e financeira da Bancoop e, especificamente, de sua seccional. Esta publicação tem o objetivo de divulgar e dar transparência aos dados do balanço da cooperativa e ampliar o entendimento das informações para que, quando for realizada a Assembleia Geral Ordinária para aprovação das demonstrações financeiras e contábeis, os cooperados possam deliberar com mais consciência.

Como se trata de um balanço com uma proposta de dissolução da cooperativa, extraordinariamente, os cooperados também vão decidir se aceitam, ou não a proposta.

No entanto, antes das Assembleias, para que todos possam votar com plena consciência, será realizada uma Reunião Técnica de Esclarecimentos sobre os dados do balanço e sobre a proposta de dissolução no dia 26 de julho, a partir das 19h, no auditório Verde da Quadra dos Bancários (rua Tabatinguera, 192, Centro, São Paulo).

A reunião é aberta a todos os cooperados, independentemente de sua situação perante à cooperativa.

Na ocasião, poderão ser feitos quaisquer questionamentos sobre o Balanço Social 2017, sobre as atividades realizadas durante o ano e sobre a proposta.

Para agilizar a reunião e permitir que os esclarecimentos sejam mais precisos, os cooperados podem enviar suas dúvidas antecipadamente para o e-mail [duvidasbalanco@bancoop.com.br](mailto:duvidasbalanco@bancoop.com.br).

Não deixe de comparecer! As informações são muito importantes para o conjunto dos cooperados e para você especificamente.

1. Todos os cooperados podem participar da reunião de esclarecimento;
2. Para facilitar o encaminhamento, serão respondidas somente as perguntas entregues por escrito no dia da reunião e aquelas enviadas antecipadamente para o e-mail [duvidasbalanco@bancoop.com.br](mailto:duvidasbalanco@bancoop.com.br);
3. Caso não seja possível responder a alguma pergunta, a resposta será enviada para o cooperado que a realizou. Por isso, é importante se identificar e deixar e-mail e telefones para contato.

# Mensagem da diretoria

## Aprovada a proposta de dissolução, um liquidante dará continuidade à gestão, com o objetivo de promover a liquidação da cooperativa

**A** Bancoop trabalha e, mesmo nos períodos mais difíceis, sempre trabalhou para atingir seu objetivo, que é permitir que todos os seus cooperados tivessem acesso à casa própria. De passo em passo, a cooperativa foi vencendo barreiras e cumpriu este objetivo, restando um pequeno número de cooperados que aguardam a entrega de suas unidades ou a restituição dos recursos aportados na sociedade.

Várias soluções foram apresentadas pela cooperativa e pelos próprios cooperados para que todos fossem contemplados.

Mas, dadas as particularidades de cada empreendimento e mesmo questões individuais de cada um dos cooperados, até hoje isso ainda não foi possível.

Em alguns casos, chegou-se a haver a quebra da relação de confiança entre as partes e, com isso, também a quebra da relação social necessária para a manutenção da cooperativa.

Levando em conta esta situação, a diretoria resolveu apresentar aos cooperados uma proposta de dissolução da sociedade cooperativa.

Se os cooperados aprovarem a proposta, não mais a diretoria, mas um liquidante, escolhido na assembleia, dará continuidade à gestão da cooperativa, com o objetivo de promover a liquidação da mesma.

### PERSPECTIVAS

Desde quando foram encontradas diferenças entre os custos iniciais estimados e os custos apurados dos empreendimentos concluídos e orçados daqueles que até então estavam em fase de construção, alguns mais avançados outros menos, a Bancoop não lançou novos empreendimentos.

Com o passar dos anos, os casos foram sendo

solucionados, algumas vezes em ritmo mais acelerado, outras mais lento. Isso fez com que a cooperativa reduzisse muito seu tamanho. Consequentemente, também se reduzia o volume de casos a serem resolvidos.

Atualmente, existem 197 pessoas que aguardam a entrega de suas unidades, ou a restituição de seus haveres. Além disso, em dois empreendimentos concluídos, cujas unidades estão em posse dos cooperados, resta concluir a documentação que permitirá o registro dos imóveis nos nomes dos próprios cooperados.

Havendo entendimento entre as partes, com o processo de dissolução em andamento, cumpridas as premissas, são casos que podem ser resolvidos muito rapidamente. É esta a perspectiva para a Bancoop.

### AGRADECIMENTOS

Todos os avanços obtidos até o momento somente foram possíveis devido à ação conjunta entre a cooperativa e os cooperados, que escolheram comissões de representantes e trabalharam duro. Temos muito a agradecer a estas comissões e aos demais cooperados que sempre buscaram a solução para seus empreendimentos.

Também agradecemos muito ao Sindicato dos Bancários de São Paulo, Osasco e Região e, por meio dele, a todas as instituições que mantiveram seu apoio e entenderam o quanto isto é fundamental para que haja a solução para o conjunto dos cooperados.

Também devemos nossos agradecimentos aos prestadores de serviços e funcionários. Em conjunto com os cooperados, eles sempre fizeram e vão continuar fazendo as coisas acontecerem até que se complete a liquidação da cooperativa.

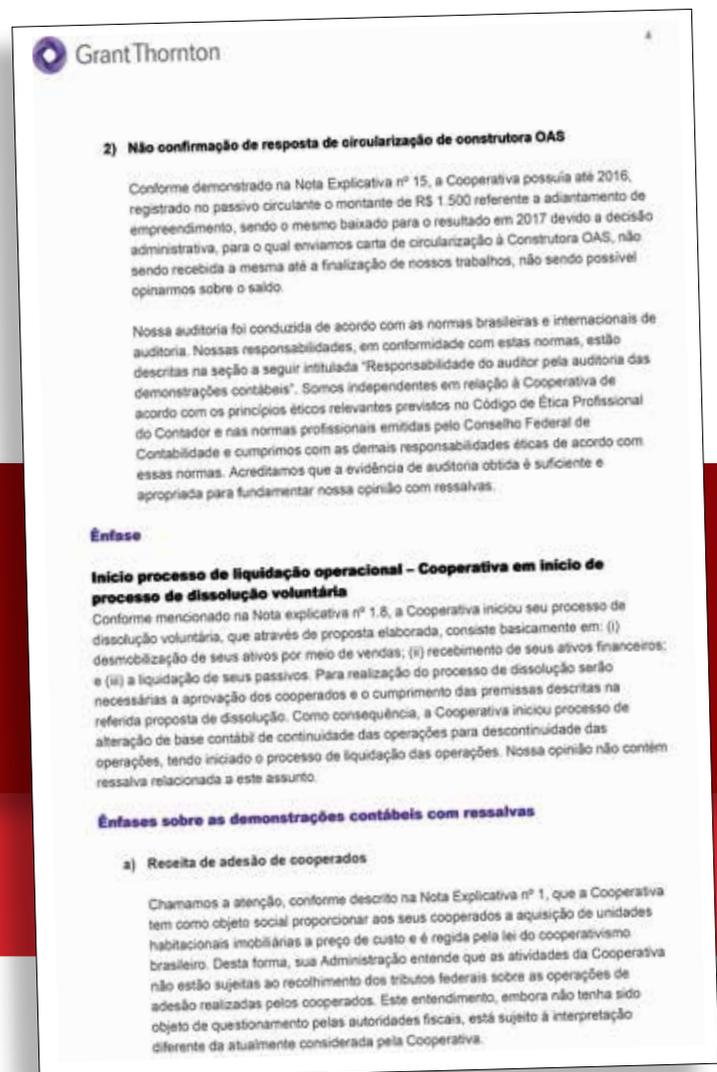
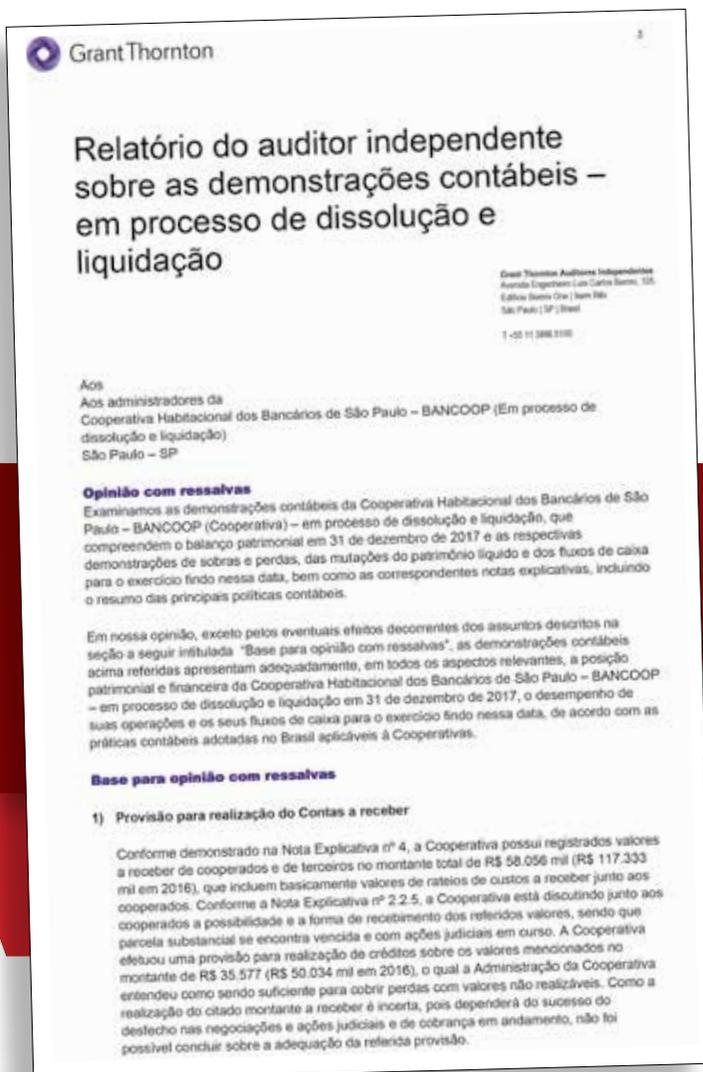
# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis – em processo de dissolução e liquidação

Aos  
Aos administradores da  
Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – BANCOOP (Em processo de dissolução e liquidação)  
São Paulo – SP

## Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – BANCOOP (Cooperativa) – em processo de dissolução e liquidação, 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 processo de dissolução e liquidação 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.

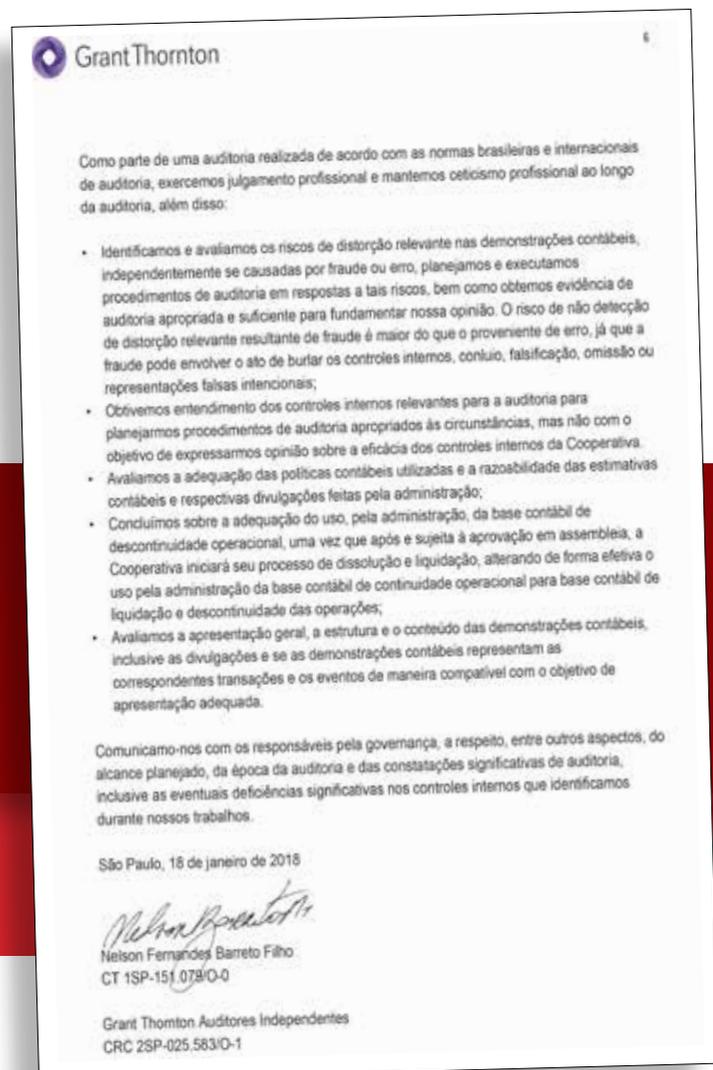
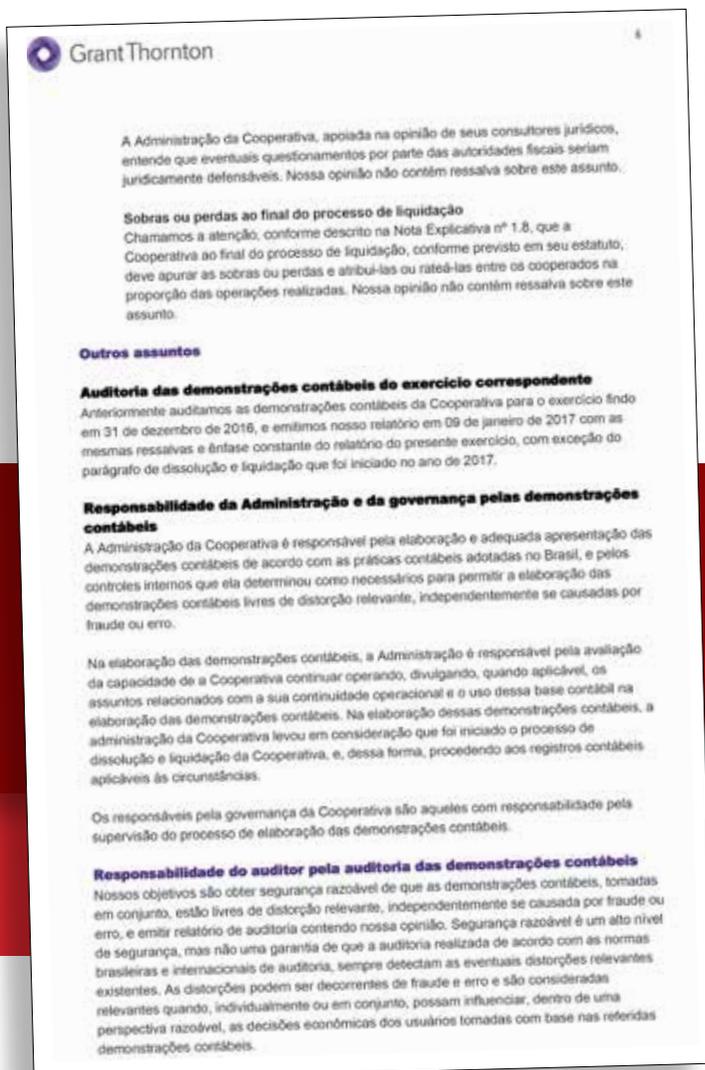
## Base para opinião com ressalvas

### 1) 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 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\$ 35.577 (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.

### 2) 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, sendo o mesmo baixado para o resultado em 2017 devido a decisão administrativa, 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.

## Ênfase

### **Início processo de liquidação operacional - Cooperativa em início de processo de dissolução voluntária**

Conforme mencionado na Nota explicativa nº 1.8, a Cooperativa iniciou seu processo de dissolução voluntária, que através de proposta elaborada, consiste basicamente em: (i) desmobilização de seus ativos por meio de vendas; (ii) recebimento de seus ativos financeiros; e (iii) a liquidação de seus passivos. Para realização do processo de dissolução serão necessárias a aprovação dos cooperados e o cumprimento das premissas descritas na referida proposta de dissolução. Como consequência, a Cooperativa iniciou processo de alteração de base contábil de continuidade das operações paradescontinuidade das operações, tendo iniciado o processo de liquidação das operações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a 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.

### **Sobras ou perdas ao final do processo de liquidação**

Chamamos a atenção, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.8, que a Cooperativa ao final do processo de liquidação, 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.

## 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 ênfase constante do relatório do presente exercício, com exceção do parágrafo de dissolução e liquidação que foi iniciado no ano de 2017.

## Responsabilidade da administração e da governança pelas 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. Na elaboração dessas demonstrações contábeis, a administração da Cooperativa levou em consideração que foi iniciando o processo de dissolução e liquidação da Cooperativa, e, dessa forma, procedendo aos registros contábeis aplicáveis às circunstâncias.

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 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 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.
- 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de descontinuidade operacional, uma vez que após e sujeita a aprovação em assembleia, a Cooperativa iniciará seu processo de dissolução e liquidação, alterando de forma efetiva o uso pela administração da base contábil de continuidade operacional para base contábil de liquidação e descontinuidade das operações.
- 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 nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 18 de janeiro de 2018.

Nelson Fernandes Barreto Filho

CT 1SP-151.079/0-0

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/0-1

# Balancos patrimoniais em 31 de

(Valores expressos em milhares de reais)

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# dezembro de 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>Notas</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Passivo circulante</b>			
Empréstimos e Financiamentos	9	-	28.909
Distratos a pagar	10	11.343	13.282
Provisão proposta de dissolução voluntária	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
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>27.720</b>	<b>56.038</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Empréstimos e Financiamentos	9	18.139	
Estimativa de perdas contingentes	14	13.223	12.148
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>31.362</b>	<b>12.148</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	16	1.846	1.843
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>60.928</b>	<b>70.029</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# Demonstrações de sobras ou perdas

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2017	2016
<b>Ato cooperado</b>			
Taxa de transferência/ eliminação/ desistência	-	37	84
Resultado financeiro líquido (Ingressos - Dispêndio)	17	3.516	-
Outros atos cooperados	18	11.636	213
		15.189	297
<b>Ingressos financeiros por recuperação de encargos</b>		-	368
<b>Dispêndios</b>			
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 dissolução voluntária	20	(40.671)	-
Outros dispêndios operacionais		(275)	(30)
		(15.189)	(297)
<b>Dispêndios financeiros de encargos sobre empréstimos</b>		-	368
<b>Sobras/ (perdas) líquidas do exercício</b>		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# 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	Total
			Sobras líquidas/(perdas) à disposição da AGO	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>		1.883	-	1.833
Ingresso de quotas-partes de cooperados		6	-	6
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>		1.839	-	1.839
Ingresso de quotas-partes de cooperados		4	-	4
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>16</b>	1.843	-	1.843
Ingresso de quotas-partes de cooperados		2	-	2
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>16</b>	1.845	-	1.845

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# 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
<b>Da atividade cooperativa</b>			
Sobras/ (perdas) líquidas do exercício		-	-
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pela atividade cooperativa</b>			
(Reversão) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	4 a 6	(14.515)	(1.290)
(Reversão) Provisão para contingências	14	(8.377)	(660)
(Reversão) Provisão para dissolução voluntária	20	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)
<b>(Acréscimo)/ decréscimo em ativos</b>			
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	-
<b>(Decréscimo)/ acréscimo em passivos</b>			
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)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>		<b>(2.706)</b>	<b>(1.330)</b>
<b>Das atividades de financiamentos</b>			
Empréstimos		2.340	1.540
Ingresso líquido de quotas parte de cooperados		3	4
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>		<b>2.343</b>	<b>1.544</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(363)</b>	<b>214</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>			
No início do exercício		407	193
No final do exercício		44	407
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(363)</b>	<b>214</b>

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.

■ 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

Após constatar que a Cooperativa plenamente cumpriu seus objetivos sociais, a Diretoria da Cooperativa elaborou "PROPOSTA PARA DISSOLUÇÃO VOLUNTÁRIA" que será encaminhada para deliberação de seus cooperados, sendo que as Demonstrações Contábeis de 2017 foram elaboradas levando tal proposta em consideração.

Principais Premissas da Proposta de Dissolução:

- i. Preparar o Balanço e as Demonstrações contábeis da BANCOOP, relativo ao exercício social que será encerrado em 31/12/2017, com os correspondentes impactos financeiros e econômicos, pelo valor de realização;



- ii. Atuar para o encerramento e extinção das 04 Seccionais atualmente em negociação para conclusão física e documental (Colina Park, Torres da Mooca, Vila Inglesa e Villas da Penha), através da descontinuidade parcial;
- iii. Referendar em Assembleias das seccionais a proposta para encerramento e extinção das seccionais indicadas no item “ii” acima;
- iv. Determinar aos cooperados das obras concluídas, sob pena de medidas cabíveis, para que tomem as providências necessárias ao recebimento da escritura de propriedade da unidade que lhe foi atribuída, promovendo-se as devidas anotações registras, de modo a dispensar a BANCOOP da responsabilidade, de fato e de direito, pelos tributos municipais incidentes sobre o imóvel e pelo rateio de despesas condominiais, para fins da liquidação da BANCOOP;
- v. Excluir do livro “Matricula de Cooperados” os cooperados que não cumpriram com suas obrigações societárias, mas que tiveram por decisão judicial a quitação das unidades que lhe foram atribuídas;
- vi. Autorizar a concessão de mútuo pelo liquidante ou por terceiro, em favor da BANCOOP, para a solução de eventuais pendências, caso seja necessário;
- vii. Realizar esforços para a busca de soluções consensuais em todas as ações judiciais ainda em curso;

Finalizado o processo de liquidação, conforme previsto pelo artigo 79 do Estatuto Social da Cooperativa:

- a. As sobras líquidas serão atribuídas aos cooperados na proporção das operações realizadas, e
- b. As perdas verificadas serão rateadas entre os cooperados, também na proporção das operações realizadas.

## 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;

### **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, no 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.

### **2.2.10. 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.

### **2.2.12. 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	(35.577)	(50.034)
	<b>22.479</b>	<b>67.299</b>

### (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 nº 2.2.5.

### 4.1. Contas a receber decooperados – 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

Circulante	2017	2016
Outros créditos	1	26
	<b>1</b>	<b>26</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
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)
	-	-
<b>Total circulante e não circulante</b>	<b>1</b>	<b>26</b>

- (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

	2017	2016
Conjunto comercial	1.106	2.974
Áreas remanescentes (a)	-	34.585
<b>Total</b>	<b>1.106</b>	<b>37.559</b>

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
<b>Saldo 31/12/2017</b>	<b>2.974</b>	<b>34.585</b>	<b>37.559</b>

- (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.
- (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
<b>Total</b>	<b>1.106</b>	<b>34.585</b>	<b>1.868</b>	<b>37.559</b>

- 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.

## 8. Imobilizado

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

				2017	2016
Descrição	Taxas de - % depreciação/amortização	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	-
		<b>685</b>	<b>(665)</b>	<b>19</b>	<b>12</b>

## 9. Empréstimos e financiamentos

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

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

- entidades de classe (a): mútuo formalizado sem atualização monetária. Prorrogado vencimento do instrumento para 31 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.

## 11. Obrigações trabalhistas e tributárias

	2017	2016
<b>Circulante</b>		
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
	<b>49</b>	<b>7.444</b>

- (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)
<b>Saldo em 31/12/2017</b>	<b>58</b>	<b>-</b>	<b>13.223</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.223</b>

- 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.

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)	2017	2016
Cooperados ativos	7.316	7.344
Cooperados demitidos/eliminados	6.780	6.764
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	<b>3.516</b>
--	--------------

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 (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 proposta de dissolução voluntária

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.

## 20. Resultado com 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\$ 40.671 mil.

Descrição	Total
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
<b>Resultado com dissolução voluntária</b>	<b>(40.671)</b>

- Valor basicamente decorrente de desembolsos com custos de construção, serviços, taxas, impostos entre outros líquido 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 Cooperativa não pertence a nenhum grupo econômico e não é inter-relacionada com nenhuma outra entidade;
- A Cooperativa não é coligada nem controlada em conjunto (joint venture) por outra entidade membro do mesmo grupo econômico;
- A Cooperativa não está sob o controle conjunto (joint venture) de uma terceira entidade e a outra entidade coligada dessa terceira entidade;
- 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;
- A Cooperativa não é controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por outra entidade;
- 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.

#### **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 de 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.

#### **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.

#### **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 especifica, 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.

# Parecer do Conselho Fiscal da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo

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

Informamos que nos reunimos nesta data, na sede da Cooperativa, a Rua Tabatinguera 192, Centro, São Paulo, juntamente com representante da empresa GRANT THORTON BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES, além de gestores da Cooperativa, para analisar e manifestar nossa opinião sobre suas Demonstrações Contábeis elaboradas em 31 de dezembro de 2017, considerando a PROPOSTA DE DISSOLUÇÃO VOLUNTÁRIA, sendo que:

- Examinamos tais demonstrações, 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.
- Com base em nossa responsabilidade legal e estatutária, após explicações dadas aos nossos questionamentos pelo representante da empresa de Auditoria Independente, afirmamos que a totalidade das dúvidas foram esclarecidas. Sendo assim, concluímos que referidas Demonstrações Contábeis representam adequadamente a posição patrimonial e financeira da cooperativa em 31 de dezembro de 2017.

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, 22 de fevereiro de 2018.

ADOZINDA PRAÇA DE ALMEIDA

MARIA HELENA FRANCISCO

ERIC NILSON LOPES FRANCISCO





**bancoop**

Cooperativa Habitacional dos Bancários

Instituída de acordo com a Lei 5.764/71

[www.bancoop.com.br](http://www.bancoop.com.br)