

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Habitação Popular de Bauru – COHAB foi criada nos termos da Lei Municipal n.º 1.222, de 1º de abril de 1966, como sociedade de economia mista, sendo regida precipuamente pela Lei das Sociedades Anônimas, e devidamente constituída por Escritura de Constituição lavrada no 1º Cartório de Notas de Bauru, no dia 23 de setembro de 1966, no livro 341 às fls. 037vº, e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o n.º 335162, sediada atualmente na Av. Nações Unidas, n.º 30-31, Jd. Panorama, nesta cidade e comarca de Bauru (SP). Trata de verdadeira entidade integrante à Administração Pública Indireta do Município de Bauru, e é dotada de personalidade jurídica de direito privado, vez que instituída sob a forma de sociedade de economia mista prestadora de serviços públicos, bem como exercendo atividade econômica, sendo que durante toda a sua existência, a COHAB levou a efeito a construção de aproximadamente 65.000 (sessenta e cinco mil) moradias, distribuídas entre 84 (oitenta e quatro) municípios do Estado de São Paulo, sendo a grande maioria no município de Bauru (SP), onde construiu aproximadamente 18.000 (dezoito mil) casas para a população de baixa renda, distribuídas por 35 (trinta e cinco) núcleos nas mais diversas regiões da cidade.

No plano da **Política Habitacional Brasileira** e sob o aspecto do **Sistema Financeiro de Habitação**, a COHAB é enquadrada juridicamente como **Agente Financeiro**, nos exatos termos da Lei n.º 4.380/64 e Resolução do Conselho de Administração do BNH n.º 63/66 (RC 63/66), **tendo por objetivo principal** o estudo e solução do problema da habitação popular de Bauru e Região, planejando, e executando mediante a promoção de construções, comercialização, alienação, dentre outros, consoante objetivos entalhados no artigo 3º e incisos, do seu Estatuto.

Em relação ao Município de Bauru, nos exatos termos da Lei n.º 1.222/66 (Lei de Criação da COHAB) c.c. o artigo 10 de seu Estatuto, aliada às Resoluções n.º 67/92 e 82/92, ambas do CCFGTS, ele - Município de Bauru - é devedor solidário da Companhia de Habitação Popular de Bauru no que tange à dívida desta perante o Agente Operador do FGTS.

2. CONFORMIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas segundo o **Plano de Contas do Sistema das Companhias de Habitação Popular**, em processo de aderência às novas regras contábeis, buscando a convergência com as atuais práticas contábeis adotadas no Brasil, conjugadas com as normas expedidas pela **Caixa Econômica Federal - CEF**, tendo em vista que a **COHAB BAURU** é **agente financeiro** do **Sistema Financeiro da Habitação – SFH**.

Em 28.12.2007, foi promulgada a Lei n.º 11.638, que altera alguns aspectos da Lei n.º 6.404/76, alterada posteriormente pela MP n.º 449, de 3.12.2008, convertida na Lei 11.941, de 27.05.2009. Esses pronunciamentos visam principalmente à harmonização das práticas contábeis adotadas no Brasil com os padrões internacionais de contabilidade emanados pelo IASB – International Accounting Standard Board. Em linha com as alterações das Leis n.º 11.638 e 11.941, o CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitiu ao longo dos exercícios de 2008 a 2013 Pronunciamentos Técnicos que alteraram algumas práticas contábeis adotadas no Brasil, às quais a Companhia aderiu naquilo que é aplicável. A Companhia, em análise, interpretação e aplicação desses novos dispositivos, não identificou a necessidade de mudanças estruturais nas suas práticas contábeis que produzissem efeitos relevantes nas suas demonstrações contábeis, e no que se refere

aos conceitos relativos a ajustes a valor presente dos elementos dos ativos e passivos de longo prazo (carteira de prestamistas e de retorno à CEF), constatou não ser aplicável tal conceito, face às particularidades das suas operações. A Companhia elaborou a **Demonstração dos Fluxos de Caixa** pelo método indireto, partindo das informações contábeis e considerando as principais operações que tiveram influência nas disponibilidades.

3. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS

Na elaboração das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos entre outras transações, com a adoção de várias estimativas referentes às vidas úteis do ativo imobilizado, às provisões necessárias para passivos e à determinação de provisão para imposto de renda, entre outras; as quais, apesar de refletirem a melhor estimativa possível por parte da Administração da Companhia, podem apresentar variações, impostas pelo mercado, em relação aos dados e valores reais de realização ou liquidação dos ativos e passivos subjacentes.

3.1. Aplicações financeiras: são registradas pelo valor de aplicação; e quando aplicável, acrescidas dos rendimentos proporcionais auferidos até a data do balanço, não superando o valor de mercado, obedecendo a intenção e capacidade financeira da Companhia em mantê-las até o vencimento de seus prazos.

3.2. Ativos circulantes e não circulantes: são demonstrados pelo custo original acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustados por provisão para valor de realização ou recuperabilidade.

3.3. Ativo Permanente: o imobilizado está apresentado pelo custo corrigido monetariamente até 31/12/1995. A depreciação do imobilizado é computada pelo método linear, a taxas anuais estipuladas pela legislação fiscal, sendo Imóveis de uso, 4%; Móveis e Utensílios e Instalações Administrativas, 10%; e Veículos, Computadores e Periféricos, 20%. A administração avaliou a condição de recuperabilidade desses ativos e concluiu que não haver necessidade de constituir provisão para adequar seus valores.

3.4. Passivo circulante e não exigível: são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo os encargos e variações monetárias “pró-rata” dia.

3.5. Empréstimos do Sistema Habitacional:

Os financiamentos junto a CEF registram os empréstimos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), destinados à construção de conjuntos habitacionais, para repasse aos mutuários finais, através do agente financeiro COHAB BAURU, cedendo garantia em primeira e especial hipoteca transferível a terceiros, sobre os imóveis objetos de contratação, mediante Instrumento de Compromisso de Compra e Venda, com força de escritura pública, com pacto adjeto de hipoteca, na qual a CAIXA comparece como interveniente anuente e credora hipotecária, e também, cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades construídas. O agente, em garantia das obrigações assumidas nos contratos de Carta de Crédito, cede caução nos termos do Decreto no. 24.778, de 14 de julho de 1934, dos direitos creditórios decorrentes das hipotecas constituídas pelos mutuários finais.

Os recursos captados nos empréstimos em questão foram aplicados segundo a **Política Habitacional Nacional contemporânea às construções**, através da **construção de diversos núcleos habitacionais**; porém, hoje, mercê variados fatores sociais e econômicos, aos quais a

COHAB Bauru não deu causa, a companhia não reúne capacidade financeira de saldar nos moldes que o sistema financeiro da habitação exige, isto é, à vista, principalmente porque existe um alto volume de parcelas – ao longo dos anos - a receber dos mutuários. Os empréstimos são amortizados em prestações mensais em prazo de até 30 anos, acrescidos de juros que variam de 1% a 8% ao ano. Os saldos apresentados no balanço estão líquidos das amortizações ocorridas até aquela data, e acrescidos da atualização e os juros "pró-rata", baseados na variação da UP (unidade padrão), e taxas contratuais apropriados até a data do encerramento do exercício, líquidos dos encargos financeiros contratuais vincendos.

Renegociação dos contratos:

As políticas governamentais destinadas à habitação popular e o modelo do Sistema Financeiro de Habitação sofreram diversas alterações e adaptações ao longo de sua história, quando foram criadas, por parte do Governo Federal, novas legislações que alteraram o “status quo” das cláusulas e condições iniciais, acrescidas de critérios distintos no tratamento dos financiamentos repassados entre **CAIXA – COHAB’s – Mutuário**, em particular: i) data de assinatura do contrato; ii) data de vencimento da primeira prestação; iii) taxa de juros; e iv) data-base e índice de reajuste das prestações do mutuário/adquirente. Em função das sucessivas crises financeiras que agravaram o país e o povo brasileiro, neles inseridos os mutuários do Sistema Financeiro Habitacional, ocorreram gigantescas levas de relamações de mutuários inadimplentes no plano jurídico, os quais em sua grande maioria conseguiram, judicialmente, a redução do valor das prestações, do saldo devedor e das taxas de juros em alguns casos.

Estas duas situações (determinações legais e decisões judiciais), ditadas tão somente pelo ambiente externo (decisão do Governo Federal e de julgamento judiciais), ambas fora do controle de decisão da COHAB, causou o descompasso econômico e financeiro do seu balanço, na medida em que a sua carteira passiva – retorno do empréstimo ao FGTS - manteve a mesma qualidade e responsabilidade e a sua contrapartida – a carteira ativa – sofreu violento decréscimo, com perda das suas propriedades financeiras de retorno do capital emprestado aos mutuários. Nesse contexto, da somatória destes vetores, surgiu o desequilíbrio financeiro do Sistema conhecido como COHAB’s.

A situação particular da COHAB BAURU nos últimos anos revela que muitos contratos de financiamentos decursaram – chegado ao fim do prazo contratual, sendo que em virtude do não abatimento, por parte da CAIXA, do saldo remanescente do mutuário coberto pelo FCVS no saldo remanescente devido pela COHAB BAURU, criou-se um descompasso – *desequilíbrio econômico e financeiro* - onde os valores recebidos dos mutuários não foram suficientes para quitar os empréstimos tomados para cada empreendimento.

Conforme Notas Explicativas 3.14, e 4.12; a COHAB BAURU tem Estoque de títulos FCVS represados, já habilitados e homologados pela CAIXA, no valor de R\$ 446.146.689,41. Trata de descontos já concedidos pela Cia aos seus mutuários (reduzindo assim a sua capacidade de fluxo de caixa), cumprindo a legislação, porém a mesma legislação que determina a concessão do desconto à vista no dia de HOJE, também determina que a Cia vá recuperar este dinheiro somente após longos anos, depois de procedimentos de revoluções por parte da CAIXA criando então um descompasso e desequilíbrio no seu fluxo de caixa e na realização das suas receitas. Se os descontos concedidos pela Cia por conta do FCVS fossem repostos pela CAIXA na mesma temporalidade e qualidade financeira, daquele concedido pela Cia aos mutuários, seriam suficientes para amortizar o valor dos contratos decursados.

Ao longo dos últimos anos a Administração envidou esforços no intuito de solucionar o problema de desequilíbrio entre seus recebimentos e pagamentos, e diante do decurso de prazo de diversos empreendimentos encetou deliberações nos foruns competentes objetivando a renegociação junto a CEF em relação aos financiamentos decursados, até que em 2009 concluiu a necessidade de contar com auxílio externo financeiro e recorreu à sua instituidora e controladora majoritária, Prefeitura Municipal de Bauru. Depois de exposições e deliberações junto àquele órgão, bem como junto à Câmara Municipal de Bauru, que delongaram vários meses permeados de extensas reuniões, a direção da Cia elaborou uma sugestão de operação garantidora que culminou na redação de uma **minuta de projeto de lei** visando autorizar o **poder executivo a adquirir títulos CVS**, de titularidade do Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço - FGTS, mediante financiamento, **para utilização em pagamento de dívidas de operações dos empréstimos habitacionais decursados da COHAB BAURU**, bem como **garantir operação de financiamento entre a COHAB BAURU e a Caixa Econômica Federal**, como agente operador do FGTS para aquisição de títulos CVS, de titularidade do FGTS, destinados à **liquidação de operações de empréstimos habitacionais, vencidos e vincendos** junto àquele fundo.

Solicitou na época que a proposta de projeto de lei tivesse a abrangência dos contratos de financiamentos conforme quadro abaixo no total de R\$ 177.764.332,52 e fosse estudada e se acatada pela municipalidade, encaminhada à nobre **Câmara Municipal de Bauru**, sob a forma de projeto de lei de autoria do poder executivo, esperando que o processo culminasse na sanção e promulgação da lei autorizadora, justamente por ser esta a **principal condição dentre os requisitos exigidos pelo Conselho Curador do FGTS** para possibilitar o financiamento de obrigações junto ao FGTS em **condições financeiras que podem ser suportadas por esta companhia**.

A Municipalidade acatou a proposta e editou um Projeto de Lei em 16.08.2009, que, devidamente acompanhado de exposição de motivos, foi enviado para a Câmara Municipal de Bauru.

Relação dos contratos a serem renegociados - Motivo do Projeto de Lei						
CT	CONJ.	CONJUNTO HABITACIONAL	CIDADE	ASSINAT.	Tx retorno	Saldo devedor
004036-22	080	NOVA MARILIA-IV	MARÍLIA	29/12/1978	2,9	40.684.527,82
005202-76	094	BOTUCATU-HUMB.POPOLO	BOTUCATU	21/12/1979	2,8	19.328.961,33
005750-15	081	TUPA II	TUPA	18/04/1980	0,7	903.062,10
005791-09	095	VOTORANTIM I	VOTRANTIM	30/04/1980	4,2	22.522.974,38
006874-20	079	PIRATIN-O.FERNANDES	PIRATININGA	23/12/1980	1,7	1.032.029,65
008981-68	093	RIBEIRAO BONITO I	RIBEIRÃO BONITO	12/01/1982	2,2	189.826,08
009714-49	044	DIVERSOS-AMPLIACAO	BAURU	28/04/1982	2,3	2.847.266,50
009719-91	098	TANABI-JD.CENTENARIO	TANABI	28/04/1982	3,1	8.841.117,07
010940-32	097	PEREIRA BARRETO I	PEREIRA BARRETO	05/11/1982	4,4	7.215.701,02
011000-13	100	AGUDOS-J.B.R.MATTOS	AGUDOS	16/11/1982	4,4	9.617.710,56
011503-86	096	BARRETOS I	BARRETOS	22/03/1983	4,5	18.476.135,30
209959-08	000	OUTROS CONTRATOS CEF	-	01/11/2006	6,0	6.625.001,44
209926-09	000	OUTROS CONTRATOS CEF	-	01/11/2006	6,0	253.034,97
210351-88	000	OUTROS CONTRATOS CEF	-	01/12/2006	6,0	773.927,60
231229-22	000	OUTROS CONTRATOS CEF	-	01/09/2007	6,0	8.836.602,01
271999-86	000	OUTROS CONTRATOS CEF	-	31/10/2008	6,0	29.616.454,69
						177.764.332,52
Posição 01/09/2009				Taxa Média.....	4,14800	

A autorização legislativa é primordial e de vital importância para a aquisição dos créditos de titularidade do FGTS, que seriam aplicados na quitação dos saldos devedores residuais de empréstimos habitacionais tomados pela COHAB BAURU há 20 ou 25 anos.

Os recursos captados pela Cia junto à CEF nos empréstimos em questão foram aplicados no cumprimento da **Política Habitacional Nacional contemporânea**, através da **construção de núcleos habitacionais**.

As condições financeiras para a negociação do financiamento das dívidas da COHAB BAURU com a intervenção do município, na forma que a lei em voga autorizaria, eram, à época do pedido, mais

favoráveis (taxas menores e prazos maiores) do que aquelas que se encontram abertas, atualmente, para a companhia firmar empréstimos de forma solitária. As operações seguiriam os moldes das Resoluções 479 e 512 e se mostram mais benéficas permitindo o elastecimento do prazo de financiamento para dezembro de 2026 e juros calculados pela taxa média ponderada dos valores dos contratos envolvidos, equivalendo a 4,148% e implicando em expressiva redução dos encargos da COHAB. O valor do encargo mensal projetado à época das negociações seria de R\$ 2.447.691,59, valor que estava dentro de um fluxo de caixa possível de ser cumprido.

Dentre os objetivos perseguidos com a operação destacam-se (i) redução da necessidade de fluxo de caixa da COHAB BAURU, (ii) equalizar a insuficiência de garantias e a permitir a liberação das hipotecas caucionadas ao FGTS, (iii) pagar a dívida com prazo elastecido e taxa de juros reduzidos, (iv) evitar que, na eventualidade de a COHAB não conseguir solver suas obrigações perante o FGTS, vir a Municipalidade ser obrigada, por solidariedade, suportar as dívidas e os prejuízos consequentes.

O projeto correu longamente nos trâmites na Câmara Municipal de Bauru, a qual aprovou parcialmente a operação com abrangência aos contratos abaixo citados, no total de R\$ 42.619.619,57.

Relação dos contratos autorizados renegociar pela Câmara Municipal						
CT	CONJ.	CONJUTO HABITACIONAL	CIDADE	ASSINAT.	Tx retorno	Saldo devedor
004036-22	080	NOVA MARILIA-IV	MARÍLIA	29/12/1978	2,9	40.684.527,82
005750-15	081	TUPA II	TUPA	18/04/1980	0,7	903.062,10
006874-20	079	PIRATIN-O.FERNANDES	PIRATININGA	23/12/1980	1,7	1.032.029,65
						42.619.619,57
Posição 01/09/2009				Taxa Média.....		4,14800

Diante do atraso na solução para o pagamento do retorno dos empréstimos já decursados, a CEF decidiu tomar medidas judiciais e promoveu Ações de Execução por quantia certa contra devedor solvente as quais correm na 1ª. Instância da Justiça Federal de Bauru, onde, na data da elaboração da presente Nota Explicativa, permanecem com efeitos de suspensão até que seja emitida Decisão Liminar do E. TRF da 3ª. Região, ou se ultimem os atos necessários à repactuação da dívida, que serão deflagrados através do pronunciamento da Camara Municipal de Bauru, coforme Nota Explicativa 06 – Evenos Subsequentes.

3.6. DEPURAÇÃO DOS CADASTROS DE PRÊMIOS DO SEGURO HABITACIONAL DO SFH, DE RESPONSABILIDADE DA COHAB BAURU.

A Cia iniciou em 2008 procedimentos de depuração cadastral nos saldos do seguro habitacional em função do **Sistema COHAB's** ter descoberto a existência de problemas advindos, principalmente de dois vetores: (i) por muito tempo o processo de alimentação do sistema era manual dependendo dos recursos da datilografia e faltava, por parte da seguradora, de interpretações tempestivas em relação aos dados alimentados, tendo ocorrido atraso no trânsito dos documentos e instruções, fatores estes que geraram, inclusive, a criação de uma base de dados em quantidade estimada de 5.000 contratos em duplicidade no sistema da Seguradora; (ii) erros havidos na implantação do sistema automatizado do seguro habitacional nos idos do ano 2000, quando ainda não havia sido implantado o Anexo 16.

Assim, nasceu a necessidade de aferir o valor real dos débitos para com as Companhias Seguradoras do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação e em 03.11.2008 a Cia decidiu através da Portaria no. 11/2008/DP, realizar a análise dos seus contratos ativos e inativos sob o crivo do **Roteiro de análise do Fundo de Compensação de Variações Salariais**, preparando-se para adequar os seus saldos credores e devedores e renegociar a dívida contraída com o Sistema do Seguro Habitacional em conformidade com a legislação temporânea, qual seja a Resolução no. 193 de 28.04.2006 e suas modificações, através de uma operação que se denominou “batimento geral do cadastro” da Seguradora com o da Estipulante, obedecendo as normas e as características particulares de cada mutuário.

O processo de depuração cadastral consiste na realização de trabalho técnico de identificação de um total aproximado de 49.000 contratos averbados na Apólice do SH/SFH quanto às seguintes situações: (a) Contratos liquidados por antecipação ou decurso de prazo, cujo cancelamento não foi informado à seguradora, (b) Pagamento indevido por ter havido sinistro e indenização, mas o imóvel permaneceu relacionado no Anexo 16, gerando indevidamente novas contribuições, (c) Existência de Contratos em duplicidade no Anexo 16, (d) Casos de Casas retomadas, onde somente são devidas as contribuições de seguro por danos físicos, e que constam ainda no Anexo 16 pagando contribuições por morte e invalidez, (e) Casos de erros de classificação do mutuário, seja por categoria profissional ou por erro de enquadramento nos planos de financiamento conforme o RA, de reajuste trimestral, que é o correto, para reajuste mensal (f) Retificações que dizem respeito a revisões dos índices adotados pela Seguradora quando dos reajustes de encargos mensais. O processo de depuração cadastral já somou 32.969 contratos e consiste na realização de trabalho técnico de revisão dos valores das pendências referentes a prêmios de seguro e de regularização dos dados cadastrais do Estipulante e das Seguradoras, para a conciliação entre os valores dos prêmios efetivamente devidos e os valores dos prêmios cobrados mensalmente, e a análise das condições iniciais e alterações contratuais individuais.

Diante da falta de normatização desta operação pela CAIXA a Cia decidiu adotar a mesma metodologia preconizada pela CAIXA nos termos das Resoluções CCFCVS; sendo que as tarefas de revisão e reevolução próprias do batimento cadastral são de Responsabilidade da COHAB BAURU.

Os valores de prêmios de seguro pagos estão sendo comparados, mês a mês, com os valores devidos, apurados na conformidade da revisão até a data de posicionamento da dívida objeto da renegociação, quando será emitido relatório de divergências que será utilizado pela Cia na renegociação da dívida com a Seguradora, porém, diante do atraso na regulamentação por parte da CAIXA, tais diferenças não são passíveis de serem apontadas e registradas contabilmente.

3.7. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais: O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas e obrigações legais são efetuados de acordo com os princípios contábeis em vigor.

3.7.1. Ativos contingentes: não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos.

3.7.2. Passivos contingentes: São constituídos levando em conta à opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade no posicionamento de tribunais, sempre que a perda for avaliada dentro da opinião dos juristas da Cia como provável;

quando poderia ocasionar uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

3.8. Obrigações legais: decorrem de obrigações tributárias, e têm os seus montantes reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis.

3.9. Resultado: apurado pelo regime de competência.

3.10. Demonstração dos fluxos de caixa: A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método indireto, partindo das informações contábeis e considerando as principais operações que tiveram influência nas disponibilidades.

3.11. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros ativos e passivos (caixa, bancos, aplicações financeiras, demais contas a receber e a pagar) estão registrados no balanço patrimonial a valores contábeis.

3.12. Redução ao valor recuperável de ativos

O Pronunciamento Técnico CPC 1 determina que seja avaliada a necessidade de redução do valor recuperável de ativos, onde a Cia constatou que os seus ativos não estão registrados por valor superior àquele passível de ser recuperado por uso ou por venda.

3.13. Ajuste a Valor Presente

O Pronunciamento Técnico CPC 12, estabelece os requisitos básicos a serem observados quando da apuração do Ajuste a Valor Presente de elementos do ativo e do passivo quando da elaboração de demonstrações contábeis. Enquadram-se na análise os grupos de contas representativos dos **valores a receber de mutuários** e dos **valores a retornar à CEF**, que estão devidamente suportadas em **contas analíticas individuais**, para cada **empreendimento**, no caso dos valores a receber de mutuários e **cada contrato**, no caso dos financiamentos com recursos da CEF ou outro órgão concedente. Os saldos apresentados em cada conta, de empreendimento ou contrato de retorno a CEF, representam o **saldo devedor** (*estado da dívida*) na data de encerramento de cada exercício social, ou balancete periódico, acrescido dos encargos financeiros de juros, atualizações ou mora relativos a cada exercício (período), pelo regime de competência, seguindo as instruções determinadas pela Instrução COS/BNH/ID 03/75.

No seu item 11, o CPC 12 preceitua em relação aos empréstimos e financiamentos subsidiados, que cabem considerações sobre a especificidade da atividade. No caso das COHABS, face às particularidades da operação, com o crédito concedido por apenas um único ente governamental – Caixa - não há mercado consolidado para este tipo de dívidas de longo prazo no Brasil, as quais se sujeitam às regras impostas pelo Governo Federal, fugindo desta forma das regras do mercado livre, excetuando-se então às regras impostas pelo CPC 12, a qual não é aplicável no caso das carteiras imobiliárias ativas e passivas.

Conforme se comprova pelas notas 3.5, e 4.21, a Cia está na fase de retorno dos empréstimos que foram concedidos pelo extinto BNH e em seguida pela CEF, e provendo a administração da carteira subsequente que é o recebimento dos seus mutuários, não existindo um efetivo mercado competitivo destes tipos de crédito de longo prazo no Brasil para estes passivos nem para os ativos correspondentes.

Em outro prisma, analisando a essência, constata-se que inexistente a incorporação de encargos futuros nas prestações vincendas – ativas e passivas, e os saldos em 31 de dezembro refletem tão somente a variação até aquela data. Assim sendo, as operações praticadas pela Cia não estão contempladas no CPC 12 nem sujeitas à aplicação do conceito de valor presente por taxas diversas daquelas a que tais empréstimos e financiamentos já estão sujeitos.

3.14. FCVS A RECEBER

O **Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS)** criado pela Resolução n. 25, do Conselho de Administração do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH), em 16/6/1967, transferido sucessivamente para a CAIXA, Banco Central do Brasil (BACEN), Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente e Ministério da Fazenda, por Decretos-Lei, Resolução do Conselho Monetário Nacional e Leis Federais, **tem por finalidade** (i) garantir o limite de prazo para amortização das dívidas dos financiamentos habitacionais, contraídas pelos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação (SFH); (ii) assumir em nome do devedor, os descontos concedidos nas liquidações antecipadas e nas transferências de contratos de financiamento habitacional; e (iii) garantir o equilíbrio da Apólice de Seguro Habitacional relativo aos contratos firmados com a CAIXA, datados até 23/4/1993, conforme Lei n. 8.692/93. Os saldos estão atualizados até a data do balanço pela variação da UP (unidade padrão); e sua realização está vinculada ao cumprimento obrigatório da formalização da documentação dos processos que envolvem as fases de habilitação, homologação e controle das restituições, através da CAIXA. Existem diferenças que são apuradas pela CAIXA quando ela procede à evolução os contratos dos processos de cobertura na concessão de descontos aos mutuários, que estão sendo revisados, eliminando inconformidades legislativas e operacionais relativas ao processo de concessão de descontos na transferência por sub-rogação. Existem casos onde os valores a habilitar perante o FCVS são menores que os saldos constantes na contabilidade; e outros, onde os valores são maiores. Os saldos contábeis representam os descontos efetivamente concedidos pela Cia. aos seus mutuários. Por consequência, a diferença global entre o total concedido e o total em habilitação; ainda pendente nas rotinas do roteiro de análise da CEF pode representar lucro ou prejuízo para a Cia, sendo que tais valores não são mensuráveis e somente serão conhecidos quando do término da análise da CEF, e assim, por ser uma rotina externa à Cia, esta não tem condições de apurar valores que permitam cumprir o CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

3.15. FCVS - Contribuição trimestral

Com base na isenção prevista no artigo 12 da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, a Companhia, desde 1º de janeiro de 2001, deixou de recolher as contribuições trimestrais ao FCVS, e as contribuições trimestrais devidas e não recolhidas ao FCVS referentes às competências compreendidas entre o 4º trimestre de 1986 e o 4º trimestre de 2000 foram atualizadas mensalmente pela variação da Taxa Referencial (TR), com acréscimo de juros de 0,5% ao mês, que será motivo de futuro encontro de contas.

4. INFORMAÇÕES DE SUPORTE CONTÁBEIS

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

A conta Caixa representa os numerários em espécie relativos a descaixe de pequena monta, contas bancárias que aglutinam os recursos disponíveis, numerários em trânsito e cheques em trânsito.

Os equivalentes de caixa estão representados pelas aplicações financeiras contratadas com a CEF e são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

Caixa e Equivalentes de caixa	31/12/2013	31/12/2012
Caixas	46.881,22	33.779,16
Depósitos Bancários à Vista	922.774,72	101.216,63
Bancos Conta Vinculada a Contratos	21.027,82	21.027,82
Cheques Emitidos	-	-
Numerário em Transito	-	-
Títulos Vinculados ao Mercado Aberto	-	213.036,65
Títulos, Valores Imobiliários e Depósitos	1.389.862,17	1.349.169,43
TOTAIS	2.380.545,93	1.718.229,69

4.2. Prestações a receber

A conta registra as parcelas emitidas contra os mutuários, bem como a projeção para as amortizações a serem realizadas pelos mutuários nos próximos 12 meses, como também os acordos por parcelamentos incluem os encargos de juros e mora até a data da assinatura do contrato de parcelamento. Os saldos representam os valores a receber de mutuários, pelos contratos com compromisso de compra e venda das unidades pelo SFH, deduzidos da Provisão para Perdas com Recebimento. Estes saldos sofrem influência das particularidades do funcionamento do Sistema Habitacional, das excessivas modificações impostas pelo Governo Federal na política da Habitação Popular; e das decisões judiciais relativas a mutuários inadimplentes que requerem revisão dos seus valores mensais ou acumulados; bem como daqueles que faleceram, ou ainda dos que promovem repactuação de suas dívidas - inclusive de forma administrativa. Esta influência no valor contábil e teórico da Carteira de Valores a Receber de Mutuários; pode acarretar ajustes de exercícios anteriores, e por dependerem de eventos e decisões de ordem externa, não são passíveis de mensuração. Para as prestações vencidas, os encargos de mora são apropriados em contrapartida do resultado do exercício quando do efetivo recebimento, e as prestações vencidas há mais de dois anos são reclassificadas para o grupo do ativo não circulante.

PRESTAÇÕES A RECEBER	31/12/2013	31/12/2012
Prestações a Receber	207.320.250,31	209.190.645,78
Provisão Perdas com Recebimentos de Créditos	(25.034.766,38)	(25.034.766,38)
Total	182.285.483,93	184.155.879,40

4.3. Impostos a Recuperar

Trata-se de valores utilizados para compensação de pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social através de PerDcomp. Representam saldos dos tributos recolhidos e não compensados.

IMPOSTOS A RECUPERAR	31/12/2013	31/12/2012
Impostos a Recuperar	382.667,56	340.827,68
Total	382.667,56	340.827,68

4.4. Seguros represados – Indenizações de sinistros a receber

Valores a receber da Seguradora, pelas ocorrências de morte e invalidez de mutuários, dos saldos dos valores de sinistros ainda não quitados pela Seguradora por existir atraso da Cia no pagamento das contribuições mensais, os quais comporão um futuro encontro de contas após processo de

depuração do valor da dívida. Os créditos estão sendo depurados – Nota 3.6 – juntamente com os valores devidos pela Cia a título de contribuições mensais.

INDENIZAÇÕES RECEBER - SEGURADORA	31/12/2013	31/12/2012
Indenizações a Receber	63.091.323,78	59.248.461,11
Total	63.091.323,78	59.248.461,11

4.5. Outros Valores Realizáveis em Curto Prazo – Parte

Representam os saldos das contas transitórias operacionais e outras de pequenos valores.

OUTROS VALORES CURTO PRAZO	31/12/2013	31/12/2012
Adiantamentos	61.200,77	51.511,22
Movimentação Seguro	7.695,56	7.681,36
Valores a Receber FGTS	19.164,67	25.122,63
Estoques	19.364,04	14.199,99
Despesas Antecipadas	16.352,31	25.500,57
Total	123.777,35	124.015,77

4.6. Adiantamentos a Construtoras

Adiantamento Processo Construtoras	31/12/2013	31/12/2012
Sancarlo Engenharia Ltda	2.965.000,00	2.285.000,00
Indenização Jaboticabal/SP	905.925,24	709.925,24
Total	3.870.925,24	2.994.925,24

4.6.1 Sancarlo Engenharia Ltda

Representam os saldos dos depósitos efetuados conforme acordo preliminar constante dos autos – Processo 1841/2006 - onde a construtora requereu o sobrestamento do feito muito embora tenha recebido decisão favorável da Justiça Estadual. A Cia depositou até 31.12.2013 o valor de R\$ 2.965.000,00, que permanecem enquanto perdurar o adiantamento de liquidação da sentença, uma vez que a Sancarlo aguarda a decisão do julgamento das demais ações das outras construtoras por julgar que poderá beneficiar-se de tais decisões. Vide Nota 4.20 que complementa o assunto.

4.6.2. Adiantamentos Diversos – Indenização Jaboticabal

Representam os saldos dos depósitos efetuados antecipadamente em virtude de discussão de cálculo de valores para definição e realização de acordo judicial – Processo 0897/99 - onde a Cia depositou até 31.12.2013 o valor de R\$ 905.925,24.

4.7. Convênio celebrado com a Construtora Jakef

Representam os valores a receber da Construtora Jakef, pela prestação de serviços de assessoria na montagem de pastas de interessados em conjuntos habitacionais em função de Convênio datado de 12.01.1994. Houve condenação contra a construtora em 18.03/2004 no valor de R\$ 661.582,02, acrescido de juros de mora, correção monetária, multa de 1%, indenização de 10% e honorários de sucumbência, tendo havido Recurso por parte da ré, que foi negado em 18.08.2010, e decisão em apelação datada de 04.04.2011, diga a autora (Cia).

CONSTRUTORA JAKEF	31/12/2013	31/12/2012
Convenio Construtora Jakef	181.403,26	181.403,26
Total	181.403,26	181.403,26

4.8. Valores tributários a recuperar – Imposto de Renda e Contribuição Social

Representam os valores recolhidos a título de imposto de renda e contribuição social que foram motivo de indeferimento de compensação pela Receita Federal e a Cia promoveu nova PerdComp e solicitou a restituição do valor.

IMPOSTOS A RECUPERAR EM FASE RECURSO	31/12/2013	31/12/2012
Imposto de Renda e Contribuição Social	863.820,88	1.162.136,37
Total	863.820,88	1.162.136,37

4.9. Outros Valores Ativos a Realizar

Representam os valores recebidos de mutuários e ainda não aplicados na amortização pela falta de documentos e ou identificação; e os valores que foram bloqueados nas contas correntes.

OUTROS ATIVOS A REALIZAR	31/12/2013	31/12/2012
Auto de Penhora/Bloqueio Judicial	155.152,55	250.644,91
Prestações Amortizadas e Não Destinadas	225.132,17	130.091,68
Diversos	20.352,34	-
Total	380.284,72	380.736,59

4.10. Devedores por vendas compromissadas com recebimento de Longo Prazo

Representam os saldos a receber dos mutuários, vinculados aos contratos com compromisso de compra e venda das unidades habitacionais, através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), cuja amortização é feita em prazos de até 30 anos, resgatáveis em prestações mensais, atualizadas com base na variação da UPR (unidade padrão do real). Vide Nota 3.13.

DEVEDORES A RECEBER LONGO PRAZO	31/12/2013	31/12/2012
Devedores por Vendas Compromissadas	139.457.735,98	147.294.892,39
Prestações a Receber	27.817.447,82	32.748.519,88
Total	167.275.183,80	180.043.412,27

4.11. Terrenos e Bens Imóveis disponíveis para Comercialização

As áreas compreendem glebas desapropriadas, retomadas, adquiridas ou recebidas em doação para futura urbanização. São registrados ao custo de aquisição ou valor simbólico nos casos de doações e acrescidos dos valores de benfeitorias efetuadas. Os valores dos terrenos foram corrigidos até 31 de dezembro de 1995, nos termos da legislação vigente à época. Conforme decisão da Cia os bens serão vendidos para aplicação na quitação dos empréstimos habitacionais, sendo por isto, transferidos para o Circulante no exercício de 2011, objeto de avaliações a preço de mercado.

BENS IMÓVEIS	31/12/2013	31/12/2012
Bens Imóveis Disponíveis Comercialização	9.986.592,24	8.381.398,12
Terrenos	2.459,15	2.459,15
Total	9.989.051,39	8.383.857,27

4.12. FCVS A RECEBER

Trata dos saldos de descontos concedidos aos mutuários em cumprimento a legislação do FCVS em processos habilitados perante o FCVS e distribuídos nas diversas fases de análise por parte daquele órgão (homologados, em análise, em recurso para revisão das negativas de cobertura).

FCVS A RECEBER	31/12/2013	31/12/2012
Resol. CEF 1448/88 30% (FCVS)		-
FCVS a Receber - GCI	311.706.393,09	307.197.658,44
FCVS a Receber - CEF/GIFUG	154.086.963,34	143.493.377,03
(-) Provisão Processos c/Negativa Cobertura	(19.646.667,02)	(19.946.796,75)
Total	446.146.689,41	430.744.238,72

Outros Valores em Longo Prazo	31/12/2013	31/12/2012
Depósitos Judiciais	321.228,80	168.349,86
Contratos/Acordos Firmados pela COHAB	7.556.741,49	7.553.351,49
Ações de Regresso	378.930,69	378.930,69
Ação Civil Publica - Vila Tecnologica	368.569,31	128.625,95
Ação Civil Publica - Quinta da Bela Vista	-	11.734,31
Total	8.625.470,29	8.240.992,30

4.13. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição e corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995. A depreciação é calculada pelo método linear, de acordo com as taxas fiscais permitidas.

IMOBILIZADO	31/12/2013	31/12/2012
Maquinas, Aparelhos e Equip Construção	236,84	236,84
Móveis e Utensílios, Maquinas e Equip Escritório	559.902,08	559.219,20
Instalações de Escritório	106.401,02	106.401,02
Biblioteca e Materiais Correlatos	11.962,20	11.962,20
Veiculos	364.264,41	364.264,41
Computadores e Periféricos	920.948,99	904.345,86
Direitos de Uso	23.643,61	23.643,61
Edificações - Imóveis da Cia - Reavaliação	1.454.475,84	1.454.475,84
Terrenos - Imóveis da Cia - Reavaliação	7.946.266,14	7.946.266,14
Outros Imóveis da Cia	104.831,13	104.831,13
Aquisições de Software	180.832,78	179.378,28
(-) Depreciação Acumulada	(2.152.043,32)	(1.951.518,07)
TOTAIS	9.521.721,72	9.703.506,46

4.14. Fornecedores e Prestadores de Serviço

Tratam dos saldos de fornecedores de materiais e de serviço aplicados nas operações sociais.

FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇO	31/12/2013	31/12/2012
Fornecedores e Prestadores de Serviço	199.618,70	121.029,30
Total	199.618,70	121.029,30

4.15. Transações e saldos com parte relacionada

As transações da COHAB BAURU envolvendo a sua principal acionista, Prefeitura Municipal de BAURU. O valor de R\$ 4.561.423,03 é devido à Municipalidade local a título de IPTU, os quais são corrigidos mensalmente pela variação da IPCA.

TRANSAÇÃO COM PARTES RELACIONADAS - PMB	31/12/2013	31/12/2012
ATIVAS		
Registro de Loteamento	27.909,43	27.856,91
IPTU a Recuperar	106.899,27	83.430,38
Convenio PMB Desfavelamento	247.506,57	247.040,52
Convenio 22/96 Projeto Vila Olimpia	27.878,85	27.826,37
Convenio PMB Mutirão Leão XI	98.258,90	98.073,89
PM Bauru - Licitação/Carta Convite	14.754,67	14.726,92
Total Transações Ativas	523.207,69	498.954,99
PASSIVAS		
Vale Compra	803.070,90	801.558,65
Combustíveis	138.874,77	138.613,28
IPTU em Atraso	4.561.423,03	4.088.699,37
Energização de Conjuntos Habitacionais	328.189,86	327.571,86
IPTU Compensados	88.390,66	131.926,44
Contribuição de Melhoria	-	1.169,52
Total Transações Passivas	5.919.949,22	5.489.539,12

4.16. Impostos e Obrigações Fiscais e Sociais

Tratam das obrigações normais operacionais.

IMPOSTOS, OBRIGAÇÕES FISCAIS E SOCIAIS	31/12/2013	31/12/2012
Impostos, Contribuições e Consignações a Recolher	658.947,80	909.399,42
Obrigações Relativas a Empregados	932,65	2.648,02
Provisão Férias e Encargos	925.712,21	776.840,21
TOTAIS	1.585.592,66	1.688.887,65

4.17. Obrigações por Empréstimo – Parte do Curto Prazo

Trata da parcela dos empréstimos habitacionais vincenda no próximo exercício.

OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	31/12/2013	31/12/2012
Obrigações por Empréstimos	13.317.687,60	13.660.092,36
Total	13.317.687,60	13.660.092,36

4.18. Seguro Habitacional

Trata da dívida com o Seguro Habitacional em fase de depuração e renegociação. Vide nota 3.6.

SEGURO HABITACIONAL	31/12/2013	31/12/2012
Premios Seguros a Pagar	102.616.549,76	98.998.627,54
Total	102.616.549,76	98.998.627,54

4.19. Dívidas com o FCVS

Trata da dívida com o FCVS que será compensada com os valores que forem habilitados em futuro encontro de contas. Vide nota 3.15.

DÍVIDAS COM O FCVS	31/12/2013	31/12/2012
Fcvs Trimestral a Recolher	19.596.670,27	19.559.768,42
Fcvs Mensal a Recolher	13.860,27	23.579,27
TOTAIS	19.610.530,54	19.583.347,69

4.20. Outros Valores Passivos de Curto Prazo

Trata da taxa de apoio comunitário, bem como o registro do Acordo celebrado com a construtora Sancarulo Engenharia Ltda quando da paralisação da execução. Vide nota 4.6.

OUTROS VALORES A CURTO PRAZO	31/12/2013	31/12/2012
Taxa Apoio Comunitário	347.114,59	368.239,79
Outros Exigíveis Curto Prazo	1.806,09	60,00
Acordo Judicial - Sancarulo Engenharia Ltda	2.965.000,00	2.285.000,00
TOTAIS	3.313.920,68	2.653.299,79

4.21. Dívidas Habitacionais do Passivo Não Circulante

4.21.1. O valor de R\$ 810.019.808,05 representa as obrigações de retorno do Sistema Habitacional e registra a parte de curto prazo dos valores dos empréstimos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), e outras verbas congêneres, destinadas à construção de conjuntos habitacionais, para repasse aos mutuários finais, através do agente COHAB BAURU. Vide Notas 3.5, 3.5.

4.21.2. O valor de R\$ 7.029.010,81 representa a conta de valores devidos a título de Bônus (Decreto-Lei 2164/84), concedidos proporcionalmente aos valores das prestações mensais vencidas, e efetivamente pagas - de 1º/10/1984 a 30/09/1985 - aos mutuários em dia com as obrigações contratuais. Os bônus foram emitidos pelos Agentes Financeiros e os valores transformaram-se em crédito junto ao antigo BNH, para resgate no prazo máximo de cinco anos a contar de Jan/86; em parcelas mensais com juros remuneratórios limitados a 7% ao ano; acrescidos de correção monetária trimestral de acordo com a variação da UPC. Com o propósito de não prejudicar as operações de crédito já contratadas, cujo retorno poderia ficar inviabilizado com o ônus da emissão dos bônus habitacionais pelos Agentes Financeiros, sem o devido lastro financeiro, o BNH com base no que estabelecia o subitem 1.4.2 da Res. Dir. 19/84, concedeu adiantamentos aos Agentes, por conta do futuro resgate dos bônus utilizados. Os valores dos Bônus Habitacionais foram registrados na contabilidade, como obrigações, e são atualizados mensalmente pela variação da UPF mais juros.

EMPRÉSTIMOS HABITACIONAIS - RETORNO	31/12/2013	31/12/2012
Empréstimos da CEF - Fase de Retorno	810.019.808,05	773.449.976,90
Credores por Recursos Vinculados	7.029.010,81	6.574.384,72
TOTAIS	817.048.818,86	780.024.361,62

4.22. CONTINGÊNCIAS PROVISÕES E AÇÕES JUDICIAIS

Constituição de Provisões para Perdas com Ações Judiciais, em função da possibilidade de Perda, conforme julgamento do Departamento Jurídico da Cia através de relatórios.

Existem ações judiciais impetradas contra a Cia, em fase de andamento processual de primeira, e segunda instâncias, cíveis e tributários nos foros: Federal e Estadual, das quais a Administração

constituiu provisão contábil, onde os processos se encontram pendentes de julgamento, sujeitos às incertezas circunstanciais e processuais.

PROVISÕES LEGAIS	31/12/2013	31/12/2012
Provisão para Contencioso Trabalhista	228.283,65	350.221,98
Provisão Perdas Ações Mutuários Contra COHAB	7.623.994,27	5.347.681,70
Provisão Perdas Ações Fiscais contra COHAB	2.015.576,11	3.548.520,35
Provisão para Perdas Ações Construtoras - Diversas	4.160.543,34	4.150.543,34
Provisão para Perdas com Ações Federais - Diversas	4.861.403,51	7.278.610,16
Provisão para Perdas Ações Cíveis Publicas - Diversas	3.149.598,15	3.954.098,15
TOTAIS	22.039.399,03	24.629.675,68

Permanecem os efeitos em relação aos mutuários pertencentes ao Conjunto Habitacional de Bebedouro - Residencial Franciscano que promoveram Ação Civil Pública na Procuradoria Judicial de Bebedouro, contra a Cia, que então efetuou – 30/06/2008 - um procedimento global de evolução do saldo devedor retroativo de todos os contratos daquele conjunto; onde os novos valores apurados como saldos residuais e de parcelas foram sobrepostos no sistema GCI, gerando redução na carteira de recebimentos, em 2008, de R\$ 5.439.954,26.

Quanto as ações promovidas por construtoras por contrato de empreitada global de seus conjuntos habitacionais que reclamam – na Justiça Federal - diferenças advindas do atraso no desembolso e quitação das parcelas contratuais na época de grande mutação inflacionária, a Cia chamou, por solidariedade, a CEF à lide pelo motivo de que tais atrasos ocorreram por atraso por parte da CEF no cumprimento do cronograma financeiro, onde os processos, que já passaram pela fase pericial pendem de decisão do Tribunal, o que ocasiona incerteza quanto à decisão e valoração. O assunto está sendo objeto de negociação com as construtoras e a CEF; inclusive quanto à decisão da Justiça Estadual, e um dos casos está com o andamento sobrestado a pedido da autora. Vide Notas 4.6, e 4.20.

4.23. Outras Dívidas Fiscais

IRPJ e CONTRIBUIÇÃO SOCIAL INCIDENTE SOBRE REAVALIAÇÃO

Saldo de tributos incidentes sobre reavaliação que estão sendo realizados a cada exercício.

OUTRAS DIVIDAS FISCAIS	31/12/2013	31/12/2012
Imposto Renda e Contribuição Social Reav Diferidos	264.921,13	280.759,57
TOTAIS	264.921,13	280.759,57

4.24. Outros Valores Exigíveis de Longo Prazo

Trata de cauções de conjuntos habitacionais retidos sobre os valores pagos no faturamento para as Construtoras Schaim Cury, Cojan Engenharia Ltda e Almeida Marin em relação a conjuntos habitacionais BAURU XVIII e XVII, as quais entregaram as obras entre os anos de 1988 e 1990, mas tiveram valores retidos pela instauração de Ação Civil Pública em 3/out/1995 – Processo 1786/95 - por parte dos mutuários, contra as construtoras, em função de problemas nas construções, não sanados pelas construtoras, o qual permanece em fase de recurso no TRF3.

OUTROS VALORES LONGO PRAZO	31/12/2013	31/12/2012
Outros Valores Exigíveis Longo Prazo	1.796.009,16	1.689.279,51
Total	1.796.009,16	1.689.279,51

4.25. Resultados de Exercícios Futuros

Trata de Juros Contratuais de conjuntos habitacionais no valor de R\$ 493.213,78, e de Receitas Futuras a receber da EMDURB MARÍLIA, a qual foi condenada em Ação de Desapropriação, pendendo o valor de R\$ 1.073.578,47.

RESULTADO EXERCÍCIO FUTURO	31/12/2013	31/12/2012
Receitas Diferidas	1.566.792,25	1.472.967,23
Total	1.566.792,25	1.472.967,23

4.26. Patrimônio Líquido

4.26.1. Capital social

O Capital atual da Companhia é de R\$ 4.500.000,00, totalmente subscrito e Integralizado é representado por ações ordinárias e nominativas sem valor nominal, com participação majoritária da Prefeitura Municipal de Bauru.

PASSIVO A DESCOBERTO	31/12/2013	31/12/2012
Capital Subscrito e Realizado	4.500.000,00	4.500.000,00
Reservas de Capital		
Reserva para Participação em Incentivos Fiscais	16.591,74	16.591,74
Ajuste de Avaliação Patrimonial		
Reserva de Reavaliação de Edificações	827.174,25	876.581,37
Reserva de Reavaliação de Terrenos	7.031.808,34	7.130.553,70
(-) Impostos s/ Reavaliações	(264.921,13)	(280.759,57)
Total das Reservas de Reavaliação	7.594.061,46	7.726.375,50
Reservas de Lucros		
Reserva Legal	69.101,29	69.101,29
Prejuízos Acumulados		
De Exercícios Anteriores	(75.604.575,61)	(69.263.880,96)
Do Exercício Corrente	(31.352.142,50)	(6.473.008,69)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-
Total dos Prejuízos Acumulados	(106.956.718,11)	(75.736.889,65)
Total do Passivo a Descoberto	(94.776.963,62)	(63.424.821,12)

4.26.2. Passivo a Descoberto

A composição do Patrimônio Líquido da Cia em 31.12.2013 apresentou saldo do Passivo a Descoberto onde a variação ocorrida refere-se, principalmente, à apropriação dos Juros de Mora devidos à CAIXA conhecidos como Taxa de Impontualidade pelo atraso no resgate (Retorno) dos Empréstimos Habitacionais decursados, os quais estão em fase de renegociação. Houveram casos de negociação entre a CAIXA e outros agentes onde a CAIXA concedeu dispensa isentando de parte da Taxa de Impontualidade, e a Cia está discutindo esta possibilidade – já arguida nas atuais negociações, mantendo ainda, de forma conservadora o registro das verbas pontuais.

4.27. Cobertura de Seguros

A Cia contratou seguros para proteção de seu patrimônio, de acordo com as características dos bens, a relevância e o valor de reposição dos ativos, e os riscos a que estejam expostos, observando-se os fundamentos de ordem legal, contratual e técnica, em montantes considerados suficientes para a

cobertura dos riscos envolvidos.

4.28. Receitas do Exercício

A Companhia viu ser reduzida sua capacidade operacional de gerar receitas, uma vez que o Governo Federal decidiu congelar o valor da TR, que é o indexador dos contratos imobiliários, o que provocou uma redução nominal na receita do exercício de R\$ 29.054.098,60, nas suas Receitas de Variação Monetária:

Receita de Atividades Operacionais	31/12/2013	31/12/2012
Receitas Financeiras	12.324.965,56	12.347.959,79
Receitas de Comercialização	124.020,00	859.500,95
Receitas na Gestão de Créditos	1.224.185,82	911.204,28
Variações Monetárias Ativas	28.176.821,13	57.230.919,73
Reversão de Provisões	2.590.276,65	12.611.403,62
Total das Receitas	44.440.269,16	83.960.988,37

4.29. Despesas de Atividades Operacionais

As Despesas de Atividades Operacionais foram sobrecarregadas no exercício em função da Taxa de Impontualidade dos contratos decursados em fase de renegociação, porém as despesas próprias da operação na Gestão de Créditos registrou pequena redução em relação ao ano anterior:

DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	31/12/2013	31/12/2012
Despesas Financeiras	63.196.402,97	64.767.824,65
Despesas de Comercialização	66.741,14	545.340,38
Despesas na Gestão de Crédito	769.725,71	783.504,95
Variações Monetárias Passivas	1.561.573,43	2.491.446,77
Total	65.594.443,25	68.588.116,75

4.30. Despesas Administrativas do Exercício

Custo administrativo no exercício:

DESPESAS ADMINISTRATIVAS	31/12/2013	31/12/2012
Despesas de Pessoal	5.353.850,71	4.545.213,67
Despesas com Encargos Sociais	1.469.111,53	1.455.737,81
Despesas com Serviços de Terceiros	1.285.298,00	1.286.023,85
Despesas com Materiais	79.400,31	63.226,54
Despesas com Encargos Diversos	1.002.843,18	677.099,80
Despesas com Prov. Perdas com Ações Judiciais	-	17.110.488,44
Total Despesas Administrativas	9.190.503,73	25.137.790,11

4.31. Resultado Líquido do Exercício Ajustado

O Resultado Líquido do Exercício Ajustado pela exclusão da Taxa de Impontualidade apresenta um prejuízo na ordem de R\$ 1.411.144,26, o qual deve ser lido em conjunto com a NE 4.28.

RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO	31/12/2013	31/12/2012
Resultado Líquido	(31.352.142,50)	(6.473.008,69)
Taxa de Impontualidade	29.940.998,24	25.817.312,49
Total	(1.411.144,26)	19.344.303,80

5. OUTRAS DIVULGAÇÕES

5.1. Prejuízos fiscais

De acordo com a legislação fiscal atual, a Cia possui prejuízos fiscais para compensação futura, posicionados em 31/12/2013, com o imposto de renda pessoa jurídica, no valor de R\$ 94.752.481,66, e a Base Negativa da CSL no valor de R\$ 95.227.494,23.

5.2. Sistema Gerenciador de Créditos – GCI

O Sistema “Gerenciador de Créditos Imobiliários – GCI” depende ainda de ajustes em seus programas e relatórios que se encontram em adequação à sistemática operacional da Cia.

6. EVENTOS SUBSEQUENTES

O Senhor Prefeito do Município de Bauru, devidamente autorizado pela Câmara Municipal através do Autógrafo 6.603 de 25 de fevereiro de 2014, sancionou e promulgou, em 27 de fevereiro de 2014, a Lei Municipal 6.491 que autoriza o Executivo Municipal a (a) adquirir títulos CVS de titularidade do FGTS mediante financiamento, para utilização em pagamento de dívidas da COHAB-BAURU oriundas de operações de empréstimos habitacionais contraídos na qualidade de agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, bem como (b) garantir operação de financiamento entre a COHAB-BAURU e a CAIXA para aquisição de títulos CVS de titularidade do FGTS, destinados à liquidação de operações de empréstimos habitacionais vencidos e vincendos junto a CAIXA e a operação de parcelamento entre a COHAB-BAURU e CAIXA referente aos débitos com o seguro habitacional.

O Projeto de Lei n. 164/13 que originou a Lei 6.603/14 fixou os limites máximos de R\$ 372.583.361,44 para o item “a” supra, e de R\$ 259.587.272,78 para o item “b” supra, sendo que por ocasião da elaboração das presentes Notas Explicativas a operação está em fase de montagem do Processo de análise que será enviado pela Municipalidade, ao Tesouro Nacional, órgão responsável pelo enquadramento da operação junto ao Governo Federal, e diante disto, ficam paralisados todos os procedimentos de cobrança, por parte da CAIXA contra a COHAB-BAURU.

O procedimento legislativo municipal teve início com o envio, por parte do Executivo Municipal, do Projeto de Lei 164/13 à Câmara Municipal, devidamente acompanhado de farta exposição de motivos demonstrando a base legal que fundamentou o pleito, justificando que o alto vulto dos saldos devedores remanescentes dos empreendimentos implantados pela COHAB-BAURU no desenrolar das suas operações sociais, e a ocorrência do término de prazo contratual, tornou-se impossível a sua quitação à vista.

A par de tais negociações, revela-se também as negociações do Seguro Social que possui montante em atraso para ser parcelado, e em adiantada fase de negociação e acordo ainda não assinados, dentro do montante de R\$ 136.129.961,76, do qual a COHAB-BAURU tem, periodicamente, promovido amortizações parciais, sendo que no final do processo será promovido encontro de contas onde a COHAB-BAURU será beneficiada com a liberação dos Seguros Represados, que

reduzirá o montante citado neste parágrafo, além do que a COHAB-BAURU está procedendo a processo de “batimento dos seguros”, utilizando as mesmas regras de evolução de contratos em vigor em relação ao FCVS, objetivando a depuração dos saldos devedores, onde os trabalhos em andamento acenam com substancial redução da dívida em função da aplicação de extensa variedade de índices durante toda a vida contratual desde o primeiro conjunto habitacional implantado, e as sucessivas variações no status dos mutuários beneficiados anteriormente pelas coberturas contratuais.

A operação em curso segue os ditames da Resolução 716 do Conselho Curador o FCVS e objetiva o elasticamento do prazo de pagamento da dívida, com consequência na redução do valor do encargo mensal do retorno, a eliminação da taxa de impontualidade, a extinção das ações já impetradas pela CAIXA contra a COHAB-BAURU e evitar que a Municipalidade local venha ser onerada, na qualidade de controladora majoritária, com os valores em inadimplência e os vincendos, diante da impossibilidade da COHAB-BAURU honrar seus compromissos.