

RA - RELATÓRIO ANUAL DA ADMINISTRAÇÃO E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014



Razão Social	COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU
Sigla	COHAB-BAURU
Endereço	Av. das Nações Unidas, 30-31
Telefone	(14) 3235-9207 - Fax (14) 3235-9224
E-mail	gfc@cohabbauru.com.br
Cidade	BAURU (SP)
CNPJ (MF)	45.010.071/0001-03
Lei de Criação da Instituição	Lei Municipal n. 1.222/66 de 01.04.1966
Ato de Aprovação do Estatuto atual	Registro n. 335.162 de 29.09.1966
Período de Mandato da Diretoria	03/01/2014 a 03/01/2017
Início do 1o. Mandato	3 de janeiro de 2005
Área Geográfica de atuação	Estado de São Paulo
Nome do Representante Legal	EDISON BASTOS GASPARINI JUNIOR
Periodicidade do relatório	Anual

CARTA DA DIRETORIA

Esta publicação apresenta o desempenho da COHAB BAURU referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014. Os resultados financeiros são informados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), e auditados pela STAFF AUDITORIA E CONSULTORIA.

O relatório dedica-se, ainda, à exposição de nossa estratégia e modelo de gestão, incluindo as práticas de controles internos, e tem o principal objetivo de apresentar aos acionistas, membros dos Conselhos de Administração e Fiscal, aos órgãos de Controle Externo, fornecedores e clientes, à população em geral, as informações econômico-financeiras e o fruto das atividades operacionais desenvolvidas pela atual gestão no decorrer do Exercício de 2014.

Desde o início da nossa primeira gestão em 03/01/2005, centramos nossos esforços na busca incessante pela otimização das receitas, redução e contenção de custos, na realização de todos os ativos passíveis de comercialização aplicando de forma organizada e racional os recursos arrecadados na quitação dos empréstimos contraídos anteriormente com o BNH – Banco Nacional da Habitação e posteriormente com a CAIXA, oriundos de recursos tomados por aquelas instituições junto ao Conselho Curador do FGTS, bem como dos demais compromissos em cumprimento dos gastos operacionais.

Ao mesmo tempo iniciamos estudos e encetamos ações e decisões visando a contínua reorganização dos setores operacionais, buscando a otimização dos processos, adequando e melhorando o Sistema de Controle Interno, em prol de oferecer o melhor serviço para a população por nós assistida e assegurar a continuidade da companhia dentro de melhores práticas de gestão e controle do dinheiro público, modernizando o parque de computadores e periféricos, bem como adotando a utilização de novos softwares que vieram permitir o aperfeiçoamento da gestão operacional e financeira.

A posição atual retratada nas Demonstrações Contábeis ora apresentadas configura o quadro legal, econômico e financeiro que foi sendo formado ao longo dos anos, quando da implantação dos empreendimentos imobiliários destinados ao cumprimento dos objetivos sociais, atendendo a demanda de unidades habitacionais de baixa renda, mercê de atitudes que foram tomadas, nelas

inseridas a falta de ação, bem como das mudanças estruturais de direcionamento imprimidos pelo Governo Federal no atendimento das necessidades das faixas menos favorecidas da população no âmbito do Plano Nacional da Habitação.

De forma concreta, no exercício em apreço, continuamos empenhados em agir e resolver os problemas principalmente na recuperação financeira e econômica (com maior ênfase a partir de 2008) realizando ações e negociações em prol do:

- A) **Reparcelamento dos saldos devedores** (vencidos e vincendos, correspondente a empréstimos firmados com o BNH e ou CAIXA).
- B) **Renovação total do CADMUT – Cadastro de Mutuários**, dentro dos novos normativos da CAIXA, providência esta que veio permitir a realização das ações de revisão em relação ao Seguro Habitacional e ao FCVS.
- C) **Reparcelamento do Seguro Habitacional** antecedido e cumulado com a conciliação efetiva dos valores devidos e os valores cobrados e pagos das faturas de seguro.
- D) **Revisão das Negativas de Cobertura do FCVS** para a recuperação dos créditos (através de depuração documental e legal).

Enfim, pautamos nossa gestão na manutenção do firme propósito de agir sempre de forma responsável, produtiva e criteriosa, em obediência aos preceitos constitucionais de uma administração pública norteada na transparência, na eficácia, eficiência, economicidade e principalmente na efetividade de ações visando resultados positivos!

Assim apresentamos nas páginas a seguir o fruto do nosso trabalho.

Edison Bastos Gasparini Junior

Diretor Presidente - Diretor Técnico Habitacional

Paulo Sérgio Gobbi

Diretor Administrativo/Financeiro

Sumário

RA - RELATÓRIO ANUAL DA ADMINISTRAÇÃO E	1
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	1
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014	1
CARTA DA DIRETORIA	2
EDITAL DE CONVOCAÇÃO ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA	7
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....	8
CONSELHO FISCAL	8
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	9
FINANCEIRO.....	9
CONTÁBIL	10
PRINCIPAIS DESTAQUES EM 2014	11
Administrativas.....	11
Jurídicas:.....	12
Créditos com Acionistas / Débitos Com Acionistas.....	12
Seguros a Pagar	13
CEF – Acordos.....	14
Valores a Receber.....	14
Valores a Pagar	14
Situação Contratos com FCVS	14
Composição Patrimonial	15
Índices de ordem econômica e financeira	16
ESTRATÉGIA E GESTÃO - METAS E AÇÕES.....	17
Renegociação da Dívida do Seguro Habitacional (SH/SFH).....	17
Batimento Cadastral do Seguro Habitacional – SFH	18
Finalização Acordo Extrajudicial e Judicial – Constr. x Cohab x CEF.....	19
Renegociação de Empréstimos com Decurso de Prazo (CEF)	19
HISTÓRICO CONCEITUAL E LEGAL – INFLUÊNCIAS DOS ASPECTOS EXTERNOS NAS ATIVIDADES SOCIAIS E NO RESULTADO OPERACIONAL.....	20
Introdução	20
Remissivo histórico legislativo e operacional.....	21
LEI N. 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964	21
LEI N. 4.380 - Da Coordenação dos Órgãos Públicos e da Iniciativa Privada.....	21
Lei nº 4.595 de 31.12.1964 – Institui o Sistema Financeiro Nacional	23

RC Nº 63/66 - RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	24
RD Nº 42/66 - RESOLUÇÃO DA DIRETORIA - Aprova instruções para as COHABs.	24
Lei n. 4.380 - Da Correção Monetária dos Contratos Imobiliários	25
Decreto Lei nº 2.291 de 21.11.1986	25
Efeitos Operacionais.....	26
Descompasso das Receitas.....	26
Utilização Créditos FCVS no Acordo Cohab x CEF – 2003.....	27
Contratos em fase de decurso de prazo.....	28
Reparcelamento dos saldos devedores, vencidos e vincendos	29
Estimativa de Retorno – Execução Judicial	30
Agravamentos por força legislativa	30
Fundo de Compensação por Variações Salariais (FCVS)	31
Conclusões sobre as influências externas	33
Resumo dos Reflexos Legislativos	33
Conclusão dos fatores que influenciaram o operacional	34
Desequilíbrio Econômico e Financeiro do Sistema COHABs	35
MEDIDAS OPERACIONAIS IMPLANTADAS (INICIADAS EM 2005)	36
Combate a inadimplência.....	36
Redução das despesas de custeio.	37
Cobrança das diferenças apuradas na depuração	37
Reversão das negativas de cobertura do FCVS	38
Batimento cadastral do seguro habitacional	38
Ações das Construtoras.....	38
SISTEMA DO CONTROLE INTERNO DA COHAB BAURU	39
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014.....	40
Contexto operacional (1)	40
Conformidade das demonstrações contábeis (2).....	40
Resumo das políticas contábeis (3).....	41
Informações de suporte contábeis (4).....	51
Outras divulgações (5).....	63
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	64
BALANÇO GERAL ENCERRADO EM 31/12/2014	65
DEMONSTRAÇÃO RESULTADOS EM 31/12/2014.....	67

DEMONSTRAÇÃO FLUXO DE CAIXA EM 31/12/2014	68
DEMONSTRAÇÃO VALOR ADICIONADO EM 31/12/2014.....	69
DEMONSTRAÇÃO LUCROS / PREJUÍZO ACUMULADOS EM 31/12/2014.....	70
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	71
PARECER DO CONSELHO FISCAL.....	73



EDITAL DE CONVOCAÇÃO ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

Ficam convocados os senhores Acionistas da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU-COHAB/BAURU** – CNPJ 45.010.071/0001-03, a comparecerem à Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária que se realizará, na Avenida Nações Unidas nº 30-31, sede da empresa, Bauru / SP, no dia 30/04/15, às 17:00hs a fim de deliberar sobre a seguinte:

ORDEM DO DIA

Parte Ordinária – (a) Leitura da prestação de contas e relatório da Diretoria; (b) Leitura, discussão e votação do Balanço e demais demonstrações contábeis, acompanhadas dos pareceres do Conselho Fiscal e da auditoria independente; (c) Eleição dos membros do Conselho Fiscal.

Parte Extraordinária – (a) Outros assuntos de interesse da sociedade.

Comunicamos que se encontram à disposição dos senhores acionistas na sede social, os documentos a que se refere o Art. 133 da Lei nº 6404/76 (consolidada com a Lei 11.638 e MP 449/08).

Bauru, 16 de abril 2015.

Artur Guedes Neto

Presidente

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente: Artur Guedes Neto

Conselheiros:

José Antônio de Queiroz

José Roberto Serra

Claudionor Alves de Souza

Orlando Burgo

CONSELHO FISCAL

Presidente: Gilberto Aparecido Paisan

Conselheiros:

Arthur Luziano Correa de Barros

Eduardo Abrantes Valerio

O Conselho de Administração foi eleito em Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 03 (Três) anos (20/12/13 a 19/12/16), conforme determinação do Artigo 10, § Primeiro, do Estatuto Social da Companhia de Habitação Popular de Bauru, ficando permitida a reeleição de seus membros.

Conforme Artigo 14 do Estatuto Social compete ao Presidente do Conselho de Administração:

- a) convocar, instalar e presidir as reuniões do Conselho de Administração;
- b) convocar as Assembleias Gerais nos termos da Lei;
- c) cumprir e fazer cumprir os demais deveres de competência do Conselho de Administração fixados em Lei e no Estatuto;
- d) transmitir à Diretoria as decisões do Conselho e colocá-las em execução.

Em conformidade com o Artigo 27 do Estatuto Social, a Assembleia Geral é o órgão soberano da sociedade e reunir-se-á ordinariamente dentro dos quatro primeiros meses após o encerramento do exercício social, e extraordinariamente sempre que os interesses sociais assim o exigirem.

De acordo com o Artigo 124, § Primeiro, da Lei 6.404/76 de 15/12/1976 (consolidada com a Lei 11.638 e MP 449/08), o Edital de Convocação, foram publicados nos Jornais “Diário Oficial Estado”, com sede na cidade de São Paulo, e no “Jornal da Cidade de Bauru”, com sede nesta cidade, nos dias 17, 18 e 23/04/2015.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O desempenho econômico-financeiro da COHAB e as principais ações que contribuem para o resultado de cada exercício estão consolidadas e divulgadas a sociedade por meio do presente Relatório da Administração onde inserimos as Demonstrações Contábeis publicadas no Diário Oficial do Estado e em jornal de grande circulação na região de Bauru (SP) nos termos estabelecidos pela legislação específica:

FINANCEIRO

FLUXO DE CAIXA						
Saldo Cx.Inicial	553.120,40	1.356.823,31	2.860.746,56	2.476.652,44	366.114,35	970.756,45
ENTRADAS - PERÍODO						
Mês	2009	2010	2011	2012	2013	2014
jan	2.734.382,27	3.114.616,00	2.837.120,94	3.052.449,35	3.208.865,84	2.879.957,56
fev	2.943.753,18	3.135.888,68	2.897.756,30	2.606.414,31	2.715.798,31	2.690.512,75
mar	3.111.931,80	3.329.756,37	2.928.509,53	3.574.141,06	2.881.344,87	2.840.274,31
abr	2.735.707,82	3.361.148,80	2.987.357,84	3.241.954,85	3.102.487,56	2.637.873,95
mai	3.063.344,37	3.152.679,55	3.291.030,16	3.545.675,18	3.032.643,90	2.997.909,14
jun	2.887.166,14	3.213.831,22	3.352.131,94	2.636.582,25	3.142.216,31	2.930.265,02
jul	3.081.562,74	3.069.056,71	5.097.164,60	4.458.079,02	3.312.194,36	2.722.569,31
ago	3.589.927,20	3.820.904,98	3.230.606,29	3.268.370,06	3.313.415,56	2.571.076,16
set	3.957.645,23	3.046.920,49	3.338.557,07	3.020.922,60	3.019.558,44	2.475.806,88
out	3.508.363,06	3.202.347,83	3.111.918,27	6.400.404,86	3.653.381,72	2.828.936,19
nov	3.025.593,48	3.200.595,61	3.046.323,58	3.076.514,95	2.999.738,71	2.439.020,06
dez	3.618.936,66	3.325.912,69	2.896.088,77	2.894.375,79	2.870.122,91	2.631.661,26
Total	38.258.313,95	38.973.658,93	39.014.565,29	41.775.884,29	37.251.768,49	32.645.862,59
Média	3.188.192,83	3.247.804,91	3.251.213,77	3.481.323,69	3.104.314,04	2.720.488,55
CUSTEIO - PERÍODO						
Mês	2009	2010	2011	2012	2013	2014
jan	3.018.488,62	2.977.188,16	2.527.242,99	3.332.027,96	3.283.230,28	3.329.995,62
fev	3.152.475,90	3.064.286,67	3.115.036,10	3.625.229,92	2.847.884,10	2.400.433,32
mar	3.059.879,47	3.681.299,87	2.866.434,26	3.475.206,43	2.933.746,75	1.874.590,88
abr	2.749.792,49	3.232.695,26	3.166.738,12	3.844.581,84	2.817.745,19	2.596.213,36
mai	3.022.816,65	3.114.340,38	3.226.185,79	3.848.827,08	2.761.443,47	3.212.187,31
jun	2.849.484,20	3.385.292,21	3.149.533,93	2.789.354,27	3.104.446,34	3.713.462,52
jul	3.175.748,98	2.676.703,76	2.905.894,59	4.562.786,00	2.107.943,45	2.848.541,19
ago	3.489.006,57	3.244.582,43	4.409.200,38	3.201.915,71	4.489.778,34	2.249.649,22
set	3.429.678,92	2.791.116,41	3.181.374,77	2.788.238,44	2.883.806,00	1.721.716,10
out	3.381.016,63	3.159.575,16	3.058.007,50	6.226.827,17	2.895.888,36	2.793.002,90
nov	3.033.741,29	2.873.911,10	4.050.538,38	3.337.899,67	3.670.133,00	2.171.508,05
dez	3.092.481,32	3.268.744,27	3.742.472,60	2.853.527,88	2.851.081,11	2.808.566,94
Total	37.454.611,04	37.469.735,68	39.398.659,41	43.886.422,37	36.647.126,39	31.719.867,41
Média	3.121.217,59	3.122.477,97	3.283.221,62	3.657.201,86	3.053.927,20	2.643.322,28
Saldo Cx.Final	1.356.823,31	2.860.746,56	2.476.652,44	366.114,35	970.756,45	1.896.751,63

CONTÁBIL

QUADRO I - DIREITOS		
Posição..... Info Contábil.....	EM 31/12/14	EM 31/12/13
Adiantamentos Diversos	7.215.981,30	3.932.126,01
Seguro Empreiteiros	7.762,92	7.695,56
Prestações a Receber	2.109.694,49	2.535.947,65
Negociações a Receber	31.792.137,36	34.315.416,38
Prestações Vencidas	180.794.694,76	186.409.226,22
Prestações a Receber - Inadimplência	(25.034.766,38)	(25.034.766,38)
Devedores Compr.(Conj.Hab.)	121.196.613,40	151.334.843,86
Fgts a Receber	19.335,94	19.164,67
Indeniz.Seguros a Receber	67.189.947,66	63.091.323,78
Bens Imóveis Disp.p/Comerc.	14.057.375,74	9.955.920,29
Fcvs a Receber	470.016.826,34	446.146.689,41
Créditos C/Acionistas (Prefeitura)	419.875,36	523.207,69
Contratos firmados pela Cohab/Bauru	7.565.429,49	7.556.741,49
Ações de Regresso - Ind.Perdas/Danos	850.383,66	747.500,00
Lotes/Terrenos a Comercializar	33.131,10	33.131,10
Imobilizado/Investimentos	9.389.897,69	9.526.597,41
Total	887.624.320,83	891.100.765,14
Impostos a Recuperar	462.926,94	382.667,56
Outros Realizáveis - Longo Prazo	362.822,50	321.228,80
Outros Realizáveis - Curto Prazo	1.470.365,28	1.481.577,55
Total	2.296.114,72	2.185.473,91
Posição..Info Atual - Controle Interno..	EM 31/12/14	EM 31/12/13
Caixa/Bancos	189.554,37	990.683,76
Depósitos Vinculados/Disp.Trânsito	3.199.203,17	1.389.862,17
Total	3.388.757,54	2.380.545,93
Total do Ativo.....	893.309.193,09	895.666.784,98

QUADRO II - OBRIGAÇÕES		
Posição..... Info Contábil.....	EM 31/12/14	EM 31/12/13
Fornecedores	332.931,59	297.325,32
Impostos a Recolher	657.407,66	658.947,80
Receb.p/Amortiz.Dívidas	79.135,90	62.354,99
Parcelamento/Prov.p/IR e CS Diferidos	249.082,69	264.921,13
Outros Exigíveis	7.473.093,66	4.272.295,87
Prêmios de Seguros	107.536.421,63	102.616.549,76
Fcvs a Recolher	19.772.085,10	19.610.530,54
Adiantamento TOC - Taxa de Ocupação	12.674,80	0,00
Prov.Ações Jud./Recl.Trabalhistas	21.715.407,33	22.039.399,03
Cauções e Retenções Contratuais	1.922.090,65	1.796.009,16
Res.Exerc.Futuros / Patrimônio Líquido	1.605.277,84	1.566.792,25
Patrimônio Líquido (Passivo a Descoberto)	(125.534.321,84)	(94.706.439,67)
Total	35.821.287,01	58.478.686,18
Posição..Info Atual - Controle Interno.....	EM 31/12/14	EM 31/12/13
Obrig.relativas a empregados	1.145.131,68	926.644,86
Débitos C/Acionistas (Prefeitura Bauru)	6.283.396,66	5.919.949,22
CEF - Fase Retorno a Vencer	842.491.810,74	823.312.493,91
CEF - Desembolso bônus	7.567.567,00	7.029.010,81
Total	857.487.906,08	837.188.098,80
Total do Passivo.....	893.309.193,09	895.666.784,98

PRINCIPAIS DESTAQUES EM 2014

Existem diversos fatores operacionais em análise, portanto qualquer mudança no ambiente econômico de uma Companhia somente produzirá efeitos ao longo de períodos futuros.

CONJUNTOS HABITACIONAIS - SALDO A RECEBER		
A Receber	EM 31/12/14	EM 31/12/13
Devedores Compr.(Conj.Hab.)	121.196.613,40	151.334.843,86
Prestações a Receber	2.109.694,49	2.535.947,65
Prestações Vencidas	180.794.694,76	186.409.226,22
(*) Negociações a Receber	31.792.137,36	34.315.416,38
Bens Imóveis Disp.p/Comerc.	14.057.375,74	9.955.920,29
Fgts a Receber	19.335,94	19.164,67
Indeniz.Seguros a Receber	67.189.947,66	63.091.323,78
TOTAL.....	417.159.799,35	447.661.842,85
A Pagar	EM 31/12/14	EM 31/12/13
CEF - Fase Retorno a Vencer	56.752.392,38	113.529.686,84
CEF - Retorno Pend.Negociação	450.059.090,30	350.950.993,18
CEF - Desembolso bônus	7.567.567,00	7.029.010,81
TOTAL.....	514.379.049,68	471.509.690,83
CRÉDITO ESTIMADO.....	-97.219.250,33	-23.847.847,98

(*) Negociações a serem recebidas após o término do financiamento contratual do mutuário que realizou o acordo de parcelamento de prestações em atraso.

A Companhia continua aplicando medidas com o objetivo de recuperar e regularizar a situação dos mutuários inadimplentes.

Dentre estas medidas podemos destacar:

Administrativas

Depuração dos Saldos ativos; Revisão dos saldos inativos; Sistematização da cobrança - emissão automática de cartas de cobrança, débito automático em bancos; Renegociação de vários empréstimos de financiamentos junto à Caixa Econômica Federal face ao término de prazo contratual; Negociações realizadas c/mutuários inadimplentes.

Jurídicas:

Estatísticas operacionais:

JURÍDICO	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Notificação extrajudiciais emitidas	2.151	1.077	4.039	2.847	2.441	1.998	1.459
Notificação extrajudiciais cumpridas	996	773	3.319	2.458	1.591	1.558	1.182
Ações Notificação judicial distribuídas	932	244	66	10	23	14	5
Ações Rescisão distribuídas	1.115	608	665	760	496	784	229
Processos com Sentença e Trânsito em Julgado	272	222	184	193	283	141	230
Acordos Judiciais	523	225	220	200	130	144	194
TOTAL	5.989	3.149	8.493	6.468	4.964	4.639	3.299

IMÓVEIS	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Retomados	204	226	161	208	264	241	254
Recomercializados	186	157	149	206	223	227	194
A Recomendizar	95	164	176	178	219	220	266

Créditos com Acionistas / Débitos Com Acionistas

Créditos - Trata-se de valores de transações da Cohab Bauru envolvendo a sua principal acionista, Prefeitura Municipal de Bauru, e correspondente a despesas de obras, projetos etc. conforme demonstrado.

Débitos - Trata-se de valores de transações da Cohab Bauru envolvendo a sua principal acionista, Prefeitura Municipal de Bauru, representado substancialmente por valores de IPTU's (parcelamentos, lotes e imóveis).

CRÉDITO COM ACIONISTAS		
CRÉDITOS COM ACIONISTAS	EM 31/12/14	EM 31/12/13
Registro de Loteamento - Lotes Urbanizados	28.148,52	27.909,43
Iptu A Recuperar - Lotes Urbanizados	0,00	106.899,27
Conv.Pref.Bauru - Desfavelamento	249.627,31	247.506,57
Convênio 22/96 - Projeto Vila Olímpica	28.117,69	27.878,85
Conv.Pref.Bauru - Mutirão Leão XIII	99.100,79	98.258,90
PM.Bru. - Licitação/Carta Convite 07/98	14.881,05	14.754,67
TOTAL.....	419.875,36	523.207,69
DÉBITOS COM ACIONISTAS	EM 31/12/14	EM 31/12/13
Vale Compras	809.952,08	803.070,90
Combustível	140.064,68	138.874,77
IPTU - Imposto Predial e Territ.Urbano	5.002.377,95	4.561.423,03
Energização Bauru XXV	331.001,95	328.189,86
Iptus - Compensados	0,00	88.390,66
Contr.Melhorias Compensadas	0,00	0,00
TOTAL.....	6.283.396,66	5.919.949,22
CRÉDITO ESTIMADO.....	-5.863.521,30	-5.396.741,53

Seguros a Pagar

Trata-se de conta de valor devido às seguradoras Excelsior S.A / Caixa Administradora FCVS, relativo a prêmios de seguros, e que são faturados mensalmente para pagamento pela Companhia, tendo ou não o mutuário efetuado o pagamento da prestação.

a) A COHAB / BAURU não estava recolhendo mensalmente desde dezembro de 1997 até Abril de 2003 os valores relativos aos seguros cobrados nas prestações dos imóveis dos mutuários, tendo promovido apenas o pagamento do parcelamento da dívida renegociada do período de julho de 1993 a julho de 1996;

b) De Maio de 2003 até Junho de 2007, foram recolhidos os valores das faturas das parcelas efetivamente recebidas dos mutuários de forma total ou parcial;

c) De Julho/2007 a Outubro/2010, não foram recolhidos os valores das faturas relativos aos seguros cobrados nas prestações dos imóveis dos mutuários;

d) A partir de Novembro/2010, passou a recolher os valores integrais das faturas relativas aos seguros cobrados nas prestações dos imóveis dos mutuários.

e) O saldo devedor + juros devidos estão passando por um processo de batimento/depuração, que consiste em suma na realização de trabalhos técnicos de revisão dos valores das pendências referentes a prêmios de seguro e de regularização dos dados cadastrais do Estipulante e da Seguradora, para conciliação efetiva dos valores devidos e os valores cobrados e pagos, portanto conforme tratativas em andamento junto ao TESOURO NACIONAL E CEF e após a finalização deste trabalho de batimento será firmado acordo do seguro em questão.

SEGURO A PAGAR		
A Receber	EM 31/12/14	EM 31/12/13
Crédito da Novação	0,00	0,00
TOTAL.....	0,00	0,00
A Pagar	EM 31/12/14	EM 31/12/13
Seguros - Prêmios Pendentes	107.536.421,63	102.616.549,76
Encargos s/atraso Seguros	0,00	0,00
TOTAL.....	107.536.421,63	102.616.549,76
VALOR A SER RENEGOCIADO.....	-107.536.421,63	-102.616.549,76

CEF – Acordos

CEF - ACORDOS		
A Receber	EM 31/12/14	EM 31/12/13
Fcvs a Receber (Novação)	470.016.826,34	446.146.689,41
TOTAL	470.016.826,34	446.146.689,41
A Pagar	EM 31/12/14	EM 31/12/13
Fcvs a Recolher - Trimestral / Mensal	19.772.085,10	19.610.530,54
CEF - Novados	335.680.328,06	358.831.813,89
TOTAL	355.452.413,16	378.442.344,43
CRÉDITO FCVS ESTIMADO	114.564.413,18	67.704.344,98

Valores a Receber

O FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais foi criado através Resolução nº 25, do Conselho de Administração do extinto Banco Nacional da Habitação - BNH, em 16/06/67, e tem a finalidade de garantir o limite de prazo para amortização das dívidas dos financiamentos habitacionais, assumindo em nome do devedor (Mutuários) os descontos concedidos nas liquidações antecipadas e transferências de contratos de financiamento habitacional, e garantir o equilíbrio da Apólice de Seguro Habitacional, relativos aos contratos firmados com a CAIXA, datados até 23/04/93.

Valores a Pagar

Segundo o artigo 6º da Lei 10.150/2000, os créditos, correspondentes às dívidas novadas poderão ser utilizadas para liquidação de dívidas vincendas perante o FCVS ou à CEF, decorrentes de operações vinculadas a financiamentos habitacionais, efetuadas no âmbito do SFH.

Situação Contratos com FCVS

Total de Contratos Habilitados 35.372 = R\$ 481.618.039,87

Contratos Validados..... 32.485 = R\$ 466.706.202,37

Contratos Em Análise..... 485 = R\$ 3.310.623,97

(-) Negativas de cobertura..... 2.402 = R\$ 11.601.213,53

O FCVS, criado em meados da década de 60, tem a finalidade de garantir a quitação dos saldos devedores dos financiamentos junto aos agentes financeiros na hipótese de existência de resíduo de saldo devedor após o término do prazo contratualmente ajustado.

Vale destacar que a previsão de atuação do referido fundo foi extinta por Lei em 1993. Assim sendo, os contratos celebrados após 1993 não mais contam com o benefício do FCVS.

Quando do término do prazo do financiamento dos contratos, transferências com a cobertura do fundo ou liquidações com desconto previstas pelo Roteiro de Análise do FCVS, os contratos são analisados e habilitados junto à administradora do FCVS - (Caixa Econômica Federal). Após o período requerido pela CEF, estes contratos recebem a situação de Homologados ou Negativa de Cobertura.

Homologados – O contrato será analisado para discussão ou aprovação dos valores apresentados entre CEF x AGENTE. Existindo a aprovação, os contratos entram na fase de contratos validados.

Negativa de Cobertura – O contrato será analisado em relação a problemas de esfera documental, e que se passíveis de recursos, serão revertidos na situação de homologados dentro das regras do FCVS, para posterior validação.

Composição Patrimonial

Exercício	ATIVO				PASSIVO			
	CIRCULANTE	NÃO CIRCULANTE			CIRCULANTE	NÃO CIRCULANTE		PATRIMÔNIO LÍQUIDO
		Realiz.Longo Prazo	Investimentos	Imobilizado		Exig.Longo Prazo	Exercícios Futuros	
1999	46.764.640,12	585.888.754,85	4.875,69	939.782,72	32.495.901,17	559.741.039,44	42.028.880,43	-667.767,66
2000	55.249.892,77	579.924.693,05	4.875,69	937.986,77	37.669.094,58	562.305.983,24	43.598.510,81	-7.456.140,35
2001	58.104.134,07	580.502.244,37	4.875,69	1.127.360,61	51.926.350,72	561.230.772,43	46.854.943,74	-20.273.452,15
2002	63.890.171,16	581.752.875,70	4.875,69	1.110.153,01	72.403.713,52	564.159.183,70	47.276.891,56	-37.081.713,22
2003	66.662.837,73	593.255.185,93	4.875,69	1.037.932,44	52.734.450,79	612.895.070,94	39.698.789,48	-44.367.479,42
2004	84.042.746,47	585.990.643,45	4.875,69	981.633,97	58.421.649,30	623.868.364,79	34.684.655,44	-45.954.769,95
2005	107.437.418,34	585.454.727,43	4.875,69	836.622,17	62.081.901,14	642.986.095,33	31.789.845,03	-43.124.197,87
2006	134.507.719,68	580.510.555,26	4.875,69	5.039.960,22	71.445.869,59	657.208.182,40	29.305.270,39	-37.896.211,53
2007	155.865.001,56	570.246.282,24	4.875,69	11.707.638,29	81.396.996,62	665.521.428,49	21.354.225,63	-30.448.852,96
2008	228.209.998,87	590.303.062,95	4.875,69	11.577.846,05	106.730.940,79	735.935.195,19	4.161.251,63	-16.731.604,25
2009	216.778.791,16	597.602.982,80	4.875,69	11.498.915,91	112.788.037,50	728.950.440,03	593.550,92	-16.446.462,89
2010	230.665.146,46	595.601.249,97	4.875,69	11.325.832,99	127.782.488,74	747.348.943,73	1.306.260,12	-38.840.587,48
2011	239.726.170,77	606.635.634,69	4.875,69	11.325.832,99	127.782.488,74	747.348.943,73	1.306.260,12	-38.840.587,48
2012	250.332.691,52	627.911.455,55	4.875,69	9.703.506,46	143.280.306,73	806.624.076,38	1.472.967,23	-63.424.821,12
2013	253.580.584,99	632.559.602,58	4.875,69	9.521.721,72	147.682.285,96	841.124.146,44	1.556.792,25	-94.706.439,67
2014	253.470.654,25	630.448.641,15	4.875,69	9.385.022,00	153.898.707,88	863.339.529,21	1.605.277,84	-125.534.321,84

Índices de ordem econômica e financeira

Ref.: **PRINCIPAIS ÍNDICES ECONÔMICOS - FINANCEIROS**

1) ÍNDICE DE LIQUIDEZ CORRENTE

01/2013	1,74	01/2014	1,74
02/2013	1,75	02/2014	1,73
03/2013	1,73	03/2014	1,73
04/2013	1,73	04/2014	1,72
05/2013	1,73	05/2014	1,72
06/2013	1,73	06/2014	1,70
07/2013	1,78	07/2014	1,68
08/2013	1,73	08/2014	1,68
09/2013	1,73	09/2014	1,67
10/2013	1,72	10/2014	1,66
11/2013	1,72	11/2014	1,65
12/2013	1,72	12/2014	1,65

2) ÍNDICE DE LIQUIDEZ GERAL

01/2013	0,92	01/2014	0,89
02/2013	0,92	02/2014	0,89
03/2013	0,91	03/2014	0,89
04/2013	0,91	04/2014	0,88
05/2013	0,90	05/2014	0,86
06/2013	0,90	06/2014	0,85
07/2013	0,90	07/2014	0,85
08/2013	0,90	08/2014	0,84
09/2013	0,89	09/2014	0,83
10/2013	0,89	10/2014	0,83
11/2013	0,88	11/2014	0,82
12/2013	0,90	12/2014	0,87

3) PORCENTAGEM DE ENDIVIDAMENTO

01/2013	89,13%	01/2014	92,33%
02/2013	89,23%	02/2014	92,72%
03/2013	89,79%	03/2014	93,14%
04/2013	90,26%	04/2014	93,68%
05/2013	90,60%	05/2014	95,36%
06/2013	90,99%	06/2014	96,45%
07/2013	91,26%	07/2014	97,37%
08/2013	90,73%	08/2014	97,99%
09/2013	92,08%	09/2014	99,12%
10/2013	92,56%	10/2014	99,90%
11/2013	92,92%	11/2014	100,53%
12/2013	91,92%	12/2014	94,31%

Obs.: Porcentagem de endividamento junto à Caixa Econômica Federal.

ESTRATÉGIA E GESTÃO - METAS E AÇÕES

Renegociação da Dívida do Seguro Habitacional (SH/SFH)

A composição da dívida - De 12/1997 até 04/2003 não efetuou o recolhimento dos valores relativos aos seguros cobrados nas prestações dos imóveis dos mutuários, tendo promovido apenas o pagamento do parcelamento da dívida renegociada do período de julho de 1993 a julho de 1996; De 05/2003 até 06/2007, efetuou o recolhimento dos valores das faturas das parcelas efetivamente recebidas dos mutuários de forma total ou parcial; De 07/2007 a 10/2010, não efetuou recolhimento dos valores das faturas relativos aos seguros cobrados nas prestações dos imóveis dos mutuários; A partir de 11/2010, passou a recolher integralmente os valores das faturas relativas aos seguros cobrados nas prestações dos imóveis dos mutuários.

O processo de renegociação - iniciou-se com a realização de trabalhos técnicos de revisão dos valores das pendências referentes a prêmios de seguro e de regularização dos dados cadastrais do Estipulante e da Seguradora (ambos em fase adiantada de implementação), para conciliação efetiva dos valores devidos e os valores cobrados e pagos.

A metodologia - basear-se-á nos parâmetros e condições que regem as Normas e Rotinas da Apólice do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação e nos termos da Resolução do Conselho Curador do FCVS nº193/06, em fase de regulamentação na Caixa.

Através da correta quantificação da dívida relativa aos prêmios de seguro, poderemos (se devido) efetuar a renegociação e o parcelamento dos débitos do Estipulante perante o Seguro Habitacional do SFH.

Com a regularização do Seguro, a Companhia beneficiar-se-á principalmente da liberação dos Sinistros Represados e da liberação dos Lotes de Novação do FCVS, proporcionando a amortização destes valores nos Contratos de Empréstimos que estão em fase de retorno junto a CEF, e que começam a apresentar decurso de prazo (término do financiamento); e que por ainda apresentarem valores residuais estão sendo renegociados com prazos menores e taxas maiores junto à Caixa Econômica Federal.

Batimento Cadastral do Seguro Habitacional – SFH

Para formalização do acordo de parcelamento de débitos com SH-SFH seguimos a Medida Provisória nº. 2.181-45, de 24 de agosto de 2001, regulamentada pela Resolução CCFCVS nº. 133/2002, com as alterações introduzidas pela Resolução CCFCVS nº. 193/2006.

Providências em Andamento: - Depuração dos contratos de financiamentos ativos conforme o roteiro de análise do FCVS;

- Busca junto à prestadora de serviços responsável pelo sistema de gerenciamento de crédito imobiliário, do desenvolvimento de novos programas auxiliares ao sistema que faça a importação dos dados dos contratos já habilitados na CEF;
- Levantamento do valor real do débito, em razão das divergências cadastrais entre a Cohab e a Seguradora;
- Apuração de todos os valores pagos de MIP comparando com os valores depurados, ou seja, que deveriam ser pagos;
- Análise da documentação, depuração de todos os contratos inativos e ativos, e convocação dos mutuários correspondentes para esclarecimentos e implantações no sistema.

Realização das correções e suas dependências:

- Somente após termos todos os contratos depurados e implantados no sistema (Bat. Cadastral) teremos condições de apurar o valor real do débito e aplicar as correções monetárias e capitalizações conforme Circular SUSEP nº. 111, de 03 de dezembro de 1999.
- Aguardar os resultados e os prazos legais para decisão final das ações judiciais que mutuários movem contra a Cohab e as ações judiciais que a Cohab move contra os mutuários;
- Aperfeiçoamento do sistema operacional para processamento dos dados obtidos e demonstração das diferenças pagas de prêmios de seguro habitacional em toda a evolução de cada contrato de financiamento, por mês e por ano em todo período que a dívida foi constituída.

Finalização Acordo Extrajudicial e Judicial – Constr. x Cohab x CEF

- A Companhia vem buscando e mediando através de contatos e negociações junto a CEF e Construtoras, alternativas para a superação do litígio de ações pleiteando o pagamento de diferenças de correção monetária sobre valores de faturas e retenções contratuais realizadas quando da construção de diversos Conjuntos Habitacionais.

Renegociação de Empréstimos com Decurso de Prazo (CEF)

Relativo a diversos Contratos de Empréstimo de Financiamento vinculados ao SFH, e que foram destinados à construção, comercialização e financiamento de conjuntos habitacionais através da utilização de recursos do FGTS;

Firmados pela Cohab/Bauru junto a CEF, mediante Instrumento de Compromisso de Compra e Venda, 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, com prazo de amortização e juros fixados contratualmente;

HISTÓRICO CONCEITUAL E LEGAL – INFLUÊNCIAS DOS ASPECTOS EXTERNOS NAS ATIVIDADES SOCIAIS E NO RESULTADO OPERACIONAL

Introdução

Os contratos de financiamento habitacional destinados a suprir a demanda de moradias populares para a população de baixa renda foram contraídos pela COHAB BAURU com prazo médio de 20 a 25 anos e começaram a findar o seu período de retorno - ou como é comumente conhecido no mercado habitacional - começaram a decursar, em maior quantidade a partir de 2013 sendo que em 2014 ocorreram as maiores quantidades, causando maior impacto na vida financeira e econômica da Companhia.

Devido às sequentes e sistemáticas, particularidades e peculiaridades próprias das evoluções dos financiamentos, determinados e influenciados por efeitos governamentais de cunho legal, quanto o formato desenhado pelo Governo Federal no Plano de Retorno dos mutuários em relação ao crédito à eles concedido – explorações históricas e legislativas expostas neste capítulo - bem como efeitos do próprio mercado dos mutuários, de uma forma geral, os contratos geraram saldos devedores residuais - no seu término de prazos originais – onde tais saldos devedores (dos mutuários), seguindo a legalidade do Sistema Habitacional de baixa renda, se tornaram imediatamente exigíveis (pagamento da COHAB BAURU à CAIXA) e provocaram o estrangulamento das operações financeiras da companhia, pela redução do seu fluxo de caixa e da sua lucratividade.

Considerando tais motivos (advindos de efeitos legais externos) decidimos inserir na presente prestação de contas da gestão, um breve histórico abrangendo todos os motivos – influências - que vieram provocar o “status quo” contemporâneo, que nada mais é o resultante de operações e decisões, principalmente governamentais dos exercícios anteriores, as quais, de forma acumulada e na mesma temporalidade vieram impor a realidade do momento.

Influências que acometeram a COHAB BAURU na qualidade de AGENTE FINANCEIRO do SISTEMA NACIONAL DA HABITAÇÃO, em decorrência da tomada de recursos financeiros, repassados pelo antigo BNH, e modernamente pela

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, que vieram criar riscos externos, sem controle das gestões, para as operações sociais.

Remissivo histórico legislativo e operacional

O Sistema Financeiro da Habitação foi criado pela Lei n.º 4.380/64, (marco fundamental na história da intervenção governamental brasileira no setor habitacional), emitida pelo Governo Federal, tendo como gestor o já extinto Banco Nacional da Habitação (BNH), o qual foi substituído pela CAIXA, e ao mesmo tempo, instituiu (Governo Federal) as regras do Plano Nacional de Moradia Popular calcado na concessão de financiamentos para mutuários objetivando a compra ou construção de casa própria, com “plano de retorno” (devolução dos recursos à origem) baseado no pagamento de parcelas mensais e sucessivas compostas, principalmente, de valores relativos à amortização e encargos financeiros (além dos outros custos inerentes a aplicação do programa) seguindo regras próprias, fixadas em Lei e em Normativos governamentais, de atualização monetária do saldo aplicado (durante a fase de produção) e das parcelas e saldo devedor (durante a fase do retorno).

LEI N. 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964

Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

O objetivo do Governo Federal era o de facilitar a aquisição da moradia própria, dentro de uma política de governo de favorecer as classes de baixa renda, dentro do mandamento constitucional assegurado pela Carta Magna da Nação de que todos têm direito à habitação impondo então um SISTEMA HABITACIONAL de cunho NACIONAL, no qual a aquisição acontecesse na forma de preço de custo e cada mutuário adquirente fosse devolvendo, ao longo dos anos, uma importância que fosse capaz de gerar (produzir) outra moradia de igual qualidade, ocorrendo na temporalidade necessária de que os recursos acumulassem volume e qualidade financeira capaz de produzir empate entre a demanda e a oferta.

LEI N. 4.380 - Da Coordenação dos Órgãos Públicos e da Iniciativa Privada

Art. 1º O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação

dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

Assim, inicialmente, o BNH, como entidade pertencente à UNIÃO, funcionou como órgão gestor do Sistema Financeiro da Habitação, desempenhando a missão de cumprir os objetivos da Política Habitacional da Nação, conjugando os verbos necessários à implementação das Políticas Governamentais, especificando, normatizando, orientando, disciplinando, controlando e fiscalizando todo o Sistema Nacional da Habitação; dentro do interesse da Nação Brasileira de extinguir o déficit habitacional, e financiar habitação a todas as camadas sociais, canalizando os recursos que a Lei Federal definiu como fontes de custeio supridoras para o sistema.

LEI N. 4.380 - Art. 2º O Governo Federal intervirá no setor habitacional por intermédio:

I - do Banco Nacional da Habitação;

II - do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo;

III - das Caixas Econômicas Federais, IPASE, das Caixas Militares, dos órgãos federais de desenvolvimento regional e das sociedades de economia mista.

Órgãos Componentes do Sistema

Art. 8º O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:

I - pelo Banco Nacional da Habitação;

II - pelos órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do Poder Público, que operem, de acordo com o disposto nesta lei, no financiamento ... (Vetado) ... de habitações e obras conexas;

Art. 16. Fica criado, vinculado ao Ministério da Fazenda, o Banco Nacional da Habitação (BNH), que terá personalidade jurídica de Direito Público, patrimônio próprio e autonomia administrativa, gozando de imunidade tributária.

§ 1º O Banco Nacional da Habitação poderá instalar agências em todo o território nacional, mas operará de preferência, usando como agentes e representantes as Caixas Econômicas Federais e Estaduais, os bancos oficiais e de economia mista e as demais entidades integrantes do sistema financeiro da habitação.

Lei nº 4.595 de 31.12.1964 – Institui o Sistema Financeiro Nacional

Art. 4º Compete privativamente ao Conselho Monetário Nacional:

§ 7º O Banco Nacional da Habitação é o principal instrumento de execução da política habitacional do governo Federal e integra o sistema financeiro nacional, juntamente com as sociedades de crédito imobiliário, sob orientação, autorização, coordenação e fiscalização do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central da República do Brasil, quanto à execução, nos termos desta lei, revogadas as disposições especiais em contrário.

Art. 5º As deliberações do Conselho Monetário Nacional entendem-se de responsabilidade de seu Presidente para os efeitos do art. 104, nº I, letra b da Constituição Federal e obrigam também os órgãos oficiais, inclusive autarquias e sociedades de economia mista, nas atividades que afetem o mercado financeiro e o de capitais.

Tradicionalmente as fontes de custeio foram definidas, pelo Governo Federal, pelos recursos angariados com as Cadernetas de Poupança e com os depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e em regra geral, foram destes (FGTS) os que beneficiaram/suprimam as carteiras que municiaram as COHABs e demais órgãos assemelhados do país.

Ao BNH, tendo sido constituído sob a forma de autarquia, era vetado operar diretamente com o financiamento, compra, venda ou construção de habitações, ficando então obrigado a utilizar-se agentes promotores e agentes financeiros para cumprir os ditames da Política Nacional da Habitação, qual seja do planejamento e da execução dos projetos habitacionais, bem como a comercialização das unidades; tudo isto ocorrendo sob os seus planejamentos, normativos, condições e orientações jurídicas, financeiras, e operacionais.

Dentro deste contexto de Política Governamental, foram criadas entidades, para funcionar como AGENTES FINANCEIROS, e dentre elas as COHABs (Resolução do Conselho n.º 63/66 do BNH), entidades do direito privado, com caráter público, vinculadas à administração federal, estadual ou municipal, para agirem apenas

como prepostos do Governo Federal, na qualidade de Agentes Financeiros e Promotores, no intuito de prestar os serviços que, legalmente, não poderiam ser realizados de forma direta pelo BNH.

RC Nº 63/66 - RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Regula as condições para registro e concessão de financiamentos das Companhias de Habitação (COHABs).

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, em reunião de 14 de abril de 1966, e no uso das atribuições que lhe confere o art. 29, itens VII e IX, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964,

RESOLVE: baixar as seguintes instruções, que regularão a inscrição das Companhias de Habitação (COHABs) no BNH, para fins de integração no Sistema Financeiro de Habitação (art. 8º da Lei nº 4.380), e as condições gerais de financiamento àquelas entidades.

1. As COHABs se constituirão sob a forma de sociedades por ações, devendo o Poder Público deter, por si, ou por sociedade por ele controlada, no mínimo, 51% do capital acionário, e terão por finalidade promover a construção e a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população (até três salários mínimos de renda familiar mensal).

Em seguida, visando a regulamentação do assunto, qual seja o formato operacional das COHABs o BNH baixou uma diretiva iniciando a regulamentação:

RD Nº 42/66 - RESOLUÇÃO DA DIRETORIA - Aprova instruções para as COHABs.

CONSIDERANDO a autorização dada pelo Conselho de Administração deste Banco e CONSIDERANDO, principalmente, a necessidade imperiosa de disciplinar, dentro da mesma orientação, a atuação das COHABs,

A DIRETORIA DO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, em reunião de 2 de setembro de 1966 e no uso das atribuições que lhe confere o artigo 30 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964,

R E S O L V E:

1 Aprovar as instruções às COHABs que consubstanciam as diretrizes traçadas na Reunião de 8 de junho de 1966, dando lhes unidade de orientação quanto ao desenvolvimento de suas atividades e aplicação dos recursos do Banco Nacional da Habitação.

Comprova-se então, que tais entidades (dentre elas as COHABs), foram criadas com o fim especial de promover atividades sujeitas, permanente, à orientação, controle e fiscalização federal através do BNH, o qual regulamentou o sistema de atuação, as bases de contratação e financiamento, delimitando as regras operacionais e financeiras, dentre elas, as de contratação de obras, composição do custo, critérios de seleção e classificação da demanda (mutuários interessados e qualificados), o modelo de contrato de promessa de venda e compra, forma e valor da arrecadação das prestações dos promitentes compradores e as regras de retorno dos contratos de empréstimos.

As COHABs tornaram-se então, salvo melhor juízo, meras prepostas, com a obrigação de fazer em nome do Sistema Nacional da habitação criado pelo Governo Federal.

Lei n. 4.380 - Da Correção Monetária dos Contratos Imobiliários

Art. 5º Observado o disposto na presente lei, os contratos de vendas ou construção de habitações para pagamento a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações poderão prever o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a conseqüente correção do valor monetário da dívida toda a vez que o salário mínimo legal for alterado.

Posteriormente em 21 de novembro de 1986, foi extinto o BNH, surgindo em seu lugar, por processo legal de incorporação e de sucessão dos direitos e deveres, a CAIXA.

Decreto Lei nº 2.291 de 21.11.1986

Art. 1º É extinto o Banco Nacional da Habitação - BNH, empresa pública de que trata a Lei nº 5.762, de 14 de dezembro de 1971, por incorporação à Caixa Econômica Federal (CEF).

§ 1º - A CEF sucede ao BNH em todos os seus direitos e obrigações, inclusive:

- a) na administração, a partir da data de publicação deste decreto-lei, do ativo e passivo, do pessoal e dos bens móveis e imóveis;
- b) na gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, do Fundo de Assistência Habitacional e do Fundo de Apoio à Produção de Habitação para a População de Baixa Renda;

c) na coordenação e execução do Plano Nacional de Habitação Popular {PLANHAP) e do Plano Nacional de Saneamento Básico (PLANASA), observadas as diretrizes fixadas pelo Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;

Efeitos Operacionais

Dentre os vários motivos legais e mercadológicos que provocaram a situação de falta de caixa no momento do decurso dos prazos, podemos destacar os seguintes itens:

Descompasso das Receitas

A situação econômica e financeira caótica e inflacionária que penalizou – por muitos anos – o nosso país nas últimas décadas, causou altos índices de rotatividade do quadro funcional das empresas e do desemprego.

O formato operacional de várias das gestões passadas – da Cia – contribuiu por formar e consolidar o censo comum – incorreto - nos mutuários do Sistema Habitacional Nacional e em especial na população atingida pelas operações da Cia, de que as dívidas e saldos devedores proveniente da construção de imóveis de conjuntos habitacionais, por fazerem parte da política habitacional de cunho social não seriam cobrados. Este estigma não é privilégio da COHAB Bauru, mas do sistema habitacional como um todo, e provocou, ao longo de muitos anos, o aumento da inadimplência até entre aqueles que tinham condições de honrar os pagamentos, sendo que esta gestão veio lutando e promovendo ações que conseguiram superar tais problemas nestes últimos anos, eliminando este paradigma negativo.

Muitos dos atos operacionais e decisões de antigas diretorias foram seguidos de forma obrigatória – cumprimento legal - em virtude da Lei Federal (com foco em uma política paternalista de cunho social).

Em grande parte de casos praticaram-se rotinas internas de depurações de contratos de mutuários, dos recálculos, sinistros, quitações, transferências, e novações, as quais na maioria dos casos, que dependeram majoritariamente de decisões judiciais que por pertencerem ao campo das influências externas, fugiram ao livre arbítrio da gestão da Cia.

Tais atos influenciaram decisivamente os valores das parcelas vencidas e saldos devedores vincendos e o fluxo de caixa e a geração de receitas.

Dia-a-dia a Cia cumpre rotinas de revisão de conceitos, dados cadastrais e financeiros, aplicando as regras aplicáveis no momento, as quais por terem sido alteradas após a assinatura dos contratos de financiamentos – ativos e passivos – se contrapõem às regras praticadas originalmente por força de mudanças contemporâneas na política habitacional imposta pelo Governo Federal que é o seu Gestor Maior.

Tudo isto provoca como consequência imediata e lógica o aumento e/ou redução de juros e dos índices de atualização aplicados anteriormente; repercutidos nos valores das parcelas e dos saldos devedores.

O lado cruel de tais regularizações de atos geradas em virtude de decisões e práticas administrativas e operacionais de períodos anteriores, em maioria determinadas pela influência externa, não podem ser repassadas aos contratos com a CAIXA, e são fatores que oneram dia-a-dia o resultado e as finanças da Cohab, causando prejuízos irreparáveis.

Utilização Créditos FCVS no Acordo Cohab x CEF – 2003

(a) Que a Cohab celebrou com a CEF em 26/03/2003 um acordo quando renegociou e confessou uma dívida de R\$ 601.023.459,64, da qual o valor de R\$ 17.812.754,39 relacionava-se à dívida vencida e o de R\$ 583.210.705,25 a dívida vincenda. (b) Que a dívida confessada consolidou renegociação para a amortização de 20 conjuntos, no valor de R\$ 181.484.355,36, quando a COHAB efetuou o pagamento a CEF com a utilização de títulos CVS existentes na época, oriundos da novação dos créditos da Cia. até aquela data, caucionados juntos ao FCVS. (c) Que diante da necessidade de redução dos repasses, a Diretoria da época, optou por utilizar estes créditos CVS nas amortizações dos contratos com os maiores comprometimentos + os de maiores taxas de financiamento, e os empreendimentos considerados como problemas. (d) No valor renegociado de Bauru foram incluídos 6 conjuntos: Jd. Nova Esperança II, Edson Francisco Silva, Mary Dota, Pastor Arlindo Viana, José Regino, Procred IV, que representaram 52% do valor da renegociação da dívida consolidada, ou seja, R\$ 94.487.436,32. (e) Portanto que para que isto fosse possível, ocorreu a utilização de estoques de créditos CVS pertencentes a outros conjuntos habitacionais.

CONTRATO CEF	DATA ASSINAT.	PRAZO Pzo/Parc.	DECURSO PRAZO	Nº NÚCLEO	LOCALIDADE	NOME DO NÚCLEO	QUANT. UNID. CONST.	COHAB x MUTUARIO		COHAB x CEF		TAXA JUROS C.E.F.
								Saldo a Receber S/FCVS	FCVS	Prestação (A) +(J)	Saldo Devedor	
095-2	24/02/1970	279-279	Mar/2003	002	PIRATININGA	Pe.UNZUÉ	61	0,00	0,00	73,18	12.883,63	4,00
3426-28	04/08/1978	294-283	Fev/2004	033	BAURU	N.ESPERANÇA	400	108.791,75	470.270,97	1.152,74	594.854,20	0,50
12840-35	09/12/1984	300-209	Out/2010	107	BARRETOS	BARRETOS III	406	779.155,15	5.505.214,33	28.204,36	11.602.193,17	4,60
12182-66	11/08/1983	300-210	Set/2010	105	SJRPRETO	SÃO DEOCLESIANO	882	1.057.197,61	17.520.600,85	23.802,88	13.126.901,44	4,70
13571-32	03/05/1984	249-152	Abr/2011	108	QUATÁ	PROHEMP	315	820.654,88	5.996.968,00	18.201,34	5.138.165,60	5,30
17704-05	24/10/1986	300-161	Out/2014	142	BAURU	EDSON F.SILVA	937	12.946.103,33	164.805,48	33.098,23	9.829.371,31	2,60
19490-64	26/02/1988	300-151	Ago/2015	153	BEBEDOURO	RESID. FRANCISC.	280	18.704.621,06	104.379,41	53.611,76	14.661.798,08	6,80
19453-83	24/02/1988	300-146	Jan/2016	154	BAURU	MARY DOTA	3638	75.860.283,83	1.422.553,63	350.164,49	61.378.627,81	3,90
20948-29	08/03/1990	300-134	Jan/2017	157	LINS	PQ.ALTO BOA VISTA	347	6.356.764,51	59.475,88	34.499,87	4.108.870,82	5,50
21100-54	23/07/1990	300-134	Jan/2017	160	PIRATININGA	PIRATININGA IV	198	1.355.433,68	27.566,70	10.610,67	1.368.670,06	3,60
21129-69	28/09/1990	300-100	Fev/2018	176	MARILIA	MONS.JOÃO TOFOLI	414	3.502.287,62	126.321,01	26.710,84	3.306.644,07	3,90
23289-67	11/10/1991	300-114	Set/2018	182	BAURU XXII	P.ARLINDO VIANA	484	7.790.598,27	108.299,91	44.326,61	6.094.412,68	5,00
23501-89	31/10/1991	300-101	Out/2019	191	ASSIS	ASSIS IV	577	5.762.610,42	492.337,88	36.982,35	4.994.134,52	4,10
24161-66	30/12/1991	300-101	Out/2019	192	COLINA	COLINA III	315	4.910.910,67	144.242,80	23.637,72	3.470.193,38	4,60
23593-15	29/11/1991	300-100	Nov/2019	195	SÃO MANUEL	SÃO MANUEL III	629	7.538.476,98	446.205,18	49.224,99	6.502.806,78	4,60
23720-21	13/12/1991	300-094	Mai/2020	198	BEBEDOURO	BEBEDOURO III	888	13.961.201,46	430.510,40	76.817,18	10.792.416,25	4,70
24216-46	30/12/1991	300-091	Ago/2020	199	SJBARRA	JOÃO MATARRAIA	687	9.386.152,39	207.053,56	55.917,04	7.730.502,85	4,40
24102-25	30/12/1991	300-090	Set/2020	200	BAURU	JOSÉ REGINO	1014	17.955.917,28	475.325,66	105.387,08	14.517.480,88	5,10
52885-72	23/06/1997	240-062	Jan/2018	207	BAURU	PROCRED IV	182	2.997.531,08	8.965,88	19.220,63	2.072.689,44	5,21
29752-50	08/03/1994	220-108	Jul/2012	000	DEPUR.DIVIDA			0,00	0,00	1.049,92	180.738,39	3,10
TOTAL							12654	191.794.691,97	33.711.097,53	992.693,88	181.484.355,36	

% 1)-COMPOSIÇÃO		Pertencente ao Conjunto	
52,06%	Bauru	94.487.436,32	
47,94%	Demais Cidade	86.996.919,04	
100,00%	Divida Vincenda	181.484.355,36	
	Divida Vencida	17.812.754,39	
	Divida Vincenda	181.484.355,36	
	Total.....	199.297.109,75	
% de Utilização 2)-CRÉDITO FCVS DIVERSOS CONJUNTOS		Utilização de créditos pertencente a outros conjunto habitacionais	
100,00%	Créditos Novação	231.861.484,52	
85,96%	Divida Consolidada	199.297.109,75	
14,04%	Sobra Novações.....	32.564.374,77	
			3)-UTILIZAÇÃO DOS CRÉDITOS
			Total Divida
			199.297.109,75
			Crédito do Conj.
			33.711.097,53
			Diferença.....
			165.586.012,22
			33.711.097,53
			16,91%
			165.586.012,22
			83,09%
			199.297.109,75
			100,00%

Contratos em fase de decurso de prazo

Os contratos em fase de decurso de prazo e para os quais não possuem estoques de créditos FCVS para utilização em sua amortização devem ser renegociados por demonstrarem elevados saldos residuais remanescentes para retorno ao FGTS. Destacamos que o valor original dos decursos era de R\$ 259.099.767,01, o qual, posicionado e atualizado até 31/12/14 já monta em R\$ 450.059.090,30.

Os contratos que agora devem ser renegociados não tiveram seus créditos de direito de FCVS utilizado em sua amortização, em virtude disto agora demonstram elevados saldos residuais remanescentes para retorno ao FGTS.

DECURSO PRAZO - 07/2008 A 12/2014									
	Contrato	Data Decurso	Taxa	Vr. Atualizado	Juros	Juros Remun.	Tx.Impontual.	Total	
080	0004036-22	NOVA MARILIA-IV	08/07/2008	2,90%	35.582.168,54	86.027,77	6.801.033,33	33.508.223,80	75.977.453,44
094	0005202-76	BOTUCATU-HUMB POPOLO	08/07/2009	2,80%	19.483.177,39	45.460,75	3.040.825,95	15.061.355,80	37.630.819,89
081	0005750-15	TUPA II	08/07/2008	0,70%	811.398,86	473,31	37.366,42	670.049,28	1.519.287,87
095	0005791-09	VOTORANTIM I	08/10/2009	4,20%	23.000.668,48	80.543,53	5.143.263,39	17.969.584,30	46.194.059,70
079	0006874-20	PIRATIN-O.FERNANDES	08/07/2008	1,70%	915.905,24	1.297,53	102.520,33	804.561,54	1.824.284,64
093	0008981-68	RIBEIRAO BONITO I	08/04/2009	2,20%	184.983,45	398,67	23.711,41	145.879,47	354.973,00
044	0009714-49	DIVERSOS-AMPLIACAO	08/05/2009	2,30%	2.806.214,35	5.378,58	370.575,76	2.188.271,70	5.370.440,39
098	0009719-91	TANABI-JD.CENTENARIO	08/06/2009	3,10%	8.796.112,81	22.763,72	1.543.107,43	7.018.517,69	17.380.501,65
101	0009790-76	NH.EDSON B.GASPARINI	08/01/2010	4,10%	26.520.693,80	90.701,33	5.509.889,36	19.465.501,52	51.586.786,01
103	0010831-28	CONCHAS I	08/03/2010	4,20%	2.031.156,61	7.109,05	418.286,08	1.440.358,20	3.896.909,94
097	0010940-32	PEREIRA BARRETO I	08/10/2009	4,40%	7.440.481,94	27.281,77	1.743.307,95	5.864.382,31	15.075.453,97
100	0011000-13	AGUDOS-J.B.R.MATTOS	08/12/2009	4,40%	9.906.571,64	36.324,09	2.246.983,96	7.513.029,29	19.702.908,98
096	0011503-86	BARRETOS I	08/12/2009	4,50%	19.122.832,00	71.710,62	4.436.338,66	14.564.500,01	38.195.381,29
106	0011508-93	SAO MANUEL I ST.II	08/06/2010	4,00%	10.029.532,72	33.493,09	1.863.895,99	6.627.395,33	18.554.317,13
114	0014701-17	JAU-POTUNDUVA	08/02/2012	5,10%	1.355.237,40	5.759,76	203.797,98	551.329,64	2.116.124,78
110	0015576-69	MARACAI II	08/08/2012	3,70%	1.671.120,25	5.152,62	150.748,15	532.881,25	2.359.902,27
115	0015719-08	LENCOIS PAULISTA IV	08/08/2012	4,30%	4.389.763,86	15.729,99	460.435,29	1.419.229,49	6.285.158,63
111	0015747-91	POMPEIA-T.BACARAT	08/08/2012	4,40%	3.791.042,17	13.900,48	406.917,48	1.228.459,37	5.440.319,50
109	0015813-92	REGINOPOLIS III	08/08/2012	4,50%	1.355.546,14	5.083,30	148.818,84	440.255,82	1.949.704,10
113	0015848-30	FABIO TALARICO	08/08/2012	4,40%	6.463.565,97	23.699,74	693.777,03	2.094.470,95	9.275.513,69
112	0015449-64	TARUMA-PROHEMP	08/10/2012	4,30%	6.370.055,25	22.826,04	621.565,64	1.903.253,36	8.917.700,29
117	0017197-37	FICAM IV	08/07/2013	4,20%	3.478.086,32	12.173,30	220.293,55	669.136,53	4.379.689,70
121	0018906-01	BEBEDOURO I	08/10/2013	2,20%	2.813.551,49	5.158,17	77.342,26	433.442,49	3.329.494,41
126	0016124-88	SAO JOSE DO RIO PRETO II	08/11/2013	2,60%	8.259.928,67	17.896,51	249.898,35	1.188.196,19	9.715.919,72
122	0017705-32	AMERICO BRASIL. I	08/11/2013	2,10%	1.846.193,01	3.230,84	45.095,11	263.969,65	2.158.488,61
135	0018792-67	BORBOREMA I	08/11/2013	1,90%	2.151.597,61	3.406,70	47.541,79	306.888,13	2.509.434,23
132	0017610-14	GARCA I 1. ETAPA	08/12/2013	1,40%	770.355,52	898,75	11.637,37	101.254,00	884.145,64
133	0018682-37	MATAO I	08/12/2013	1,70%	2.026.746,68	2.871,23	37.187,11	267.306,79	2.334.111,81
131	0018808-26	PANORAMA II	08/12/2013	1,80%	918.254,28	1.377,38	17.840,85	121.246,51	1.058.719,02
128	0018513-69	MACATUBA-JD.EUROPA	08/02/2014	2,50%	5.255.859,62	10.949,71	119.234,71	585.283,46	5.971.327,50
134	0018898-13	CATIGUA I	08/02/2014	2,10%	1.880.279,75	3.290,49	35.819,23	208.573,65	2.127.963,12
130	0018883-93	S.CARLOS-D.RODRIGUES	08/03/2014	2,70%	1.833.802,18	4.126,05	41.077,70	186.647,93	2.065.653,86
129	0018681-12	S.CARLOS-IVO MORGANT	08/04/2014	2,50%	3.236.134,23	6.741,96	60.128,33	293.967,41	3.596.971,93
138	0018977-96	IGARACU II	08/05/2014	2,00%	2.310.981,61	3.851,64	30.478,64	185.279,64	2.530.591,53
139	0019297-71	CHICO MENDES-MAR.VI	08/05/2014	2,50%	2.080.084,73	4.333,52	34.306,06	167.379,24	2.286.103,55
137	0019488-21	AMERICO BRASIL. II	08/06/2014	2,60%	2.425.707,96	5.255,71	36.167,34	169.409,69	2.636.540,70
140	0016105-97	BEBEDOURO II	08/10/2014	1,50%	1.547.879,51	1.934,85	5.424,35	43.546,70	1.598.785,41
145	0019493-28	CONCHAS II	08/10/2014	1,35%	581.840,85	654,58	1.834,86	16.361,25	600.691,54
142	0019495-71	N.H.EDSON F. SILVA	08/10/2014	3,10%	1.443.513,15	3.808,61	10.468,97	40.818,22	1.498.608,95
149	0019498-35	ITAPEVA III	08/10/2014	3,00%	2.574.011,41	6.435,03	18.063,13	72.758,28	2.671.267,85
147	0019500-03	D.FERNANDO M.P.ROCHA	08/10/2014	2,80%	4.136.381,12	9.651,55	27.087,41	116.847,37	4.289.967,45
143	0018689-85	ASSIS I - II	08/11/2014	2,90%	2.491.097,47	6.020,15	10.661,30	44.304,09	2.552.083,01
146	0018976-71	BOT.-ARNALDO L.MELLO	08/11/2014	1,25%	1.036.444,87	1.079,63	1.909,33	18.363,34	1.057.797,17
143	0019071-81	ASSIS I - II	08/11/2014	3,20%	3.166.880,50	8.445,01	14.959,31	56.361,70	3.246.646,52
141	0019103-77	N.H.INDIA VANOIRE	08/11/2014	2,70%	3.329.134,87	7.507,26	13.263,15	59.181,67	3.409.086,95
119	0019322-19	FICAM V	08/11/2014	2,40%	4.818.272,31	9.636,54	17.058,61	85.594,43	4.930.561,89
148	0019466-64	IGARACU DO TIETE III	08/11/2014	2,90%	5.708.401,67	13.795,30	24.430,60	101.523,76	5.848.151,33
102	0010374-13	MUT.N.JULHO/JD.O.VERDE/LUIZ E. COUBE	08/12/2014	1,00%	1.151.746,44	959,78	736,45	8.843,07	1.162.285,74
TOTAL				265.301.396,70	756.605,99	37.177.112,30	146.823.975,31	450.059.090,30	

Reparcelamento dos saldos devedores, vencidos e vincendos

Correspondente a empréstimos firmados com o BNH e ou CAIXA, quando da construção de conjuntos habitacionais com prazo médio de 20 a 25 anos, sendo que através de negociação garantida pela Prefeitura Municipal de Bauru - LEI Nº 6.491, de 27 de Fevereiro de 2014, autorizou o Poder Executivo a adquirir títulos CVS - titularidade do FGTS, mediante financiamento, para utilização em pagamento de dívidas de operações de empréstimos habitacionais da COHAB-Bauru, bem como a garantir operação de

financiamento entre a COHAB-Bauru e a CEF - agente operador do FGTS em uma operação visando a liquidação de operações de empréstimos habitacionais, vencidos e vincendos.

Nesta decisão foram analisadas as normativas do Conselho Curador do FGTS que autorizou negociações envolvendo a aquisição financiada de títulos CVS, para quitação de dívidas, ou prestar garantias: Resolução nº 408 que prevê o parcelamento: prazo máximo de 78 meses e uma taxa de juros de 6% ao ano, a qual não é aplicável no caso da Cia, e as Resoluções 479, 512 e 716, que são aplicáveis e mais benéficas, por permitirem prazo maior de financiamento e Juros mais benéficos, permitindo expressivo alongamento da dívida, com a redução dos encargos da COHAB.

Estimativa de Retorno – Execução Judicial

O Conselho Curador do FGTS através da gerencia regional da CEF ingressou com ação de execução contra a Companhia e seu principal acionista, cobrando o pagamento imediato. Como o Fundo de Garantia do Trabalhador não pode sofrer prejuízo, o contrato que decursa (vence) e o resíduo tem de ser pago em parcela única, sendo que a execução é realizada contrato-a-contrato até que se efetue o pagamento de toda a dívida pendente.

Mesmo na situação da COHAB ser declarada extinta, insolvente, ou colocada em liquidação, mesmo assim o dinheiro do trabalhador (que é do FGTS) será objeto de ação judicial, contra então os acionistas, e a cobrança judicial alcança não somente a controladora, Prefeitura Municipal de Bauru, que detém 72,8% do Capital Social, mas sim, todos os acionistas, porém as resoluções do Conselho Curador permitem - caso de parcelamento - não gerar risco de confisco de receitas ou bens municipais, e se houver acordo, suspende a execução.

Agravamentos por força legislativa

Décadas de alta inflação provocaram defasagens salariais aos mutuários, trazendo inclusive o desemprego em muitos setores, que somaram-se as disparidades quando da consecução dos reajustes salariais, coroados pelas frequentes intervenções governamentais nas regras e condições dos contratos de financiamento.

Surgiram novas necessidades de ajuste, que foram motivo de normalização governamental com a criação do diferencial conhecido como Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), dentro do objetivo de minimizar os efeitos

decorrentes do descompasso existente nas operações de financiamento vinculadas, porém novamente os estudos e as intenções governamentais não foram correspondidos com a realidade operacional dos contratos de financiamentos tendo tudo, novamente, funcionado de forma subdimensionada contra as COHABs.

Novamente ocorreu e aumentou o descompasso já existente, entre o reajuste das prestações e dos saldos devedores, os quais foram maiores do que o previsto, novamente contribuindo para aumentar a economia já debilitada das COHABs.

Chegando ao Governo Sarney, as prestações foram reajustadas em 112% (cento e doze por cento) enquanto os saldos devedores tiveram correção de 246% (duzentos e quarenta e seis por cento), com base nos índices da poupança, sendo este um dos principais problemas impingidos ao Fundo de Compensação por Variações Salariais (FCVS). Já no plano cruzado (1986), o valor das prestações foi ajustado por índices inferiores à inflação, com base nas médias dos doze meses anteriores.

No plano Bresser (1987), houve congelamento temporário e adoção de nova política salarial. No plano Verão (1989) as prestações voltaram a ser congeladas entre fevereiro e maio.

No Plano Collor (1990) a inflação de 84,32% foi aplicada aos saldos devedores e não às prestações dos mutuários. No plano Collor II (1991), não houve política salarial até setembro e os saldos devedores passaram a ser corrigidos pela Taxa Referencial (TR), introduzida no ordenamento pela Lei n.º 8.177/91 (Lei de Desindexação da Economia).

Fundo de Compensação por Variações Salariais (FCVS)

Quanto ao sistema do FCVS ele fluiu bem até a década de 80, quando os altos índices inflacionários e as elevadas taxas de juros praticados obrigaram o Governo Federal conceder sucessivos e cumulativos subsídios aos mutuários finais do Sistema, destacando-se o Decreto-Lei 2.065/83, o qual proporcionou a redução das obrigações dos mutuários, imputando-as ao FCVS sem a necessária dotação orçamentária para tanto, passando, a partir de então, a COHAB BAURU assumir, indevidamente, responsabilidades incompatíveis com seu fluxo de caixa e patrimônio, em assuntos aos quais não de causa.

Em seguida, o Decreto-Lei n.º 2.164/84 concedeu subsídio de 10% a 25% aos mutuários, mediante emissão de bônus pelo BNH, estabelecendo-se que, para os contratos firmados a partir daquela data, o FCVS ressarciria os saldos devedores em parcela única, e posteriormente, o Decreto-Lei n.º 2.291/86 autorizou a concessão de novo subsídio, estabelecendo, desta vez, que a dívida seria liquidada em cinco anos, e o Decreto-Lei n.º 2.406/88 novamente autorizou a concessão de outro subsídio, prorrogando-se o prazo de pagamento da dívida por mais cinco anos; e além da assunção dos compromissos decorrentes dos subsídios governamentais narrados acima, o Decreto-Lei n.º 2.476/88 imputou ao FCVS a obrigação de garantir o equilíbrio do seguro habitacional do SFH.

O descompasso entre o crescimento das responsabilidades assumidas pelo Fundo e o baixo fluxo de caixa, sem que fossem destinadas novas receitas, elevou demasiadamente o déficit do FCVS, ocasionando sua insolvência, culminando assim na edição da Resolução do CMN n.º 1980/93, o qual estabeleceu que os financiamentos habitacionais não mais contariam com a cobertura do Fundo, devendo o próprio mutuário ser responsável pelo pagamento do saldo residual eventualmente existente ao final do contrato, e assim, não demorou ao Governo Federal editar a Lei n.º 8.692/93 apontando novas diretrizes ao SFH e excluindo, por previsão legal, a responsabilidade do FCVS para as operações realizadas após a sua vigência (art. 29). Não obstante todas estas providências e ações praticadas pelo Governo Federal, instituidor e mantenedor do Plano Nacional de Habitação, ainda era necessário equacionar o passivo contingente do Fundo, o que resultou na edição da Medida Provisória n.º 1.520/96, convertida na Lei n.º 10.150/00, autorizando a novação das suas dívidas mediante a securitização.

Coroando tais mudanças, Governo Federal, promoveu inúmeras alterações (fato novo) no “Roteiro de Análise do FCVS” no sentido de promover exigências que dificultassem os Agentes Financeiros de habilitar seus créditos perante o Fundo, ensejando várias negativas irreversíveis de quitação do saldo residual dos mutuários.

Diante disto tudo, os mutuários resolveram ingressar com ações perante o Poder Judiciário face a não quitação de seus contratos, porém eles ingressam contra as COHABs (mera preposta e Agente Financeiro, sem nenhuma ação nem decisão quanto ao que foi alterado); deixando de lado o verdadeiro responsável pelas

mudanças o único que pode ser obrigado pela quitação de seus saldos residuais, qual seja, o FCVS, administrado e gerido pela Caixa.

Mercê todas estas modificações, é público e notório que o FCVS não quita 100% (cem por cento) do Saldo Residual dos contratos dos mutuários finais; e repassa apenas cerca de 80% (oitenta por cento) do saldo residual real de cada contrato efetivamente homologado.

Criou-se então uma pergunta crucial a ser respondida: Quem deve arcar com o prejuízo de 20% (vinte por cento) sobre os contratos que o Governo Federal se comprometeu a quitar? O Agente Financeiro, que não possui nenhum poder de decisão e foi mero repassador entre o Governo e o mutuário, ou é o próprio Governo Federal, verdadeiro e único instituidor do SISTEMA, determinador das REGRAS e controlador da OPERACIONALIZAÇÃO?

Conclusões sobre as influências externas

Resumo dos Reflexos Legislativos

A emaranhada teia legislativa protecionista cria e altera dia-a-dia a política habitacional do país.

Mesmo após a assinaturas dos contratos originais com os mutuários, foram editadas leis criando novos benefícios ao mutuário, sem que fossem criados mecanismos, na mesma temporalidade e qualidade econômica e financeira, que viessem, de forma isonômica beneficiar a COHAB BAURU, permitindo sua segurança econômica e a continuidade do seu negócio como agente financeira operadora da habitação.

Leis complexas e de difícil entendimento comum foram discutidas em juízo pelos mutuários, as quais se dividiram em dois grandes grupos:

a) Aqueles que realmente tem direitos adquiridos mercê decisões judiciais, e que, através de mandado judicial, conseguem reduzir os valores das suas parcelas, dos seus encargos e dos seus saldos devedores, causando prejuízo à COHAB BAURU, a qual não teve nem tem como **repassar os efeitos das decisões judiciais** ao órgão concedente do crédito, que é a CEF. Ocorre nestes casos a dicotomia econômica, financeira e legislativa.

b) Aqueles – mutuários - que não tem direito adquirido, mas que por conveniência “*ajuntam-se aos achismos da vida*”, e ao final da ação conseguem

algum acordo para encerrar a questão, ou ainda perdem a ação (infelizmente poucos casos).

A falta dos pagamentos, pelos mutuários, nas datas vencidas já causaram problemas financeiros e econômicos, sobretudo por conseguirem também no final um acordo, que lhes propicia o parcelamento de sua dívida.

Tanto em um como noutro caso, ocorreram perdas para a Companhia, que é obrigada a repassar os valores relativos das inadimplências a CEF, no mês do vencimento, mesmo que não tenha recebido os valores das prestações.

Com isto, para conseguir o equilíbrio do seu fluxo financeiro, a COHAB BAURU depende de normativos que não foram editados.

Conclusão dos fatores que influenciaram o operacional

Isto posto, resumimos os aspectos que influenciaram a operacionalização do sistema, impondo mudanças legais, financeiras, econômicas e judiciais e causando desequilíbrio no Sistema.

Não podemos perder de vista que as COHABs foram criadas pelo Governo Federal com a finalidade de ser o braço operacional do SFH, executando o papel de Agentes Financeiros e Promotores, solucionando a incapacidade do Governo Federal temporânea aos acontecimentos, de prover de forma direta solução para a demanda – necessidades – à população de baixa renda.

O Fundo de Compensação por Variações Salariais (FCVS) foi criado objetivando garantir o pagamento de eventuais resíduos dos saldos devedores dos mutuários (ao final do prazo contratual), porém tal solução não foi suficiente para equalizar as perdas dos agentes, neles inseridos a COHAB BAURU.

No intuito de promover a segurança social, muito embora o Governo Federal tenha concedido benefícios aos mutuários, descuidou de prover ao Sistema Cohab, medidas que pudessem equilibrar o sistema habitacional, na mesma temporalidade e qualidade financeira e econômica, equalizando os contratos de retorno impostos pelo órgão gestor (BNH) para com os Agentes Financeiros, com compensações que pudessem assegurar o equilíbrio do Sistema, no caso, as COHABs.

A compensação concedida pelo Governo às COHABs não teve a mesma qualidade (econômica e financeira), nem a mesma temporalidade concedida aos mutuários.

Instaurou-se então a dicotomia criou-se o descompasso econômico e financeiro às COHABs.

Isto significa que o mutuário foi beneficiado por antecipação, e a COHAB BAURU anda não recebeu aquilo que concedeu aos mutuários pois a COHAB BAURU concedeu DESCONTO na dívida do mutuário, reduzindo assim o seu FLUXO DE CAIXA e a sua RENTABILIDADE, e “um dia”, de forma parcial, vai receber TÍTULOS, que poderá usar para quitar dívidas com a Caixa.

Desta forma, o sistema, que é composto de duas faces:

Uma relativa aos recursos repassados de forma condicional pelo Sistema às COHABs.

Outra, relativa aos valores que os mutuários devem quitar à estas, as quais devem RETORNAR à CAIXA.

Como não houve isonomia de procedimentos, o Sistema Cohab “ficou cambeta”, desequilibrado, pois concedeu-se descontos maiores e mais benéficos aos mutuários.

Houve compensações de menor qualidade financeira e econômica às COHABs, cumulado com a crueldade de sê-lo em temporalidade diversa, ou seja, postecipada.

Desequilíbrio Econômico e Financeiro do Sistema COHABs

Estabelecido o panorama geral constatamos ter havido um enorme desequilíbrio financeiro e econômico, o qual não decorreu de atos de má gestão ou descumprimento das normas inerentes, mas, exatamente por ela cumprir à risca as normas do Sistema Financeiro da Habitação que encontra-se demasiadamente prejudicada.

Como consequência natural e inevitável, de tudo que relatamos, as COHABs viram avolumar-se dia a dia os seus problemas econômicos e financeiros, onde houve a redução avolumada das suas carteiras de Prestamistas a Receber, das suas Receitas e a redução minimizada dos seus compromissos, muito embora tudo ocorresse sem que houvesse nenhuma ação sua nas decisões, sem que houvesse a mínima possibilidade de agir ou mesmo regular, sendo então obrigada a cumprir por determinação legal.

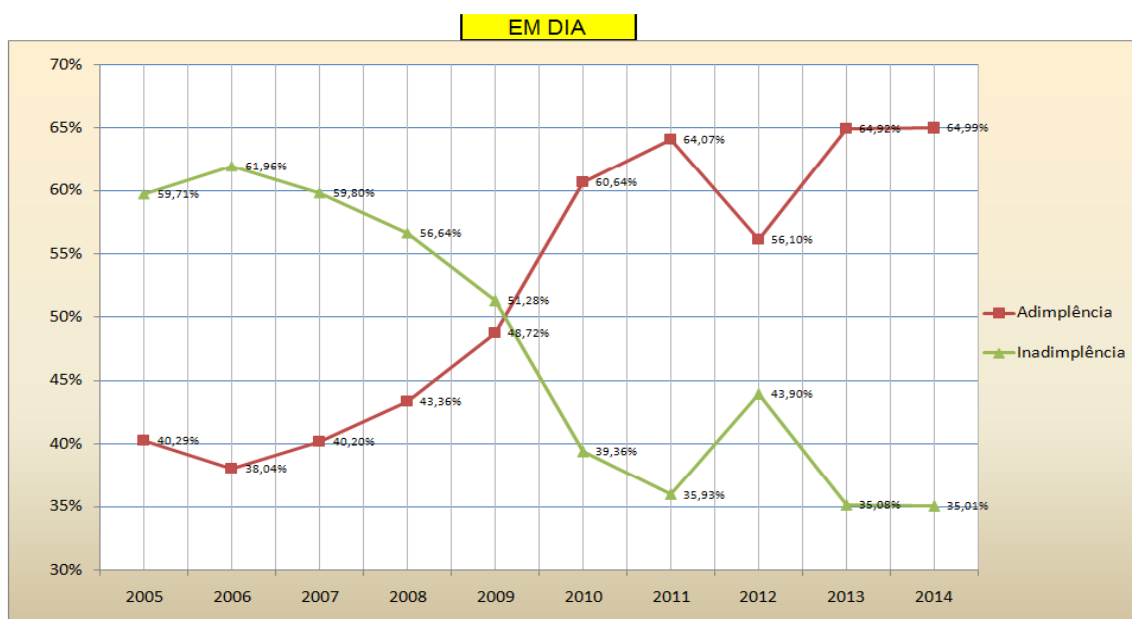
Constatamos que houve desequilíbrio de tratamento, pois se a sua função social é a de ser mero AGENTE FINANCEIRO, não pode se responsabilizar pelos prejuízos aos quais não deu causa!

MEDIDAS OPERACIONAIS IMPLANTADAS (INICIADAS EM 2005)

Objetivando o saneamento e a recuperação da capacidade financeira: Combate a inadimplência, redução das despesas do custeio administrativo, cobrança das diferenças apuradas na depuração, reversão das negativas de cobertura FCVS, batimento cadastral do seguro habitacional, renegociação da dívida do seguro habitacional, finalização acordo – Constr. x CEF x COHAB.

Combate a inadimplência

Dentro do **âmbito Administrativo** houve a intensificação das Depurações dos Saldos ativos; intensificação das Revisão dos saldos inativos; sistematização da cobrança - emissão automática de cartas de cobrança, flexibilização para realização de acordo de dívidas ainda não notificadas judicialmente, isto é, redução do valor da entrada para concretização de uma negociação (exigência atual - 30%); e renegociação e recuperação de créditos de valores residuais provenientes de contratos decursados, depurados, reativados que apresentam diferenças; e no **âmbito Jurídico**, a intensificação das ações de cobrança das inadimplências pelo Jurídico Contencioso objetivando a agilização das recuperações de crédito, das notificações judiciais, e conseqüente reintegração dos imóveis.



Redução das despesas de custeio.

Estão sendo avaliados e aperfeiçoados os mecanismos de coordenação e controle dos gastos, identificando possibilidades de redução das despesas e implementando medidas de racionalização; a promoção do comprometimento de todos os gestores e funcionários na redução das despesas; Gastos operacionais administrativos Redução e contenção de gastos e despesas com compras, manutenção e serviços gerais no que for possível; Empregados do quadro permanente; Recrutados e selecionados em concurso público e convocados por ordem de classificação para prover cargo no nível da carreira administrativa ou profissional.



Cobrança das diferenças apuradas na depuração

Conforme instruções da CEF há necessidade da depuração de todos os contratos desde a data da assinatura até hoje, seguindo as regras do Roteiro de Análise do FCVS, para adequação da evolução financeira dos contratos aos diversos planos econômicos e/ou às alterações monetárias ocorridas ao longo dos financiamentos; sendo que a Divisão de depuração/Auditoria trabalha em conjunto com as demais divisões, a fim de atender às necessidades dos mutuários; quando na ocorrência de qualquer evento, como utilização do seguro, quitação do saldo devedor, amortização extraordinária do saldo devedor, recálculo das prestações, utilização de FGTS, transferência do imóvel, recomercialização do imóvel, o contrato deve ser depurado com o objetivo de conferir a evolução do saldo devedor ao longo dos anos. Que houve a intensificação da cobrança das diferenças e resíduos apurados pela depuração do contrato, agilizando as recuperações de crédito, e se necessário o envio de notificações judiciais, com a consequente reintegração dos imóveis.

Reversão das negativas de cobertura do FCVS

Considerando que o FCVS, criado em meados da década de 60, tem a finalidade de garantir a quitação dos saldos devedores dos financiamentos junto aos agentes financeiros na hipótese de existência de resíduo de saldo devedor após o término do prazo contratualmente ajustado, e que o fundo foi extinto por Lei em 1993, e assim, os contratos celebrados após 1993 não mais contam com o benefício do FCVS foram intensificadas as providências de reversão das negativas, através de depuração documental e legal.

Batimento cadastral do seguro habitacional

Intensificação dos procedimentos para início dos trâmites da RENEGOCIAÇÃO DA DÍVIDA DO SEGURO HABITACIONAL, bem como o alongamento do prazo de amortização da dívida e redução das multas moratórias.

Ações das Construtoras

A Cohab vem buscando e mediando através de contatos e negociações junto a CEF e Construtoras, alternativas para a superação do litígio de ações pleiteando o pagamento de diferenças de correção monetária sobre valores de faturas e retenções contratuais realizadas quando da construção de diversos Conjuntos Habitacionais.

SISTEMA DO CONTROLE INTERNO DA COHAB BAURU

A Cia criou mediante Portaria 15/2013 da Presidência em 22 de agosto de 2013 o seu **Sistema Integrado de Fiscalização Financeira, Contabilidade e Auditoria da COHAB BAURU**, nomeando uma **Comissão de SCI - Sistema de Controle Interno** composta por membros do seu quadro funcional, e ao longo dos tempos foram realizadas reuniões e seminários para os vários públicos internos da Cia, primeiramente para os membros da Comissão do SCI - Sistema de Controle Interno.

Em seguida proveu treinamentos para os funcionários em cargos de chefia/supervisão/gerência, a respeito de temas do **ATO DE CONTROLAR** e da **FUNÇÃO DE AUDITAR E RELATAR**, para em seguida iniciar os procedimentos de levantamentos, conhecimentos e auditorias de atividades e setores, calcados em Plano de ação para os exercícios de 2013 e 2014, que culminaram com Relatórios de Atividades de ambos os anos e dão suporte inicial, não somente para o exercício das atividades de fiscalização do controle interno, como também, para ser levantada em 2015 o mapeamento da empresa em suas áreas de risco (elaborando a Matriz de Risco).

À cada atividade realizada são emitidos relatórios individuais que após passarem pelo crivo dos gestores tem curso normal em relação à implantação de ações e providências necessárias, apontadas a partir do desenvolvimentos dos programas de conhecimento e auditoria realizadas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

Contexto operacional (1)

A Companhia de Habitação Popular de Bauru – COHAB foi criada pela Lei Municipal 1.222, de 01/04/1966, como sociedade de economia mista, regida pela Lei das Sociedades Anônimas, constituída por Escritura de Constituição lavrada no 1º Cartório de Notas de Bauru, no dia 23.09.1966, no livro 341 às fls. 037vº, e registrada na JUCESP sob n.º 335162, sediada na Av. Nações Unidas, n.º 30-31, Jd. Panorama, na cidade de Bauru (SP) e é entidade integrante à Administração Pública Indireta do Município de Bauru, dotada de personalidade jurídica de direito privado, instituída na forma de sociedade de economia mista prestadora de serviços públicos. 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, no município de Bauru construiu aproximadamente 18.000 (dezoito mil) casas para a população de baixa renda em 35 (trinta e cinco) núcleos nas 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 Res. Conselho de Administração 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 a promoção de construções, comercialização, alienação, dentre outros, consoante objetivos entalhados no artigo 3º e incisos, do seu Estatuto. Atualmente dedica-se principalmente na administração da sua carteira imobiliária e na comercialização de imóveis retomados.

Seu controlador, Município de Bauru, é devedor solidário da COHAB BAURU em relação à dívida desta perante o Agente Operador do FGTS, Lei 1.222/66 c.c. o artigo 10 de seu Estatuto, e Resoluções n.º 67/92 e 82/92, ambas do CCFGTS.

Conformidade das demonstrações contábeis (2)

Demonstrações contábeis elaboradas dentro do princípio da continuidade dos negócios, seguindo o **Plano de Contas do Sistema das Companhias de Habitação Popular**, buscando a convergência com as atuais práticas contábeis adotadas no Brasil, conjugadas com normas expedidas pela **Caixa Econômica Federal - CEF**.

Em 28.12.2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, que altera alguns aspectos da Lei nº 6.404/76, alterada posteriormente pela MP nº 449, de 3.12.2008, convertida na Lei 11.941, de 27.05.2009. Esses pronunciamentos visam a harmonização das práticas contábeis adotadas no Brasil com os padrões internacionais de contabilidade emanados pelo IASB. Em linha com as alterações das Leis nº 11.638 e 11.941, o CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitiu Pronunciamentos Técnicos que alteraram algumas práticas contábeis adotadas no Brasil, às quais a Companhia aderiu naquilo que é aplicável, e a COHAB BAURU 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. No que se refere aos conceitos relativos a ajustes a valor presente dos elementos dos ativos e passivos de longo prazo, constatou não ser aplicável tal conceito, face às particularidades das 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.

Resumo das políticas contábeis (3)

Em relação aos dados e valores reais de realização ou liquidação dos ativos e passivos subjacentes na elaboração das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações, com a adoção de estimativas referentes às vidas úteis do ativo imobilizado, provisões passivas necessárias e determinação de provisão para imposto de renda, que apesar de refletirem a melhor estimativa por parte da Administração da Companhia, podem apresentar variações, impostas pelo mercado e situação econômica brasileira.

3.1. Aplicações financeiras: 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 Cia em mantê-las até o vencimento dos prazos.

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

3.3. Ativo Permanente: imobilizado apresentado pelo custo corrigido até 31/12/1995. Depreciação do imobilizado 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: demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo encargos e variações monetárias “pró-rata” dia.

3.5. Empréstimos do Sistema Habitacional: Financiamentos junto a CEF registram os empréstimos vinculados ao SFH, 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, por Instrumento de Compromisso de Compra e Venda com força de escritura pública pacto adjeto de hipoteca, onde a CAIXA comparece como interveniente anuente e credora hipotecária, e 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 14/07/1934, dos direitos creditórios decorrentes das hipotecas constituídas pelos mutuários finais.

Os **recursos captados nos empréstimos em questão foram aplicados** segundo a **Política Habitacional Nacional, na construção de núcleos habitacionais;** porém, após fatores sociais e econômicos, aos quais a COHAB Bauru não deu causa, atualmente ela não reúne capacidade financeira de saldar nos moldes que o sistema financeiro da habitação exige, isto é, à vista, principalmente pela existência de alto volume de parcelas 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) apropriados até o encerramento do exercício.

Renegociação de 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 por parte do Governo Federal, que editou 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 em datas de assinatura do contrato, vencimento da primeira prestação, taxa de juros, data-base e índice de reajuste das prestações do mutuário/adquirente. Assim em função das sucessivas crises financeiras que agravaram o país e o povo brasileiro, ocorreram gigantescas levas de reclamações de mutuários no plano jurídico, os quais em grande maioria conseguiram, a redução do valor das prestações, saldo devedor e taxas de juros.

As determinações legais e decisões judiciais foram ditadas somente pelo ambiente externo (Governo Federal e decisões judiciais), fora do poder de decisão da COHAB, e causaram descompasso econômico e financeiro do balanço quando a sua carteira passiva – retorno ao FGTS - manteve a mesma condição contratual e a sua contrapartida – a carteira ativa – sofreu violento decréscimo, com perda das suas propriedades financeiras de retorno do capital emprestado aos mutuários e depauperou a sua capacidade econômica de manter a geração de lucros. A somatória destes vetores provocou o desequilíbrio financeiro e econômico do Sistema COHAB’s.

A situação particular da COHAB BAURU nos últimos anos revela que muitos contratos de financiamentos decursaram chegando ao fim do prazo contratual, e 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 descompasso – desequilíbrio econômico e financeiro - onde os valores recebidos dos mutuários não são suficientes para quitar os empréstimos tomados para os empreendimentos.

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\$ 470.016.826,34. Trata de descontos já concedidos por ela aos seus mutuários (reduzindo sua capacidade de fluxo de caixa), cumprindo a legislação. Infelizmente a mesma legislação que determinou a concessão do desconto à vista, também determinou que a Cia vá recuperar este dinheiro ao longo de anos, depois de procedimentos de revoluções por parte da CAIXA, criando novo 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 deliberou nos fóruns competentes objetivando a renegociação junto a CEF em relação aos financiamentos decursados, elastecendo o prazo de amortização, até que em 2009 concluiu pela necessidade de contar com auxílio externo financeiro e recorreu à sua instituidora, controladora majoritária, Prefeitura Municipal de Bauru. Depois de exposições e deliberações junto àquele órgão, e junto à Câmara Municipal de Bauru, que delongaram vários meses e extensas reuniões, a direção da Cia elaborou montou 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 FGTS, mediante financiamento, **para utilização em pagamento de dívidas de operações dos empréstimos habitacionais decursados da COHAB BAURU**, e **garantir operação de financiamento entre ela e a Caixa**, agente operador do FGTS, na aquisição de títulos CVS, de titularidade do FGTS.

Solicitou que a proposta de projeto de lei tivesse a abrangência dos contratos de financiamentos e fosse estudada e se acatada pela municipalidade, encaminhada à **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, 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 suportáveis pela Cia**.

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. A autorização legislativa é primordial e de vital importância para a aquisição dos créditos de titularidade do FGTS, que serão aplicados na quitação dos saldos devedores residuais de empréstimos habitacionais tomados pela Cia.

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 Resoluções 479 e 512 se mostram mais benéficas permitindo o elastecimento do prazo de financiamento para 12/2026 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.

Dentre os objetivos perseguidos com a operação destacam a redução do fluxo de caixa da COHAB BAURU, equalizar a insuficiência de garantias e permitir a liberação das hipotecas caucionadas ao FGTS, pagar a dívida com prazo elastecido e taxa de juros reduzidos, evitar que, na eventualidade da 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. 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 da Câmara Municipal de Bauru.

O Senhor Prefeito do Município de Bauru com autorização da Câmara Municipal sancionou 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 à CAIXA e a operação de parcelamento entre a COHAB-BAURU e CAIXA referente aos débitos com o seguro habitacional, e 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, e a operação permanece em fase de análise do 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 sequência e culminou com a edição da Lei Municipal 6.607/2014 de 25.11.2014, justificando o vulto dos saldos devedores remanescentes dos empreendimentos implantados pela COHAB-BAURU no desenrolar das suas operações sociais, e que a ocorrência do término de prazo contratual, provocou o ajustamento da autorização municipal para realização de uma operação na ordem de R\$ 390.000.000,00, para o item “a”.

3.6. Depuração dos cadastros de prêmios do seguro habitacional do SFH, de responsabilidade da COHAB BAURU: A Cia continua com os procedimentos de depuração cadastral nos saldos do seguro habitacional iniciados em 2008 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. Disto 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 envolve as 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 sua responsabilidade.

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.

As negociações do Seguro Social que possui montante em atraso para ser parcelado, e em adiantada fase de negociação e acordo ainda não assinados, 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 elastecimento 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.

3.7. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais: reconhecimento, mensuração e 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 a 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: demonstração dos fluxos de caixa elaborada pelo método indireto, partindo das informações contábeis e considerando as principais operações com influência nas disponibilidades.

3.11. Instrumentos financeiros: Instrumentos financeiros ativos e passivos (caixa, bancos, aplicações financeiras, demais contas a receber e a pagar) registrados a valores contábeis.

3.12. Redução ao valor recuperável de ativos: Pronunciamento Técnico CPC 1 determina que seja avaliada a necessidade de redução do valor recuperável de ativos, mas 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: Pronunciamento Técnico CPC 12, estabelece os requisitos básicos a serem observados na apuração do Ajuste a Valor Presente de elementos do ativo e do passivo na elaboração de demonstrações contábeis. Enquadram-se na análise as contas representativas 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 4.22, 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 efetivo mercado competitivo destes tipos de crédito de longo prazo no Brasil para 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 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: Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) criado pela Resolução 25, do Conselho de Administração do BNH em 16/6/1967, transferido para a CAIXA, BACEN, Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente e Ministério da Fazenda, **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) assumirem 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, data dos até 23/4/1993, Lei 8.692/93. Saldos estão atualizados até a data do balanço pela variação da UP (unidade padrão); e sua realização está vinculada ao cumprimento da formalização da documentação dos processos que envolvem as fases de habilitação, homologação e controle das restituições, através da CAIXA. Os saldos contábeis representam os descontos 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 CAIXA. 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: Por isenção do artigo 12 da Lei 10.150, de 21/12/2000, 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.

Informações de suporte contábeis (4)

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 registrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

Caixa e Equivalentes de caixa	31/12/2014	31/12/2013
Caixas	53.685,47	46.881,22
Depósitos Bancários à Vista	121.779,92	922.774,72
Bancos Conta Vinculada a Contratos	21.027,82	21.027,82
Cheques Emitidos	-6.938,84	-
Títulos Vinculados ao Mercado Aberto	1.731.926,01	-
Títulos, Valores Imobiliários e Depósitos	1.467.277,16	1.389.862,17
TOTAIS	3.388.757,54	2.380.545,93

4.2. Prestações a receber

Registra as parcelas emitidas contra os mutuários, bem como a projeção para as amortizações a serem realizadas pelos mutuários nos próximos 12 meses, e 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. Os saldos sofrem influência das particularidades do funcionamento do Sistema Habitacional, excessivas modificações impostas pelo Governo Federal na política

da Habitação Popular; e decisões judiciais relativas a mutuários inadimplentes que requerem revisão dos valores mensais ou acumulados, daqueles que faleceram, e dos que promovem repactuação de suas dívidas. 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. Nas prestações vencidas, os encargos de mora são apropriados em contrapartida do resultado do exercício quando do efetivo recebimento. As prestações vencidas a mais de dois anos são classificadas no ativo não circulante.

PRESTAÇÕES A RECEBER	31/12/2014	31/12/2013
Prestações a Receber	198.750.343,05	207.320.250,31
Provisão Perdas com Recebimentos de Créditos	-25.034.766,38	-25.034.766,38
Total	173.715.576,67	182.285.483,93

4.3. Impostos a Recuperar

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

IMPOSTOS A RECUPERAR	31/12/2014	31/12/2013
IR Pago a maior	172.436,23	159.855,16
CSL Paga a maior	77.924,80	72.249,46
IR - Outros Pagamentos	288,43	-
IR - Saldo Negativo	212.053,24	150.375,48
CSL - Saldo Negativo	203,88	187,46
Contribuições Retidas a Compensar	20,36	-
Total	462.926,94	382.667,56

4.4. Seguros represados – Indenizações de sinistros a receber

Valores a receber da Seguradora, pelas ocorrências de morte e invalidez de mutuários, 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 – com os valores devidos pela Cia a título de contribuições mensais.

INDENIZAÇÕES RECEBER - SEGURADORA	31/12/2014	31/12/2013
Indenizações a Receber	67.189.947,66	63.091.323,78
Total	67.189.947,66	63.091.323,78

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	31/12/2014	31/12/2013
Adiantamentos	61.556,06	61.200,77
Movimentação Seguro	7.762,92	7.695,56
Valores a Receber FGTS	19.335,94	19.164,67
Estoques	30.285,02	19.364,04
Despesas Antecipadas	17.400,05	16.352,31
Total	136.339,99	123.777,35

4.6. Adiantamentos a Construtoras

Adiantamento Processo Construtoras	31/12/2014	31/12/2013
Sancarlo Engenharia Ltda	3.855.000,00	2.965.000,00
Jakef Eng. e Comércio Ltda	2.250.000,00	
Indenização Jaboticabal/SP	1.049.425,24	905.925,24
Total	7.154.425,24	3.870.925,24

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 31.12.2014 o valor de R\$ 3.855.000,00, que permanece enquanto perdurar o adiamento 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 4.21 que complementa o assunto.

4.6.2. Jakef Engenharia e Comércio Ltda.

Representam os saldos dos depósitos efetuados conforme acordo e andamento onde a Cia depositou até 31.12.2014 o valor de R\$ 2.250.000,00.

4.6.3. 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 31.12.2014 o valor de R\$ 1.049.425,24.

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	31/12/2014	31/12/2013
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	31/12/2014	31/12/2013
Imposto de Renda e Contribuição Social	863.820,88	863.820,88
Total	863.820,88	863.820,88

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 sendo que os valores que foram bloqueados nas contas correntes.

OUTROS ATIVOS A REALIZAR	31/12/2014	31/12/2013
Auto de Penhora/Bloqueio Judicial	176.430,47	155.152,55
Prestações Amortizadas e Não Destinadas	192.779,50	225.132,17
Diversos	4.258,39	20.352,34
Total	373.468,36	400.637,06

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). A redução havida entre os exercícios em analisado referem ao término de prazo dos empreendimentos com a consequente extinção das parcelas dos contratos terminados no exercício de 2014. Vide Nota 3.13.

DEVEDORES A RECEBER LONGO PRAZO	31/12/2014	31/12/2013
Devedores por Vendas Compromissadas	112.668.975,76	139.457.735,98
Prestações a Receber	24.473.821,20	27.817.447,82
Total	137.142.796,96	167.275.183,80

4.11. Terrenos e Bens Imóveis disponíveis para Comercialização

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 estão sendo vendidos para aplicação na quitação dos empréstimos habitacionais, e foram transferidos para o Circulante no exercício de 2011, objeto de avaliações a preço de mercado.

BENS IMÓVEIS	31/12/2014	31/12/2013
Bens Imóveis Disponíveis Comercialização	14.088.047,69	9.986.592,24
Terrenos	2.459,15	2.459,15
Total	14.090.506,84	9.989.051,39

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	31/12/2014	31/12/2013
FCVS a Receber – GCI	340.312.609,47	311.706.393,09
FCVS a Receber - CEF/GIFUG	141.305.430,40	154.086.963,34
(-) Provisão Processos c/Negativa Cobertura	-11.601.213,53	-19.646.667,02
Total	470.016.826,34	446.146.689,41

4.13. Outros Valores a Receber em Longo Prazo

Grupo de contas destinado a registrar:

Outros Valores em Longo Prazo	31/12/2014	31/12/2013
Depósitos Judiciais	362.822,50	321.228,80
Contratos/Acordos Firmados pela COHAB	7.565.429,49	7.556.741,49
Ações de Regresso	378.930,69	378.930,69
Ação Civil Pública - Vila Tecnológica	471.452,97	368.569,31
Total	8.778.635,65	8.625.470,29

4.14. 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	31/12/2014	31/12/2013
Maquinas, Aparelhos e Equip Construção	236,84	236,84
Móveis e Utensílios, Maquinas e Equip Escritório	582.305,25	559.902,08
Instalações de Escritório	110.341,11	106.401,02
Biblioteca e Materiais Correlatos	11.962,20	11.962,20
Veículos	365.062,38	364.264,41
Computadores e Periféricos	933.456,25	920.948,99
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	203.822,09	180.832,78
Imobilizado em Andamento - Instalação Escritório	5.030,00	-
(-) Depreciação Acumulada	-2.356.410,84	-2.152.043,32
TOTAIS	9.385.022,00	9.521.721,72

4.15. Fornecedores e Prestadores de Serviço

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

FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇO	31/12/2014	31/12/2013
Fornecedores e Prestadores de Serviço	228.645,72	199.618,70
Total	228.645,72	199.618,70

4.16. Transações e saldos com parte relacionada

Trata-se de grupo de contas utilizadas no registro das transações da COHAB BAURU envolvendo a sua principal acionista, Prefeitura Municipal de BAURU. O valor de R\$ 5.002.377,95 é devido à Municipalidade local a título de IPTU, os quais são corrigidos mensalmente pela variação do IPCA.

TRANSAÇÃO C/PARTES RELACIONADAS – PMB	31/12/2014	31/12/2013
ATIVAS		
Registro de Loteamento	28.148,52	27.909,43
IPTU a Recuperar	-	106.899,27
Convenio PMB Desfavelamento	249.627,31	247.506,57
Convenio 22/96 Projeto Vila Olímpia	28.117,69	27.878,85
Convenio PMB Mutirão Leão XIII	99.100,79	98.258,90
PM Bauru - Licitação/Carta Convite	14.881,05	14.754,67
Total Transações Ativas	419.875,36	523.207,69
PASSIVAS		
Vale Compra	809.952,08	803.070,90
Combustíveis	140.064,68	138.874,77
IPTU em Atraso	5.002.377,95	4.561.423,03
Energização de Conjuntos Habitacionais	331.001,95	328.189,86
IPTU Compensados	-	88.390,66
Total Transações Passivas	6.283.396,66	5.919.949,22

4.17. Impostos e Obrigações Fiscais e Sociais

IMPOSTOS, OBRIGAÇÕES FISCAIS E SOCIAIS	31/12/2014	31/12/2013
Impostos, Contribuições e Consignações a Recolher	657.407,66	658.947,80
Obrigações Relativas a Empregados	10.742,18	932,65
Provisão Férias e Encargos	1.134.389,50	925.712,21
TOTAIS	1.802.539,34	1.585.592,66

4.18. Obrigações por Empréstimo – Parte do Curto Prazo

Trata da parcela dos empréstimos habitacionais vincenda no próximo exercício.

OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	31/12/2014	31/12/2013
Obrigações por Empréstimos	10.606.429,20	13.317.687,60
Total	10.606.429,20	13.317.687,60

4.19. Seguro Habitacional

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

SEGURO HABITACIONAL	31/12/2014	31/12/2013
Prêmios Seguros a Pagar	107.536.421,63	102.616.549,76
Total	107.536.421,63	102.616.549,76

4.20. Dívidas com o FCVS

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

DÍVIDAS COM O FCVS	31/12/2014	31/12/2013
FCVS Trimestral a Recolher	19.764.588,17	19.596.670,27
FCVS Mensal a Recolher	7.496,93	13.860,27
TOTAIS	19.772.085,10	19.610.530,54

4.21. Outros Valores Passivos de Curto Prazo

Trata da taxa de apoio comunitário, bem como o registro do Acordo celebrado com as construtoras Sancarolo Engenharia Ltda. e Jakef Engenharia e Comercio Ltda. quando da paralisação da execução. Vide nota 4.6.

OUTROS VALORES A CURTO PRAZO	31/12/2014	31/12/2013
Taxa Apoio Comunitário	350.085,05	347.114,59
Outros Exigíveis Curto Prazo	1.598,76	1.806,09
Acordo Judicial - Sancarolo Engenharia Ltda	3.855.000,00	2.965.000,00
Acordo Judicial - Jakef Eng. e Comércio Ltda	2.250.000,00	-
TOTAIS	6.456.683,81	3.313.920,68

4.22. Dívidas Habitacionais do Passivo Não Circulante

4.22.1. O valor de R\$ 831.885.381,54 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.

4.22.2. O valor de R\$ 7.567.567,00 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	31/12/2014	31/12/2013
Empréstimos da CEF - Fase de Retorno	831.885.381,54	810.019.808,05
Credores por Recursos Vinculados	7.567.567,00	7.029.010,81
TOTAIS	839.452.948,54	817.048.818,86

4.23. Contingências provisões e ações judiciais

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

PROVISÕES LEGAIS	31/12/2014	31/12/2013
Provisão para Contencioso Trabalhista	191.946,59	228.283,65
Provisão Perdas Ações Mutuários Contra COHAB	6.890.979,10	7.623.994,27
Provisão Perdas Ações Fiscais contra COHAB	2.264.943,50	2.015.576,11
Provisão para Perdas Ações Construtoras – Diversas	4.160.543,34	4.160.543,34
Provisão para Perdas com Ações Federais – Diversas	5.142.796,65	4.861.403,51
Provisão para Perdas Ações Cíveis Publicas - Diversas	3.064.198,15	3.149.598,15
TOTAIS	21.715.407,33	22.039.399,03

Permanecem os efeitos em relação aos mutuários do Conjunto Habitacional de Bebedouro - Residencial Franciscano com Ação Civil Pública na Procuradoria Judicial de Bebedouro, contra a Cia. 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 já foi julgado de forma parcial, em ações onde foi determinada a responsabilidade da CAIXA na lide, e o assunto está sendo objeto de negociação direta entre as construtoras e a CAIXA, inclusive quanto à decisão da Justiça Estadual, sendo que existem casos que estão com o andamento sobrestado a pedido da autora. Vide Notas 4.6, e 4.21.

4.24. 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	31/12/2014	31/12/2013
Imposto Renda e Contribuição Social Reav Diferidos	249.082,69	264.921,13
TOTAIS	249.082,69	264.921,13

4.25. 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	31/12/2014	31/12/2013
Outros Valores Exigíveis Longo Prazo	1.922.090,65	1.796.009,16
Total	1.922.090,65	1.796.009,16

4.26. Resultados de Exercícios Futuros

Trata de Juros Contratuais de conjuntos habitacionais no valor de R\$ 531.699,37, 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	31/12/2014	31/12/2013
Receitas Diferidas	1.605.277,84	1.566.792,25
Total	1.605.277,84	1.566.792,25

4.27. Patrimônio Líquido/Passivo a Descoberto

4.27.1 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	31/12/2014	31/12/2013
Capital Subscrito e Realizado	4.500.000,00	4.500.000,00
Reservas de Capital		
Reserva p/Participação em Incentivos Fiscais	16.591,74	16.591,74
Ajuste de Avaliação Patrimonial		
Reserva de Reavaliação de Edificações	777.767,13	827.174,25
Reserva de Reavaliação de Terrenos	6.933.062,98	7.031.808,34
(-) Impostos s/ Reavaliações	-249.082,69	-264.921,13
Total das Reservas de Reavaliação	7.461.747,42	7.594.061,46
Reservas de Lucros		
Reserva Legal	69.101,29	69.101,29
Prejuízos Acumulados		
De Exercícios Anteriores	-106.753.880,12	-75.604.575,61
Do Exercício Corrente	-30.827.882,17	-31.352.142,50
Total dos Prejuízos Acumulados	-137.581.762,29	-106.956.718,11
Total do Passivo a Descoberto	-125.534.321,84	-94.776.963,62

4.27.2 Passivo a Descoberto

A composição do Patrimônio Líquido da Cia em 31.12.2014 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, e mediante fase de apuração de valor da renegociação com aplicação da referida isenção.

4.28. 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.

4.29. Receitas do Exercício

A Companhia viu ser reduzida sua capacidade operacional de gerar receitas, à medida em que ocorreu o chamado “término de prazo” nos contratos celebrados com os mutuários que terminaram de quitar seus planos ou que tiveram amortizadas todas as parcelas contratuais.

Receita de Atividades Operacionais	31/12/2014	31/12/2013
Receitas Financeiras	10.079.603,10	12.324.965,56
Receitas de Comercialização	150.000,00	124.020,00
Receitas na Gestão de Créditos	1.066.824,07	1.224.185,82
Variações Monetárias Ativas	36.875.681,67	28.176.821,13
Reversão de Provisões	323.991,70	2.590.276,65
Total das Receitas	48.496.100,54	44.440.269,16

4.30. Despesas de Atividades Operacionais

As Despesas de Atividades Operacionais foram sobrecarregadas no exercício em função dos juros contratuais sobre empréstimos da CEF para habitação, porém as despesas próprias da operação na Gestão de Créditos registrou pequena redução em relação ao ano anterior:

DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	31/12/2014	31/12/2013
Despesas Financeiras	39.611.776,64	63.196.402,97
Despesas de Comercialização	53.713,07	66.741,14
Despesas na Gestão de Crédito	690.546,75	769.725,71
Variações Monetárias Passivas	25.766.353,61	1.561.573,43
Total	66.122.390,07	65.594.443,25

4.31. Despesas Administrativas do Exercício

DESPESAS ADMINISTRATIVAS	31/12/2014	31/12/2013
Despesas de Pessoal	6.066.182,01	5.353.850,71
Despesas com Encargos Sociais	1.720.869,72	1.469.111,53
Despesas com Serviços de Terceiros	1.339.339,36	1.285.298,00
Despesas com Materiais	124.763,97	79.400,31
Despesas com Encargos Diversos	696.464,01	1.002.843,18
Total Despesas Administrativas	9.947.619,07	9.190.503,73

4.32. Resultado Líquido do Exercício Ajustado

O Resultado Líquido do Exercício Ajustado pela exclusão da Taxa de Impontualidade apresenta um prejuízo na ordem de R\$ 30.827.882,17, o qual deve ser lido em conjunto com a NE 4.27.2.

RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	31/12/2014	31/12/2013
Resultado Líquido	-30.827.882,17	-31.352.142,50
Taxa de Impontualidade	0	29.940.998,24
Total	-30.827.882,17	-1.411.144,26

Outras divulgações (5)

5.1. Prejuízos fiscais

De acordo com a legislação fiscal atual, a Cia possui prejuízos fiscais para compensação futura, posicionados em 31/12/2014, com o imposto de renda pessoa jurídica, no valor de R\$ 155.587.991,44, e a Base Negativa da CSLL no valor de R\$ 156.173.999,34.

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Apresentamos as Demonstrações Contábeis da Cohab – Companhia de Habitação Popular de Bauru, relativos ao Exercício de 2014, nos termos estabelecidos pela legislação pertinente.

BALANÇO GERAL ENCERRADO EM 31/12/2014

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU C.N.P.J. (MF) 45.010.071/0001-03 BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014		
ATIVO	EM 31/12/14 R\$	EM 31/12/13 R\$
CIRCULANTE		
Caixa.....	53.685,47	46.881,22
Depósitos Bancários à Vista.....	142.807,74	943.802,54
Cheques Emitidos	(6.938,84)	0,00
Disponibilidade em Trânsito.....	0,00	0,00
Títulos Vinculados ao Mercado Aberto	1.731.926,01	0,00
Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos	1.467.277,16	1.389.862,17
Adiantamentos	7.215.981,30	3.932.126,01
Movimentação de Seguro - SFH	7.762,92	7.695,56
Prestações à Receber	173.715.576,67	182.285.483,93
Valores a Receber do FGTS	19.335,94	19.164,67
Indenizações à Receber da Seguradora	67.189.947,66	63.091.323,78
Impostos e Contribuições a Recuperar	462.926,94	382.667,56
Estoques	30.285,02	19.364,04
Valores Devedores Transitórios	0,00	0,00
Despesas Antecipadas	17.400,05	16.352,31
Outros Valores Realizáveis à Curto Prazo	1.422.680,21	1.445.861,20
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE	253.470.654,25	253.580.584,99
NÃO CIRCULANTE		
REALIZÁVEL À LONGO PRAZO		
Devedores Por Vendas Compromissadas	112.668.975,76	139.457.735,98
Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização	14.088.047,69	9.986.592,24
Projetos em Fase de Desenvolvimento	0,00	0,00
Terrenos	2.459,15	2.459,15
Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos	0,00	0,00
Prestações à Receber.....	24.473.821,20	27.817.447,82
Outros Valores Realizáveis à Longo Prazo.....	479.215.337,35	455.295.367,39
TOTAL DO REALIZÁVEL À LONGO PRAZO.....	630.448.641,15	632.559.602,58
INVESTIMENTOS		
Participação em Outras Empresas.....	994,64	994,64
Participação por Incentivos Fiscais.....	3.881,05	3.881,05
TOTAL DOS INVESTIMENTOS.....	4.875,69	4.875,69
IMOBILIZADO		
TÁNGIVEIS		
Máquinas, Aparelhos e Equip. Constr.....	236,84	236,84
Móveis, Utensílios, Maquinas e Equip. Escritório.....	582.305,25	559.902,08
Instalações de Escritório.....	110.341,11	106.401,02
Biblioteca e Materiais Correlatos.....	11.962,20	11.962,20
Veículos.....	365.062,38	364.264,41
Computadores e Periféricos.....	933.456,25	920.948,99
Edificações - Imóveis da Cia. - Reavaliado.....	1.454.475,84	1.454.475,84
Terrenos - Imóveis da Cia. - Reavaliado.....	7.946.266,14	7.946.266,14
Outros Imóveis da Cia.....	104.831,13	104.831,13
Imobilizado em Andamento.....	5.030,00	0,00
Menos: Depreciações Acumuladas.....	(2.189.345,79)	(1.994.714,62)
TOTAL DOS IMOBILIZADOS TÁNGIVEIS.....	9.324.621,35	9.474.574,03
INTANGÍVEIS		
Direito de Uso.....	23.643,61	23.643,61
Aquisição de Softwares.....	203.822,09	180.832,78
Menos: Amortizações Acumuladas.....	(167.065,05)	(157.328,70)
TOTAL DOS IMOBILIZADOS INTANGÍVEIS.....	60.400,65	47.147,69
TOTAL DO IMOBILIZADO.....	9.385.022,00	9.521.721,72
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE	639.838.538,84	642.086.199,99
TOTAL DO ATIVO	893.309.193,09	895.666.784,98

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU C.N.P.J. (MF) 45.010.071/0001-03 BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014		
PASSIVO	EM 31/12/14 R\$	EM 31/12/13 R\$
CIRCULANTE		
Fornecedores e Prestadores de Serviços.....	6.616.328,25	6.217.274,54
Impostos, Contribuições e Consignações à Recolher.....	657.407,66	658.947,80
Obrigações Relativas a Empregados	10.742,18	932,65
Provisões	1.134.389,50	925.712,21
Obrigações por Empréstimos	10.606.429,20	13.317.687,60
Recebimentos p/Amortização de Dívidas.....	79.135,90	62.354,99
Receb. p/Cta. de Sinistro, L. Antecip. e Amort. Extraordinária.....	0,00	0,00
Prêmios de Seguros à Pagar.....	107.536.421,63	102.616.549,76
Valores à Transferir ao Mutuário.....	1.016.409,85	958.375,19
Créditos à Repassar.....	0,00	0,00
FCVS à Recolher	19.772.085,10	19.610.530,54
Valores Credores Transitórios	0,00	0,00
Adiantamento TOC - Taxa de Ocupação.....	12.674,80	0,00
Outros Valores Exigíveis à Curto Prazo.....	6.456.683,81	3.313.920,68
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE.....	153.898.707,88	147.682.285,96
NÃO CIRCULANTE		
PASSIVO EXIGÍVEL À LONGO PRAZO		
Empréstimos da CEF - Fase de Retorno	831.885.381,54	809.994.806,31
Credores por Recursos Vinculados.....	7.567.567,00	7.029.010,81
Provisão para Contencioso Trabalhista.....	191.946,59	228.283,65
Provisão para Perdas c/Ações Judiciais/Contratos/Acordos	0,00	0,00
Provisão para Perdas c/Ações Mutuários contra a Cohab	6.890.979,10	7.623.994,27
Provisão para Perdas c/Ações Fiscais contra a Cohab.....	2.264.943,50	2.015.576,11
Provisão para Perdas c/Ações Construtoras contra a Cohab.....	4.160.543,34	4.160.543,34
Provisão para Perdas c/Ações Federais contra a Cohab.....	5.142.796,65	4.861.403,51
Provisão para Perdas c/Ações Cíveis Publicas contra a Cohab.....	3.064.198,15	3.149.598,15
Provisão para IR e CS Diferidos	249.082,69	264.921,13
Outros Valores Exigíveis à Longo Prazo	1.922.090,65	1.796.009,16
TOTAL DO EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	863.339.529,21	841.124.146,44
RESULTADOS DE EXERCÍCIOS FUTUROS		
Receitas Diferidas	1.605.277,84	1.566.792,25
TOTAL DOS RESULTADOS DE EXERCÍCIOS FUTUROS	1.605.277,84	1.566.792,25
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE	864.944.807,05	842.690.938,69
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)		
Capital Social		
Capital Subscrito e Realizado	4.500.000,00	4.500.000,00
Reservas de Capital		
Reserva p/Participação em Incentivos Fiscais	16.591,74	16.591,74
Ajustes de Avaliação Patrimonial		
Reserva de Reavaliação - Edificações	777.767,13	827.174,25
Reserva de Reavaliação - Terrenos	6.933.062,98	7.031.808,34
(-) Impostos sobre Reavaliação de Bens	(249.082,69)	(264.921,13)
TOTAL DE AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	7.461.747,42	7.594.061,46
Reservas de Lucros		
Reserva Legal	69.101,29	69.101,29
Prejuízos Acumulados		
De Exercícios Anteriores	(106.753.880,12)	(75.604.575,61)
Do Exercício	(30.827.882,17)	(31.281.618,55)
Ajuste de Exercícios Anteriores.....	-	-
TOTAL DOS LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	(137.581.762,29)	(106.886.194,16)
TOTAL DO PASSIVO A DESCOBERTO / PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(125.534.321,84)	(94.706.439,67)
TOTAL DO PASSIVO	893.309.193,09	895.666.784,98

DEMONSTRAÇÃO RESULTADOS EM 31/12/2014

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU C.N.P.J. (MF) 45.010.071/0001-03		
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	EM R\$ EM 31/12/14	EM R\$ EM 31/12/13
RECEITAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Receitas Financeiras.....	10.079.680,44	12.324.965,56
Receitas de Produção.....	0,00	0,00
Receitas de Comercialização.....	150.000,00	124.020,00
Receitas de Desenvolvimento Comunitário.....	0,00	0,00
Receitas na Gestão de Créditos.....	1.066.824,07	1.224.185,82
Variações Monetárias Ativas.....	36.875.604,33	28.176.821,13
Reversão de Provisões.....	323.991,70	2.590.276,65
SOMA.....	48.496.100,54	44.440.269,16
DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Despesas Financeiras.....	(39.611.776,64)	(63.177.819,58)
Despesas de Produção.....	-	-
Despesas de Comercialização.....	(53.713,07)	(66.741,14)
Despesas de Desenvolvimento Comunitário.....	-	-
Despesas na Gestão de Crédito.....	(690.546,75)	(769.725,71)
Variações Monetárias Passivas.....	(25.766.353,61)	(1.555.155,08)
SOMA.....	(66.122.390,07)	(65.569.441,51)
LUCRO BRUTO.....	(17.626.289,53)	(21.129.172,35)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS		
Despesas de Pessoal.....	(6.066.182,01)	(5.353.850,71)
Despesas com Encargos Sociais.....	(1.720.869,72)	(1.469.111,53)
Despesas com Serviços de Terceiros.....	(1.339.339,36)	(1.285.298,00)
Despesas com Materiais.....	(124.763,97)	(79.400,31)
Despesas com Encargos Diversos.....	(696.464,01)	(1.002.843,18)
SOMA.....	(9.947.619,07)	(9.190.503,73)
DESPESAS TRIBUTÁRIAS.....	(160.257,08)	(199.196,27)
LUCRO OPERACIONAL LÍQUIDO.....	(27.734.165,68)	(30.518.872,35)
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS.....	959.321,59	73.814,90
DESPESAS NÃO OPERACIONAIS.....	(4.053.038,08)	(836.561,10)
DIFERENÇA.....	-3.093.716,49	-762.746,20
LUCRO DO PERÍODO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL.....	(30.827.882,17)	(31.281.618,55)
(-) Contribuição Social Sobre o Lucro.....	0,00	0,00
LUCRO DO PERÍODO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA.....	(30.827.882,17)	(31.281.618,55)
(-) Provisão para o Imposto de Renda.....	0,00	0,00
(-) Provisões Estatutárias.....	0,00	0,00
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO.....	(30.827.882,17)	(31.281.618,55)

DEMONSTRAÇÃO FLUXO DE CAIXA EM 31/12/2014

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA		
Método Indireto		
Histórico	31/12/2014	31/12/2013
Fluxos de Caixa da Atividade Operacional		
Lucro Líquido	(30.827.882,17)	(31.281.618,55)
(+) Ajuste de Exercício Anterior	0,00	-
(+) Depreciações	204.499,23	217.440,19
(+) Resultado Baixa de Ativo Imobilizado	920,14	3.613,50
(=) Lucro Ajustado	(30.622.462,80)	(31.060.564,86)
Varição dos Valores a Receber	1.210.370,45	-2.547.721,56
Varição dos Impostos a Recuperar	-80.259,38	-41.839,88
Varição dos Estoques	-10.920,98	-5.164,05
Varição das Despesas Antecipadas	-1.047,74	9.148,26
Varição do Realizável a Longo Prazo	2.110.961,43	(4.648.147,03)
Varição dos Exigíveis de Curto Prazo	6.007.744,63	4.253.107,23
Varição das Provisões de Curto Prazo	208.677,29	148.872,00
Varição das Obrigações de Longo Prazo	22.539.374,47	37.090.346,71
Varições das Provisões de Longo Prazo	-323.991,70	-2.590.276,65
Varição dos Resultados Exercícios Futuros	38.485,59	93.825,02
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	1.076.931,26	701.585,19
Fluxos de Caixa da Atividade de Investimentos		
(-) Aquisição de Imobilizado	(68.719,65)	-40.468,95
Venda de Ativo Imobilizado	-	1.200,00
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	(68.719,65)	(39.268,95)
Fluxos de Caixa da Atividade de Financiamento		
Caixa líquido utilizado nas atividades de Financiamento	-	-
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes	1.008.211,61	662.316,24
Caixa Inicial Período	2.359.518,11	1.697.201,87
Caixa Final Período	3.367.729,72	2.359.518,11

DEMONSTRAÇÃO VALOR ADICIONADO EM 31/12/2014

Geração e distribuição de riqueza e renda		
Distribuição por partes interessadas		
Demonstração do Valor Adicionado – DVA	31/12/2014	31/12/2013
1. RECEITAS		
1.1 Intermediação Financeira	48.172.108,84	41.849.992,51
1.2 Prestação de Serviços	-	-
1.3 Provisão p/deved duvidosos – Reversão/(constituição)	323.991,70	2.590.276,65
1.4 Não Operacionais	(3.093.716,49)	(762.746,20)
Totais	45.402.384,05	43.677.522,96
2. DESPESAS DE INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA	66.122.390,07	65.569.441,51
3. INSUMOS ADQUIRIDOS		
3.1 Materiais, energia e outros	616.728,75	872.426,24
3.2 Serviços de Terceiros	1.339.339,36	1.285.298,00
3.3 Perda/recuperação de Valores Ativos	0,00	0,00
Totais	1.956.068,11	2.157.724,24
4. VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2-3)	(22.676.074,13)	(24.049.642,79)
5. RETENÇÕES		
5.1 Depreciação, amortização e exaustão	204.499,23	209.817,25
6. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (4-5)	(22.880.573,36)	(24.259.460,04)
7. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
7.1 Resultado da equivalência patrimonial	0,00	0,00
8. VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR (6+7)	(22.880.573,36)	(24.259.460,04)
9 DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
9.1 Pessoal e encargos	7.787.051,73	6.822.962,24
9.2 Impostos, taxas e contribuições	160.257,08	199.196,27
9.3 Aluguéis	0,00	0,00
9.4 Juros sobre capital próprio e dividendos	0,00	0,00
9.5 Lucros retidos	(30.827.882,17)	(31.281.618,55)
9.6 Contribuição Social sobre Lucro	0,00	0,00
9.7 Imposto de Renda sobre Lucro	0,00	0,00

DEMONSTRAÇÃO LUCROS / PREJUÍZO ACUMULADOS EM 31/12/2014

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU C.N.P.J. (MF) 45.010.071/0001-03		
Demonstração dos Lucros/Prejuízos Acumulados	31/12/2014	31/12/2013
Descrição	R\$	R\$
Saldo de Prejuízo	(106.886.194,16)	(75.736.889,65)
Mais: Realização Aj.Patrimonial	132.314,04	132.314,04
Mais: Lucro Líquido	(30.827.882,17)	(31.281.618,55)
Mais: Ajuste de exercícios anteriores	-	-
SALDO ANTES DA DESTINAÇÃO.....	(137.581.762,29)	(106.886.194,16)
(-) Destinação para Reserva Legal	0,00	0,00
(-) Distribuição no período	0,00	0,00
(-) Capitalização parcial do Lucro	0,00	0,00
(-) Destinação para Reserva de Lucros Retidos	0,00	0,00
SALDO DO PREJUÍZO ACUMULADO	(137.581.762,29)	(106.886.194,16)

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

À

Diretoria e Conselho Fiscal da

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU

Examinamos as demonstrações contábeis da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento das exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a adequada apresentação das demonstrações contábeis da companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Base para emissão do relatório com ressalvas

A Administração da companhia não efetuou o teste de recuperação dos valores registrados no imobilizado, intangível e diferido (teste de Impairment), bem como a determinação das novas taxas

de depreciação, do valor residual e do tempo de vida útil remanescente descrito no CPC 27, com o objetivo de assegurar que os citados ativos não estejam registrados por valores superiores àqueles passíveis de serem recuperados no tempo pelo uso nas operações da entidade ou pela sua venda. O cálculo da depreciação não foi efetuado conforme as normas contábeis vigentes. Conseqüentemente não foi possível mensurar os efeitos da não adoção do CPC 27 e ICPC 10 no resultado do exercício e no patrimônio líquido. A contabilidade da companhia ainda não aderiu às novas normas contábeis vigentes no ordenamento contábil brasileiro. Neste novo ordenamento o intangível não faz parte do ativo imobilizado, não existem mais as receitas, despesas ou resultados não operacionais e também inexistem o resultado de exercícios futuros.

Opinião com Ressalvas

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos nos assuntos descritos no parágrafo base para emissão do relatório com ressalvas, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU** em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações, seus fluxos de caixa e valor adicionado, para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Campinas, 17 de abril de 2015



CRC2SP023856/O-1

ROBERTO ARAÚJO DE SOUZA

CTCRC1SP242826/O-3

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Nós, membros do Conselho Fiscal da Companhia de Habitação Popular de Bauru, COHAB-BAURU, abaixo assinados, tendo examinado as DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS em todas suas peças, inclusive suas NOTAS EXPLICATIVAS levantadas em 31 de dezembro de 2014, com base nas NBC's e Princípios Fundamentais de Contabilidade e o RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES com o qual manifestamos nossa concordância em todas suas recomendações, e consideramos regular a prestação de contas do exercício, adotando a opinião expressa no capítulo OPINIÃO das conclusões do relatório dos AUDITORES INDEPENDENTES. Assim, adotando os assuntos já apontados nas NOTAS EXPLICATIVAS e no citado RELATÓRIO, sugerimos a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária dos Senhores Acionista. Bauru/SP, 23/04/2015.

GILBERTO APARECIDO PAISAN

Presidente Membro

EDUARDO ABRANTES VALERIO

Membro

ARTHUR LUZIANO CORREA DE BARROS

Membro