

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Em R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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.

2. CONFORMIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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, identificou a necessidade de mudanças estruturais nas suas práticas contábeis que produzissem efeitos relevantes nas suas demonstrações contábeis, o que já foi realizado para o presente exercício. A Companhia elaborou a **Demonstração dos Fluxos de Caixa** pelo método indireto, partindo das informações contábeis e considerando as principais operações que tiveram influência nas disponibilidades.

3. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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%. O processo de convergência das normas brasileiras de contabilidade com as normas internacionais (IFRS) ocorreu através da aplicação inicial no ativo imobilizado e à propriedade para investimento de acordo com o CPC 01, CPC 27, CPC 28, CPC 37, CPC 43 e Interpretação Técnica ICPC 10 no exercício financeiro encerrado em 31 de dezembro de 2016. A sua não adoção em períodos anteriores, ocorreu devido aos custos elevados na contratação de empresa especializada na avaliação do ativo imobilizado e intangível conforme parágrafo primeiro da NBC TG 37 (R4)

- Objetivo.

O *deemed cost* - custo atribuído - foi reconhecido no Ativo Permanente - Edificações e Terrenos -, conforme as normas contábeis internacionais emitidas pela IASB (IFRS 1, itens D5 a D8) e de acordo com a NBC TG 37, itens 30, D5 e D7.

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 dos contratos:

As políticas governamentais destinadas à habitação popular e o modelo do Sistema Financeiro de Habitação sofreram diversas alterações e adaptações ao longo de sua história 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\$ 525.506.789,74. 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 recupere 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. 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 seqüência 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 o "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 elástico do prazo de pagamento da dívida, com conseqüência 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: A companhia avaliou a recuperabilidade dos seus ativos – teste de *impairment* - com a finalidade de se adequar às Leis 11.638/2007, CPC 01, CPC 27 e demais normas vigentes.

A avaliação visa assegurar que os ativos não estejam registrados contabilmente por um valor superior àquele passível de ser recuperado no tempo por uso nas operações da entidade ou em sua eventual 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, datados 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.

4. INFORMAÇÕES DE SUPORTE CONTÁBEIS

4.1. Caixa e equivalentes de Caixa

A conta Caixa representa os numerários em espécie relativos a descaixe de pequena monta, contas bancárias que aglutinam os recursos disponíveis, numerários em trânsito e cheques em trânsito. Os equivalentes de caixa estão representados pelas aplicações financeiras contratadas com a CEF e são registrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

Caixa e Equivalentes de caixa	31/12/2016	31/12/2015
Caixas	24.708,54	41.109,08
Depósitos Bancários à Vista	36.414,95	37.149,92
Bancos Conta Vinculada a Contratos	21.027,82	21.027,82
Cheques Emitidos	-	-
Numerário em Transito	-	-
Títulos Vinculados ao Mercado Aberto	236.074,88	1.979.953,06
Títulos, Valores Imobiliários e Depósitos	1.663.544,02	1.559.554,81
Total	1.981.770,21	3.638.794,69

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, contudo, no exercício de 2016 não foi constituída visto a remota possibilidade de perdas no recebimento de crédito conforme parecer do setor jurídico da Cia. 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.

Portanto, para o exercício em referência foi realizado reconhecimento da recuperação de crédito face a apuração da provisão para créditos de liquidação duvidosa, em conformidade com a NBC TG Nº 48, CPC 48, Lei nº 6.404/76, art.183, i, "b", Decreto nº 3000/99, art.340, iii, art.341, ii, relatório de inadimplência do mês de dezembro de 2016 e protocolo interno nº 807 de 19/04/2017.

PRESTAÇÕES A RECEBER	31/12/2016	31/12/2015
Prestações a Receber	159.015.680,41	176.711.545,74
Provisão Perdas com Recebimentos de Créditos	-	(25.034.766,38)
Total	159.015.680,41	151.676.779,36

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	31/12/2016	31/12/2015
IR Pago a maior	-	187.612,21
IR - Folha de pagamento	4.419,44	3.946,99
CSL Paga a maior	-	84.770,73
IR - Outros Pagamentos	362,32	324,13
IR - Saldo Negativo	278.328,49	306.090,79
CSL - Saldo Negativo	80,66	223,70
Contribuições Retidas a Compensar	25,48	22,83
Total	283.216,39	582.991,38

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	31/12/2016	31/12/2015
Indenizações a Receber	76.828.774,78	71.590.552,80
Total	76.828.774,78	71.590.552,80

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	31/12/2016	31/12/2015
Adiantamentos	93.641,34	62.927,03
Movimentação Seguro	8.064,72	7.905,18
Valores a Receber FGTS	20.361,31	27.326,66
Estoques	32.237,96	22.487,20
Despesas Antecipadas	21.109,49	20.110,83
Total	175.414,82	140.756,90

4.6. Adiantamentos a Construtoras

Adiantamento Processo Construtoras	31/12/2016	31/12/2015
Sancarlo Engenharia Ltda	-	5.055.000,00
Jakef Engenharia e Comércio Ltda.	7.350.000,00	5.250.000,00
Indenização Jaboticabal/SP	1.049.425,24	1.049.425,24
Total	8.399.425,24	11.354.425,24

4.6.1. Sancarlo Engenharia Ltda.

O acordo com a empresa Sancarlo Engenharia Ltda. foi homologado no dia 10.10.2016 e, por ora, encontra-se com execução suspensa. Os valores constantes no quadro 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 31.12.2016 o valor de R\$ 5.855.000,00, faltando ainda para ser pago o valor R\$ 6.553.339,67, que conforme acordo realizado, receberá atualizações à taxa de 1% ao mês. 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 31.12.2016 o valor de R\$ 7.350.000,00.

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 31.12.2016 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	31/12/2016	31/12/2015
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	31/12/2016	31/12/2015
Imposto de Renda e Contribuição Social	940.932,92	863.820,88
Total	940.932,92	863.820,88

4.9. Outros Valores Ativos a Realizar

Representam os valores recebidos de mutuários e já amortizados, aguardando repasse da instituição financeira no mês seguinte ao da operação. Os valores bloqueados judicialmente e em auto de penhora, aguardam decisão judicial para fins de desbloqueio e destinação.

OUTROS ATIVOS A REALIZAR	31/12/2016	31/12/2015
Auto de Penhora/Bloqueio Judicial	203.807,08	159.136,73
Prestações Amortizadas e Não Destinadas	139.820,06	242.050,58
Diversos	7.262,37	22.453,63
Total	350.889,51	423.640,94

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).

DEVEDORES A RECEBER LONGO PRAZO	31/12/2016	31/12/2015
Devedores por Vendas Compromissadas	114.938.302,66	108.390.515,00
Prestações a Receber	20.199.940,99	21.982.226,42
Total	135.138.243,65	130.372.741,42

4.11. Terrenos e Bens Imóveis disponíveis para Comercialização

Compreendem imóveis desapropriados, retomados, adquiridos ou

glebas 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 alterados devido à atribuição do *deemed cost* – custo atribuído, face à adoção das Normas Internacionais de Contabilidade.

BENS IMÓVEIS	31/12/2016	31/12/2015
Bens Imóveis Disponíveis Comercialização	5.948.111,09	8.780.961,89
Terrenos	96.143.390,00	2.459,15
Total	102.091.501,09	8.783.421,04

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	31/12/2016	31/12/2015
Resol. CEF 1448/88 30% (FCVS)	-	-
FCVS a Receber - GCI	365.464.578,48	357.850.064,28
FCVS a Receber - CEF/GIFUG	173.908.395,59	151.703.780,52
(-) Provisão Processos c/Negativa Cobertura	(13.866.184,33)	(12.176.659,32)
Total	525.506.789,74	497.377.185,48

4.13. Outros Valores a Receber em Longo Prazo

Grupo de contas destinado a registrar:

Outros Valores em Longo Prazo	31/12/2016	31/12/2015
Depósitos Judiciais	383.080,61	364.915,37
Contratos/Acordos Firmados pela COHAB	7.610.784,24	7.639.243,48
Ações de Regresso	378.930,69	378.930,69
Ação Civil Publica - Vila Tecnológica	478.677,81	471.452,97
Ação Civil Publica - Quinta da Bela Vista	-	-
Total	8.851.473,35	8.854.542,51

4.14. Imobilizado / Intangível

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

Os valores das contas Edificações – Imóveis da Cia – Reavaliação e Terrenos – Imóveis da Cia – Reavaliação foram reclassificados de acordo com as normas internacionais adotadas ao Ativo Imobilizado e sofreram Ajuste de

Avaliação Patrimonial.

IMOBILIZADO	31/12/2016	31/12/2015
Maquinas, Aparelhos e Equip Construção	-	236,84
Móveis e Utensílios, Maquinas e Equip Escritório	507.812,41	594.933,95
Instalações de Escritório	41.650,87	121.081,11
Biblioteca e Materiais Correlatos	4.138,13	11.962,20
Veiculos	369.478,33	365.062,38
Computadores e Periféricos	940.354,61	1.020.506,25
Edificações - Imóveis da Cia - Reavaliação	-	1.471.965,84
Terrenos - Imóveis da Cia - Reavaliação	-	7.847.028,86
Outros Imóveis da Cia	9.731.900,00	104.831,13
(-) Depreciação Acumulada	(1.755.234,51)	(2.380.601,50)
Total	9.840.099,84	9.157.007,06

INTANGÍVEL	31/12/2016	31/12/2015
Direitos de Uso	13.042,38	23.643,61
Aquisições de software	276.600,91	211.993,15
(-) Amortização acumulada	-197.670,42	-180.244,91
Total	91.972,87	55.391,85

4.14.1 Teste de *Impairment*

O teste de *impairment* visa assegurar que os ativos não estejam registrados contabilmente por um valor superior àquele passível de ser recuperado no tempo por uso nas operações da entidade ou em sua eventual venda conforme CPC 01.

4.14.1.1 Imobilizado

Os testes de *impairment* foram efetuados pelo Método de Custo e Método Comparativo. Foram considerados o valor líquido de venda dos bens e o estado atual dos ativos avaliados, que demonstraram que o valor recuperável dos ativos imobilizados é superior ao valor contábil. Sendo assim, nenhuma perda por *impairment* no imobilizado foi reconhecida nas demonstrações financeiras.

4.14.1.2 Intangível

Os ativos intangíveis são reconhecidos pelo seu custo de aquisição, líquidos da amortização acumulada. O valor contábil do bem intangível - "direitos de

uso”, foi reduzido ao seu valor recuperável através do reconhecimento de uma perda por *impairment* no valor de R\$ 10.601,23, em função de adequação dos valores do ativo aos valores de mercado. Essa perda foi registrada como “Perda p/redução ao valor recuperável”.

4.14.2 Deemed Cost

O *deemed cost* - custo atribuído - foi reconhecido no Ativo Permanente – Edificações e Terrenos -, conforme as normas contábeis internacionais emitidas pela IASB (IFRS 1, itens D5 a D8) e de acordo com a NBC TG 37, itens 30, D5 e D7

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	31/12/2016	31/12/2015
Fornecedores e Prestadores de Serviço	243.846,21	210.916,99
Total	243.846,21	210.916,99

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\$ 5.629.920,77 é devido à Municipalidade local a título de IPTU, os quais são corrigidos mensalmente pela variação da IPCA.

TRANSAÇÃO COM PARTES RELACIONADAS - PMB	31/12/2016	31/12/2015
ATIVAS		
Registro de Loteamento	29.231,90	28.652,31
IPTU a Recuperar	-	-
Convenio PMB Desfavelamento	259.235,91	254.095,49
Convenio 22/96 Projeto Vila Olimpia	29.199,91	28.620,94
Convenio PMB Mutirão Leão XI	102.915,26	100.874,58
PM Bauru - Licitação/Carta Convite	15.453,73	15.147,35
Total Transações Ativas	436.036,71	427.390,67
PASSIVAS		
Vale Compra	841.128,89	824.449,90
Combustíveis	145.455,97	142.571,74
IPTU em Atraso	5.629.920,77	5.799.256,84
Energização de Conjuntos Habitacionais	343.742,83	336.926,70
IPTU Compensados	-	-
Contribuição de Melhoria	-	-
Total Transações Passivas	6.960.248,46	7.103.205,18

4.17. Impostos e Obrigações Fiscais e Sociais

IMPOSTOS, OBRIGAÇÕES FISCAIS E SOCIAIS	31/12/2016	31/12/2015
Impostos, Contribuições e Consignações a Recolher	3.031.053,61	728.390,58
Obrigações Relativas a Empregados	-	-
Provisão Férias e Encargos	760.132,80	1.417.609,19
TOTAIS	3.791.186,41	2.145.999,77

4.18. Obrigações por Empréstimo – Parte do Curto Prazo

Trata da parcela dos empréstimos habitacionais vincenda no próximo exercício.

OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	31/12/2016	31/12/2015
Obrigações por Empréstimos	8.586.904,32	10.516.225,80
Total	8.586.904,32	10.516.225,80

4.19. Seguro Habitacional

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

SEGURO HABITACIONAL	31/12/2016	31/12/2015
Prêmios Seguros a Pagar	117.378.125,41	112.810.387,16
Total	117.378.125,41	112.810.387,16

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	31/12/2016	31/12/2015
Fcvs Trimestral a Recolher	20.525.372,50	20.118.367,81
Fcvs Mensal a Recolher	1.364,81	2.332,47
Total	20.526.737,31	20.120.700,28

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	31/12/2016	31/12/2015
Taxa Apoio Comunitário	313.934,01	307.712,89
Outros Exigíveis Curto Prazo	89,38	1.856,45
Acordo Judicial - Sancarolo Engenharia Ltda	6.553.339,67	5.055.000,00
Acordo Judicial - Jakef Engenharia e Comércio Ltda.	7.350.000,00	5.250.000,00

Total	14.217.363,06	10.614.569,34
-------	---------------	---------------

4.22. Dívidas Habitacionais do Passivo Não Circulante

4.22.1. O valor de R\$ 910.413.993,51 representa as obrigações de retorno do Sistema Habitacional e registra os 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\$ 8.949.537,51 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	31/12/2016	31/12/2015
Empréstimos da CEF - Fase de Retorno	910.413.993,51	866.541.976,18
Credores por Recursos Vinculados	8.949.537,51	8.220.188,35
Total	919.363.531,02	874.762.164,53

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	31/12/2016	31/12/2015
Provisão para Contencioso Trabalhista	166.000,00	181.529,00
Provisão Perdas Ações Mutuários Contra COHAB	4.884.277,53	4.571.549,00
Provisão Perdas Ações Fiscais contra COHAB	4.716.685,78	2.883.257,96

Provisão para Perdas Ações Construtoras - Diversas	4.160.543,34	4.160.543,34
Provisão para Perdas com Ações Federais - Diversas	3.162.721,08	4.250.425,12
Provisão para Perdas Ações Cíveis Publicas - Diversas	3.068.101,28	3.059.198,15
Total	20.158.329,01	19.106.502,57

Quanto às 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	31/12/2016	31/12/2015
Imposto Renda e Contribuição Social Reav Diferidos	217.405,81	233.244,25
Total	217.405,81	233.244,25

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	31/12/2016	31/12/2015
Outros Valores Exigíveis Longo Prazo	2.248.397,66	2.074.803,76
Total	2.248.397,66	2.074.803,76

4.26. Receitas Diferidas

Trata de Juros Contratuais de conjuntos habitacionais no valor de R\$ 664.232,7, 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	31/12/2016	31/12/2015
Receitas Diferidas	1.737.811,17	1.646.895,10
Total	1.737.811,17	1.646.895,10

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	31/12/2016	31/12/2015
Capital Subscrito e Realizado	4.500.000,00	4.500.000,00
Reservas de Capital		
Reserva para Participação em Incentivos Fiscais	16.591,74	16.591,74
Ajuste de Avaliação Patrimonial		
Reserva de Reavaliação de Edificações	678.952,89	728.360,01
Reserva de Reavaliação de Terrenos	6.391.300,30	6.781.526,17
(-) Impostos s/ Reavaliações	-217.405,81	-233.244,25
Total das Reservas de Reavaliação	6.852.847,38	7.276.641,93
Terrenos	93.618.883,86	-
Edificações	3.045.398,92	
Impostos Diferidos	(24.631.346,98)	
Total Ajuste de Avaliação Patrimonial	72.032.935,80	-
Reservas de Lucros		
Reserva Legal	69.101,29	69.101,29
Prejuízos Acumulados		
De Exercícios Anteriores	-178.202.771,70	-137.396.656,80
Do Exercício Corrente	-16.487.264,46	-41.304.919,89
Total dos Prejuízos Acumulados	(194.690.036,16)	(178.701.576,69)
Total do Passivo a Descoberto	(111.218.559,95)	(166.839.241,73)

4.27.2 Passivo a Descoberto

A composição do Patrimônio Líquido da Cia em 31.12.2016 apresentou saldo do Passivo a Descoberto, representado principalmente pela 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.

Os valores das contas Edificações e Terrenos foram reclassificados a Ajuste de Avaliação Patrimonial de acordo com as normas internacionais adotadas ao Ativo Imobilizado e seus efeitos tributários diferidos.

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	31/12/2016	31/12/2015
Receitas Financeiras	9.621.597,48	10.175.766,00
Receitas de Comercialização	45.692,60	-
Receitas na Gestão de Créditos	26.180.063,35	1.509.530,03
Variações Monetárias Ativas	36.390.893,04	41.408.254,76
Reversão de Provisões	1.103.233,04	2.608.904,76
Total das Receitas	73.341.479,51	55.702.455,55

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:

DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	31/12/2016	31/12/2015
Despesas Financeiras	-46.351.629,53	-50.495.029,34
Despesas de Comercialização	-85.747,11	-149.895,82
Despesas na Gestão de Crédito	-743.190,72	-717.466,60
Variações Monetárias Passivas	-15.019.679,06	-30.059.675,94
Despesas Tributárias	-502.542,35	-
Total	(62.702.788,77)	(81.422.067,70)

4.31. Despesas Administrativas do Exercício

DESPESAS ADMINISTRATIVAS	31/12/2016	31/12/2015
Despesas de Pessoal	-8.697.481,63	-7.682.375,77
Despesas com Encargos Sociais	-4.460.900,71	-2.155.657,72
Despesas com Serviços de Terceiros	-1.583.950,46	-1.541.470,53
Despesas com Materiais	-152.580,59	-132.793,03
Despesas com Encargos Diversos	-2.899.002,65	-661.648,75
Total Despesas Administrativas	(17.793.916,04)	(12.173.945,80)

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\$ 16.487.264,46, o qual deve ser lido em conjunto com a NE 4.27.2.

5. OUTRAS DIVULGAÇÕES

5.1. Prejuízos fiscais

De acordo com a legislação fiscal atual, a Cia possui prejuízos fiscais para compensação futura, posicionados em 31/12/2016, com o imposto de renda pessoa jurídica, no valor de R\$ 200.963.928,31, e a Base Negativa da CSLL no valor de R\$ 201.723.812,10.

5.2. Parecer da Auditoria Independente

Até o momento da publicação das Demonstrações Financeiras, não foi entregue o parecer da auditoria independente contratada uma vez que o mesmo encontra-se em processo de finalização e tão logo seja disponibilizado pela referida empresa será dada a devida publicidade por esta Cia.