



**COHAB - COMPANHIA DE HABITAÇÃO
POPULAR DE BAURU
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
E NOTAS EXPLICATIVAS
JANEIRO A DEZEMBRO DE 2018**



ÍNDICE

Quadro 1 – Balanço Patrimonial

Quadro 2 – Demonstração do Resultado do Exercício

Quadro 3 – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Quadro 4 – Demonstração do Valor Adicionado

Quadro 5 – Demonstração dos Lucros ou Prejuízos Acumulados

Quadro 6 – Demonstração do Fluxo de Caixa

Notas Explicativas

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU								
C.N.P.J. (MF) 45.010.071/0001-03								
BALANÇO PATRIMONIAL FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017								
ATIVO	NE	EM 31/12/18 R\$	EM 31/12/17 R\$	PASSIVO	NE	EM 31/12/18 R\$	EM 31/12/17 R\$	
CIRCULANTE				CIRCULANTE				
Caixa	4.1	18.287,42	25.608,52	Fornecedores e Prestadores de Serviços	4.15/4.16	4.183.694,77	6.380.707,21	
Depósitos Bancários à Vista	4.1	146.449,48	31.063,19	Impostos, Contribuições e Consignações à Recolher	4.17	781.937,74	779.246,16	
Cheques Emitidos	4.1	0,00	-1.699,91	Obrigações Relativas a Empregados	4.18	0,00	25.995,70	
Títulos Vinculados ao Mercado Aberto	4.1	2.490.634,49	2.778.945,35	Provisões	4.17	602.545,84	664.138,79	
Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos	4.1.1	1.839.167,46	1.756.870,02	Obrigações por Empréstimos	4.18	129.783,12	5.032.461,00	
Adiantamentos	4.5/4.6	9.065.930,35	9.065.241,97	Recebimentos p/Amortização de Dívidas		106.754,78	115.714,63	
Movimentação de Seguro - SFH	4.5	8.112,90	8.112,90	Receb. p/Cla. de Sinistro, L. Antecp. e Amort. Extraordinária		4.174,68	0,00	
Prestações à Receber	4.2	117.243.639,88	133.370.449,64	Prêmios de Seguros à Pagar	4.19	130.227.969,05	124.391.163,65	
Valores a Receber do FGTS	4.5	23.810,67	20.211,71	Valores à Transferir ao Mutuário	4.21	1.069.768,71	1.044.862,86	
Indenizações à Receber da Seguradora	4.4	85.511.373,64	81.055.697,51	FCVS à Recolher	4.20	20.648.291,68	20.648.635,63	
Impostos e Contribuições a Recuperar	4.3	47.210,76	241.435,41	Adiantamento TOC - Taxa de Ocupação		574.057,67	558.063,62	
Estoques	4.5	28.876,16	41.154,47	Contratos de Aluguéis e Permissão de Uso Onerosa	4.21	4.800,00	0,00	
Despesas Antecipadas	4.5	18.178,51	15.512,14	Outros Valores Exigíveis à Curto Prazo	4.21	10.985.548,16	14.895.686,16	
Outros Valores Realizáveis à Curto Prazo	4.7/4.8/4.9	1.764.012,65	1.542.658,53					
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE		218.205.684,37	229.951.261,45	TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE		169.319.326,20	174.536.675,41	
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE				
REALIZÁVEL À LONGO PRAZO				PASSIVO EXIGÍVEL À LONGO PRAZO				
Devedores Por Vendas Compromissadas	4.10	116.281.710,44	117.599.988,20	Empréstimos da CEF - Fase de Retorno	4.22	983.474.673,69	948.179.375,07	
Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização	4.11	5.381.012,66	6.670.353,04	Cretores por Recursos Vinculados	4.22	10.252.399,25	9.607.380,48	
Terenos	4.11	96.582.390,00	96.330.390,00	Provisão para Contencioso Trabalhista	4.23	20.000,00	20.000,00	
Prestações à Receber	4.10	15.182.054,55	17.401.330,47	Provisão para Perdas c/Ações Mutuários contra a Cohab	4.23	1.424.400,79	1.820.096,08	
Outros Valores Realizáveis à Longo Prazo	4.12/4.13/4.16	569.030.625,81	552.059.238,75	Provisão para Perdas c/Ações Fiscais contra a Cohab	4.23	18.856,17	964.696,76	
TOTAL DO REALIZÁVEL À LONGO PRAZO		802.457.793,46	790.061.300,46	Provisão para Perdas c/Ações Federais contra a Cohab	4.23	543.918,65	536.377,99	
INVESTIMENTOS				Provisão para Perdas c/Ações Cíveis Públicas contra a Cohab	4.23	6.033.500,00	6.033.500,00	
Participação em Outras Empresas	4.14	994,64	994,64	Receitas Diferidas	4.26	1.697.194,68	1.073.578,47	
Participação por Incentivos Fiscais	4.14	3.881,05	3.881,05	Provisão para R e CS Diferidos	4.24	32.103.918,67	24.796.844,75	
TOTAL DOS INVESTIMENTOS		4.875,69	4.875,69	Outros Valores Exigíveis à Longo Prazo	4.25	2.554.145,57	2.405.763,19	
IMOBILIZADO				TOTAL DO EXIGÍVEL À LONGO PRAZO		1.038.123.007,47	995.437.612,79	
Móveis, Utensílios, Maquinas e Equip.Escritório	4.14	510.530,35	492.178,03	TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE		1.038.123.007,47	995.437.612,79	
Instalações de Escritório	4.14	41.650,87	41.650,87	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)				
Biblioteca e Materiais Correlatos	4.14	4.138,13	4.138,13	Capital Social	4.27	4.500.000,00	4.500.000,00	
Veículos	4.14	334.690,16	370.803,58	Reservas de Capital	4.27	16.591,74	16.591,74	
Computadores e Periféricos	4.14	868.674,63	864.278,63	Ajustes de Avaliação Patrimonial				
Outros Imóveis da Cia	4.14	9.634.022,00	9.747.722,00	Reserva de Reavaliação - Edificações		580.138,65	629.545,77	
Menos: Depreciações Acumuladas	4.14	-1.911.238,07	-1.804.388,28	Reserva de Reavaliação - Terrenos		6.200.848,54	6.296.074,42	
TOTAL DO IMOBILIZADO		9.482.468,07	9.716.382,96	(-) Impostos sobre Reavaliação de Bens		(185.728,93)	(201.567,37)	
INTANGÍVEL				AVJ - Edificações		2.788.391,29	2.934.318,88	
Direito de Uso	4.14	13.042,38	13.042,38	AVJ - Terrenos		93.544.241,65	93.618.883,86	
Aquisição de Softw ares	4.14	278.160,91	276.600,91	(-) Impostos sobre AVJ de Bens		(31.918.189,74)	(24.595.277,38)	
Menos: Amortizações Acumuladas	4.14	-238.889,90	-218.568,15	TOTAL DE AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL		71.009.701,46	78.681.978,18	
TOTAL DO INTANGÍVEL		52.313,39	71.075,14	Reservas de Lucros		0,00	69.101,29	
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		811.997.450,61	799.853.634,25	Prejuízos Acumulados				
				De Exercícios Anteriores	4.33	(223.091.894,29)	(192.317.204,09)	
				Do Exercício		(29.673.597,60)	(31.119.859,62)	
				TOTAL DOS LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS		(252.765.491,89)	(223.437.063,71)	
				TOTAL DO PASSIVO A DESCOBERTO / PATRIMÔNIO LÍQUIDO		(177.239.198,69)	(140.169.392,50)	
TOTAL DO ATIVO		1.030.203.134,98	1.029.804.895,70	TOTAL DO PASSIVO		1.030.203.134,98	1.029.804.895,70	

EDISON BASTOS GASPARINI JUNIOR
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

PAULO SÉRGIO GOBBI
Diretor Administrativo / Financeiro

MARCELO NASCIMENTO ALBA
Contador
CRC-1SP201856/O-3

As Notas Explicativas são partes integrantes das Demonstrações Financeiras.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU C.N.P.J. (MF) 45.010.071/0001-03 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017			
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	NE	EM R\$ EM 31/12/18	EM R\$ EM 31/12/17
RECEITAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Receitas Financeiras	4.29	19.421.678,91	12.144.000,54
Receitas de Comercialização	4.29	3.700,80	0,00
Receitas na Gestão de Créditos	4.29	1.203.679,31	997.794,15
Variações Monetárias Ativas	4.29	32.129.464,88	22.143.904,29
Reversão de Provisões	4.29	1.435.143,67	13.874.541,25
SOMA		54.193.667,57	49.160.240,23
DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Despesas Financeiras	4.30	(60.121.105,96)	(48.562.197,00)
Despesas de Comercialização	4.30	(345.921,34)	(66.791,72)
Despesas na Gestão de Crédito	4.30	(782.293,89)	(694.392,58)
Variações Monetárias Passivas	4.30	(11.727.248,94)	(14.104.580,45)
SOMA		(72.976.570,13)	(63.427.961,75)
LUCRO BRUTO		(18.782.902,56)	(14.267.721,52)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS			
Despesas de Pessoal	4.31	(8.021.957,48)	(8.225.107,77)
Despesas com Encargos Sociais	4.31	(2.727.556,28)	(2.237.513,19)
Despesas com Serviços de Terceiros	4.31	(1.524.324,38)	(1.346.872,08)
Despesas com Materiais	4.31	(113.062,75)	(158.341,63)
Despesas com Encargos Diversos	4.31	(1.003.859,13)	(4.179.676,22)
SOMA		(13.390.760,02)	(16.147.510,89)
DESPESAS TRIBUTÁRIAS			
		(233.204,40)	(227.740,75)
LUCRO OPERACIONAL LÍQUIDO		(32.406.866,98)	(30.642.973,16)
OUTRAS RECEITAS	4.32	2.797.322,27	139.216,16
OUTRAS DESPESAS	4.32	(64.052,89)	(616.102,62)
LUCRO DO PERÍODO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
		(29.673.597,60)	(31.119.859,62)
(-) Contribuição Social Sobre o Lucro		0,00	0,00
LUCRO DO PERÍODO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA			
		(29.673.597,60)	(31.119.859,62)
(-) Provisão para o Imposto de Renda		0,00	0,00
(-) Provisões Estatutárias		0,00	0,00
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	4.33	(29.673.597,60)	(31.119.859,62)

EDISON BASTOS GASPARINI JUNIOR
 Diretor Presidente
 Diretor Técnico Habitacional

PAULO SÉRGIO GOBBI
 Diretor Administrativo / Financeiro

MARCELO NASCIMENTO ALBA
 Contador
 CRC-1SP201856/O-3

As Notas Explicativas são partes integrantes das Demonstrações Financeiras.



Quadro 3

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU C.N.P.J. (MF) 45.010.071/0001-03 DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO FÍNDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017						
	CAPITAL REALIZADO	RESERVAS DE CAPITAL	AJUSTES DE AVALIAÇÃO	RESERVAS DE LUCROS	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
Em 31 de dezembro de 2.016	4.500.000,00	16.591,74	78.885.783,18	69.101,29	-194.690.036,16	-111.218.559,95
Em 01 de janeiro de 2.017	4.500.000,00	16.591,74	78.885.783,18	69.101,29	-194.690.036,16	-111.218.559,95
Capitalização de Reservas Conforme A.G.O. de abril/2.017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservas de Reavaliações Constituição das Reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Realização e Transferências das Reservas	0,00	0,00	-203.805,00	0,00	203.805,00	0,00
Apropriação do Exercício:						
Reserva p/ Participações em Incentivos Fiscais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reserva Legal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustes de Exercícios Anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	2.169.027,07	2.169.027,07
Resultado Líquido do Exercício	0,00	0,00	0,00	0,00	-31.119.859,62	-31.119.859,62
Em 31 de dezembro de 2.017	4.500.000,00	16.591,74	78.681.978,18	69.101,29	-223.437.063,71	-140.169.392,50
Em 01 de janeiro de 2.018	4.500.000,00	16.591,74	78.681.978,18	69.101,29	-223.437.063,71	-140.169.392,50
Capitalização de Reservas Conforme A.G.O. de abril/2.018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservas de Reavaliações Constituição das Reservas	0,00	0,00	-7.396.208,59	0,00	0,00	-7.396.208,59
Realização e Transferências das Reservas	0,00	0,00	-276.068,13	0,00	276.068,13	0,00
Apropriação do Exercício:						
Reserva p/ Participações em Incentivos Fiscais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reserva Legal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reserva de Lucros				-69.101,29	69.101,29	0,00
Ajustes de Exercícios Anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Líquido do Exercício	0,00	0,00	0,00	0,00	-29.673.597,60	-29.673.597,60
Em 31 de dezembro de 2.018	4.500.000,00	16.591,74	71.009.701,46	0,00	-252.765.491,89	-177.239.198,69

EDISON BASTOS GASPARIINI JUNIOR
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

PAULO SERGIO GOBBI
Diretor Administrativo / Financeiro

MARCELO NASCIMENTO ALBA
Contador
CRC-1SP201856/O-3

As Notas Explicativas são partes integrantes das Demonstrações Financeiras.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU C.N.P.J. (MF) 45.010.071/0001-03 DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO FNDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 Geração e distribuição de riqueza e renda Distribuição por partes interessadas			
Demonstração do Valor Adicionado – DVA	31/12/2018	31/12/2017	
1. RECEITAS			
1.1 Intermediação Financeira	52.758.523,90	35.285.698,98	
1.2 Prestação de Serviços	-	-	
1.3 Provisão p/deved duvidosos – Reversão/(constituição)	1.435.143,67	13.874.541,25	
1.4 Outras	2.733.269,38	(476.886,46)	
Totais	56.926.936,95	48.683.353,77	
2. DESPESAS DE INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA	72.976.570,13	63.427.961,75	<hr/> EDISON BASTOS GASPARINI JUNIOR Diretor Presidente Diretor Técnico Habitacional
3. INSUMOS ADQUIRIDOS			
3.1 Materiais, energia e outros	952.144,77	4.138.853,39	
3.2 Serviços de Terceiros	1.524.324,38	1.346.872,08	
3.3 Perda/recuperação de Valores Ativos	0,00	0,00	
Totais	2.476.469,15	5.485.725,47	
4. VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2-3)	(18.526.102,33)	(20.230.333,45)	
5. RETENÇÕES			
5.1 Depreciação, amortização e exaustão	164.777,11	199.164,46	
6. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (4-5)	(18.690.879,44)	(20.429.497,91)	<hr/> PAULO SÉRGIO GOBBI Diretor Administrativo / Financeiro
7. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA			
7.1 Resultado da equivalência patrimonial	0,00	0,00	
8. VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR (6+7)	(18.690.879,44)	(20.429.497,91)	
9 DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO			
9.1 Pessoal e encargos	10.749.513,76	10.462.620,96	
9.2 Impostos, taxas e contribuições	233.204,40	227.740,75	<hr/> MARCELO NASCIMENTO ALBA Contador CRC-1SP201856/O-3
9.3 Aluguéis	0,00	0,00	
9.4 Juros sobre capital próprio e dividendos	0,00	0,00	
9.5 Lucros retidos	(29.673.597,60)	(31.119.859,62)	
9.6 Contribuição Social sobre Lucro	0,00	0,00	
9.7 Imposto de Renda sobre Lucro	0,00	0,00	

As Notas Explicativas são partes integrantes das Demonstrações Financeiras.



Quadro 5

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU		
C.N.P.J. (MF) 45.010.071/0001-03		
DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS/PREJUÍZO ACUMULADOS FNDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017		
Demonstração dos Lucros/Prejuízos Acumulados	31/12/2018	31/12/2017
Descrição	R\$	R\$
Saldo de Prejuízo	(223.437.063,71)	(194.690.036,16)
Mais: Realização Aj.Patrimonial	276.068,13	203.805,00
Mais: Lucro Líquido	(29.673.597,60)	(31.119.859,62)
Mais: Ajuste de exercícios anteriores	0,00	2.169.027,07
SALDO ANTES DA DESTINAÇÃO	(252.834.593,18)	(223.437.063,71)
(-) 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	69.101,29	0,00
SALDO DO PREJUÍZO ACUMULADO	(252.765.491,89)	(223.437.063,71)

EDISON BASTOS GASPARINI JUNIOR
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

PAULO SÉRGIO GOBBI
Diretor Administrativo / Financeiro

MARCELO NASCIMENTO ALBA
Contador
CRC-1SP201856/O-3

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU C.N.P.J. (MF) 45.010.071/0001-03 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 Método Indireto		
Histórico	31/12/2018	31/12/2017
Fluxos de Caixa da Atividade Operacional		
Lucro Líquido	(29.673.597,60)	(31.119.859,62)
(+) Ajuste de Exercício Anterior	0,00	2.169.027,07
(+) Depreciações	164.777,11	199.164,46
(+) Resultado Baixa de Ativo Imobilizado	(1.850,27)	2.165,05
(=) Lucro Ajustado	(29.510.670,76)	(28.749.503,04)
Varição dos Valores a Receber	11.445.492,17	20.838.065,19
Varição dos Impostos a Recuperar	194.224,65	41.780,98
Varição dos Estoques	12.278,31	(8.916,51)
Varição das Despesas Antecipadas	(2.666,37)	5.597,35
Varição do Realizável a Longo Prazo	(12.396.493,00)	(17.646.133,68)
Varição dos Exigíveis de Curto Prazo	(5.155.756,26)	1.200.044,44
Varição das Provisões de Curto Prazo	(61.592,95)	(95.994,01)
Varição das Obrigações de Longo Prazo	35.999.565,10	38.528.682,02
Varições das Provisões de Longo Prazo	(710.379,01)	(11.447.890,88)
Varição dos Resultados Exercícios Futuros	0,00	0,00
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(185.998,12)	2.665.731,86
Fluxos de Caixa da Atividade de Investimentos		
(-) Aquisição de Imobilizado	(26.579,79)	(57.364,90)
Venda de Ativo Imobilizado	116.329,59	650,00
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	89.749,80	(56.714,90)
Fluxos de Caixa da Atividade de Financiamento		
Caixa líquido utilizado nas atividades de Financiamento	-	-
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes	(96.248,32)	2.609.016,96
Caixa Inicial Período	4.569.759,35	1.960.742,39
Caixa Final Período	4.473.511,03	4.569.759,35

EDISON BASTOS GASPARINI JUNIOR
 Diretor Presidente
 Diretor Técnico Habitacional

PAULO SÉRGIO GOBBI
 Diretor Administrativo / Financeiro

MARCELO NASCIMENTO ALBA
 Contador
 CRC-1SP201856/O-3



COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(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. Com alteração de seu estatuto datado em 20/12/2018, a COHAB, incluiu no art. 3, IV, o incentivo, a iniciativa privada, em todos os aspectos através de apoio para comercialização de unidades habitacionais, financiamento e assistência técnica no incremento da habitação de interesse social

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 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 – 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.

A Companhia realiza, periodicamente, análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado e no intangível em conformidade a legislação § 3 do art. 183 da Lei 6.404/1976 alterada pela 11.638/2007, através da execução do estudo com os seus colaboradores. Por corresponder o montante de 98,49% para o imobilizado “Imóveis”, a Cia. executou o estudo de 15% do seu ativo imobilizado Imóveis contendo laudos e ART assinada pelos engenheiros do quadro funcional da Cia. (Vide nota 4.14).

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\$ 559.550.896,24. 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 elástico 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 elastecimento 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. (Vide nota 4.4).

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 realizou o estudo para teste de recuperabilidade de ativos com seus colaboradores, onde determinou a sua análise nos valores de maior relevância do ativo imobilizado. Tendo como resultado, não identificou perda de representatividade econômica considerada relevante durante o encerramento das demonstrações contábeis do exercício de 2018, conforme CPC 01 e NBC TG 01 (R4). (Vide nota 4.14).

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 inexiste 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. (Vide nota 4.10).

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.

A Cia. constitui provisão de perdas em relação aos processos que tiveram negativa de cobertura reconhecida pela CEF – Centralizadora de Garantias, demonstrando portanto a situação líquida de seu crédito, que aguarda o término de análise perante aquele órgão. (Vide nota 4.12).

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, valores em caixa, bancos, contas vinculadas, bancos e títulos abertos. Os equivalentes de caixa estão representados pelas aplicações financeiras contratadas com o Banco do Brasil e CEF e são registrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço. A Companhia contém disponibilidades em 31/12/2018 no montante de R\$ 2.655.371,39 (Em 2017 R\$ 2.833.917,15), incluindo Bancos Conta Vinculada a Contratos no valor de R\$ 21.027,82.

CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	31/12/2018	31/12/2017
DISPONIBILIDADES	R\$ 2.634.343,57	R\$ 2.812.889,33
Caixas	R\$ 18.287,42	R\$ 25.608,52
Depósitos Bancários à vista	R\$ 125.421,66	R\$ 10.035,37
Cheques Emitidos	R\$ -	-R\$ 1.699,91
Títulos Vinculados ao Mercado Aberto	R\$ 2.490.634,49	R\$ 2.778.945,35
TÍTULOS, VALORES MOBILIÁRIO E DEPÓSITOS	R\$ 1.839.167,46	R\$ 1.756.870,02
Títulos Valores Mobiliários e Depósitos	R\$ 1.839.167,46	R\$ 1.756.870,02
TOTAL DISPONIVEL (Incluindo os Títulos)	R\$ 4.473.511,03	R\$ 4.569.759,35
BANCOS CONTA VINCULADA A CONTRATOS	R\$ 21.027,82	R\$ 21.027,82
Total Geral	R\$ 4.494.538,85	R\$ 4.590.787,17

4.1.1 Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos

Essa conta correspondem a depósitos efetuados na CEF (Caixa Econômica Federal) e caderneta de poupança.



DEPÓSITOS	31/12/2018	31/12/2017
Depósitos na CEF	R\$ 120.451,54	R\$ 115.804,65
Depósitos em Caderneta de Poupança	R\$ 1.718.715,92	R\$ 1.641.065,37
Total	R\$ 1.839.167,46	R\$ 1.756.870,02

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 2018 não foi constituída visto a remota possibilidade de perdas no recebimento de crédito com base nas análises das ações ajuizadas que envolvem os contratos de imóveis dos mutuários conforme parecer do setor jurídico da Cia., e ainda devido a existência da recuperabilidade dos débitos dos mutuários no momento da recomercialização do imóvel que ocorre em média em até 5 meses com possibilidades de ganhos na nova alienação por conta da valorização dos ativos a preço de mercado. 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	31/12/2018	31/12/2017
Prestações a Receber	R\$ 117.243.639,88	R\$ 133.370.449,64
Total	R\$ 117.243.639,88	R\$ 133.370.449,64

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	31/12/2018	31/12/2017
IR - Folha de pagamento	R\$ -	R\$ 19,67
IR - Outros Pagamentos	R\$ 409,62	R\$ 391,48
IR - Participações e dividendos	R\$ 89,24	R\$ 78,07
IR - Saldo Negativo	R\$ 46.683,14	R\$ 240.918,69
Contribuições Retidas a Compensar	R\$ 28,76	R\$ 27,50
Total	R\$ 47.210,76	R\$ 241.435,41

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.

INDENIZAÇÃO A RECEBER DA SEGURADORA	31/12/2018	31/12/2017
Por Morte e Invalidez Permanente	R\$ 85.511.373,64	R\$ 81.055.697,51
Total	R\$ 85.511.373,64	R\$ 81.055.697,51

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	31/12/2018	31/12/2017
Adiantamentos	R\$ 66.505,11	R\$ 65.816,73
Movimentação Seguro	R\$ 8.112,90	R\$ 8.112,90
Valores a Receber FGTS	R\$ 23.810,67	R\$ 20.211,71
Estoques	R\$ 28.876,16	R\$ 41.154,47
Despesas Antecipadas	R\$ 18.178,51	R\$ 15.512,14
Total	R\$ 145.483,35	R\$ 150.807,95

4.6. Adiantamentos a Construtoras

ADIANTAMENTO PROCESSO CONSTRUTORAS	31/12/2018	31/12/2017
Jakef Engenharia e Comércio Ltda.	R\$ 7.350.000,00	R\$ 7.350.000,00
Indenização Jaboticabal/SP	R\$ 1.049.425,24	R\$ 1.049.425,24
Construtora L R Ltda - Proc.130968-1	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00
Total	R\$ 8.999.425,24	R\$ 8.999.425,24

4.6.1. Jakef Engenharia e Comércio Ltda.

Refere-se a diversos adiantamentos realizados para amortização parcial do valor total do crédito ainda em apuração, constantes nos autos do processo nº 1303968-11.1995.403.6108, em trâmite na 2ª Vara Federa de Bauru, mantido pela Jakef engenharia e Comércio Ltda. Os depósitos efetuados conforme acordo até 31.12.2018 totalizam o montante de R\$ 7.350.000,00.



4.6.2. Adiantamentos Diversos – Indenização Jaboticabal

Representam os saldos dos depósitos efetuados antecipadamente em virtude de discussão de cálculo de valores para definição e realização de acordo judicial – Processo 0897/99 - onde a Cia depositou até 31.12.2018 o valor de R\$ 1.049.425,24.

4.6.3. Construtora L R Ltda. – Proc.130968-1

Refere-se a diversos adiantamentos realizados para amortização parcial do valor total do crédito ainda em apuração, constantes nos autos do processo nº 1303968-11.1995.403.6108, movido contra esta Cia. por Construtora LR Ltda. até 31.12.2018.

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	31/12/2018	31/12/2017
Convenio Construtora Jakef	R\$ 181.403,26	R\$ 181.403,26
Total	R\$ 181.403,26	R\$ 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	31/12/2018	31/12/2017
Imposto de Renda e Contribuição Social	R\$ 1.028.598,85	R\$ 868.643,42
Total	R\$ 1.028.598,85	R\$ 868.643,42

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 A CURTO PRAZO	31/12/2018	31/12/2017
Auto de Penhora/Bloqueio Judicial	R\$ 335.228,72	R\$ 338.148,53
Prestações Amortizadas e Não Destinadas	R\$ 168.598,96	R\$ 101.822,98
Valores a Recuperar - FGTS	R\$ -	R\$ 78,05
Valores a Receber - CEF	R\$ 31.917,74	R\$ 6.506,93
SEESP - Sind. Eng. Est.SP - Proc 11809-85.2011.8.26.0071	R\$ 6.355,28	R\$ 38.048,04
Participações e Dividendos	R\$ 659,90	R\$ 659,90
Valores a Receber - Diversos	R\$ 11.249,94	R\$ 7.347,42
Total	R\$ 554.010,54	R\$ 492.611,85

4.10. Devedores por vendas compromissadas com recebimento de Longo Prazo

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

DEVEDORES A RECEBER LONGO PRAZO	31/12/2018	31/12/2017
Devedores por Vendas Compromissadas	116.281.710,44	R\$ 117.599.988,20
Prestações a Receber	R\$ 15.182.054,55	R\$ 17.401.330,47
Total	R\$ 131.463.764,99	R\$ 135.001.318,67

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 no exercício findo em 31/12/2016.

BENS IMÓVEIS	31/12/2018	31/12/2017
Bens Imóveis Disponíveis Comercialização	R\$ 5.381.012,66	R\$ 6.670.353,04
Terrenos	R\$ 96.582.390,00	R\$ 96.330.390,00
Total	R\$ 101.963.402,66	R\$ 103.000.743,04

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). Vide nota 3.14.



FCVS A RECEBER	31/12/2018	31/12/2017
FCVS a Receber - GCI	R\$ 368.566.870,04	R\$ 368.451.978,42
FCVS a Receber - CEF/GIFUG	R\$ 207.187.836,39	R\$ 189.561.041,08
(-) Provisão Processos c/Negativa Cobertura	-R\$ 16.203.810,19	-R\$ 15.601.327,41
Total	R\$ 559.550.896,24	R\$ 542.411.692,09

4.13. Outros Valores a Receber em Longo Prazo

Grupo de contas destinado a registrar:

Outros Valores em Longo Prazo	31/12/2018	31/12/2017
Depósitos Judiciais	R\$ 281.603,15	R\$ 388.958,12
Contratos/Acordos Firmados pela COHAB	R\$ 7.514.479,38	R\$ 7.574.941,50
Ações de Regresso	R\$ 378.930,69	R\$ 378.930,69
Ação Civil Publica - Vila Tecnologica	R\$ 478.677,81	R\$ 478.677,81
Total	R\$ 8.653.691,03	R\$ 8.821.508,12

4.14. Imobilizado / Intangível / Investimento

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	31/12/2018	31/12/2017
Móveis e Utensílios, Maquinas e Equip Escritório	R\$ 510.530,35	R\$ 492.178,03
Instalações de Escritório	R\$ 41.650,87	R\$ 41.650,87
Biblioteca e Materiais Correlatos	R\$ 4.138,13	R\$ 4.138,13
Veiculos	R\$ 334.690,16	R\$ 370.803,58
Computadores e Periféricos	R\$ 868.674,63	R\$ 864.278,63
Outros Imóveis da Cia	R\$ 9.634.022,00	R\$ 9.747.722,00
(-) Depreciação Acumulada	-R\$ 1.911.238,07	-R\$ 1.804.388,28
Total	R\$ 9.482.468,07	R\$ 9.716.382,96

INTANGÍVEL	31/12/2018	31/12/2017
Direitos de Uso	R\$ 13.042,38	R\$ 13.042,38
Aquisições de software	R\$ 278.160,91	R\$ 276.600,91
(-) Amortização acumulada	-R\$ 238.889,90	-R\$ 218.568,15
Total	R\$ 52.313,39	R\$ 71.075,14

INVESTIMENTOS	31/12/2018	31/12/2017
Participações em Outras Empresas	R\$ 994,64	R\$ 994,64
Participações por Incentivos Fiscais	R\$ 3.881,05	R\$ 3.881,05
Total	R\$ 4.875,69	R\$ 4.875,69



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. A Companhia, através dos seus colaboradores, realizou o estudo do valor do teste de recuperabilidade de Ativos. Como a maior parte do Imobilizado encontra-se nos seus imóveis com 98,49%, a Cia. realizou o estudo dos seus imobilizados – Imóveis, de acordo com os valores relevantes de cada item, utilizando assim 15% dos imóveis dentro do Imobilizado e 26% dos Terrenos a Comercializar. O resultado de estudo de recuperabilidade, por “corte” (amostragem) validou que os imóveis da Companhia estão nos registros contábeis desvalorizados, devido em vista que nos laudos profissionais a Companhia teria um ganho de reavaliação para R\$ 112.233.424,78 em 31/12/2018.

Tendo como resultado, não identificou perda de representatividade econômica considerada relevante durante o encerramento das demonstrações contábeis do exercício de 2018, conforme CPC 01 e NBC TG 01 (R4).

DESCRIÇÃO	31/12/2018			
	VALOR PRINCIPAL	DEPRECIÇÃO ACUMULADA	VALOR LÍQUIDO CONTÁBIL (VALOR RESIDUAL)	%
IMOBILIZADO	R\$ 11.393.706,14	-R\$ 1.911.238,07	R\$ 9.482.468,07	
MÓVEIS, UTENS. MAQUINA E EQUIPAMENTOS	R\$ 510.530,35	-R\$ 419.150,40	R\$ 91.379,95	0,96%
INSTALAÇÕES DE ESCRITÓRIO	R\$ 41.650,87	-R\$ 32.599,45	R\$ 9.051,42	0,10%
BIBLIOTECA E MATERIAIS CORRELATOS	R\$ 4.138,13	-R\$ 3.851,81	R\$ 286,32	0,00%
VEICULOS	R\$ 334.690,16	-R\$ 333.918,49	R\$ 771,67	0,01%
COMPUTADORES E PERIFERICOS	R\$ 868.674,63	-R\$ 826.812,58	R\$ 41.862,05	0,44%
EDIFICAÇÕES	R\$ 9.634.022,00	-R\$ 294.905,34	R\$ 9.339.116,66	98,49%

4.14.1.1 Imobilizado

Os ativos imobilizados da Cia. são reconhecidos pelo seu custo de aquisição conforme NBC TG 27 (R3).

4.14.1.2 Intangível

Os ativos intangíveis são reconhecidos pelo seu custo de aquisição, líquidos da amortização acumulada.

4.14.1.3 Investimento

Os ativos registrados a contas de investimentos são reconhecidos pelo seu custo de aquisição.

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	31/12/2018	31/12/2017
Fornecedores	R\$ 3.900.790,74	R\$ 6.108.916,72
Empreiteiros	R\$ 111.235,78	R\$ 106.198,73
Cauções e Retenções Contratuais	R\$ 26.559,45	R\$ 26.559,45
Prestadores de Serviço	R\$ 145.108,80	R\$ 139.032,31
Total	R\$ 4.183.694,77	R\$ 6.380.707,21

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\$ 2.559.897,54 é devido à Municipalidade local a título de IPTU, os quais são corrigidos mensalmente pela variação do IPCA.

A Dívida de IPTU referente ao processo de execução fiscal nº 7264/2003 teve procedimento de análise quanto a sua exigibilidade e prescrição junto a Prefeitura Municipal de Bauru, totalizando o valor de R\$ 2.356.996,18 (valor de origem), concluída e baixada na contabilidade da Cia. em 02/2018, devido à constatação da prescrição mediante documentação hábil no valor total atualizado de R\$ 2.370.908,81.

TRANSAÇÃO COM PARTES RELACIONADAS - PMB	31/12/2018	31/12/2017
ATIVAS		
Registro de Loteamento	R\$ 29.406,30	R\$ 29.406,30
Convenio PMB Desfavelamento	R\$ 260.782,82	R\$ 260.782,82
Convenio 22/96 Projeto Vila Olimpica	R\$ 29.374,10	R\$ 29.374,10
Convenio PMB Mutirão Leão XIII	R\$ 103.529,34	R\$ 103.529,34
PM Bauru - Licitação/Carta Convite 07/98	R\$ 15.545,90	R\$ 15.545,90
Total Transações Ativas	R\$ 438.638,46	R\$ 438.638,46
PASSIVAS		
Vale Compra	R\$ 846.148,15	R\$ 846.148,15
Combustíveis	R\$ 146.323,91	R\$ 146.323,91
IPTU em Atraso	R\$ 2.559.897,54	R\$ 4.766.001,87
Energização de Conjuntos Habitacionais	R\$ 345.794,01	R\$ 345.794,01
Total Transações Passivas	R\$ 3.898.163,61	R\$ 6.104.267,94

4.17. Impostos e Obrigações Fiscais e Sociais

Representam os grupos de contas que a Cia. utilizada para registro das obrigações vencidas perante o fisco.

IMPOSTOS, OBRIGAÇÕES FISCAIS E SOCIAIS	31/12/2018	31/12/2017
Impostos, Contribuições e Consignações a Recolher	R\$ 781.937,74	R\$ 779.246,16
Obrigações Relativas a Empregados	R\$ -	R\$ 25.995,70
Provisão Férias e Encargos	R\$ 602.545,84	R\$ 664.138,79
Total	R\$ 1.384.483,58	R\$ 1.469.380,65

4.18. Obrigações por Empréstimo – Parte do Curto Prazo

Trata da parcela dos empréstimos habitacionais vincenda no próximo exercício.

OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	31/12/2018	31/12/2017
Obrigações por Empréstimos	R\$ 129.783,12	R\$ 5.032.461,00
Total	R\$ 129.783,12	R\$ 5.032.461,00

4.19. Seguro Habitacional

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

SEGURO HABITACIONAL	31/12/2018	31/12/2017
Premios Seguros a Pagar	R\$ 130.227.969,05	R\$ 124.391.163,65
Total	R\$ 130.227.969,05	R\$ 124.391.163,65

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	31/12/2018	31/12/2017
Fcvs Trimestral a Recolher	R\$ 20.647.854,25	R\$ 20.647.854,25
Fcvs Mensal a Recolher	R\$ 437,43	R\$ 781,38
Total	R\$ 20.648.291,68	R\$ 20.648.635,63

4.21. Outros Valores Passivos de Curto Prazo

Trata da taxa de apoio comunitário, bem como o registro do Acordo celebrado com as construtoras Sancarlo Engenharia Ltda., Jakef Engenharia e Comércio Ltda. e Construtora LR Ltda., quando da paralisação da execução e valores referente a críticas e energização a devolver a mutuários.

OUTROS VALORES A CURTO PRAZO	31/12/2018	31/12/2017
Taxa Apoio Comunitário	R\$ 315.804,39	R\$ 315.804,39
Outros Exigíveis Curto Prazo	R\$ 44,38	R\$ 89,38
Acordo Judicial - Sancarlo Engenharia Ltda	R\$ 2.719.699,39	R\$ 6.629.792,39
Acordo Judicial - Jakef Engenharia e Comércio Ltda.	R\$ 7.350.000,00	R\$ 7.350.000,00
Acordo Judicial - Construtora LR Ltda.	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00
Valores a Transferir ao Mutuário	R\$ 1.069.768,71	R\$ 1.044.862,86
Total	R\$ 12.055.316,87	R\$ 15.940.549,02

O acordo com a empresa Sancarlo Engenharia Ltda. foi homologado no dia 10.10.2016 e, por ora, encontra-se com execução suspensa – Processo 1841/2006 - onde a construtora requereu o sobrestamento do feito muito embora tenha recebido decisão favorável da Justiça Estadual. Conforme acordo realizado, o saldo devedor em 31/12/2018 é de R\$ 2.719.699,39.

4.22. Dívidas Habitacionais do Passivo Não Circulante

4.22.1. O valor de R\$ 983.474.673,69 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\$ 10.252.399,25 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	31/12/2018	31/12/2017
Empréstimos da CEF - Fase de Retorno	R\$ 983.474.673,69	R\$ 948.179.375,07
Credores por Recursos Vinculados	R\$ 10.252.399,25	R\$ 9.607.380,48
Total	R\$ 993.727.072,94	R\$ 957.786.755,55

4.23. Contingências provisões e ações judiciais

As 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	31/12/2018			31/12/2017
	Provável	Possível	Remota	Provável
Provisão para Contencioso Trabalhista	R\$ 20.000,00	R\$ 58.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 20.000,00
Provisão Perdas Ações Mutuários Contra COHAB	R\$ 1.424.400,79	R\$ 1.950.714,09	R\$ 1.100,00	R\$ 1.820.096,08
Provisão Perdas Ações Fiscais contra COHAB	R\$ 18.856,17	R\$ 1.086.519,65	R\$ 439.754,96	R\$ 964.696,76
Provisão Perdas Ações CEF x Retorno contra COHAB	R\$ -	R\$ 246.162.495,76		R\$ -
Provisão para Perdas Ações Construtoras - Diversas	R\$ -	R\$ -	R\$ 4.442.024,92	R\$ -
Provisão para Perdas com Ações Federais - Diversas	R\$ 543.918,65	R\$ 1.009.194,55	R\$ -	R\$ 536.377,99
Provisão para Perdas Ações Cíveis Públicas - Diversas	R\$ 6.033.500,00	R\$ 566.000,00	R\$ -	R\$ 6.033.500,00
Total	R\$ 8.040.675,61	R\$ 250.832.924,05	R\$ 4.884.879,88	R\$ 9.374.670,83

As demonstrações contábeis tratam da posição financeira da entidade no



fim do seu período de divulgação e não da sua possível posição no futuro. Por isso, nenhuma provisão é reconhecida para despesas que necessitam ser incorridas para operar no futuro. Os únicos passivos reconhecidos no balanço da entidade são os que já existem na data do balanço.

São reconhecidas como provisão apenas as obrigações que surgem de eventos passados que existam independentemente de ações futuras da entidade.

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. Assim, o Departamento Jurídico esclarece que a chance da Cia. de arcar com o prejuízo de tais ações é remota, uma vez que todos os valores pagos pela Cia. deverão ser ressarcidos pela CEF no bojo do próprio processo. 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	31/12/2018	31/12/2017
Imposto Renda e Contribuição Social Reav.Diferidos	R\$ 185.728,93	R\$ 201.567,37
Imposto Renda e Contribuição Social s/Ajuste Aval.Patrim.	R\$ 31.918.189,74	R\$ 24.595.277,38
Total	R\$ 32.103.918,67	R\$ 24.796.844,75

Em 11/2018, foi realizado um ajuste por lançamento complementar na dívida de **CSLL – Contribuição Social s/o Lucro Líquido** incidente sobre o custo atribuído (Deemed Cost) no valor de R\$ 7.396.208,59, realizada a menor no exercício de 2016 quando da adoção inicial às Normas Internacionais de Contabilidade aplicadas ao Ativo Imobilizado e Imóveis de propriedade para Investimento, ambos os grupos somente com incidência sobre "TERRENOS", na qual não possuem edificações, por consequência, e



de acordo com a legislação, o pagamento do referido tributo se dará somente quando da venda (alienação) desses imóveis, que até o momento da realização do ajuste, não houve operação desta natureza para esses bens, portanto, não caracterizando prejuízo algum de ordem tributária, tanto para a Cia. como ao Fisco.

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	31/12/2018	31/12/2017
Outros Valores Exigíveis Longo Prazo	R\$ 2.554.145,57	R\$ 2.405.763,19
Total	R\$ 2.554.145,57	R\$ 2.405.763,19

4.26. Receitas Diferidas

Trata de Juros Contratuais de conjuntos habitacionais no valor de R\$ 674.566,32 e de Receitas Futuras a receber da EMDURB MARÍLIA, a qual foi condenada em Ação de Desapropriação, pendendo o valor de R\$ 1.022.628,36.

RESULTADO EXERCÍCIO FUTURO	31/12/2018	31/12/2017
Receitas Diferidas	R\$ 1.697.194,68	R\$ 1.073.578,47
Total	R\$ 1.697.194,68	R\$ 1.073.578,47

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	31/12/2018	31/12/2017
Capital Subscrito e Realizado	R\$ 4.500.000,00	R\$ 4.500.000,00
Reservas de Capital		
Reserva para Participação em Incentivos Fiscais	R\$ 16.591,74	R\$ 16.591,74
Ajuste de Avaliação Patrimonial		
Reserva de Reavaliação de Edificações	R\$ 580.138,65	R\$ 629.545,77
Reserva de Reavaliação de Terrenos	R\$ 6.200.848,54	R\$ 6.296.074,42
(-) Impostos s/ Reavaliações	-R\$ 185.728,93	-R\$ 201.567,37
Total das Reservas de Reavaliação	R\$ 6.595.258,26	R\$ 6.724.052,82
Terrenos	R\$ 93.544.241,65	R\$ 93.618.883,86
Edificações	R\$ 2.788.391,29	R\$ 2.934.318,88
Impostos Diferidos	-R\$ 31.918.189,74	-R\$ 24.595.277,38
Total Ajuste de Avaliação Patrimonial	R\$ 64.414.443,20	R\$ 71.957.925,36
Reservas de Lucros		
Reserva Legal	R\$ -	R\$ 69.101,29
Prejuízos Acumulados		
De Exercícios Anteriores	-R\$ 223.091.894,29	-R\$ 192.317.204,09
Do Exercício Corrente	-R\$ 29.673.597,60	-R\$ 31.119.859,62
Total dos Prejuízos Acumulados	-R\$ 252.765.491,89	-R\$ 223.437.063,71
Total do Passivo a Descoberto	-R\$ 177.239.198,69	-R\$ 140.169.392,50

4.27.2 Passivo a Descoberto

A composição do Patrimônio Líquido da Cia em 31.12.2018 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.

Ainda com relação ao aumento do Patrimônio Líquido (Passivo a Descoberto) da Cia., destaca-se a realização em 11/2018 de um ajuste por lançamento complementar na dívida de **CSLL – Contribuição Social s/o Lucro Líquido** incidente sobre o custo atribuído (Deemed Cost) no valor de R\$ 7.396.208,59, realizada a menor no exercício de 2016 quando da adoção inicial às Normas Internacionais de Contabilidade aplicadas ao Ativo Imobilizado e Imóveis de propriedade para Investimento, ambos os grupos somente com incidência sobre "TERRENOS", na qual não possuem edificações. Vide Nota 4.24.

4.27.3 Prejuízo Acumulado

O prejuízo acumulado perfaz o valor de R\$ 252.765.491,89, apesar da Cia. apresentar o montante desfavorável para o período vem saldando todas as suas obrigações de curto prazo.

No entanto, a Cia. vem buscando medidas para solucionar este problema, com a renegociação da dívida junto a CEF com juros e prazos mais

favoráveis, que já está na fase de conclusão, e ainda se beneficiar com a isenção da taxa de impontualidade sobre a dívida, oferecida na renegociação pela CEF.

Ainda, no intuito de equilibrar suas finanças e garantir o fiel cumprimento das suas obrigações, principalmente relacionadas com a renegociação da dívida, como já citado, realizou estudos em conjunto com a Prefeitura Municipal de Bauru, sua principal acionista, para o recebimento de aporte financeiro devidamente autorizado e previsto no orçamento do quadriênio (2018-2021), em torno de R\$ 31.200.000,00. Os valores do aporte estão previstos para iniciarem a partir do primeiro pagamento da parcela da renegociação da dívida junto a CEF.

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.

RECEITAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	31/12/2018	31/12/2017
Receitas Financeiras	R\$ 19.421.678,91	R\$ 12.144.000,54
Receitas de Comercialização	R\$ 3.700,80	
Receitas na Gestão de Créditos	R\$ 1.203.679,31	R\$ 997.794,15
Variações Monetárias Ativas	R\$ 32.129.464,88	R\$ 22.143.904,29
Reversão de Provisões	R\$ 1.435.143,67	R\$ 13.874.541,25
Total das Receitas	R\$ 54.193.667,57	R\$ 49.160.240,23

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	31/12/2018	31/12/2017
Despesas Financeiras	-R\$ 60.121.105,96	-R\$ 48.562.197,00
Despesas de Comercialização	-R\$ 345.921,34	-R\$ 66.791,72
Despesas na Gestão de Crédito	-R\$ 782.293,89	-R\$ 694.392,58
Variações Monetárias Passivas	-R\$ 11.727.248,94	-R\$ 14.104.580,45
Despesas Tributárias	-R\$ 233.204,40	-R\$ 227.740,75
Total	-R\$ 73.209.774,53	-R\$ 63.655.702,50

4.31. Despesas Administrativas do Exercício

DESPESAS ADMINISTRATIVAS	31/12/2018	31/12/2017
Despesas de Pessoal	-R\$ 8.021.957,48	-R\$ 8.225.107,77
Despesas com Encargos Sociais	-R\$ 2.727.556,28	-R\$ 2.237.513,19
Despesas com Serviços de Terceiros	-R\$ 1.524.324,38	-R\$ 1.346.872,08
Despesas com Materiais	-R\$ 113.062,75	-R\$ 158.341,63
Despesas com Encargos Diversos	-R\$ 1.003.859,13	-R\$ 4.179.676,22
Total Despesas Administrativas	-R\$ 13.390.760,02	-R\$ 16.147.510,89

4.32. Outras Receitas e Outras Despesas

OUTROS VALORES	31/12/2018	31/12/2017
Outras Receitas	R\$ 2.797.322,27	R\$ 139.216,16
Outras Despesas	-R\$ 64.052,89	-R\$ 616.102,62
TOTAIS	R\$ 2.733.269,38	-R\$ 476.886,46

4.33. Resultado Líquido do Exercício Ajustado

O Resultado Líquido do Exercício Ajustado pela exclusão da Taxa de Impontualidade apresenta um prejuízo na ordem de R\$ 29.673.597,60, o qual deve ser lido em conjunto com a NE 4.27.2.

RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO	31/12/2018	31/12/2017
Resultado Líquido	-R\$ 29.673.597,60	-R\$ 31.119.859,62
Total	-R\$ 29.673.597,60	-R\$ 31.119.859,62

5. OUTRAS DIVULGAÇÕES

5.1. Instrumentos Financeiros

Os instrumentos financeiros da Cia. constantes nas contas do ativo e do passivo encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2018 e estão representados substancialmente por: (a) Disponibilidades, (b) Títulos, Vls.Mobil.e Depósitos, (c) Movimentação de Seguros, (d) Prestações a Receber, (e) Bens Imóveis Disponive.P/Comercialização, (f) Prestações a Receber – LP, (g) Outros Realizáveis a Longo Prazo, (h) Prefeitura Municipal de Bauru, (i) Empreiteiros, (j) Obrigações por Empréstimo, (k) Prêmios de Seguros a Pagar, (l) FCVS a recolher, (m) Valores Credores Transitórios, (n) Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo, (o) Ações de Conhec.Condenatórias, (p) Empréstimos na CEF – Fase de Retorno, (q) Credores por Recursos Vinculados, (r) Outros Exigíveis a Longo Prazo.



5.2. Eventos Subsequentes

Os registros contábeis e as operações da empresa estão sujeitos aos exames das autoridades fiscais e a eventuais notificações para recolhimentos adicionais de impostos, taxas e contribuições, durante os prazos prescricionais variáveis, consoante à legislação específica aplicável a cada espécie de tributo.

5.3. Alteração do Estatuto Social

Para que a Cia. tenha maior abrangência na sua área de atuação, podendo incentivar, no incremento da habitação de interesse social, a iniciativa particular e assim trazer novas fontes de recursos e conseqüentemente produzir um aumento das receitas e melhorias em sua saúde financeira, através da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 20/12/2018, foi aprovado por unanimidade a alteração do Estatuto Social da Cohab Bauru – Capítulo I – Artigo 3º com a inclusão do item IV, na qual passou a compor com a seguinte redação: “Artigo 3º, IV – Incentivar, no incremento da habitação de interesse social, a iniciativa particular, em todos os seus aspectos através de apoio à comercialização de unidades habitacionais, financiamento e assistência técnica, podendo, também, tais atividades serem executadas na fundação e desenvolvimento de cooperativas ou outras formas associativas em programas habitacionais, bem como, aos processos de esforço próprio e ajuda mútua”.

O presente Estatuto “alterado” foi devidamente arquivado junto a JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, de acordo com a legislação em vigor, na qual recebeu o registro de nº 70.194/19-1.

5.4. Prejuízos Fiscais

De acordo com a legislação fiscal atual, a Cia. possui prejuízos fiscais para compensação futura, posicionadas em 31/12/2018, com o imposto de renda pessoa jurídica, no valor de R\$ 272.939.370,41, e a Base Negativa da CSLL no valor de R\$ 273.863.287,76.