

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2018

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU

AV. NAÇÕES UNIDAS, 30-31 – (14) 3235-9207

45.010.071/0001-03

LEI MUNICIPAL Nº.1.222/66 DE 01/04/1966

REGISTRO DO ESTATUTO Nº.335.162 DE 29.09.1966

EDISON BASTOS GASPARINI JÚNIOR

MANDATO: 20/12/2016 a 19/12/2019

INÍCIO DO PRIMEIRO MANDATO: 03/01/2005

COHAB BAURU
COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 2018

BAURU
SÃO PAULO

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artur Guedes Neto
Presidente do Conselho de Administração

Membros do Conselho de Administração

José Antônio de Queiroz
José Roberto Serra
Claudionor Alves de Souza
Orlando Burgo

CONSELHO FISCAL

Gilberto Aparecido Paisan
Presidente do Conselho Fiscal

Membros do Conselho Fiscal

Arthur Luziano Correa de Barros
Eduardo Abrantes Valerio

DIRETORIA

Edison Bastos Gasparini Júnior
Diretor Presidente

Paulo Sérgio Gobbi
Diretor Administrativo e Financeiro

Marcelo Nascimento Alba
Contador
CRC/SP – 1SP201856/0-3

Sumário

APRESENTAÇÃO.....	7
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	8
SOBRE A COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU	10
PRINCIPAIS DESTAQUES EM 2018.....	11
ADMINISTRATIVAS	11
JURÍDICA.....	11
SEGUROS A PAGAR.....	11
SITUAÇÃO CONTRATOS COM FCVS.....	12
ESTRATÉGIA E GESTÃO.....	13
RENEGOCIAÇÃO DA DÍVIDA DO SEGURO HABITACIONAL (SH/SFH)	13
BATIMENTO CADASTRAL DO SEGURO HABITACIONAL – SFH.....	14
FINALIZAÇÃO ACORDO EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL – CONSTRUTORA X COHAB X CEF	15
RENEGOCIAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS COM DECURSO DE PRAZO (CEF).....	15
INFLUÊNCIAS EXTERNAS NAS ATIVIDADES SOCIAIS E NO RESULTADO OPERACIONAL	15
MEDIDAS OPERACIONAIS IMPLANTADAS.....	23
INADIMPLÊNCIA	23
REDUÇÃO DAS DESPESAS DE CUSTEIO.....	25
COBRANÇA DAS DIFERENÇAS APURADAS NA DEPURAÇÃO.....	26
REVERSÃO DAS NEGATIVAS DE COBERTURA DO FCVS	26
BATIMENTO CADASTRAL DO SEGURO HABITACIONAL.....	27
AÇÕES DAS CONSTRUTORAS.....	27
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	27
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	30
QUADRO 1 - BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018.....	31
QUADRO 2 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018.....	32
QUADRO 3 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018.....	33
QUADRO 4 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018.....	34
QUADRO 5 - DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018.....	35
QUADRO 6 - DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	36
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.....	37
1. CONTEXTO OPERACIONAL.....	37
2. CONFORMIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	38

3.	RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS	Erro! Indicador não definido.
3.1.	APLICAÇÕES FINANCEIRAS	38
3.2.	ATIVOS CIRCULANTES E NÃO CIRCULANTES	39
3.3.	ATIVO IMOBILIZADO.....	39
3.4.	PASSIVO CIRCULANTE E NÃO EXIGÍVEL.....	39
3.5.	EMPRÉSTIMOS DO SISTEMA HABITACIONAL.....	39
3.6.	DEPURAÇÃO DOS CADASTROS DE PRÊMIOS DO SEGURO HABITACIONAL DO SFH, DE RESPONSABILIDADE DA COHAB BAURU	44
3.7.	ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES E OBRIGAÇÕES LEGAIS.....	46
3.7.1.	ATIVOS CONTINGENTES	46
3.7.2.	PASSIVOS CONTINGENTES	46
3.8.	OBRIGAÇÕES LEGAIS	46
3.9.	RESULTADO	46
3.10.	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	46
3.11.	INSTRUMENTOS FINANCEIROS	46
3.12.	REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL DE ATIVOS.....	46
3.13.	AJUSTE A VALOR PRESENTE	47
3.14.	FCVS A RECEBER	48
3.15.	FCVS – CONTRIBUIÇÃO TRIMESTRAL.....	48
4.	INFORMAÇÕES DE SUPORTE CONTÁBEIS.....	49
4.1.	CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	49
4.2.	PRESTAÇÕES A RECEBER.....	49
4.3.	IMPOSTOS A RECUPERAR	50
4.4.	SEGUROS REPRESADOS – INDENIZAÇÕES DE SINISTROS A RECEBER.....	50
4.5.	OUTROS VALORES REALIZÁVEIS EM CURTO PRAZO - PARTE	51
4.6.	ADIANTAMENTOS A CONSTRUTORAS.....	51
4.6.1.	JAKEF ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.....	51
4.6.2.	ADIANTAMENTOS DIVERSOS – INDENIZAÇÃO JABOTICABAL	51
4.6.3.	CONSTRUTORA L R LTDA. – Proc.130968-1.....	51
4.7.	CONVÊNIO CELEBRADO COM A CONSTRUTORA JAKEF	52
4.8.	VALORES TRIBUTÁRIOS A RECUPERAR – IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	52
4.9.	OUTROS VALORES ATIVOS A REALIZAR.....	52
4.10.	DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS COM RECEBIMENTO DE LONGO PRAZO.....	53

4.11. TERRENOS E BENS IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA COMERCIALIZAÇÃO... Erro! Indicador não definido.	
4.12. FCVS A RECEBER	53
4.13. OUTROS VALORES A RECEBER EM LONGO PRAZO	53
4.14. IMOBILIZADO / INTANGÍVEL / INVESTIMENTO	54
4.15. FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇO.....	55
4.16. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTE RELACIONADA	55
4.17. IMPOSTOS E OBRIGAÇÕES FISCAIS E SOCIAIS	Erro! Indicador não definido.
4.18. OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMO – PARTE DO CURTO PRAZO	56
4.19. SEGURO HABITACIONAL	56
4.20. DÍVIDAS COM O FCVS	57
4.21. OUTROS VALORES PASSIVOS DE CURTO PRAZO	57
4.22. DÍVIDAS HABITACIONAIS DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE.....	57
4.23. CONTINGÊNCIAS, PROVISÕES E AÇÕES JUDICIAIS	58
4.24. OUTRAS DÍVIDAS FISCAIS	59
4.25. OUTROS VALORES EXIGÍVEIS DE LONGO PRAZO	60
4.26. RECEITAS DIFERIDAS.....	60
4.27. PATRIMÔNIO LÍQUIDO /PASSIVO A DESCOBERTO.....	60
4.27.2 PASSIVO A DESCOBERTO.....	61
4.27.3 PREJUÍZO ACUMULADO	61
4.28. COBERTURA DE SEGUROS.....	62
4.29. RECEITAS DO EXERCÍCIO	62
4.30. DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS.....	62
4.31. DESPESAS ADMINISTRATIVAS DO EXERCÍCIO.....	63
4.32. OUTRAS RECEITAS E OUTRAS DESPESAS.....	63
4.33. RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO AJUSTADO	63
5. OUTRAS DIVULGAÇÕES	63
5.1. INSTRUMENTOS FINANCEIROS	63
5.2. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	64
5.3. ALTERAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL.....	64
5.4. PREJUÍZOS FISCAIS.....	64
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES.....	65
PARECER DO CONSELHO FISCAL	71

APRESENTAÇÃO

Esta publicação apresenta o desempenho da Companhia de Habitação Popular de Bauru referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Os resultados financeiros são informados de forma consolidada, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), e auditados pela RAAC Auditores e Consultores Independentes.

O relatório dedica-se, ainda, à exposição de nossa estratégia e modelo de gestão, incluindo as práticas de controles internos, e tem o principal objetivo de apresentar aos acionistas, membros dos Conselhos de Administração e Fiscal, aos órgãos de Controle Externo, fornecedores e clientes e à população em geral, as informações econômico-financeiras e o fruto das atividades operacionais desenvolvidas pela atual gestão no decorrer do Exercício de 2018.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Recebemos a missão de assumir, em 2005, a diretoria da Companhia de Habitação Popular de Bauru, uma Empresa construída ao longo dos últimos 50 anos por profissionais que cultivaram o respeito às pessoas, a seriedade da habitação popular e seu objetivo social.

Novos ciclos envolvem novos desafios. Soubemos compreender esses desafios e interpretá-los ao novo cenário econômico que guiará nossas iniciativas nos próximos anos. Vivemos um momento crucial no setor de habitação popular e serão as inovações que nos farão ocupar espaços criados por nós mesmos e que nos tornarão uma Empresa em sintonia com os novos tempos.

Aprimoramos os processos e serviços, o relacionamento com os mutuários e a nossa capacidade de influenciar a sociedade, por meio de práticas que gerem uma reação em cadeia positiva para todos.

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

Ao mesmo tempo iniciamos estudos e encetamos ações e decisões visando a contínua reorganização dos setores operacionais, buscando a melhoria dos processos, adequando e aperfeiçoando o Sistema de Controle Interno, em prol de oferecer o melhor serviço para a população por nós assistida e assegurar a continuidade da companhia dentro de melhores práticas de gestão e controle do dinheiro público.

A posição atual retratada nas Demonstrações Contábeis ora apresentada configura o quadro legal, econômico e financeiro que foi sendo formado ao longo dos anos, quando da implantação dos empreendimentos imobiliários destinados ao cumprimento dos objetivos sociais, atendendo a demanda de unidades habitacionais de baixa renda, mercê de atitudes que foram tomadas, nelas inseridas a falta de ação, bem como das mudanças estruturais de direcionamento imprimidos pelo

Governo Federal no atendimento das necessidades das faixas menos favorecidas da população no âmbito do Plano Nacional da Habitação.

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

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

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

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

Edison Bastos Gasparini Junior

Diretor Presidente - Diretor Técnico Habitacional

Paulo Sérgio Gobbi

Diretor Administrativo/Financeiro

SOBRE A COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU

Pela iniciativa do então prefeito de Bauru Nuno de Assis, a Companhia de Habitação Popular de Bauru teve a sua implantação autorizada pela lei nº 1.222 de 1º de Abril de 1966 como sociedade de economia mista regida pela Lei de Sociedades Anônimas, com a finalidade de combater o déficit habitacional e urbanização.

A iniciativa de se criar a Cohab-Bauru, autorizada pela Câmara Municipal de Bauru, foi consequência direta da demanda por moradias causada pelo êxodo rural para os grandes centros urbanos. A migração interna da população foi de encontro às oportunidades produzidas pela profunda transformação econômica e social que o País e São Paulo viveram a partir da década de 60.

Uma empresa pública é um importante instrumento para implementar uma política habitacional nos seus municípios, com recursos gerados das suas próprias atividades, desonerando a administração direta.

Em toda a sua história, assim como hoje, a missão de que se incumbiu a Cohab-Bauru foi responder ao grande desafio de reduzir, gradualmente, o déficit habitacional da cidade e região, que a exemplo do restante do país, se acumula, sobretudo, na faixa da população urbana com renda inferior a três salários mínimos.

A Cia. ao dedicar-se a habitação popular com questões como mobilidade urbana, bairros planejados, nos pequenos e médios municípios, produziu relevantes mudanças na política habitacional, superando históricas barreiras que propiciam grande especulação imobiliária, refletindo um planejamento estratégico ágil e eficiente.

Responsável direta pela concepção e execução de políticas que visam atingir esse objetivo em Bauru e região, a Companhia o tem encarado de forma concreta desde quando inaugurou o seu primeiro Núcleo Habitacional, atingindo a marca de 35 Núcleos apenas em sua cidade Sede.

Na época de sua criação havia maior disponibilidade de recursos fiscais e orçamentários para a habitação popular, e a Companhia construiu mais de 65.000 mil habitações. Porém, essa política definhou em consequência dos problemas de concepção do modelo do sistema financeiro de habitação.

Atualmente a Empresa passou a ser agente financeiro e agente promotor do Banco Nacional de Habitação (extinto BNH). Desde então, ela é regida pelo Sistema Financeiro de Habitação do Governo Federal através da captação de recursos via Caixa Econômica Federal.

PRINCIPAIS DESTAQUES EM 2018

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

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

Dentre estas medidas podemos destacar:

ADMINISTRATIVAS

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

JURÍDICA

A divisão Jurídica mantém contínuo empenho nas notificações extrajudiciais, notificações judiciais, ações de rescisão e acordos judiciais em obediência aos preceitos constitucionais a fim de resgatar e resguardar os ativos da Cia.

JURÍDICO	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Notificação extrajudiciais emitidas	1.077	4.039	2.847	2.441	1.998	1.459	1.306	1.336	1.330	1.686
Notificação extrajudiciais cumpridas	773	3.319	2.458	1.591	1.558	1.182	1.129	1.193	1.174	1.521
Ações Notificação judicial distribuídas	244	66	10	23	14	5	6	15	13	15
Ações Rescisão distribuídas	608	665	760	496	784	229	167	127	107	112
Processos com Sentença e Trânsito em Julgado	222	184	193	283	141	230	193	178	159	237
Acordos Judiciais	225	220	200	130	144	194	138	99	55	54
TOTAL	3.149	8.493	6.468	4.964	4.639	3.299	2.939	2.948	2.838	3.625

IMÓVEIS	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Retomados	226	161	208	264	241	254	298	198	191	145
Recomercializados	157	149	206	223	227	194	362	212	172	151
A Recomercializar	164	176	178	219	220	266	156	109	115	89

SEGUROS A PAGAR

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

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

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

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

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

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

SITUAÇÃO CONTRATOS COM FCVS

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

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

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

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

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

ESTRATÉGIA E GESTÃO

RENEGOCIAÇÃO DA DÍVIDA DO SEGURO HABITACIONAL (SH/SFH)

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

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

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

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

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

sendo renegociados com prazos menores e taxas maiores junto à Caixa Econômica Federal.

BATIMENTO CADASTRAL DO SEGURO HABITACIONAL – SFH

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

Providências em Andamento:

A) Depuração dos contratos de financiamentos ativos conforme o roteiro de análise do FCVS;

B) Busca junto à prestadora de serviços responsável pelo sistema de gerenciamento de crédito imobiliário, do desenvolvimento de novos programas auxiliares ao sistema que faça a importação dos dados dos contratos já habilitados na CEF;

C) Levantamento do valor real do débito, em razão das divergências cadastrais entre a Cohab e a Seguradora:

D) Apuração de todos os valores pagos de MIP comparando com os valores depurados, ou seja, que deveriam ser pagos;

E) Análise da documentação, depuração de todos os contratos inativos e ativos, e convocação dos mutuários correspondentes para esclarecimentos e implantações no sistema.

Realização das correções e suas dependências:

A) Somente após termos todos os contratos depurados e implantados no sistema (Bat. Cadastral) teremos condições de apurar o valor real do débito e aplicar as correções monetárias e capitalizações conforme Circular SUSEP nº. 111, de 03 de dezembro de 1999.

B) Aguardar os resultados e os prazos legais para decisão final das ações judiciais que mutuários movem contra a Cohab e as ações judiciais que a Cohab move contra os mutuários;

C) Aperfeiçoamento do sistema operacional para processamento dos dados obtidos e demonstração das diferenças pagas de prêmios de seguro habitacional em toda a evolução de cada contrato de financiamento, por mês e por ano em todo período que a dívida foi constituída.

FINALIZAÇÃO ACORDO EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL – CONSTRUTORA X COHAB X CEF

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

RENEGOCIAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS COM DECURSO DE PRAZO (CEF)

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

Firmados pela Cohab/Bauru junto a CEF, mediante Instrumento de Compromisso de Compra e Venda, na qual a CAIXA comparece como interveniente anuente e credora hipotecária, e também, cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades construídas, com prazo de amortização e juros fixados contratualmente;

INFLUÊNCIAS EXTERNAS NAS ATIVIDADES SOCIAIS E NO RESULTADO OPERACIONAL

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

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

COHAB BAURU à CAIXA) e provocaram o estrangulamento das operações financeiras da companhia, pela redução do seu fluxo de caixa e da sua lucratividade.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Os contratos em fase de decurso de prazo e para os quais não possuem estoques de créditos FCVS para utilização em sua amortização devem ser renegociados por demonstrarem elevados saldos residuais remanescentes para retorno ao FGTS. Destacamos que o valor original dos decursos era de R\$ 284.316.479,51, o qual, posicionado e atualizado até 31/12/18 já supera o montante de R\$ 600.000.000,00.

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

O parcelamento dos saldos devedores, vencidos e vincendos correspondente a empréstimos firmados com o BNH e ou CAIXA, quando da construção de conjuntos habitacionais com prazo médio de 20 a 25 anos, sendo que através de negociação garantida pela Prefeitura

Municipal de Bauru - LEI Nº 6.491, de 27 de Fevereiro de 2014, autorizou o Poder Executivo a adquirir títulos CVS - titularidade do FGTS, mediante financiamento, para utilização em pagamento de dívidas de operações de empréstimos habitacionais da COHAB-Bauru, bem como a garantir operação de financiamento entre a COHAB-Bauru e a CEF - agente operador do FGTS em uma operação visando a liquidação de operações de empréstimos habitacionais, vencidos e vincendos.

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

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

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

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

Surgiram novas necessidades de ajuste, que foram motivo de normalização governamental com a criação do diferencial conhecido como Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), dentro do objetivo de minimizar os efeitos decorrentes do descompasso existente nas operações de financiamento vinculadas, porém novamente os estudos e as intenções

governamentais não foram correspondidos com a realidade operacional dos contratos de financiamentos tendo tudo, novamente, funcionado de forma subdimensionada contra as COHABs.

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

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

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

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

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

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

governamentais narrados acima, o Decreto-Lei n.º 2.476/88 imputou ao FCVS a obrigação de garantir o equilíbrio do seguro habitacional do SFH.

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

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

Diante disto tudo, os mutuários resolveram ingressar com ações perante o Poder Judiciário face a não quitação de seus contratos, porém eles ingressam contra as COHABs (mera preposta e Agente Financeiro, sem nenhuma ação nem decisão quanto ao que foi alterado); deixando de lado o verdadeiro responsável pelas mudanças o único que pode ser obrigado pela quitação de seus saldos residuais, qual seja, o FCVS, administrado e gerido pela Caixa.

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

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

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

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

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

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

b) Aqueles – mutuários - que não tem direito adquirido, mas que por conveniência *“ajuntam-se aos achismos da vida”*, e ao final da ação conseguem algum acordo para encerrar a questão, ou ainda perdem a ação (infelizmente poucos casos).

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

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

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

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

Não podemos perder de vista que as COHABs foram criadas pelo Governo Federal com a finalidade de ser o braço operacional do SFH, executando o papel de Agentes Financeiros e Promotores, solucionando a incapacidade do Governo Federal temporânea aos acontecimentos, de

prover de forma direta solução para a demanda – necessidades – à população de baixa renda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

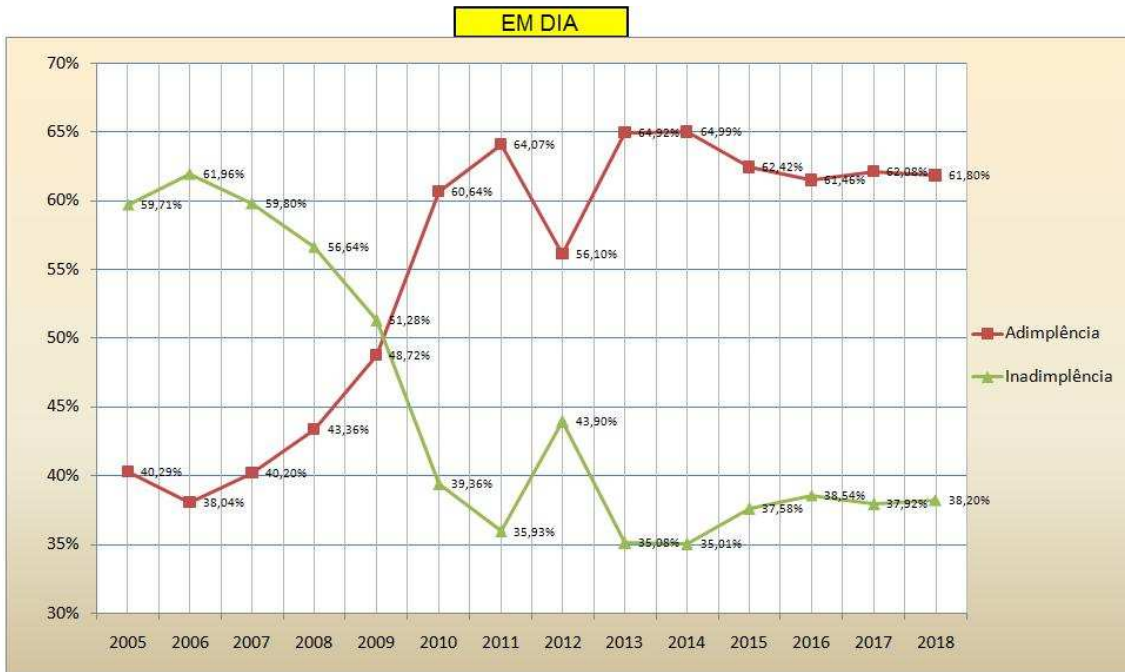
Constatamos que houve desequilíbrio de tratamento, pois se a sua função social é a de ser mero AGENTE FINANCEIRO, não pode se responsabilizar pelos prejuízos aos quais não deu causa.

MEDIDAS OPERACIONAIS IMPLANTADAS

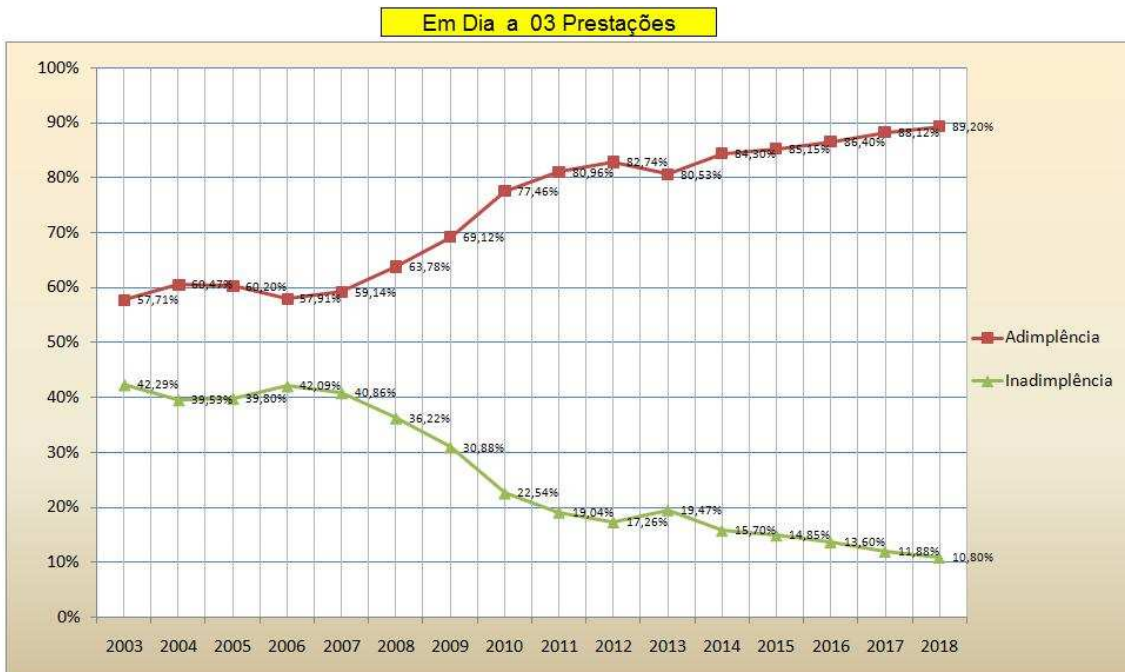
Objetivando o saneamento e a recuperação da capacidade financeira: Combate a inadimplência, redução das despesas do custeio administrativo, cobrança das diferenças apuradas na depuração, reversão das negativas de cobertura FCVS, batimento cadastral do seguro habitacional, renegociação da dívida do seguro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

INADIMPLÊNCIA

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



Quanto ao quadro apresentado acima “Em Dia”, foi considerado para efeito de adimplência, somente os contratos que não possuem prestações em atraso, onde via de regra, neste segmento, tanto no setor Público como Privado, para apuração do percentual de adimplência é considerado em dia o contrato que possui de 01 a 03 prestações em atraso, o que elevaria o índice apurado de **61,80%** para **89,20%**, como é possível notar no próximo quadro.



REDUÇÃO DAS DESPESAS DE CUSTEIO

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



A redução das despesas com pessoal foi uma das medidas adotadas pela companhia para auxiliar na diminuição de gastos administrativos e promover o equilíbrio financeiro. O resultado dos ajustes no quadro de funcionários e no organograma da empresa, efetuados logo no início da gestão do ano em questão, já pode ser comparado com o período anterior e evidencia a responsabilidade da atual diretoria.



Nota-se que a política de gestão de pessoas da administração promoveu uma redução das despesas com pessoal no valor de R\$ 472.373,86 de 2016 para 2017 e no valor de R\$203.150,29 de 2017 para 2018 proporcionando ânimo financeiro para Entidade.

COBRANÇA DAS DIFERENÇAS APURADAS NA DEPURAÇÃO

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

REVERSÃO DAS NEGATIVAS DE COBERTURA DO FCVS

Considerando que o FCVS, criado em meados da década de 60, tem a finalidade de garantir a quitação dos saldos devedores dos

financiamentos junto aos agentes financeiros na hipótese de existência de resíduo de saldo devedor após o término do prazo contratualmente ajustado, e que o fundo foi extinto por Lei em 1993, e assim, os contratos celebrados após 1993 não mais contam com o benefício do FCVS foram intensificadas as providências de reversão das negativas, através de depuração documental e legal.

BATIMENTO CADASTRAL DO SEGURO HABITACIONAL

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

AÇÕES DAS CONSTRUTORAS

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

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

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

FINANCEIRO

FLUXO DE CAIXA						
SALDO CX.INICIAL	R\$ 366.114,35	R\$ 970.756,45	R\$ 1.896.751,63	R\$ 2.054.182,73	R\$ 294.661,45	R\$ 2.813.749,02
ENTRADAS - PERÍODO						
MÊS	2013	2014	2015	2016	2017	2018
JAN	R\$ 3.208.865,84	R\$ 2.879.957,56	R\$ 2.417.019,19	R\$ 2.162.758,87	R\$ 2.153.370,78	R\$ 4.553.594,49
FEV	R\$ 2.715.798,31	R\$ 2.690.512,75	R\$ 2.348.370,39	R\$ 2.248.376,48	R\$ 2.035.415,72	R\$ 2.024.682,90
MAR	R\$ 2.881.344,87	R\$ 2.840.274,31	R\$ 2.645.059,80	R\$ 2.434.022,73	R\$ 2.649.958,90	R\$ 2.302.096,92
ABR	R\$ 3.102.487,56	R\$ 2.637.873,95	R\$ 2.458.884,54	R\$ 2.262.455,95	R\$ 1.986.516,38	R\$ 2.142.877,98
MAI	R\$ 3.032.643,90	R\$ 2.997.909,14	R\$ 2.411.128,15	R\$ 2.422.381,38	R\$ 2.271.893,89	R\$ 2.115.341,88
JUN	R\$ 3.142.216,31	R\$ 2.930.265,02	R\$ 2.705.882,96	R\$ 2.400.763,19	R\$ 2.208.323,46	R\$ 2.467.472,74
JUL	R\$ 3.312.194,36	R\$ 2.722.569,31	R\$ 2.956.392,30	R\$ 2.484.544,71	R\$ 2.118.241,86	R\$ 2.188.600,70
AGO	R\$ 3.313.415,56	R\$ 2.571.076,16	R\$ 2.428.065,60	R\$ 2.734.461,81	R\$ 2.682.190,14	R\$ 2.272.693,84
SET	R\$ 3.019.558,44	R\$ 2.475.806,88	R\$ 3.032.518,46	R\$ 2.343.873,63	R\$ 2.056.060,28	R\$ 1.949.270,16
OUT	R\$ 3.653.381,72	R\$ 2.828.936,19	R\$ 2.388.560,23	R\$ 2.256.630,12	R\$ 2.377.748,79	R\$ 2.045.249,18
NOV	R\$ 2.999.738,71	R\$ 2.439.020,06	R\$ 2.248.300,60	R\$ 2.166.086,38	R\$ 2.216.639,99	R\$ 1.952.908,62
DEZ	R\$ 2.870.122,91	R\$ 2.631.661,26	R\$ 2.766.635,13	R\$ 2.556.728,86	R\$ 2.197.865,26	R\$ 2.252.074,74
TOTAL	R\$ 37.251.768,49	R\$ 32.645.862,59	R\$ 30.806.817,35	R\$ 28.473.084,11	R\$ 26.954.225,45	R\$ 28.266.864,15
<i>Média</i>	<i>R\$ 3.104.314,04</i>	<i>R\$ 2.720.488,55</i>	<i>R\$ 2.567.234,78</i>	<i>R\$ 2.372.757,01</i>	<i>R\$ 2.246.185,45</i>	<i>R\$ 2.355.572,01</i>
CUSTEIO - PERÍODO						
MÊS	2013	2014	2015	2016	2017	2018
JAN	R\$ 3.283.230,28	R\$ 3.329.995,62	R\$ 3.433.898,45	R\$ 2.518.501,22	R\$ 2.148.769,76	R\$ 2.069.348,86
FEV	R\$ 2.847.884,10	R\$ 2.400.433,32	R\$ 1.950.670,66	R\$ 2.796.761,37	R\$ 2.135.527,11	R\$ 4.784.452,02
MAR	R\$ 2.933.746,75	R\$ 1.874.590,88	R\$ 2.112.874,72	R\$ 2.859.144,12	R\$ 2.127.624,43	R\$ 2.337.489,93
ABR	R\$ 2.817.745,19	R\$ 2.596.213,36	R\$ 2.526.072,17	R\$ 2.897.013,51	R\$ 2.503.977,15	R\$ 2.566.167,85
MAI	R\$ 2.761.443,47	R\$ 3.212.187,31	R\$ 2.705.733,14	R\$ 2.296.476,71	R\$ 2.000.368,53	R\$ 2.017.065,68
JUN	R\$ 3.104.446,34	R\$ 3.713.462,52	R\$ 2.341.888,00	R\$ 2.468.746,83	R\$ 1.763.001,80	R\$ 2.283.839,86
JUL	R\$ 2.107.943,45	R\$ 2.848.541,19	R\$ 3.082.454,47	R\$ 2.278.100,12	R\$ 1.384.890,47	R\$ 2.192.632,25
AGO	R\$ 4.489.778,34	R\$ 2.249.649,22	R\$ 2.592.540,85	R\$ 2.938.117,85	R\$ 1.942.096,03	R\$ 2.116.285,63
SET	R\$ 2.883.806,00	R\$ 1.721.716,10	R\$ 2.274.834,82	R\$ 2.357.613,20	R\$ 1.719.795,16	R\$ 1.880.870,72
OUT	R\$ 2.895.888,36	R\$ 2.793.002,90	R\$ 2.481.312,52	R\$ 2.230.655,24	R\$ 2.171.642,41	R\$ 2.091.887,84
NOV	R\$ 3.670.133,00	R\$ 2.171.508,05	R\$ 2.469.375,52	R\$ 2.164.780,19	R\$ 2.086.326,61	R\$ 2.211.281,51
DEZ	R\$ 2.851.081,11	R\$ 2.808.566,94	R\$ 2.677.730,93	R\$ 2.426.695,03	R\$ 2.451.118,42	R\$ 1.892.196,12
TOTAL	R\$ 36.647.126,39	R\$ 31.719.867,41	R\$ 30.649.386,25	R\$ 30.232.605,39	R\$ 24.435.137,88	R\$ 28.443.518,27
<i>Média</i>	<i>R\$ 3.053.927,20</i>	<i>R\$ 2.643.322,28</i>	<i>R\$ 2.554.115,52</i>	<i>R\$ 2.519.383,78</i>	<i>R\$ 2.036.261,49</i>	<i>R\$ 2.370.293,19</i>
SALDO CX.FINAL	R\$ 970.756,45	R\$ 1.896.751,63	R\$ 2.054.182,73	R\$ 294.661,45	R\$ 2.813.749,02	R\$ 2.637.094,90

CONTÁBIL

QUADRO I - DIREITOS		
Conta Contábil	EM 31/12/18	EM 31/12/17
Adiantamentos Diversos	R\$ 9.065.930,35	R\$ 9.065.241,97
Seguro Empreiteiros	R\$ 8.112,90	R\$ 8.112,90
Prestações a Receber	R\$ 1.887.575,38	R\$ 1.942.690,93
Negociações a Receber	R\$ 18.401.071,59	R\$ 21.510.976,35
Prestações Vencidas	R\$ 101.882.365,50	R\$ 117.488.863,15
Prestações a Receber - Inadimplência	R\$ -	R\$ -
Devedores Compr.(Conj.Hab.)	R\$ 126.536.392,40	R\$ 127.429.237,88
Fgts a Receber	R\$ 23.810,67	R\$ 20.211,71
Indeniz.Seguros a Receber	R\$ 85.511.373,64	R\$ 81.055.697,51
Bens Imóveis Disp.p/Comerc.	R\$ 5.381.012,66	R\$ 6.670.353,04
Fcv's a Receber	R\$ 559.550.896,24	R\$ 542.411.692,09
Créditos C/Acionistas (Prefeitura)	R\$ 438.638,46	R\$ 438.638,46
Contratos firmados pela Cohab/Bauru	R\$ 7.514.479,38	R\$ 7.574.941,50
Ações de Regresso - Ind.Perdas/Danos	R\$ 1.245.008,58	R\$ 1.245.008,58
Lotes/Terrenos a Comercializar	R\$ 96.582.390,00	R\$ 96.330.390,00
Investimentos/Imobilizado/Intangível	R\$ 9.539.657,15	R\$ 9.792.333,79
Total	R\$ 1.023.568.714,90	R\$ 1.022.984.389,86
Impostos a Recuperar	R\$ 47.210,76	R\$ 241.435,41
Outros Realizáveis - Longo Prazo	R\$ 281.603,15	R\$ 388.958,12
Outros Realizáveis - Curto Prazo	R\$ 1.811.067,32	R\$ 1.599.325,14
Total	R\$ 2.139.881,23	R\$ 2.229.718,67
Conta Contábil	EM 31/12/18	EM 31/12/17
Caixa/Bancos	R\$ 164.736,90	R\$ 54.971,80
Depósitos Vinculados/Disp.Trânsito	R\$ 4.329.801,95	R\$ 4.535.815,37
Total	R\$ 4.494.538,85	R\$ 4.590.787,17
Total do Ativo.....	R\$ 1.030.203.134,98	R\$ 1.029.804.895,70

QUADRO II - OBRIGAÇÕES		
Conta Contábil	EM 31/12/18	EM 31/12/17
Fornecedores	R\$ 285.531,16	R\$ 276.439,27
Impostos a Recolher	R\$ 781.937,74	R\$ 779.246,16
Receb.p/Amortiz.Dívidas/p/Cta.Sin.L.Antec.	R\$ 110.929,46	R\$ 115.714,63
Parcelamento/Prov.p/IR e CS Diferidos	R\$ 32.103.918,67	R\$ 24.796.844,75
Outros Exigíveis	R\$ 12.060.116,87	R\$ 15.940.549,02
Prêmios de Seguros	R\$ 130.227.969,05	R\$ 124.391.163,65
Fcv's a Recolher	R\$ 20.648.291,68	R\$ 20.648.635,63
Adiantamento TOC - Taxa de Ocupação	R\$ 574.057,67	R\$ 558.063,62
Prov.Ações Jud./Recl.Trabalhistas	R\$ 8.040.675,61	R\$ 9.374.670,83
Cauções e Retenções Contratuais	R\$ 2.554.145,57	R\$ 2.405.763,19
Receitas Diferidas	R\$ 1.697.194,68	R\$ 1.073.578,47
Patrimônio Líquido (Passivo a Descoberto)	R\$ (177.239.198,69)	R\$ (140.169.392,50)
Total	R\$ 31.845.569,47	R\$ 60.191.276,72
Conta Contábil	EM 31/12/18	EM 31/12/17
Obrig.relativas a empregados	R\$ 602.545,84	R\$ 690.134,49
Débitos C/Acionistas (Prefeitura Bauru)	R\$ 3.898.163,61	R\$ 6.104.267,94
CEF - Fase Retorno a Vencer	R\$ 983.604.456,81	R\$ 953.211.836,07
CEF - Desembolso bônus	R\$ 10.252.399,25	R\$ 9.607.380,48
Total	R\$ 998.357.565,51	R\$ 969.613.618,98
Total do Passivo.....	R\$ 1.030.203.134,98	R\$ 1.029.804.895,70

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras ou demonstrações contábeis são o conjunto de informações estruturada da posição patrimonial e financeira que apóiam a tomada de decisão das empresas que devem ser obrigatoriamente divulgadas, anualmente, segundo a lei nº 6.404/76 (Iterada pela Lei 11.638/2007), pela administração da Cohab Bauru e representa a sua prestação de contas para os sócios, acionistas, governo e comunidade.

Apresentamos as Demonstrações Contábeis da Cohab – Companhia de Habitação Popular de Bauru, relativos ao Exercício de 2018, nos termos estabelecidos pela legislação pertinente.

QUADRO 1 - BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Quadro 1

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	Recab. p/Cl. de Sinistro, L. Antecip. 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 a 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
Terrenos	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 Oveis Publicas 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 IR 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 A 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 GASPARI JUNIOR
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

PAULO SÉRGIO GOBBI
Diretor Administrativo / Financeiro

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

QUADRO 2 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Quadro 2

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

QUADRO 3 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Quadro 3

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU C.N.P.J. (MF) 45.010.071/0001-03 DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO FINDOS 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						0,00
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:						0,00
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						0,00
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:						0,00
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 GASPARINI JUNIOR
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

PAULO SERGIO GOBBI
Diretor Administrativo / Financeiro

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

QUADRO 4 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Quadro 4

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU C.N.P.J. (MF) 45.010.071/0001-03 DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO FINDOS 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	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	PAULO SÉRGIO GOBBI Diretor Administrativo / Financeiro
6. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (4-5)	(18.690.879,44)	(20.429.497,91)	
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	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	

QUADRO 5 - DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Quadro 5

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU C.N.P.J. (MF) 45.010.071/0001-03 DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS/PREJUÍZO ACUMULADOS FINDOS 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

QUADRO 6 - DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Quadro 6

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)
Variação dos Valores a Receber	11.445.492,17	20.838.065,19
Variação dos Impostos a Recuperar	194.224,65	41.780,98
Variação dos Estoques	12.278,31	(8.916,51)
Variação das Despesas Antecipadas	(2.666,37)	5.597,35
Variação do Realizável a Longo Prazo	(12.396.493,00)	(17.646.133,68)
Variação dos Exigíveis de Curto Prazo	(5.155.756,26)	1.200.044,44
Variação das Provisões de Curto Prazo	(61.592,95)	(95.994,01)
Variação das Obrigações de Longo Prazo	35.999.565,10	38.528.682,02
Variações das Provisões de Longo Prazo	(710.379,01)	(11.447.890,88)
Variação 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	-	-
Variação 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 longos 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 elástico 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 vencidos, 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 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. (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 descaixa 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	DEPRECIACÃO ACUMULADA	VALOR LÍQUIDO CONTÁBIL (VALOR RESIDUAL)	%
IMOBILIZADO	R\$ 11.393.706,14	-R\$ 1.911.238,07	R\$ 9.482.468,07	
MÓVEIS, UTENS. MAÁQUINA 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 Olímpica	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 vincendas 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 Sancarolo 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 - Sancarolo 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 Sancarolo 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
Empréimos 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 Publicas - 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, Vlr.s.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.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES



RELATÓRIO DE AUDITORIA INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31/12/2018

Aos
Administradores e acionistas da
COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB
Bauru-São Paulo

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB (“Companhia”)**, que compreendem os balanços patrimonial e financeiro em 31 de dezembro de 2018, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e dos valores adicionados para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB** em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis em consonância com a Lei 11.638/07 adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base de Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião sem ressalvas sobre as demonstrações financeiras.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

As demonstrações financeiras acima referidas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a empresa com atividade normal, as quais pressupõem a realização dos ativos, bem como a liquidação das obrigações no curso normal dos negócios. Desta forma, a continuidade normal da empresa, dependerá da capacidade de realização de seus ativos em valores suficientes para cobrir as obrigações circulantes e não circulantes. Chamamos a atenção para as Notas Explicativas 4.27.2 e 4.33 às demonstrações financeiras, que indica que a companhia incorreu em prejuízo no exercício de 2018 no valor de R\$ 29.673.597,60 (2017 - R\$ 31.119.859,62). Os prejuízos acumulados até 31/12/2018 foi no montante de R\$ 252.765.491,89 (2017 - R\$ 223.437.063,71) que indicam a existência de incerteza relevante que pode suscitar dúvidas significativas quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia, a qual apresenta um Passivo a Descoberto no valor de R\$177.239.198,69 (2017 - R\$ 140.169.392,50). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

A Política da companhia visa o aporte das renegociações juntos a CEF (Caixa Econômica Federal) e Prefeitura Municipal de Bauru para equilibrar suas finanças e garantir a continuidade operacional, descrita na Nota Explicativa nº 3.5 e 4.27.3.

Ênfase

Impairment

A Companhia optou pela não realização da avaliação da recuperabilidade dos bens do ativo imobilizado, nem realizou revisão detalhada da vida útil nesse período de 2018, previsto no item 9 do CPC 01 (R4) e CPC 27 (R13), que obrigam a Entidade promover essa análise a cada exercício social, reportando se há alguma indicação de que um ativo possa ter sofrido desvalorização. Se houver alguma indicação, a entidade deve estimar o valor recuperável do ativo, conforme Nota Explicativa nº 3.3, 3.12 e 4.14.1.

Diante da interpretação dada aos CPCs para o exercício de 2018, a Companhia optou pela não contratação de empresa especializada e realizou o estudo em análise com os seus colaboradores (engenheiros civis) mediante avaliação dos imóveis mais relevantes que compõem o seu imobilizado.

Não encontramos indicação de desvalorização relevante para o imobilizado da Companhia. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os procedimentos de auditoria limitaram-se à análise dos Laudos e ART's das avaliações dos bens imóveis realizados pelos colaboradores (engenheiros civis) da Companhia.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras

A administração da companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos ou expressaremos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esses relatórios.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se essas outras informações estão, de forma relevante, inconsistentes com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparentam estar distorcidas de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Principais assuntos de auditoria

Não existem outros principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Outros Assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB** para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram examinadas por nós, onde emitimos relatório datado de 31 de janeiro de 2018, sem opinião modificada, sobre a adequação das Demonstrações Financeiras e inclusão de, apenas, parágrafo de ênfase na realização do estudo de testes - análise do valor recuperável dos ativos.

Demonstração do Valor Adicionado - DVA

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo de 2017, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião,

avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração da companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis aplicáveis em consonância com a Lei 11.638/07 adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e pelos controles internos que ela determinou como necessárias para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções relevantes, independentemente se causadas por fraude ou erro,. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias e com objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das companhias ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Salvador, 26 de março de 2019.

RAAC AUDITORES E CONSULTORES INDEPENDENTES

C.R.C. - BA. nº 0636 Reg. CVM. nº 6.700 de 16/01/1997

ALICE SENA RIBEIRO BRANDÃO

CONTADORA C.R.C. - BA. nº 10.856 - C.P.F. nº 070.627.105-04

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Nós, membros do Conselho Fiscal da Companhia de Habitação Popular de Bauru, COHAB-BAURU, abaixo assinados, tendo examinado as DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS em todas suas peças, inclusive suas NOTAS EXPLICATIVAS levantadas em 31 de dezembro de 2018, com base nas NBC's – Normas Brasileiras de Contabilidade e Princípios Fundamentais de Contabilidade, de acordo com as práticas contábeis em consonância com a Lei 11.638/07 adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e o RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES com o qual manifestamos nossa concordância em todas suas recomendações, e consideramos regular a prestação de contas do exercício, adotando a opinião expressa no capítulo OPINIÃO das conclusões do relatório dos AUDITORES INDEPENDENTES. Assim, adotando os assuntos já apontados nas NOTAS EXPLICATIVAS e no citado RELATÓRIO, sugerimos a aprovação pela Assembléia Geral Ordinária dos Senhores Acionistas. Bauru/SP, 26/03/2019.

GILBERTO APARECIDO PAISAN
Presidente

EDUARDO ABRANTES VALERIO
Membro

ARTHUR LUZIANO CORREA DE BARROS
Membro