



## COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU

C.N.P.J. (MF) 45.010.071/0001-03

### Relatório da Diretoria

**Senhores Acionistas:** Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de Vossas Senhorias, os Balanços Patrimoniais da Companhia de Habitação Popular de Bauru - COHAB, encerrados em 31/12/2019 e 2018, e as correspondentes Demonstrações dos Resultados, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstrações dos Valores Adicionados, Demonstrações dos Fluxos de Caixa e Demonstrações dos Lucros/Prejuízos Acumulados, dos exercícios findos naquelas datas, já com Parecer do Conselho Fiscal e do Relatório dos Auditores Independentes. Permanecemos à inteira disposição dos Senhores Acionistas, para prestar-lhes todos os esclarecimentos porventura desejados. Bauru/SP, 30 de Julho de 2020. **A Diretoria.**

Balanço Patrimonial encerrado em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Reais)				Demonstração dos Resultados dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Reais)			
Ativo	Nota Explicativa	31/12/2019	31/12/2018	Passivo	Nota Explicativa	31/12/2019	31/12/2018
<b>Circulante - Total</b>		<b>211.429.026,25</b>	<b>218.205.684,37</b>	<b>Circulante - Total</b>		<b>157.946.011,81</b>	<b>169.319.326,20</b>
Caixa	4.1	11.987,86	18.287,42	Fornecedores e			
Depósitos Bancários à Vista	4.1	131.266,52	146.449,48	Prestadores de Serviços	4.15/4.16	4.373.479,31	4.183.694,77
Cheques Emitidos	4.1	-	-	Impostos, Contribuições			
Títulos Vinculados ao Mercado Aberto	4.1	4.802.297,33	2.490.634,49	e Consignações à Recolher	4.17	723.624,76	781.937,74
Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos	4.1.1	1.924.956,60	1.839.167,46	Obrigações Relativas a Empregados	4.17	19.615,05	-
Adiantamentos	4.5/4.6	11.066.946,55	9.065.930,35	Provisões	4.17	480.307,32	602.545,84
Movimentação de Seguro - SFH	4.5	8.307,90	8.112,90	Obrigações por Empréstimos	4.18	-	129.783,12
Prestações à Receber	4.2	102.168.580,12	117.243.639,88	Recebimentos para Amortização de Dívidas		116.196,92	106.754,78
Valores a Receber do FGTS	4.5	20.211,71	23.810,67	Recebimento para Conta de Sinistro, Liquidação Antecipada e Amortização Extraordinária		-	4.174,68
Indenizações à Receber da Seguradora	4.4	89.503.905,33	85.511.373,64	Prêmios de Seguros à Pagar	4.19	125.570.517,71	130.227.969,05
Impostos e Contribuições a Recuperar	4.3	102.410,03	47.210,76	Valores a Transferir ao Mutuário	4.21	1.069.076,42	1.069.768,71
Estoques	4.5	35.172,53	28.876,16	FCVS à Recolher	4.20	15.553.677,61	20.648.291,68
Despesas Antecipadas	4.5	13.978,65	18.178,51	Adiantamento TOC - Taxa de Ocupação		491.612,93	574.057,67
Outros Valores Realizáveis à Curto Prazo	4.7/4.8/4.9	1.639.005,12	1.764.012,65	Contratos de Aluguéis e Permissão de Uso Onerosa	4.21.	2.400,00	4.800,00
<b>Não Circulante - Total</b>		<b>822.074.724,51</b>	<b>811.997.450,61</b>	Outros Valores Exigíveis à Curto Prazo	4.21	9.545.503,78	10.985.548,16
<b>Realizável a Longo Prazo - Total</b>		<b>813.083.996,84</b>	<b>802.457.793,46</b>	<b>Não Circulante - Total</b>		<b>1.463.266.049,30</b>	<b>1.038.123.007,47</b>
Devedores por Vendas Compromissadas	4.10	115.403.080,63	116.281.710,44	<b>Passivo Exigível à Longo Prazo - Total</b>		<b>1.463.266.049,30</b>	<b>1.038.123.007,47</b>
Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização	4.11	3.462.680,12	5.381.012,66	Empréstimos da CEF - Fase de Retorno	4.22	1.408.554.043,05	983.474.673,69
Terrenos	4.11	96.705.690,00	96.582.390,00	Credores por Recursos Vinculados	4.22	10.940.723,18	10.252.399,25
Prestações à Receber	4.10	12.883.355,46	15.182.054,55	Provisão para Contencioso Trabalhista	4.23	20.000,00	20.000,00
Outros Valores Realizáveis à Longo Prazo	4.12/4.13/4.16	584.629.190,63	569.030.625,81	Provisão para Perdas com Ações Mutuários contra a Cohab	4.23	1.073.423,02	1.424.400,79
<b>Investimentos - Total</b>		<b>4.875,69</b>	<b>4.875,69</b>	Provisão para Perdas com Ações Fiscais contra a Cohab	4.23	22.875,68	18.856,17
Participação em Outras Empresas	4.14	994,64	994,64	Provisão para Perdas com Ações Federais contra a Cohab	4.23	400.253,54	543.918,65
Participação por Incentivos Fiscais	4.14	3.881,05	3.881,05	Provisão para Perdas com Ações Cíveis Públicas contra Cohab	4.23	6.033.500,00	6.033.500,00
<b>Imobilizado - Total</b>		<b>8.951.280,89</b>	<b>9.482.468,07</b>	Receitas Diferidas	4.26	1.654.786,47	1.697.194,68
Móveis, Utensílios, Maquinas e Equipamentos de Escritório	4.14	473.036,83	510.530,35	Provisão para I.R. e C.S. Diferidos	4.24	31.854.764,48	32.103.918,67
Instalações de Escritório	4.14	41.030,66	41.650,87	Outros Valores Exigíveis à Longo Prazo	4.25	2.711.679,88	2.554.145,57
Biblioteca e Materiais Correlatos	4.14	3.200,65	4.138,13	<b>Patrimônio Líquido (Passivo a Descoberto) - Total</b>		<b>(587.708.310,35)</b>	<b>(177.239.198,69)</b>
Veículos	4.14	95.794,41	334.690,16	<b>Capital Social</b>	4.27	<b>4.500.000,00</b>	<b>4.500.000,00</b>
Computadores e Periféricos	4.14	866.534,63	868.674,63	<b>Reservas de Capital</b>	4.27	<b>16.591,74</b>	<b>16.591,74</b>
Outros Imóveis da Companhia	4.14	9.222.422,00	9.634.022,00	<b>Ajustes de Avaliação Patrimonial - Total</b>		<b>70.423.442,25</b>	<b>71.009.701,46</b>
Menos: Depreciações Acumuladas	4.14	(1.750.738,29)	(1.911.238,07)	Reserva de Reavaliação - Edificações	4.27	530.731,53	580.138,65
<b>Intangível - Total</b>		<b>34.571,09</b>	<b>52.313,39</b>	Reserva de Reavaliação - Terrenos	4.27	6.105.622,66	6.200.848,54
Direito de Uso	4.14	13.042,38	13.042,38	(-) Impostos sobre Reavaliação de Bens	4.27	(169.890,49)	(185.728,93)
Aquisição de Softwares	4.14	278.160,91	278.160,91	AVJ - Edificações	4.27	2.512.185,50	2.788.391,29
Menos: Amortizações Acumuladas	4.14	(256.632,20)	(238.889,90)	AVJ - Terrenos	4.27	93.129.667,04	93.544.241,65
				(-) Impostos sobre AVJ de Bens	4.27	(31.684.873,99)	(31.918.189,74)
				<b>Reservas de Lucros</b>	4.27	-	-
				<b>Prejuízos Acumulados - Total</b>		<b>(662.648.344,34)</b>	<b>(252.765.491,89)</b>
				De Exercícios Anteriores	4.27	(252.179.232,68)	(223.091.894,29)
				Do Exercício	4.27	(125.548.146,01)	(29.673.597,60)
				Ajuste de Exercícios Anteriores		(284.920.965,65)	-
<b>Total do Ativo</b>		<b>1.033.503.750,76</b>	<b>1.030.203.134,98</b>	<b>Total do Passivo</b>		<b>1.033.503.750,76</b>	<b>1.030.203.134,98</b>

  

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Reais)						
	Capital Realizado	Reservas de Capital	Ajustes de Avaliação	Reservas de Lucros	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Total
<b>Em 01 de janeiro de 2018</b>	<b>4.500.000,00</b>	<b>16.591,74</b>	<b>78.681.978,18</b>	<b>69.101,29</b>	<b>(223.437.063,71)</b>	<b>(140.169.392,50)</b>
Reservas de Reavaliações: Constituição das Reservas	-	-	(7.396.208,59)	-	-	(7.396.208,59)
Realização e Transferências das Reservas	-	-	(276.068,13)	-	276.068,13	-
Apropriação do Exercício: Reserva de Lucros	-	-	-	(69.101,29)	69.101,29	-
Resultado Líquido do Exercício	-	-	-	-	(29.673.597,60)	(29.673.597,60)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>4.500.000,00</b>	<b>16.591,74</b>	<b>71.009.701,46</b>	<b>-</b>	<b>(252.765.491,89)</b>	<b>(177.239.198,69)</b>
<b>Em 01 de janeiro de 2019</b>	<b>4.500.000,00</b>	<b>16.591,74</b>	<b>71.009.701,46</b>	<b>-</b>	<b>(252.765.491,89)</b>	<b>(177.239.198,69)</b>
Reservas de Reavaliações: Realização e Transferências das Reservas	-	-	(586.259,21)	-	586.259,21	-
Apropriação do Exercício: Ajustes de Exercícios Anteriores	-	-	-	-	(284.920.965,65)	(284.920.965,65)
Resultado Líquido do Exercício	-	-	-	-	(125.548.146,01)	(125.548.146,01)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>4.500.000,00</b>	<b>16.591,74</b>	<b>70.423.442,25</b>	<b>-</b>	<b>(662.648.344,34)</b>	<b>(587.708.310,35)</b>

  

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Reais)			
<b>1. Contexto Operacional:</b>	<p><b>1. Contexto Operacional:</b> A Companhia de Habitação Popular de Bauru - COHAB foi criada pela Lei Municipal 1.222, de 1/4/1966, 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 23/9/1966, no livro 341 às folhas 037vº, e registrada na JUCESP sob nº 335162, sediada na Avenida Nações Unidas, nº 30-31, Jardim 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 moradias, distribuídas entre 84 municípios do Estado de São Paulo, no município de Bauru construiu aproximadamente 18.000 casas para a população de baixa renda em 35 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 nº 4.380/64 e Resolução Conselho de Administração BNH nº 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 artigo 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 nº 67/92 e 82/92, ambas do CCFGTS. Em dezembro de 2019 foi deflagrada a operação denominada João de Barro pela pelo Ministério Público de São Paulo, através do Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado (GAECO), visando apurar práticas de desvio de dinheiro, constituição e participação em organização criminosa e lavagem de capitais conforme procedimentos de investigação criminal (PIC) nº 94.0661.0000082/2018-1. <b>2. Conformidade das Demonstrações Contábeis:</b> Demonstrações contábeis elaboradas dentro do princípio da continuidade dos negócios, Lei 6.404 de 15/12/1976, seguindo o Plano de Contas do Sistema das Companhias de Habitação Popular, convergidas, naquilo que é aplicável, as práticas contábeis adotadas no Brasil com os padrões internacionais de contabilidade emanadas pelo IASB, conjugadas com normas expedidas pela Caixa Econômica Federal - CEF e divulgadas conforme artigo 176, § 5º da Lei 6.404/76. A organização Mundial de Saúde (OMS) declarou em 11/3/2020 pandemia de Covid-19, doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2) e, o estado de São Paulo, reconheceu o estado de calamidade pública através do decreto nº 64.879 de 20/3/2020, considerando a Portaria MS nº 188 de 3/2/2020, por meio da qual o Ministro de Estado da Saúde declarou Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN) em decorrência da Infecção Humana. Na cidade de Bauru, através do decreto nº 14.656 de 16/3/2020, o senhor Prefeito estabeleceu medidas de enfrentamento e precaução, a fim de evitar a disseminação da pandemia da Covid-19 da Administração Pública Direta e Indireta. Ao mesmo tempo, a companhia depreendeu todos os esforços a fim de auxiliar as investigações provocadas Ministério Público de São Paulo, através do Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado (GAECO), visando apurar práticas de desvio de dinheiro, constituição e participação em organização criminosa e lavagem de capitais conforme procedimentos de investigação criminal (PIC) nº 94.0661.0000082/2018-1. Assim, os prazos previstos na legislação para o encerramento do exercício, publicação das demonstrações financeiras e para a realização da assembleia-geral ordinária sofreram descompasso, porém em consonância com a medida provisória nº 931 de 30/3/2020. <b>3. Resumo das Políticas Contábeis:</b> 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. <b>3.1. Aplicações financeiras:</b> registradas pelo valor de aplicação e quando aplicável, acrescidas dos rendimentos proporcionais auferidos até a data do balanço, não superando o valor de mercado, obedecendo a intenção e capacidade financeira da Companhia em mantê-las até o vencimento dos prazos. <b>3.2. Ativos circulantes e não circulantes:</b> demonstrados pelo custo original acrescido dos rendimentos auferidos e, se aplicável, ajustados por provisão para valor de realização ou recuperabilidade, conforme NBC TG, CPC e artigo 183 da Lei 6.404/76. <b>3.3. Ativo Imobilizado:</b> apresetado pelo custo corrigido até 31/12/1995. Depreciação do imobilizado computada pelo método linear, a taxas anuais estipuladas pela legislação fiscal, sendo Imó-</p>		

**COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - Continuação das Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018 (Reais)**

ria, 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 14/7/1934, 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 3.13, e 4.12; a COHAB BAURU tem Estoque de títulos FCVS represados, já habilitados e homologados pela CAIXA, no valor de R\$ 581.605.813,47. 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 Companhia recupere este dinheiro ao longo de anos, depois de procedimentos de revoluções por parte da CAIXA, criando novo descompasso e desequilíbrio no seu fluxo de caixa e na realização das suas receitas. Se os descontos concedidos pela Companhia por conta do FCVS fossem repostos pela CAIXA na mesma temporalidade e qualidade financeira, daquele concedido pela Companhia aos mutuários, seriam suficientes para amortizar o valor dos contratos decursados. Ao longo dos últimos anos a Administração emvidou 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, dilatando 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 companhia 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 dentro os requisitos exigidos pelo Conselho Curador** do FGTS para possibilitar o financiamento de obrigações junto ao FGTS em **condições financeiras suportáveis pela companhia**. A Municipalidade acatou a proposta e editou um Projeto de Lei em 16/8/2009, 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 companhia. 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 a dilatação do prazo de financiamento para 12/2026 e juros calculados pela taxa média ponderada dos valores dos contratos envolvidos, equivalente 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 dilatado e taxa de juros reduzidos, evitar que, na eventualidade da COHAB não conseguir resolver 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 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 enviou projeto de lei, devidamente acompanhado de exposição de motivos, que contou com autorização da Câmara Municipal e sancionou em 27/2/2014, 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 contraídas 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 vencidos 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. 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". Em 19/12/2019 foi sancionada a lei municipal 7.317/2019 que autoriza o poder executivo a garantir a operação de renegociação entre a Companhia de Habitação Popular de Bauru e a Caixa Econômica Federal, agente operador do FGTS, referente aos empréstimos habitacionais vencidos junto àquele fundo, nos termos e condições da Resolução nº 809/2016 do Conselho Curador do FGTS. Até o encerramento das demonstrações contábeis do exercício, a renegociação da dívida junto à credora prossegue. **3.6. Depuração dos cadastros de prêmios do seguro habitacional do SFH, de responsabilidade da COHAB BAURU:** A Companhia realizou 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 31/1/2008 a Companhia 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 normalização desta operação pela CAIXA a Companhia decidiu adotar a mesma metodologia preconizada pela CAIXA nos termos das Resoluções CCFCVS; sendo que as tarefas de revisão e reavaliação 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 Companhia 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 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 posteriores e objetiva o elastecimento do prazo de pagamento da dívida, com consequência na redução do valor do encargo mensal do retorno, a eliminação da taxa de imputabilidade, a extinção das ações já imputadas 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 de a 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 as NBC TG's. **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, conforme NBC TG 25. **3.7.2. Passivos contingentes:** São constituídos levando em conta a opinião do quadro técnico jurídico, 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 companhia 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, de acordo com a NBC TG 25. **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, NBC TG, CPC e artigo 187 da lei 6.404/76. **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, conforme NBC TG, CPC e artigo 188 da lei 6.404/76. **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 levantamento físico e estudo para teste de recuperabilidade de ativos com a STAFF Auditoria e Assessoria, onde determinou, através de análise, os valores de maior relevância do ativo imobilizado. A Staff Auditoria e Assessoria identificou perda de representatividade econômica em determinados bens móveis no encerramento das demonstrações contábeis do exercício de 2019, porém, devido ao valor irrelevante, recomendação da empresa contratada e assunção da diretoria, não foram efetuados os registros conforme CPC 01 e NBC TG 01 (R4), o teste de recuperabilidade dos bens imóveis continua em fase de composição. (Vide nota 4.14). **3.13. FCVS a receber: Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS)** criado pela Resolução 25, do Conselho de Administração do BNH em 16/8/1967, 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)** assumir em nome do devedor, os descontos concedidos nas liquidações antecipadas e nas transferências de contratos de financiamento habitacional; e **(iii)** garantir o equilíbrio da Apólice de Seguro Habitacional relativo aos contratos firmados com a CAIXA, datados até 23/4/1993, 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 companhia 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 companhia. A companhia 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 guarda o término de análise perante aquele órgão. (Vide nota 4.12). **3.14. FCVS - Contribuição trimestral:** Por isenção do artigo 12 da Lei 10.150, de 21/12/2000, a Companhia, desde 1º/1/2001, 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:** Representa os numerários em espécie, 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 31/12/2019 no montante de R\$ 4.945.551,71 (Em 2018 R\$ 2.655.371,39), incluindo Bancos Conta Vinculada a Contratos no valor

de R\$ 21.027,82.

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Caixa e Equivalentes de caixa</b>	<b>4.924.523,89</b>	<b>2.634.343,57</b>
<b>Disponibilidades</b>	<b>4.924.523,89</b>	<b>2.634.343,57</b>
Caixas	11.987,86	18.287,42
Depósitos Bancários à vista	110.238,70	125.421,66
Cheques Emitidos	-	-
Títulos Vinculados ao Mercado Aberto	4.802.297,33	2.490.634,49
<b>Títulos, Valores Mobiliário e Depósitos</b>	<b>1.924.956,60</b>	<b>1.839.167,46</b>
Títulos Valores Mobiliários e Depósitos	1.924.956,60	1.839.167,46
<b>Bancos Conta Vinculada a Contratos</b>	<b>21.027,82</b>	<b>21.027,82</b>
<b>Totais</b>	<b>6.870.508,31</b>	<b>4.494.538,85</b>
<b>4.1.1 Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos:</b> Corresponde a depósitos efetuados na CEF (Caixa Econômica Federal) e caderneta de poupança.		
<b>Depósitos</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Depósitos na CEF	124.915,91	120.451,54
Depósitos em Caderneta de Poupança	1.800.040,69	1.718.715,92
<b>Total</b>	<b>1.924.956,60</b>	<b>1.839.167,46</b>
<b>4.2. Prestações a receber:</b> 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 2019 não foi constituída visto a remota possibilidade de perdas no recebimento de crédito com base nas análises das ações ajuzadas que envolvem os contratos de imóveis dos mutuários conforme parecer do setor jurídico da Companhia, e ainda devido a existência da recuperabilidade dos débitos dos mutuários no momento da comercialização 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.		
<b>Prestações a Receber</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Prestações a Receber	102.168.580,12	117.243.639,88
<b>Total</b>	<b>102.168.580,12</b>	<b>117.243.639,88</b>
<b>4.3. Impostos a Recuperar:</b> Trata-se de valores (tributos recolhidos e não compensados) utilizados para compensação de pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social através de PerdComp.		
<b>Impostos a Recuperar</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
IR - Folha de pagamento	823,38	-
IR - Outros Pagamentos	426,30	409,62
IR - Participações e dividendos	324,94	89,24
IR - Saldo Negativo	100.805,49	46.683,14
Contribuições Retidas a Compensar	29,92	28,76
<b>Total</b>	<b>102.410,03</b>	<b>47.210,76</b>
<b>4.4. Seguros represados - Indenizações de sinistros a receber:</b> 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.		
<b>Indenização a Receber da Seguradora</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Por Morte e Invalidez Permanente	89.503.905,33	85.511.373,64
<b>Total</b>	<b>89.503.905,33</b>	<b>85.511.373,64</b>
<b>4.5. Outros Valores Realizáveis em Curto Prazo - Parte:</b> Representam os saldos das contas transitórias operacionais e outras de pequenos valores.		
<b>Outros Valores Curto Prazo</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Adiantamentos	67.521,31	66.505,11
Movimentação Seguro	8.307,90	8.112,90
Valores a Receber FGTS	20.211,71	23.810,67
Estoques	35.172,53	28.876,16
Despesas Antecipadas	13.978,65	18.178,51
<b>Total</b>	<b>145.192,10</b>	<b>145.483,35</b>
<b>4.6. Adiantamentos a Construtoras</b>		
<b>Adiantamento Processo Construtoras</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Jakel Engenharia e Comércio Ltda.	7.350.000,00	7.350.000,00
Indenização Jaboticabal/SP	1.049.425,24	1.049.425,24
Construtora L R Ltda. - Processo130968-1	2.600.000,00	600.000,00
<b>Total</b>	<b>10.999.425,24</b>	<b>8.999.425,24</b>
<b>4.6.1. Jakel Engenharia e Comércio Ltda.:</b> Refere-se a diversos adiantamentos realizados para amortização parcial do valor total do crédito ainda em apuração, constantes nos autos do processo nº 130968-11.1995.403.6108, em trâmite na 2ª Vara Federal de Bauru, mantido pela Jakel Engenharia e Comércio Ltda. Os depósitos efetuados conforme acordo até 31/12/2019 totalizam o montante de R\$ 7.350.000,00. Todos os adiantamentos foram suspensos e, no momento, o Ministério Público de São Paulo apura a regularidade desses adiantamentos. <b>4.6.2. Adiantamentos Diversos - Indenização Jaboticabal:</b> 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 Companhia depositou até 31/12/2019 o valor de R\$ 1.049.425,24. <b>4.6.3. Construtora L R Ltda.:</b> Refere-se a diversos adiantamentos num total de R\$ 600.000,00 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 Companhia por Construtora LR Ltda. e as parcelas dos honorários advocatícios do acordo judicial de 04/2019 entre a Construtora LR Ltda. x Escritório Advocacia Cristiano Colombo, Miller e Ulmann constantes nos autos do processo nº 0012357-66.2018.8.26.0071 da 6ª Vara Cível de Bauru, num total de R\$ 2.000.000,00 até 31/12/2019. Todos os adiantamentos e pagamentos foram suspensos e, no momento, o Ministério Público de São Paulo apura a regularidade desses adiantamentos e pagamentos. <b>4.7. Convênio celebrado com a Construtora Jakel:</b> Representam os valores a receber da Construtora Jakel, pela prestação de serviços de assessoria na montagem de pastas de interessados em conjuntos habitacionais em função de Convênio datado de 12/1/1994. Houve condenação contra a construtora em 18/3/2004 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 18/8/2010, e decisão em apelação datada de 04.04.2011, diga a autora (Companhia).		
<b>Construtora JAKEF</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Convênio Construtora Jakel	181.403,26	181.403,26
<b>Total</b>	<b>181.403,26</b>	<b>181.403,26</b>
<b>4.8. Valores tributários a recuperar - Imposto de Renda e Contribuição Social:</b> 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 Companhia promoveu nova PerdComp e solicitou a restituição do valor.		
<b>Impostos a Recuperar em Fase Recurso</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	939.251,02	1.028.598,85
<b>Total</b>	<b>939.251,02</b>	<b>1.028.598,85</b>
<b>4.9. Outros Valores Ativos a Realizar:</b> Trata-se de 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.		
<b>Outros Ativos a Realizar a Curto Prazo</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Auto de Penhora/Bloqueio Judicial	366.295,58	335.228,72
Prestações Amortizadas e Não Destinadas	136.312,84	168.598,96
Valores a Recuperar - FGTS	-	-
Valores a Receber - CEF	4.742,77	31.917,74
SEESP - Sindicato dos Engenheiros do Estado de São Paulo - Processo 11809-85.2011.8.26.0071	-	6.355,28
Participações e Dividendos	2.753,04	659,90
Valores a Receber - Diversos	8.246,61	11.249,94
<b>Total</b>	<b>518.350,84</b>	<b>554.010,54</b>
<b>4.10. Devedores por vendas compromissadas com recebimento de</b>		

### COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - Continuação das Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018 (Reais)

<b>Longo Prazo:</b> 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).					<b>4.18. Obrigações por Empréstimo - Parte do Curto Prazo:</b> Trata da parcela dos empréstimos habitacionais vincenda no próximo exercício.					<b>4.22. Dívidas Habitacionais do Passivo Não Circulante</b>									
<b>Devedores a Receber Longo Prazo</b>					<b>Obrigações por Empréstimos</b>					<b>4.22.1.</b> O valor de R\$ 1.408.554.043,05 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. A variação do exercício atual e o exercício anterior é devido a mudança de estimativa contábil da taxa de impontualidade em conformidade com parecer da auditoria externa e interpretação da nova diretoria. Vide Notas 3.5.									
31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018									
Devedores por Vendas Compromissadas 115.403.080,63 116.281.710,44					31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018									
Prestações a Receber 12.883.355,46 15.182.054,55					-					-									
<b>Total 128.286.436,09 131.463.764,99</b>					<b>Total 125.570.517,71 130.227.969,05</b>					<b>Total 129.783,12 129.783,12</b>									
<b>4.11. Terrenos e Bens Imóveis disponíveis para Comercialização:</b> 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.					<b>4.19. Seguro Habitacional:</b> Trata da dívida com o Seguro Habitacional em fase de renegociação. Vide nota 3.6. A variação da dívida do seguro habitacional a recolher, ocorreu em virtude da redução dos juros calculados na forma da Lei 13.932 de 11/12/2019.					<b>4.22.2.</b> O valor de R\$ 10.940.723,18 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 19/10/1984 a 30/9/1985, 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 5 anos a contar de Janeiro/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.									
<b>Bens Imóveis</b>					<b>Seguro Habitacional</b>					<b>Empréstimos Habitacionais - Retorno</b>									
31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018									
Bens Imóveis Disponíveis Comercialização 3.465.680,12 5.381.012,66					Prêmios Seguros a Pagar 125.570.517,71 130.227.969,05					Empréstimos da CEF									
Terrenos 96.705.690,00 96.582.390,00					<b>Total 125.570.517,71 130.227.969,05</b>					- Fase de Retorno 1.408.554.043,05 983.474.673,69									
<b>Total 100.168.370,12 101.963.402,66</b>					<b>Total 15.553.622,70 20.647.854,25</b>					<b>Total 1.419.494.766,23 993.727.072,94</b>									
<b>4.12. FCV's a receber:</b> Trata dos saldos de descontos concedidos aos mutuários em cumprimento a legislação do FCV's em processos habilitados perante o FCV's e distribuídos nas diversas fases de análise por parte daquele órgão (homologados, em análise, em recurso para revisão das negativas de cobertura). Vide nota 3.13.					<b>4.20. Dívidas com o FCV's:</b> Trata da dívida com o FCV's que será compensada com os valores habilitados em encontro de contas. A variação da dívida do FCV's trimestral a recolher, incidente s/o valor dos financiamentos concedidos aos mutuários no âmbito do SFH, ocorreu em virtude da redução dos juros calculados na forma da lei 13.932 de 11/12/2019. Vide nota 3.14.					<b>4.23. Contingências provisões e ações judiciais:</b> As ações judiciais impetradas contra a Companhia, 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 Companhia através de relatórios.									
<b>FCV's a Receber</b>					<b>Dívidas com o FCV's</b>					<b>Emprestimos da CEF</b>									
31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018									
FCV's a Receber - GCI 368.025.346,23 368.566.870,04					Fcvs Trimestral a Recolher 15.553.622,70 20.647.854,25					Credores por Recursos Vinculados 10.940.723,18 10.252.399,25									
FCV's a Receber - CEF/GIFUG 227.196.942,25 207.187.836,39					Fcvs Mensal a Recolher 54,91 437,43					<b>Total 10.940.723,18 10.252.399,25</b>									
(-) Provisão Processos com Negativa Cobertura (13.616.475,01) (16.203.810,19)					<b>Totais 15.553.677,61 20.648.291,68</b>					<b>Total 1.419.494.766,23 993.727.072,94</b>									
<b>Total 581.605.813,47 559.550.896,24</b>					<b>Total 101.616.980,20 120.616.980,20</b>														
<b>4.13. Outros Valores a Receber em Longo Prazo:</b> Grupo de contas destinadas a registrar:					<b>4.21. Outros Valores Passivos de Curto Prazo:</b> Trata da taxa de apoio comunitário, bem como o registro do Acordo celebrado com as construtoras Sancarlo Engenharia Ltda., Jakef Engenharia e Comércio Ltda. e Construtora LR Ltda., quando da paralisação da execução e valores referente a críticas e energização a devolver a mutuários. Os acordos judiciais com as construtoras foram suspensos e, no momento, o Ministério Público de São Paulo apura a sua regularidade.														
31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018									
<b>Outros Valores em Longo Prazo</b>					<b>Outros Valores a Curto Prazo</b>					<b>Outros Valores Passivos de Curto Prazo</b>									
Depósitos Judiciais 261.164,22 281.603,15					Taxa Apoio Comunitário 315.804,39 315.804,39					Outros Exigíveis Curto Prazo - 44,38									
Contratos/Acordos Firmados pela COHAB 1.008.934,67 7.514.479,38					Outros Exigíveis Curto Prazo - 1.279.699,39 2.719.699,39					Acordo Judicial - Sancarlo Engenharia Ltda. 1.279.699,39 2.719.699,39									
A.C.P. ABC - Associação Brasileira de COHAB's e Outros 457.031,31 387.400,08					Acordo Judicial - Jakef Engenharia e Comércio Ltda. 7.350.000,00 7.350.000,00					Acordo Judicial - Construtora LR Ltda. 600.000,00 600.000,00									
Ações de Regresso 378.930,69 378.930,69					Contrato de Aluguel e Permissão de Uso Onerosa 2.400,00 4.800,00					Permissão de Uso Onerosa 2.400,00 4.800,00									
Ação Civil Pública - Vila Tecnológica 478.677,81 478.677,81					Valores a Transferir ao Mutuário 1.069.076,42 1.069.768,71					Valores a Transferir ao Mutuário 1.069.076,42 1.069.768,71									
<b>Total 2.584.738,70 9.041.091,11</b>					<b>Totais 10.616.980,20 12.060.116,87</b>					<b>Totais 10.616.980,20 12.060.116,87</b>									
<b>4.14. Imobilizado/Intangível/Investimento:</b> Registrado ao custo de aquisição e corrigido monetariamente até 31/12/1995. A depreciação/amortização é calculada pelo método linear, de acordo com as taxas fiscais permitidas. Os valores das contas Edificações - Imóveis da Companhia - Reavaliação e Terrenos - Imóveis da Companhia - Reavaliação foram reclassificados de acordo com as normas internacionais adotadas ao Ativo Imobilizado e sofreram Ajuste de Avaliação Patrimonial.					<b>4.24. Imobilizado/Intangível/Investimento:</b> Registrado ao custo de aquisição e corrigido monetariamente até 31/12/1995. A depreciação/amortização é calculada pelo método linear, de acordo com as taxas fiscais permitidas. Os valores das contas Edificações - Imóveis da Companhia - Reavaliação e Terrenos - Imóveis da Companhia - Reavaliação foram reclassificados de acordo com as normas internacionais adotadas ao Ativo Imobilizado e sofreram Ajuste de Avaliação Patrimonial.					<b>4.25. Outros Valores Exigíveis de Longo Prazo:</b> Trata de cauções de conjuntos habitacionais retidos sobre os valores pagos no faturamento para as Construtoras Schaim Curly, 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 3/10/1995 - 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.									
31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018									
<b>Imobilizado</b>					<b>Imobilizado</b>					<b>Outros Valores Exigíveis de Longo Prazo</b>									
Móveis e Utensílios, Maquinas e Equipamentos de Escritório 473.036,83 510.530,35					Móveis e Utensílios, Maquinas e Equipamentos de Escritório 41.030,66 41.650,87					Outros Valores Exigíveis Longo Prazo 2.711.679,88 2.554.145,57									
Instalações de Escritório 41.030,66 41.650,87					Biblioteca e Materiais Correlatos 3.200,65 207,60					<b>Total 2.711.679,88 2.554.145,57</b>									
Biblioteca e Materiais Correlatos 3.200,65 207,60					Veículos 95.794,41 334.690,16					<b>4.26. Receitas Diferidas:</b> Trata de Juros Contratuais de conjuntos habitacionais e de Receitas Futuras a receber da EMDURB MARÍLIA, a qual foi condenada em Ação de Desapropriação.									
Veículos 95.794,41 334.690,16					Computadores e Periféricos 866.534,63 868.674,63					<b>Resultado Exercício Futuro</b>									
Computadores e Periféricos 866.534,63 868.674,63					Outros Imóveis da Companhia 9.222.422,00 9.634.022,00					Receitas Diferidas 1.654.786,47 1.697.194,68									
Outros Imóveis da Companhia 9.222.422,00 9.634.022,00					(-) Depreciação Acumulada (1.750.738,29) (1.911.238,07)					<b>Total 1.654.786,47 1.697.194,68</b>									
(-) Depreciação Acumulada (1.750.738,29) (1.911.238,07)					<b>Total 8.951.280,89 9.482.468,07</b>					<b>4.27. Patrimônio Líquido/Passivo a Descoberto. 4.27.1 Capital social:</b> 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.									
<b>Total 8.951.280,89 9.482.468,07</b>					<b>Intangível</b>					<b>Passivo a Descoberto</b>									
Direitos de Uso 13.042,38 13.042,38					Aquisições de software 278.160,91 (238.889,90)					Capital Subscrito e Realizado 4.500.000,00 4.500.000,00									
Aquisições de software 278.160,91 (238.889,90)					(-) Amortização acumulada (256.632,20) (256.632,20)					<b>Reservas de Capital</b>									
(-) Amortização acumulada (256.632,20) (256.632,20)					<b>Total 34.571,09 52.313,39</b>					Reserva para Participação em Incentivos Fiscais 16.591,74 16.591,74									
<b>Total 34.571,09 52.313,39</b>					<b>Investimentos</b>					<b>Ajuste de Avaliação Patrimonial</b>									
Participações em Outras Empresas 994,64 994,64					Participações por Incentivos Fiscais 3.881,05 3.881,05					Reserva de Reavaliação de Edificações 530.731,53 580.138,65									
Participações por Incentivos Fiscais 3.881,05 3.881,05					<b>Total 4.875,69 4.875,69</b>					Reserva de Reavaliação de Terrenos 6.105.622,66 6.200.848,54									
<b>Total 4.875,69 4.875,69</b>					<b>4.14.1 Teste de Impairment:</b> O teste de <i>impairment</i> visa assegurar que os ativos não estejam registrados contabilmente por um valor superior a que aquele passível de ser recuperado no tempo por uso nas operações da entidade ou em sua eventual venda conforme CPC 01. A Companhia contratou a empresa STAFF Auditoria e Assessoria, por meio do prego eletrônico 03/2019 para avaliação patrimonial de bens móveis e imóveis, escriturados no imobilizado, intangível e em propriedade para investimentos; inventário físico; conciliação física x contábil, e atualização do sistema de controle patrimonial em uso pela COHAB/Bauru e, conforme contrato, com prazo de três meses para conclusão dos trabalhos. Foi identificado perda de representatividade econômica nos bens móveis no encerramento das demonstrações contábeis do exercício de 2019, contudo, devido recomendação da empresa contratada, não foi reconhecido a desvalorização visto a irrelevância apurada. Contudo, o prazo da avaliação dos imóveis exauriu e não foi entregue o laudo, impossibilitando o teste de recuperabilidade em sua totalidade para o exercício de 2019 e, por tanto, seus efeitos caso ocorra, serão reconhecidos no exercício de 2020. Contudo, como ocorreu o descumprimento parcial do contrato, diante do retardamento da entrega dos serviços, foi aberto o PI-403/20 de 2/3/2020 e recomendado a instauração de processo administrativo e a decisão será publicada no site da companhia.					<b>4.14.2 Investimento:</b> Os ativos intangíveis são reconhecidos pelo seu custo de aquisição, líquidos da amortização acumulada. <b>4.14.1.3 Investimento:</b> Os ativos registrados a contas de investimentos são reconhecidos pelo seu custo de aquisição. <b>4.15. Fornecedores e Prestadores de Serviço:</b> Tratam dos saldos de fornecedores de materiais e de serviço aplicados nas operações sociais.					<b>4.28. Outras Receitas e Outras Despesas</b>				
31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018									
<b>Fornecedores e Prestadores de Serviço</b>					<b>Fornecedores e Prestadores de Serviço</b>					<b>Outros Valores</b>									
Fornecedores 3.269,00 2.627,13					Empreiteiros 116.124,39 111.235,78					Outras Receitas 421.864,38 2.797.322,27									
Empreiteiros 116.124,39 111.235,78					Cauções e Retenções Contratuais 26.559,45 26.559,45					Outras Despesas (7.028.292,03) (64.052,89)									
Cauções e Retenções Contratuais 26.559,45 26.559,45					Prestadores de Serviço 143.304,11 145.108,80					<b>Totais (6.606.427,65) 2.733.269,38</b>									
Prestadores de Serviço 143.304,11 145.108,80					<b>Total 289.256,95 285.531,16</b>					<b>4.33. Resultado Líquido do Exercício:</b> O Resultado Líquido do Exercício apresenta um prejuízo na ordem de R\$ 125.548.146,01, o qual deve ser lido em conjunto com a NE 4.27.2 e 4.27.3.									
<b>Total 289.256,95 285.531,16</b>					<b>4.16. Transações e saldos com parte relacionada:</b> Trata-se de grupo de contas utilizadas no registro das transações da COHAB BAURU envolvendo a sua principal acionista, Prefeitura Municipal de Bauru.					<b>Resultado Líquido do Período</b>									
31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018									
<b>Transação com Partes Relacionadas-PMB</b>					<b>Transação com Partes Relacionadas-PMB</b>					<b>Total</b>									
Ativos 29.406,30 29.406,30					Ativos 29.406,30 29.406,30					<b>Total 125.548.146,01 (29.673.597,60)</b>									
Registro de Loteamento 29.406,30 29.406,30					Convenio PMB Desfavelamento 260.782,82 260.782,82					<b>5.1. Instrumentos Financeiros:</b> Os instrumentos financeiros da Companhia constantes nas contas do ativo e do passivo encontram-se atualizados na forma contratada até 31/12/2019 e estão representados substancialmente por: (a) Disponibilidades, (b) Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos, (c) Movimento de Seguros, (d) Prestações a Receber, (e) Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização, (f) Prestações a Receber - Longo Prazo, (g) Outros Realizáveis a Longo Prazo, (h) Prefeitura Municipal de Bauru, (i) Empreiteiros, (j) Obrigações por Empréstimo, (k) Prêmios de Seguros a Pagar, (l) FCV's 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.									
Convenio PMB Desfavelamento 260.782,82 260.782,82					Convenio 22/96 Projeto Vila Olímpica 29.374,10 29.374,10					<b>5.2. Eventos Subsequentes:</b> 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. <b>5.3. Prejuízos Fiscais:</b> De acordo com a legislação fiscal atual, a Companhia possui prejuízos fiscais para compensação futura, posicionadas em 31/12/2019, com o imposto de renda pessoa jurídica, no valor de R\$ 398.625.732,83, e a Base Negativa da CSSL no valor de R\$ 399.641.436,48.									
Convenio 22/96 Projeto Vila Olímpica 29.374,10 29.374,10					Convenio PMB Mutirão Leão XIII 103.529,34 103.529,34														
Convenio PMB Mutirão Leão XIII 103.529,34 103.529,34					PM Bauru - Licitação/Carta Convite 07/98 15.545,90 15.545,90														
PM Bauru - Licitação/Carta Convite 07/98 15.545,90 15.545,90					<b>Total Transações Ativas 438.638,46 438.638,46</b>														
<b>Total Transações Ativas 438.638,46 438.638,46</b>					<b>Passivas</b>														
Vale Compra 846.148,15 846.148,15					Combustíveis 146.323,91 146.323,91														
Combustíveis 146.323,91 146.323,91					IPTU em Atraso 2.745.956,29 2.559.897,54														
IPTU em Atraso 2.745.956,29 2.559.897,54					Energização de Conjuntos Habitacionais 345.794,01 345.794,01														
Energização de Conjuntos Habitacionais 345.794,01 345.794,01					<b>Total Transações Passivas 4.084.222,36 3.898.163,61</b>														
<b>Total Transações Passivas 4.084.222,36 3.898.163,61</b>					<b>4.17. Impostos e Obrigações Fiscais e Sociais:</b> Representam os grupos de contas que a Companhia utilizada para registro das obrigações vencidas perante o fisco.														
31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018					31/12/2019 31/12/2018									
<b>Impostos, Obrigações Fiscais e Sociais</b>					<b>Impostos, Obrigações Fiscais e Sociais</b>					<b>Impostos, Contribuições e Consignações a Recolher</b>									
Impostos, Contribuições e Consignações a Recolher 723.624,76 781.937,74					Obrigações Relativas a Empregados 19.615,05 -														
Obrigações Relativas a Empregados 19.615,05 -					Provisão Férias e Encargos 480.307,32 602.545,84														
Provisão Férias e Encargos 480.307,32 602.545,84					<b>Totais 1.223.547,13 1.384.483,58</b>														
<b>Totais 1.223.547,13 1.384.483,58</b>																			

## COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU

<b>Diretoria:</b> Arildo Lima Junior - Diretor Presidente e Diretor Técnico Habitacional	<b>Marcos Roberto da Costa Garcia</b> - Diretor Administrativo/Financeiro	<b>Marcelo Nascimento Alba</b> - Contador - CRC-1SP201856/O-3
<b>Parecer do Conselho Fiscal:</b> 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 31/12/2019, com base nas NBC's - Normas Brasileiras de Contabilidade e Princípios Fundamentais de Contabilidade, e Relatório Conclusivo dos Auditores Inde-		
<b>Relatório de Auditoria Independente sobre as Demonstrações Financeiras Encerradas em 31/12/2019</b>		
Aos Administradores e Acionistas da Companhia de Habitação Popular de Bauru - COHAB - Bauru - São Paulo	SANCARLO Engenharia Ltda., CNPJ nº 52.058.690/0001 33, mediante acordos extrajudiciais firmados no período de 2012 a 2016. Como nossa auditoria conduziu esse assunto: Os procedimentos de auditoria limitaram-se à análise dos registros contábeis e da documentação suporte apresentadas pela administração. 2. Redução ao Valor Recuperável de Ativos (Impairment): A Companhia contratou, em 4/11/2019, empresa de consultoria para realização de serviços de avaliação de bens móveis e imóveis e teste de recuperabilidade, conforme previsto nos CPC 01 (R4), 28 e 27 (R13). Entretanto, os testes de recuperabilidade dos bens imóveis foram realizados parcialmente, abrangendo 97,93% da totalidade. Em virtude disso, a Companhia protocolou, em 2/3/2020, processo administrativo PI 403/20 pelo descumprimento integral do contrato, expedindo notificação extrajudicial ao contratado, em 4/3/2020. A falta de integralidade do estudo contratado, com apresentação de relatório parcial, impossibilitará a correta classificação contábil e os ajustes necessários para que o registro dos bens patrimoniais atenda a que determina a legislação societária e fiscal, em especial o artigo 183 da Lei 6.404/76, bem como no comprometimento da exatidão e da credibilidade das demonstrações financeiras, por não propiciar uma adequada divulgação da situação patrimonial da Companhia, considerando que os bens imóveis representam 98,84% do imobilizado, conforme Nota Explicativa 4.14.1. Como nossa auditoria conduziu esse assunto: Os procedimentos de auditoria limitaram-se à solicitação, por escrito, do Laudo de Avaliação dos bens imobilizados da Companhia. Encerramento e apresentação das Demonstrações Financeiras e alteração na data da realização da Assembleia Geral Ordinária - A.G.O. Em virtude das demandas de atendimento às solicitações do Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado - GAECO, referente ao processo investigativo "João de barro" e da pandemia do Covid-19 declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS), em 11 de março de 2020, foram prorrogadas as datas do encerramento e da publicação das Demonstrações Financeiras, bem como da realização da Assembleia Geral Ordinária, conforme determinado na Lei nº 6.404, de 15/12/1976, em seus artigos 132 e 133. Entretanto, conforme a Medida Provisória nº 931, de 30/3/2020, no Artigo 1º, "A sociedade anônima cujo exercício social se encerre entre 31/12/2019 e 31/3/2020 poderá, excepcionalmente, realizar a assembleia geral ordinária a que se refere o artigo 132 da Lei nº 6.404, de 15/12/1976, no prazo de sete meses, contado do término do seu exercício social." Como nossa auditoria conduziu esse assunto: Os procedimentos de auditoria limitaram-se à análise dos registros contábeis e da documentação suporte apresentadas pela administração. 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 de Auditoria. 1. Demonstração do Valor Adicionado - DVA: A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo de 2019, 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. 2. Ajustes Retrospectivos: Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras do exercício de 2019, examinamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa nº 4.27.1 que foram efetuados para alterar as demonstrações financeiras. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. 3. Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior: As Demonstrações Financeiras da Companhia de Habitação Popular de Bauru - COHAB, para o exercício findo em 31/12/2018, foram por nós examinadas, para as quais emitimos relatório datado de 26/3/2019, sem opinião modificada sobre a adequação das Demonstrações Financeiras, porém com Parágrafo de Ênfase sobre a não realização da avaliação da recuperabilidade e da vida útil dos bens do imobilizado. 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 manter 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, consequentemente, 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, 28 de julho de 2020.

RAAC Auditores e Consultores Independentes  
C.R.C. - BA. nº 0636 Registro CVM nº 6.700 de 16/1/1997  
Alice Sena Ribeiro Brandão  
Contadora  
C.R.C. - BA. nº 10.856 - C.P.F. nº 070.627.105-04

## RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ Nº 49.944.903/0001-10

## Demonstrações Financeiras - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

Balço Patrimonial - ATIVO		31/12/2019	31/12/2018	Demonstrativo do Resultado do Exercício		31/12/2019	31/12/2018	Lucro antes da equivalência patrimonial e do resultado financeiro		31/12/2019	31/12/2018	
<b>Circulante</b>		<b>13.236.368,68</b>	<b>15.344.594,29</b>	<b>Receita bruta de vendas</b>	<b>9.520.965,58</b>	<b>11.287.067,73</b>	<b>11.287.067,73</b>	<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	<b>(202.005,93)</b>	<b>5.178.402,90</b>	<b>5.178.402,90</b>	
Caixa e bancos	4.665.329,49	8.507.868,33	Impostos e taxas sobre vendas	(181.081,74)	(401.844,10)	(401.844,10)	Receitas de equivalência patrimonial	237.306,62	399.920,61	399.920,61		
Clientes	4.974.042,33	1.263.970,80	<b>Receita líquida de vendas</b>	<b>9.339.883,84</b>	<b>10.885.223,63</b>	<b>10.885.223,63</b>	<b>Resultado financeiro: Receitas financeiras</b>	<b>360.228,42</b>	<b>503.675,39</b>	<b>503.675,39</b>		
Estoques	3.389.466,15	5.189.990,91	(-) custo sobre vendas	(5.497.717,69)	(1.797.577,01)	(1.797.577,01)	Despesas financeiras	(251.084,18)	(380.884,03)	(380.884,03)		
Outros ativos	207.530,71	382.764,25	<b>Lucro bruto</b>	<b>3.842.166,15</b>	<b>9.087.646,62</b>	<b>9.087.646,62</b>	<b>Lucro antes das provisões</b>	<b>144.444,93</b>	<b>5.701.114,87</b>	<b>5.701.114,87</b>		
<b>Não Circulante</b>	<b>7.587.955,95</b>	<b>7.315.789,99</b>	<b>Despesas operacionais</b>	<b>(3.774.684,77)</b>	<b>(3.832.851,42)</b>	<b>(3.832.851,42)</b>	Provisão de IR e CSLL	(177.641,27)	(275.097,81)	(275.097,81)		
Realizável a longo prazo	95.566,98	95.566,98	Gerais e administrativas	(3.774.684,77)	(3.832.851,42)	(3.832.851,42)	<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(33.196,34)</b>	<b>5.426.017,06</b>	<b>5.426.017,06</b>		
Investimentos	4.101.946,76	3.944.986,82	Com vendas	(473.390,84)	(163.650,83)	(163.650,83)	<b>Lucro por ação</b>	<b>(0,33)</b>	<b>54,26</b>	<b>54,26</b>		
Imobilizado	3.370.744,02	3.264.408,00	Outras receitas e despesas	203.903,53	87.258,53	87.258,53						
Intangível	19.698,19	10.828,19	<b>Demonstração dos Fluxos de Caixa</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>							
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>20.824.324,63</b>	<b>22.660.384,28</b>	<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>									
<b>Balço Patrimonial - PASSIVO</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	Lucro líquido do exercício	(33.196,34)	5.426.017,06	5.426.017,06	Aquisição de novos consórcios	(76.927,49)	(40.334,56)	(40.334,56)		
<b>Circulante</b>	<b>3.778.852,29</b>	<b>4.936.283,53</b>	Ajuste por ganho equivalência patrimonial	(237.306,62)	(399.920,61)	(399.920,61)	Recebimento na venda de ativos	83.000,00	0,00	0,00		
Fornecedores	278.370,03	434.458,07	Ajuste por reconhecimento de resultado diferido	-	(11.697.593,80)	(11.697.593,80)	Recebimento de dividendos de controladas	157.324,17	662.263,73	662.263,73		
Salários e encargos a pagar	79.246,52	64.472,24	Perda na alienação de ativos	18.150,00	-	-	Pagamento de dividendos a sócios	(970.000,00)	(330.000,00)	(330.000,00)		
Tributos a recolher	86.539,14	280.051,65	Varição dos ativos e passivos operacionais				<b>Caixa proveniente (utilizado) nas atividades de investimento</b>	<b>(1.023.009,34)</b>	<b>95.347,55</b>	<b>95.347,55</b>		
Financiamentos	1.343.016,94	1.478.445,77	Clientes a receber	(3.710.071,53)	6.810.202,50	6.810.202,50	<b>Fluxos de caixa atividades de financiamento</b>					
Adiantamento de clientes	1.948.249,69	2.327.285,89	Estoques	1.800.524,76	(873.819,29)	(873.819,29)	Amortização de financiamentos	(135.428,83)	(135.430,20)	(135.430,20)		
Outros passivos	43.429,97	181.569,91	Outros ativos e passivos	37.093,60	192.065,02	192.065,02	Empréstimos com partes ligadas	154.567,93	61.118,43	61.118,43		
Lucros a pagar	-	170.000,00	Fornecedores	(535.124,24)	2.370.059,77	2.370.059,77	<b>Caixa proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>19.139,10</b>	<b>(74.311,77)</b>	<b>(74.311,77)</b>		
<b>Não Circulante</b>	<b>2.165.161,48</b>	<b>2.010.593,55</b>	Obrigações tributárias	(193.512,51)	(14.821,36)	(14.821,36)	<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(3.842.538,84)</b>	<b>1.826.962,16</b>	<b>1.826.962,16</b>		
Mutuo com partes relacionadas	2.165.161,48	2.010.593,55	Salários e encargos	14.774,28	(6.262,91)	(6.262,91)	Caixa e equivalentes no início do exercício	8.507.868,33	6.890.966,17	6.890.966,17		
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>14.880.310,86</b>	<b>15.713.507,20</b>	<b>Caixa proveniente das operações</b>	<b>(2.838.668,60)</b>	<b>1.805.926,38</b>	<b>1.805.926,38</b>	Caixa e equivalentes no final do exercício	4.665.329,49	8.507.868,33	8.507.868,33		
Capital Social	3.130.000,00	3.130.000,00	<b>Fluxos de caixa atividades de investimento</b>									
Reservas de lucros	11.124.310,86	12.312.206,35	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(216.406,02)	(196.581,62)	(196.581,62)						
Reserva legal	626.000,00	271.300,85	<b>Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido</b>									
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>20.824.324,63</b>	<b>22.660.384,28</b>	<b>Balço 31/12/2017</b>	<b>3.130.000,00</b>	<b>3.130.000,00</b>	<b>3.130.000,00</b>	<b>Capital Social</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>10.287.490,14</b>
			Resultado do exercício	-	-	-	Reserva Legal	-	-	-	Reserva de Lucros	5.426.017,06
			Constituição de reserva legal	-	271.300,85	271.300,85	de lucros retidos	-	-	-	de Lucros	(271.300,85)
			Constituição de reserva de lucros retidos	-	-	-		933.970,80	933.970,80	933.970,80		-
			<b>Balço 31/12/2018</b>	<b>3.130.000,00</b>	<b>271.300,85</b>	<b>271.300,85</b>		-	-	-		-
			Resultado do exercício	-	-	-		-	-	-		-
			Constituição de reserva legal	-	354.699,15	354.699,15		-	-	-		-
			Constituição de reserva de lucros retidos	-	-	-		(579.271,65)	(579.271,65)	(579.271,65)		-
			Lucros distribuídos no exercício	-	-	-		-	-	-		-
			<b>Balço 31/12/2019</b>	<b>3.130.000,00</b>	<b>626.000,00</b>	<b>626.000,00</b>		-	-	-		(800.000,00)

Rio Claro, 28 de fevereiro de 2020

Ricardo Ferrari

Diretor Presidente

Marília Rizzo Villarroel

Contabilista - CRC 1SP 267.305/O-6