



**COHAB - COMPANHIA DE
HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
E NOTAS EXPLICATIVAS
JANEIRO A DEZEMBRO DE 2019**



COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 (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.

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.



Os diretores foram afastados dos seus respectivos cargos para que todos os possíveis crimes e irregularidades sejam apurados e a companhia tem monitorado continuamente as investigações para obter informações adicionais e avaliar seu potencial impacto sobre a metodologia das políticas contábeis.

Não consentimos com qualquer prática de corrupção e consideramos inadmissíveis práticas de atos ilegais envolvendo os nossos empregados, bem como renovamos o nosso compromisso de continuar cooperando para a elucidação dos fatos.

Além disso, foram tomadas medidas necessárias para recuperação dos danos sofridos, visto que a COHAB é vítima dos atos praticados:

- A) Ação Civil Pública por improbidade administrativa – processo nº 1008690-84.2020.8.26.0071 – 1ª Vara Fazenda Pública – liminar com bloqueio dos bens dos ex-diretores Edison Bastos Gasparini Jr. e Paulo Sergio Gobbi, Isabel Cristina Gonçalves Dias Gasparini e Mariana Gonçalves Dias.
- B) Processo Criminal nº 1027032-80.2019.8.26.0071 – 4ª Vara Criminal de Bauru – com base nas investigações Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado (GAECO) conforme procedimentos de investigação criminal (PIC) nº 94.0661.0000082/2018-1.

2. CONFORMIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Demonstrações contábeis elaboradas dentro do princípio da continuidade dos negócios, Lei 6.404 de 15 de dezembro de 1.976, 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 art.176, §5º da Lei 6.404/76.

A organização Mundial de Saúde (OMS) declarou em 11 de março de 2.020 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 de março de 2020, considerando a Portaria MS nº 188 de 03 de fevereiro de 2.020, 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 de março de 2.020, o Sr. Prefeito estabeleceu medidas de enfretamento e precaução, a fim de evitar a disseminação da pandemia do 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 94.0661.000008/2018-1.

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 de março de 2020.

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, conforme NBC TG, CPC e art.183 da lei 6.404/76.

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. (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, conforme NBC TG, CPC e art.184 da lei 6.404/76.

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 3.13, 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 Cia recupere este dinheiro ao longo de anos, depois de procedimentos de revoluções por parte da CAIXA, criando novo descompasso e desequilíbrio no seu fluxo de caixa e na realização das suas receitas. Se os descontos concedidos pela Cia por conta do FCVS fossem repostos pela CAIXA na mesma temporalidade e qualidade financeira, daquele concedido pela Cia aos mutuários, seriam suficientes para amortizar o valor dos contratos decursados.

Ao longo dos últimos anos a Administração envidou esforços no intuito de solucionar o problema de desequilíbrio entre seus recebimentos e pagamentos, e diante do decurso de prazo de diversos empreendimentos deliberou nos fóruns competentes objetivando a renegociação junto a CEF em relação aos financiamentos decursados, 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 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 a dilatação 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 dilatado 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 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 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.

O procedimento legislativo municipal teve sequência e culminou com a edição da Lei Municipal 6.607/2014 de 25.11.2014, justificando o vulto dos saldos devedores remanescentes dos empreendimentos implantados pela COHAB-BAURU no desenrolar das suas operações sociais, e que a ocorrência do término de prazo contratual, provocou o ajustamento da autorização municipal para realização de uma operação na ordem de R\$ 390.000.000,00, para o item "a". 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 Cia 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 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 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 impontualidade, a extinção das ações já impetradas pela CAIXA contra a COHAB-BAURU e evitar que a Municipalidade local venha ser onerada, na qualidade de controladora majoritária, com os valores em inadimplência e os vincendos, diante da impossibilidade 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 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, 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 art. 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 art. 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 2.019, 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 16/6/1967, 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).

3.14. 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

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.

CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
DISPONIBILIDADES	R\$ 4.924.523,89	R\$ 2.634.343,57
Caixas	R\$ 11.987,86	R\$ 18.287,42
Depósitos Bancários à Vista	R\$ 110.238,70	R\$ 125.421,66
Cheques Emitidos	R\$ -	R\$ -
Títulos Vinculados ao Mercado Aberto	R\$ 4.802.297,33	R\$ 2.490.634,49
TÍTULOS, VALORES MOBILIÁRIOS E DEPÓSITOS	R\$ 1.924.956,60	R\$ 1.839.167,46
Títulos, Valores Imobiliários e Depósitos	R\$ 1.924.956,60	R\$ 1.839.167,46
BANCOS CONTA VINCULADA A CONTRATOS	R\$ 21.027,82	R\$ 21.027,82
TOTAIS	R\$ 6.870.508,31	R\$ 4.494.538,85

4.1.1 Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos

Corresponde a depósitos efetuados na CEF (Caixa Econômica Federal) e caderneta de poupança.



DEPÓSITOS	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Depósitos na CEF	R\$ 124.915,91	R\$ 120.451,54
Depósitos em Caderneta de Poupança	R\$ 1.800.040,69	R\$ 1.718.715,92
Total	R\$ 1.924.956,60	R\$ 1.839.167,46

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 2019 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	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Prestações a Receber	R\$ 102.168.580,12	R\$ 117.243.639,88
Total	R\$ 102.168.580,12	R\$ 117.243.639,88

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	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
IR - Folha de pagamento	R\$ 823,38	R\$ -
IR - Outros Pagamentos	R\$ 426,30	R\$ 409,62
IR - Participações e dividendos	R\$ 324,94	R\$ 89,24
IR - Saldo Negativo	R\$ 100.805,49	R\$ 46.683,14
Contribuições Retidas a Compensar	R\$ 29,92	R\$ 28,76
Total	R\$ 102.410,03	R\$ 47.210,76

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	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Por Morte e Invalidez Permanente	R\$ 89.503.905,33	R\$ 85.511.373,64
Total	R\$ 89.503.905,33	R\$ 85.511.373,64

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	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Adiantamentos	R\$ 67.521,31	R\$ 66.505,11
Movimentação Seguro	R\$ 8.307,90	R\$ 8.112,90
Valores a Receber FGTS	R\$ 20.211,71	R\$ 23.810,67
Estoques	R\$ 35.172,53	R\$ 28.876,16
Despesas Antecipadas	R\$ 13.978,65	R\$ 18.178,51
Total	R\$ 145.192,10	R\$ 145.483,35

4.6. Adiantamentos a Construtoras

ADIANTAMENTO PROCESSO CONSTRUTORAS	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
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\$ 2.600.000,00	R\$ 600.000,00
Total	R\$ 10.999.425,24	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 31.12.2019 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.

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 31.12.2019 o valor de R\$ 1.049.425,24.

4.6.3. Construtora L R Ltda.

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 Cia. por Construtora LR Ltda. e as parcelas dos honorários advocatícios do acordo judicial de 04/2019 entre a Construtora LR Ltda. x Escritório Advocatício Cristóvão 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.

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	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Convênio 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	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Imposto de Renda e Contribuição Social	R\$ 939.251,02	R\$ 1.028.598,85
Total	R\$ 939.251,02	R\$ 1.028.598,85

4.9. Outros Valores Ativos a Realizar

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.

OUTROS ATIVOS A REALIZAR A CURTO PRAZO	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Auto de Penhora/Bloqueio Judicial	R\$ 366.295,58	R\$ 335.228,72
Prestações Amortizadas e Não Destinadas	R\$ 136.312,84	R\$ 168.598,96
Valores a Recuperar - FGTS	R\$ -	R\$ -
Valores a Receber - CEF	R\$ 4.742,77	R\$ 31.917,74
SEESP - Sind.Eng.Est.SP -Proc. 11809-85.2011.8.26.0071	R\$ -	R\$ 6.355,28
Participações e Dividendos	R\$ 2.753,04	R\$ 659,90
Valores a Receber - Diversos	R\$ 8.246,61	R\$ 11.249,94
Total	R\$ 518.350,84	R\$ 554.010,54

4.10. Devedores por vendas compromissadas com recebimento de Longo Prazo

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

DEVEDORES A RECEBER LONGO PRAZO	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Devedores por Vendas Compromissadas	R\$ 115.403.080,63	R\$ 116.281.710,44
Prestações a Receber	R\$ 12.883.355,46	R\$ 15.182.054,55
Total	R\$ 128.286.436,09	R\$ 131.463.764,99

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	EM 31/12/2019	31/12/2018
Bens Imóveis Disponíveis Comercialização	R\$ 3.462.680,12	R\$ 5.381.012,66
Terrenos	R\$ 96.705.690,00	R\$ 96.582.390,00
Total	R\$ 100.168.370,12	R\$ 101.963.402,66

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 3.13.

FCVS A RECEBER	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
FCVS a Receber - GCI	R\$ 368.025.346,23	R\$ 368.566.870,04
FCVS a Receber - CEF/GIFUG	R\$ 227.196.942,25	R\$ 207.187.836,39
(-) Provisão Processos c/Negativa Cobertura	-R\$ 13.616.475,01	-R\$ 16.203.810,19
Total	R\$ 581.605.813,47	R\$ 559.550.896,24

4.13. Outros Valores a Receber em Longo Prazo

Grupo destinado a registrar:

OUTROS VALORES EM LONGO PRAZO	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Depósitos Judiciais	R\$ 261.164,22	R\$ 281.603,15
Contratos/Acordos Firmados pela COHAB	R\$ 1.008.934,67	R\$ 7.514.479,38
A.C.P - ABC - Associação Brasileira de COHAB'S e Outros	R\$ 457.031,31	R\$ 387.400,08
Ações de Regresso	R\$ 378.930,69	R\$ 378.930,69
Ação Civil Publica - Vila Tecnológica	R\$ 478.677,81	R\$ 478.677,81
Total	R\$ 2.584.738,70	R\$ 9.041.091,11

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	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Móveis e Utensílios, Maquinas e Equip Escritório	R\$ 473.036,83	R\$ 510.530,35
Instalações de Escritório	R\$ 41.030,66	R\$ 41.650,87
Biblioteca e Materiais Correlatos	R\$ 3.200,65	R\$ 4.138,13
Veículos	R\$ 95.794,41	R\$ 334.690,16
Computadores e Periféricos	R\$ 866.534,63	R\$ 868.674,63
Outros Imóveis da Cia	R\$ 9.222.422,00	R\$ 9.634.022,00
(-) Depreciação Acumulada	-R\$ 1.750.738,29	-R\$ 1.911.238,07
TOTAIS	R\$ 8.951.280,89	R\$ 9.482.468,07

INTANGÍVEL	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Direitos de Uso	R\$ 13.042,38	R\$ 13.042,38
Aquisições de software	R\$ 278.160,91	R\$ 278.160,91
(-) Amortização acumulada	-R\$ 256.632,20	-R\$ 238.889,90
Total	R\$ 34.571,09	R\$ 52.313,39

INVESTIMENTOS	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
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 contratou a empresa STAFF AUDITORIA E ASSESSORIA, por meio do pregão 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 2.019 e, por tanto, seus efeitos caso ocorra, serão reconhecidos no exercício de 2.020. Contudo, como ocorrido o descumprimento parcial do contrato, diante do retardamento da entrega dos serviços, foi aberto o PI-403/20 de 02/03/20 e recomendado a instauração de processo administrativo e a decisão será publicada no site da companhia.

DESCRIÇÃO	EM 31/12/2019			
	VALOR PRINCIPAL	DEPREC.ACUMUL.	VALOR RESIDUAL	PORCENTAGEM
Imobilizado	R\$ 10.702.019,18	-R\$ 1.750.738,29	R\$ 8.951.280,89	100,00%
Móveis, Utens., Máquinas e Equipamentos	R\$ 473.036,83	-R\$ 396.676,38	R\$ 76.360,45	0,85%
Instalações de Escritório	R\$ 41.030,66	-R\$ 33.450,58	R\$ 7.580,08	0,08%
Biblioteca e Materiais Correlatos	R\$ 3.200,65	-R\$ 2.993,05	R\$ 207,60	0,00%
Veículos	R\$ 95.794,41	-R\$ 95.794,41	R\$ -	0,00%
Computadores e Periféricos	R\$ 866.534,63	-R\$ 846.822,49	R\$ 19.712,14	0,22%
Edificações	R\$ 9.222.422,00	-R\$ 375.001,38	R\$ 8.847.420,62	98,84%

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	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Fornecedores	R\$ 3.269,00	R\$ 2.627,13
Empreiteiros	R\$ 116.124,39	R\$ 111.235,78
Cauções e Retenções Contratuais	R\$ 26.559,45	R\$ 26.559,45
Prestadores de Serviço	R\$ 143.304,11	R\$ 145.108,80
Total	R\$ 289.256,95	R\$ 285.531,16

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.

TRANSAÇÃO COM PARTES RELACIONADAS - PMB	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
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 Olimpia	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\$ 2.745.956,29	R\$ 2.559.897,54
Energização de Conjuntos Habitacionais	R\$ 345.794,01	R\$ 345.794,01
Total Transações Passivas	R\$ 4.084.222,36	R\$ 3.898.163,61

4.17. Impostos e Obrigações Fiscais e Sociais

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

IMPOSTOS, OBRIGAÇÕES FISCAIS E SOCIAIS	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Impostos, Contribuições e Consignações a Recolher	R\$ 723.624,76	R\$ 781.937,74
Obrigações Relativas a Empregados	R\$ 19.615,05	R\$ -
Provisão Férias e Encargos	R\$ 480.307,32	R\$ 602.545,84
TOTAIS	R\$ 1.223.547,13	R\$ 1.384.483,58

4.18. Obrigações por Empréstimo – Parte do Curto Prazo

Trata da parcela dos empréstimos habitacionais vencida no próximo exercício.

OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Obrigações por Empréstimos	R\$ -	R\$ 129.783,12
Total	R\$ -	R\$ 129.783,12

4.19. Seguro Habitacional

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.

SEGURO HABITACIONAL	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Premios Seguros a Pagar	R\$ 125.570.517,71	R\$ 130.227.969,05
Total	R\$ 125.570.517,71	R\$ 130.227.969,05

4.20. Dívidas com o FCVS

Trata da dívida com o FCVS que será compensada com os valores habilitados em encontro de contas. A variação da dívida do FCVS 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.

DÍVIDAS COM O FCVS	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Fcvs Trimestral a Recolher	R\$ 15.553.622,70	R\$ 20.647.854,25
Fcvs Mensal a Recolher	R\$ 54,91	R\$ 437,43
TOTAIS	R\$ 15.553.677,61	R\$ 20.648.291,68

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. Os acordos judiciais com as construtoras foram suspensos e, no momento, o Ministério Público de São Paulo apura a sua regularidade.

OUTROS VALORES A CURTO PRAZO	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Taxa Apoio Comunitário	R\$ 315.804,39	R\$ 315.804,39
Outros Exigíveis Curto Prazo	R\$ -	R\$ 44,38
Acordo Judicial - Sancarolo Engenharia Ltda	R\$ 1.279.699,39	R\$ 2.719.699,39
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
Contrato de Aluguel e Permissão de Uso Onerosa	R\$ 2.400,00	R\$ 4.800,00
Valores a Transferir ao Mutuário	R\$ 1.069.076,42	R\$ 1.069.768,71
TOTAIS	R\$ 10.616.980,20	R\$ 12.060.116,87

4.22. Dívidas Habitacionais do Passivo Não Circulante

4.22.1. 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



repassa 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.

4.22.2. 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 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	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Empréstimos da CEF - Fase de Retorno	R\$ 1.408.554.043,05	R\$ 983.474.673,69
Credores por Recursos Vinculados	R\$ 10.940.723,18	R\$ 10.252.399,25
TOTAIS	R\$ 1.419.494.766,23	R\$ 993.727.072,94

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	EM 31/12/2019			EM 31/12/2018
	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\$ 1.073.423,02	R\$ 1.617.414,84	R\$ 100,00	R\$ 1.424.400,79
Provisão Perdas Ações Fiscais contra COHAB	R\$ 22.875,68	R\$ 1.567.041,16	R\$ 444.431,39	R\$ 18.856,17
Provisões Perdas Ações CEF x Retorno contra COHAB	R\$ -	R\$ 246.162.495,76	R\$ -	R\$ -
Provisão para Perdas Ações Construtoras - Diversas	R\$ -	R\$ -	R\$ 4.442.024,92	R\$ -
Provisão para Perdas com Ações Federais - Diversas	R\$ 400.253,54	R\$ 581.672,71	R\$ -	R\$ 543.918,65
Provisão para Perdas Ações Cíveis Publicas - Diversas	R\$ 6.033.500,00	R\$ 566.000,00	R\$ -	R\$ 6.033.500,00
TOTAIS	R\$ 7.550.052,24	R\$ 250.552.624,47	R\$ 4.888.556,31	R\$ 8.040.675,61

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	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Imposto Renda e Contribuição Social Reav.Diferidos	R\$ 169.890,49	R\$ 185.728,93
Imposto Renda e Contribuição Social s/Aj.Aval.Patrim.	R\$ 31.684.873,99	R\$ 31.918.189,74
TOTAIS	R\$ 31.854.764,48	R\$ 32.103.918,67

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	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Outros Valores Exigíveis Longo Prazo	R\$ 2.711.679,88	R\$ 2.554.145,57
Total	R\$ 2.711.679,88	R\$ 2.554.145,57

4.26. Receitas Diferidas

Trata de Juros Contratuais de conjuntos habitacionais e de Receitas Futuras a receber da EMDURB MARÍLIA, a qual foi condenada em Ação de Desapropriação.

RESULTADO EXERCÍCIO FUTURO	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Receitas Diferidas	R\$ 1.654.786,47	R\$ 1.697.194,68
Total	R\$ 1.654.786,47	R\$ 1.697.194,68

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	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
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\$ 530.731,53	R\$ 580.138,65
Reserva de Reavaliação de Terrenos	R\$ 6.105.622,66	R\$ 6.200.848,54
(-) Impostos s/ Reavaliações	-R\$ 169.890,49	-R\$ 185.728,93
Total das Reservas de Reavaliação	R\$ 6.466.463,70	R\$ 6.595.258,26
Terrenos	R\$ 93.129.667,04	R\$ 93.544.241,65
Edificações	R\$ 2.512.185,50	R\$ 2.788.391,29
Impostos Diferidos	-R\$ 31.684.873,99	-R\$ 31.918.189,74
Total Ajuste de Avaliação Patrimonial	R\$ 63.956.978,55	R\$ 64.414.443,20
Reservas de Lucros		
Reserva Legal	R\$ -	R\$ -
Prejuízos Acumulados		
De Exercícios Anteriores	-R\$ 252.179.232,68	-R\$ 223.091.894,29
Ajuste de Exercício Anterior	-R\$ 284.920.965,65	R\$ -
Do Exercício Corrente	-R\$ 125.548.146,01	-R\$ 29.673.597,60
Total dos Prejuízos Acumulados	-R\$ 662.648.344,34	-R\$ 252.765.491,89
Total do Passivo a Descoberto	-R\$ 587.708.310,35	-R\$ 177.239.198,69

4.27.2 Passivo a Descoberto

A composição do Patrimônio Líquido da Cia. em 31.12.2019 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 da Taxa de Impontualidade, já arguida nas atuais negociações.

4.27.3 Prejuízo Acumulado

O prejuízo acumulado perfaz o valor de R\$ 662.648.344,34, 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 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. Os valores do aporte estão previstos para iniciarem a partir do primeiro pagamento da parcela da renegociação da dívida junto a CEF.

O valor de R\$ 284.920.965,65 reclassificado à conta de Ajuste de Exercícios Anteriores, em conformidade com o CPC 23, é devido a mudança de estimativa contábil da Taxa de Impontualidade sobre a dívida junto a CEF, de acordo com o parecer da auditoria externa e interpretação da nova diretoria. Vide Notas 4.22.1 e 3.5.

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	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Receitas Financeiras	R\$ 34.701.462,29	R\$ 19.421.678,91
Receitas de Comercialização	R\$ 10.140,18	R\$ 3.700,80
Receitas na Gestão de Créditos	R\$ 992.363,64	R\$ 1.203.679,31
Variações Monetárias Ativas	R\$ 31.569.092,52	R\$ 32.129.464,88
Reversão de Provisões	R\$ 497.350,92	R\$ 1.435.143,67
Total das Receitas	R\$ 67.770.409,55	R\$ 54.193.667,57

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	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Despesas Financeiras	-R\$ 167.989.205,43	-R\$ 60.121.105,96
Despesas de Comercialização	-R\$ 39.100,36	-R\$ 345.921,34
Despesas na Gestão de Crédito	-R\$ 672.100,83	-R\$ 782.293,89
Variações Monetárias Passivas	-R\$ 6.900.927,36	-R\$ 11.727.248,94
Despesas Tributárias	-R\$ 202.746,44	-R\$ 233.204,40
Total	-R\$ 175.804.080,42	-R\$ 73.209.774,53

4.31. Despesas Administrativas do Exercício

DESPESAS ADMINISTRATIVAS	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Despesas de Pessoal	-R\$ 6.484.802,11	-R\$ 8.021.957,48
Despesas com Encargos Sociais	-R\$ 2.233.423,34	-R\$ 2.727.556,28
Despesas com Serviços de Terceiros	-R\$ 1.464.597,81	-R\$ 1.524.324,38
Despesas com Materiais	-R\$ 100.009,74	-R\$ 113.062,75
Despesas com Encargos Diversos	-R\$ 625.214,49	-R\$ 1.003.859,13
Total Despesas Administrativas	-R\$ 10.908.047,49	-R\$ 13.390.760,02

4.32. Outras Receitas e Outras Despesas

OUTROS VALORES	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Outras Receitas	R\$ 421.864,38	R\$ 2.797.322,27
Outras Despesas	-R\$ 7.028.292,03	-R\$ 64.052,89
TOTAIS	-R\$ 6.606.427,65	R\$ 2.733.269,38

4.33. Resultado Líquido do Exercício

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.



RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO	EM 31/12/2019	EM 31/12/2018
Resultado Liquido	-R\$ 125.548.146,01	-R\$ 29.673.597,60
Total	-R\$ 125.548.146,01	-R\$ 29.673.597,60

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 2019 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. Prejuízos Fiscais

De acordo com a legislação fiscal atual, a Cia. 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 CSLL no valor de R\$ 399.641.436,48.