

2020

**RELATÓRIO DA
ADMINISTRAÇÃO E
DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS**

COHAB BAURU

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Zarcillo Rodrigues Barbosa
Presidente do Conselho de Administração

Membros do Conselho de Administração

Antônio Adelino Pina Furtado
Eusebio Giraldes de Carvalho Junior
Newton Rodrigues Felão Júnior
Silvio Orti

CONSELHO FISCAL

Ricardo Alonso Senfuegos
Presidente do Conselho Fiscal

Membros do Conselho Fiscal

João Carlos Tascin
Vitor Gomes Reginato

DIRETORIA

Arildo de Lima Júnior
Diretor Presidente

Marcos Roberto da Costa Garcia
Diretor Administrativo e Financeiro

Regiline Ass.Emp., Contábil e Consultoria –
Bruno Perini
Contabilidade
CRC 1SP-293051/0-5

APRESENTAÇÃO

Esta publicação apresenta o desempenho da Companhia de Habitação Popular de Bauru referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Os resultados financeiros são informados de forma consolidada, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e auditados pela Russell Bedford Brasil Auditores Independentes.

O relatório dedica-se, ainda, à exposição das nossas práticas de controles internos, e tem o principal objetivo de apresentar aos acionistas, membros dos Conselhos de Administração e Fiscal, aos órgãos de Controle Externo, fornecedores e clientes e à população em geral, as informações econômico-financeiras e o fruto das atividades operacionais desenvolvidas pela atual gestão no decorrer do Exercício de 2020.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Recebemos a missão de assumir em 17/12/2019, no encerramento do exercício, a diretoria da Companhia de Habitação Popular de Bauru, e durante o exercício de 2020. A situação que nos colocou aqui, infelizmente, adveio de situações que culminaram no afastamento da diretoria anterior em função de possíveis ilegalidades cometidas, cujos fatos estão sendo investigados pelo Ministério Público.

A nossa missão, desde o primeiro dia que assumimos a direção desta companhia é o de administrar, negociar e conseguir os melhores resultados tanto na ótica da despesa como no da receita. Certamente, não nos faltaram vontade, dedicação e esforços para que alcançássemos os melhores resultados para esta Companhia.

Indicados pelo Sr. Prefeito Clodoaldo Armando Gazzetta e aprovados por unanimidade pelo Conselho da Administração, vimos, sobretudo, com a função de reestruturar a Companhia em relação ao fato de que esta não mais exerce o seu objeto principal, como também à necessidade de redução urgente de custos frente ao vultoso passivo.

Iniciamos estudos na reorganização das diversas divisões que compõe a estrutura organizacional da companhia, assim como já efetivamos a redução do quadro de funcionários sem que isso tenha minimizado a eficiência das ações e do objeto da mesma.

De qualquer maneira, continuamos à época, aprimorando os processos e serviços, o relacionamento com os mutuários e, sobretudo, ajustando a melhor maneira possível o passivo, o qual demandará parcelamentos a serem assumidos junto à Caixa Econômica Federal.

Enfrentamos as oscilações administrativas e financeiras decorrentes da pandemia de Sars-CoV-2 com transparência e responsabilidade, preservando e seguindo as orientações do comitê gestor municipal e estadual.

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

A posição atual retratada nas Demonstrações Contábeis ora apresentada configura o quadro legal, econômico e financeiro que foi sendo formado ao longo dos anos, quando da implantação dos empreendimentos imobiliários destinados ao cumprimento dos objetivos sociais, atendendo a demanda de unidades habitacionais de baixa renda, mercê de atitudes que foram tomadas, nelas inseridas a falta de ação, bem como das mudanças estruturais de direcionamento imprimidos pelo Governo Federal no atendimento das necessidades das faixas menos favorecidas da população no âmbito do Plano Nacional da Habitação.

De forma concreta, no exercício em apreço, corrigimos aquilo que não estava adequado e demos continuidade aos demais procedimentos que

estavam acobertados pela legalidade e eficiência. Dentre aquilo que há tempos se buscava, cabe destacar:

A) Redução dos encargos referentes às multas por inadimplência em virtude das parcelas vencidas do Seguro habitacional no período de 1998 a 2010, dada a publicação da lei 13.932 de 11 de dezembro de 2019.

B) Início das tratativas para nova negociação da dívida dos recursos tomados pelo FGTS, através de recursos habilitados do FCVS, inclusive a dívida com o Seguro Habitacional.

C) Melhores práticas no controle interno da empresa, seja no campo administrativo, financeiro e/ou jurídico, trazendo maior segurança à companhia e aos seus acionistas.

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

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

Arildo Lima Junior - Diretor Presidente

Marcos Roberto da Costa Garcia - Diretor
Administrativo/Financeiro

PRINCIPAIS DESTAQUES EM 2020

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

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

Dentre estas medidas podemos destacar:

ADMINISTRATIVAS

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

JURÍDICA

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

JURÍDICO	2016	2017	2018	2019	2020
Notificação extrajudiciais emitidas	1.336	1.330	1.686	1.472	1.426
Notificação extrajudiciais cumpridas	1.193	1.174	1.521	1.354	1.181
Ações Notificação judicial distribuídas	15	13	15	15	13
Ações Rescisão distribuídas	127	107	112	94	80
Processos com Sentença e Trânsito em Julgado	178	159	237	159	200
Acordos Judiciais	99	55	54	48	34
TOTAL	2.948	2.838	3.625	3.142	2.934

IMÓVEIS	2016	2017	2018	2019	2020
Retomados	198	191	145	101	37
Recomercializados	212	172	151	128	38
A Recomercializar	109	115	89	55	50

SEGUROS A PAGAR

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

a) A COHAB / BAURU não estava recolhendo mensalmente desde dezembro de 1997 até abril de 2003 os valores relativos aos seguros cobrados nas prestações dos imóveis dos mutuários, tendo promovido

apenas o pagamento do parcelamento da dívida renegociada do período de julho de 1993 a julho de 1996;

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

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

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

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

SITUAÇÃO CONTRATOS COM FCVS

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

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

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

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

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

ESTRATÉGIA E GESTÃO

RENEGOCIAÇÃO DA DÍVIDA DO SEGURO HABITACIONAL (SH/SFH)

Publicada em 12 de dezembro de 2019, a lei 13.932/19 sancionada pelo presidente da república alterou a lei 10.150/00 impactando a companhia principalmente pela imposição do § 18 transcrito:

“§18.Das obrigações para com contribuições ao FCVS, prêmios do extinto SH/SFH e contraprestações pela cobertura oferecida pelo Fundo, nos termos do art. 1º da Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011, será exigido o principal de cada obrigação, conforme valor registrado nos sistemas e controles da CEF, acrescido de encargos moratórios e penalidades aplicáveis em montante, limitado ao valor do principal das obrigações.”

Por conseguinte, a COHAB readequou seu passivo em conformidade com a lei, reajustando os valores anteriormente reconhecidos, pelo valor da obrigação presente e seu impacto patrimonial reconhecido no patrimônio líquido.

RENEGOCIAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS COM DECURSO DE PRAZO (CEF)

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

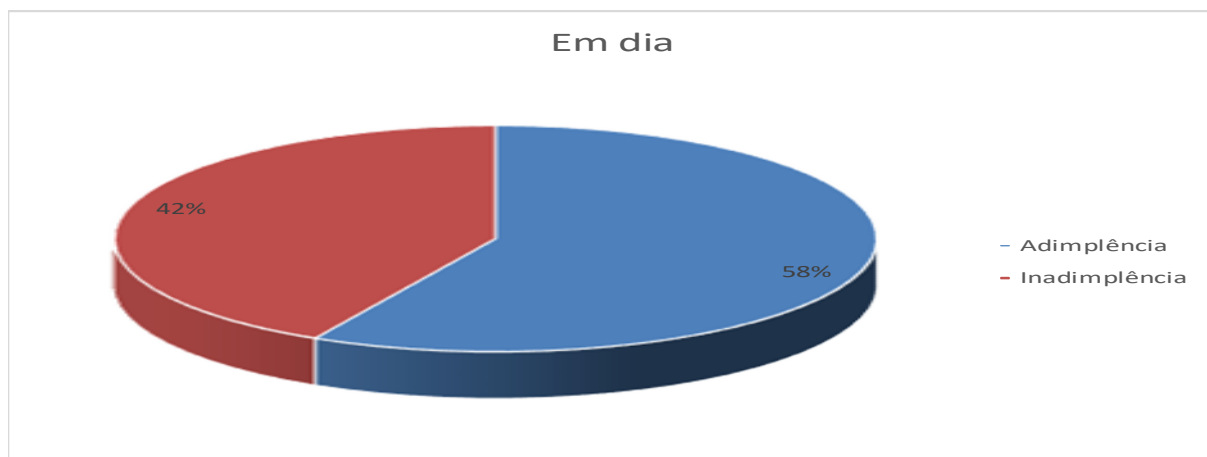
Firmados pela Cohab/Bauru junto a CEF, mediante Instrumento de Compromisso de Compra e Venda, na qual a CAIXA comparece como interveniente anuente e credora hipotecária, e também, cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades construídas, com prazo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

MEDIDAS OPERACIONAIS IMPLANTADAS

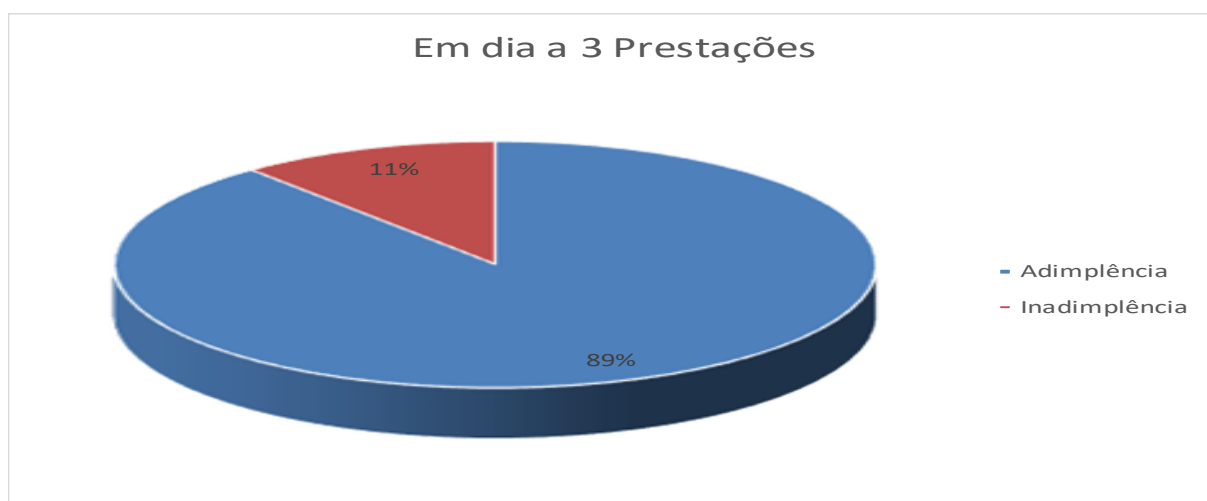
Objetivando o saneamento e a recuperação da capacidade financeira: Combate a inadimplência, redução das despesas do custeio administrativo, cobrança das diferenças apuradas na depuração e reversão das negativas de cobertura FCVS.

INADIMPLÊNCIA

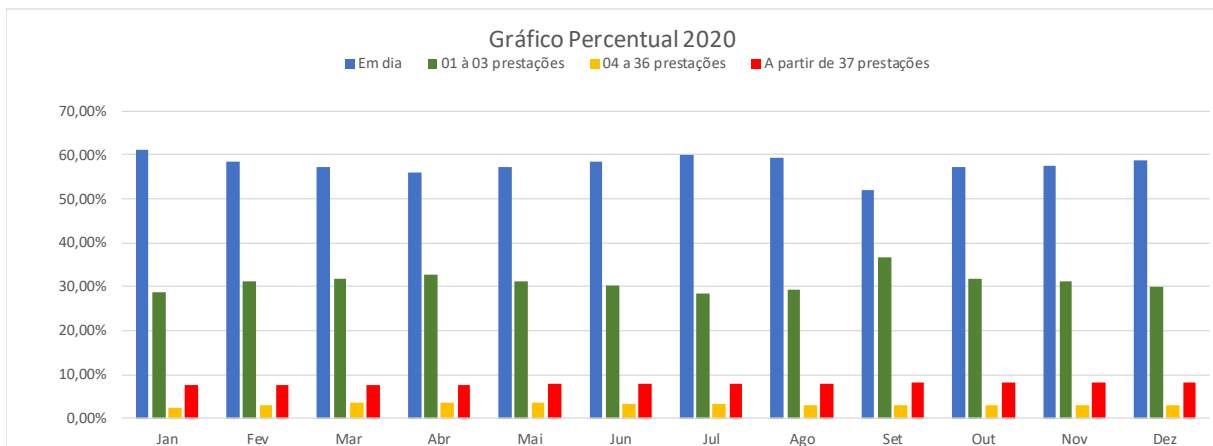
Dentro do **âmbito Administrativo** houve a intensificação das Depurações dos Saldos ativos; intensificação da Revisão dos saldos inativos; sistematização da cobrança - emissão automática de cartas de cobrança, flexibilização para realização de acordo de dívidas ainda não notificadas judicialmente, isto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



Quanto ao quadro apresentado acima "Em Dia", foi considerado para efeito de adimplência, somente os contratos que não possuem prestações em atraso, onde via de regra, neste segmento, tanto no setor Público como Privado, para apuração do percentual de adimplência é considerado em dia o contrato que possui de 01 a 03 prestações em atraso, o que elevaria o índice apurado de aproximadamente **58% para aproximadamente 89%**, como é possível notar no próximo quadro.

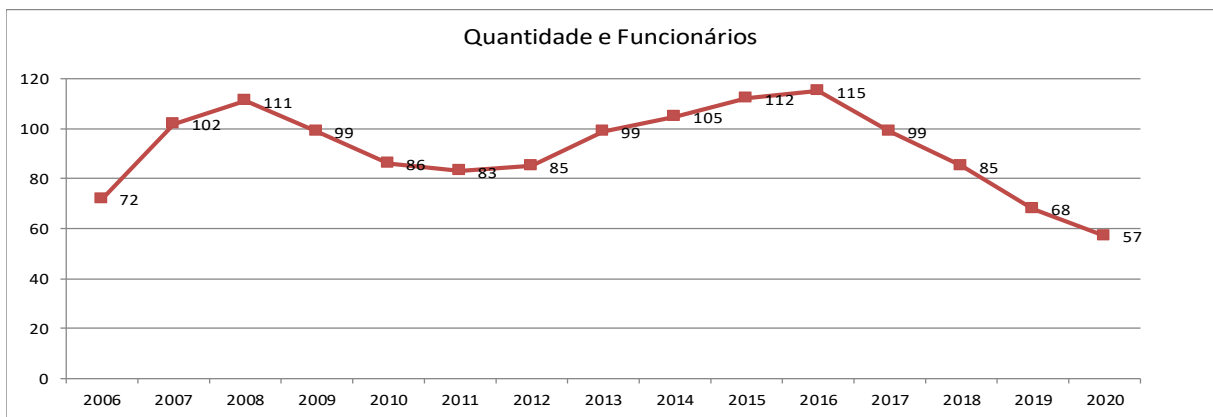


Observa-se esforço da diretoria em manter a adimplência da Cia., no próximo quadro, a fim de proporcionar, através dos recursos recebidos, a sua continuidade operacional em consonância à legalidade.

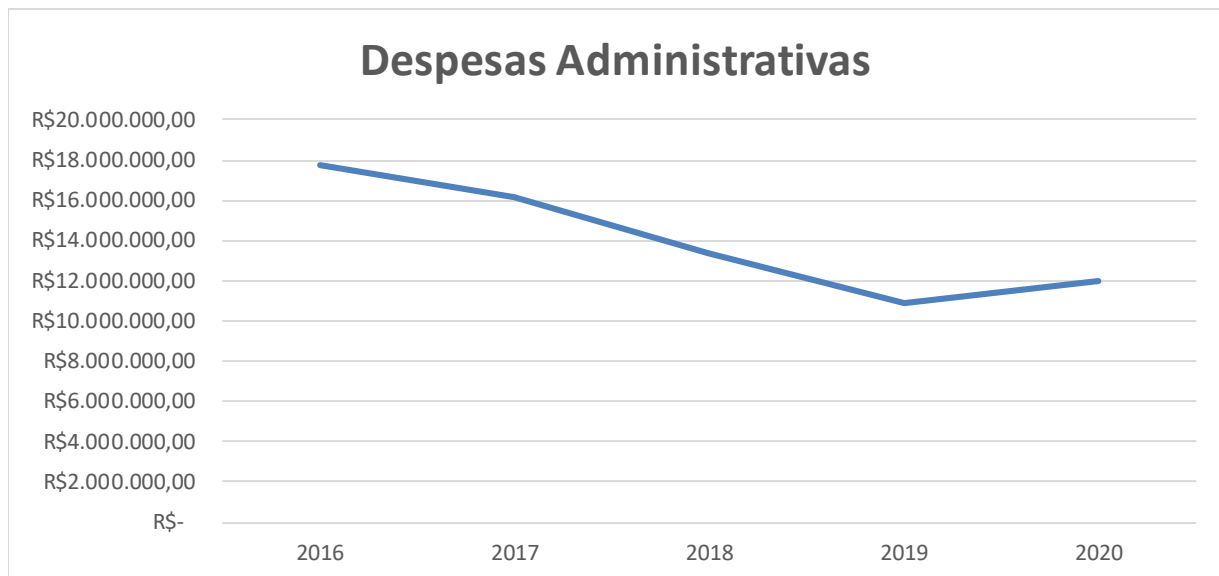


REDUÇÃO DAS DESPESAS DE CUSTEIO

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



A rigor da necessidade no controle dos gastos foi adotada uma política de austeridade das despesas administrativas, sendo esta, uma das inúmeras ações tomadas pela direção para promover o equilíbrio financeiro. No quadro acima nota-se que contamos com o menor número de colaboradores em comparação a última década.



O quadro acima demonstra a evolução das despesas administrativas do quinquênio.

COBRANÇA DAS DIFERENÇAS APURADAS NA DEPURAÇÃO

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

REVERSÃO DAS NEGATIVAS DE COBERTURA DO FCVS

Considerando que o FCVS, criado em meados da década de 60, tem a finalidade de garantir a quitação dos saldos devedores dos financiamentos junto aos agentes financeiros na hipótese de existência de resíduo de saldo devedor após o término do prazo contratualmente ajustado, e que o fundo foi extinto por Lei em 1993, e assim, os contratos celebrados após 1993 não mais contam com o benefício do FCVS foram intensificadas as providências de reversão das negativas, através de depuração documental e legal.

ações das construtoras

Foi requerida a suspensão dos processos referentes às construtoras através da ação da nova diretoria junto ao Poder Judiciário, em função das incertezas nas negociações firmadas pela Diretora anterior, tendo em vista operação ainda em andamento no Ministério Público.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

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

FINANCEIRO

O quadro de fluxo financeiro representa as entradas e saídas de numerário por mês da Companhia. No exercício de 2020 a Cohab superou as expectativas na geração de caixa durante o período drástico da pandemia, visto a intensificação de medidas de austeridades

ENTRADAS - PERÍODO						
MÊS	2015	2016	2017	2018	2019	2020
JAN	R\$ 2.417.019,19	R\$ 2.162.758,87	R\$ 2.153.370,78	R\$ 4.553.594,49	R\$ 2.055.056,05	R\$ 2.050.976,84
FEV	R\$ 2.348.370,39	R\$ 2.248.376,48	R\$ 2.035.415,72	R\$ 2.024.682,90	R\$ 2.166.240,20	R\$ 3.918.897,25
MAR	R\$ 2.645.059,80	R\$ 2.434.022,73	R\$ 2.649.958,90	R\$ 2.302.096,92	R\$ 2.176.256,67	R\$ 1.982.204,90
ABR	R\$ 2.458.884,54	R\$ 2.262.455,95	R\$ 1.986.516,38	R\$ 2.142.877,98	R\$ 2.115.698,68	R\$ 1.728.907,39
MAI	R\$ 2.411.128,15	R\$ 2.422.381,38	R\$ 2.271.893,89	R\$ 2.115.341,88	R\$ 2.237.956,72	R\$ 2.010.398,59
JUN	R\$ 2.705.882,96	R\$ 2.400.763,19	R\$ 2.208.323,46	R\$ 2.467.472,74	R\$ 1.839.912,15	R\$ 2.044.236,00
JUL	R\$ 2.956.392,30	R\$ 2.484.544,71	R\$ 2.118.241,86	R\$ 2.188.600,70	R\$ 2.265.886,33	R\$ 2.028.428,04
AGO	R\$ 2.428.065,60	R\$ 2.734.461,81	R\$ 2.682.190,14	R\$ 2.272.693,84	R\$ 2.119.000,29	R\$ 1.902.185,58
SET	R\$ 3.032.518,46	R\$ 2.343.873,63	R\$ 2.056.060,28	R\$ 1.949.270,16	R\$ 1.927.529,24	R\$ 1.777.940,63
OUT	R\$ 2.388.560,23	R\$ 2.256.630,12	R\$ 2.377.748,79	R\$ 2.045.249,18	R\$ 2.067.645,84	R\$ 1.964.674,50
NOV	R\$ 2.248.300,60	R\$ 2.166.086,38	R\$ 2.216.639,99	R\$ 1.952.908,62	R\$ 2.041.604,91	R\$ 2.073.916,82
DEZ	R\$ 2.766.635,13	R\$ 2.556.728,86	R\$ 2.197.865,26	R\$ 2.252.074,74	R\$ 2.588.873,06	R\$ 1.843.072,67
TOTAL	R\$ 30.806.817,35	R\$ 28.473.084,11	R\$ 26.954.225,45	R\$ 28.266.864,15	R\$ 25.601.660,14	R\$ 25.325.839,21
Média	R\$ 2.567.234,78	R\$ 2.372.757,01	R\$ 2.246.185,45	R\$ 2.355.572,01	R\$ 2.133.471,68	R\$ 2.110.486,60

CUSTEIO - PERÍODO						
MÊS	2015	2016	2017	2018	2019	2020
JAN	R\$ 3.433.898,45	R\$ 2.518.501,22	R\$ 2.148.769,76	R\$ 2.069.348,86	-R\$ 1.575.730,60	-R\$ 1.042.375,47
FEV	R\$ 1.950.670,66	R\$ 2.796.761,37	R\$ 2.135.527,11	R\$ 4.784.452,02	-R\$ 1.807.226,36	-R\$ 5.231.654,23
MAR	R\$ 2.112.874,72	R\$ 2.859.144,12	R\$ 2.127.624,43	R\$ 2.337.489,93	-R\$ 1.995.368,26	-R\$ 1.537.043,65
ABR	R\$ 2.526.072,17	R\$ 2.897.013,51	R\$ 2.503.977,15	R\$ 2.566.167,85	-R\$ 3.120.332,51	-R\$ 1.033.745,38
MAI	R\$ 2.705.733,14	R\$ 2.296.476,71	R\$ 2.000.368,53	R\$ 2.017.065,68	-R\$ 2.150.980,85	-R\$ 840.448,42
JUN	R\$ 2.341.888,00	R\$ 2.468.746,83	R\$ 1.763.001,80	R\$ 2.283.839,86	-R\$ 1.678.236,01	-R\$ 830.279,78
JUL	R\$ 3.082.454,47	R\$ 2.278.100,12	R\$ 1.384.890,47	R\$ 2.192.632,25	-R\$ 1.888.348,30	-R\$ 924.959,71
AGO	R\$ 2.592.540,85	R\$ 2.938.117,85	R\$ 1.942.096,03	R\$ 2.116.285,63	-R\$ 1.680.496,07	-R\$ 936.144,83
SET	R\$ 2.274.834,82	R\$ 2.357.613,20	R\$ 1.719.795,16	R\$ 1.880.870,72	-R\$ 2.450.785,45	-R\$ 917.854,44
OUT	R\$ 2.481.312,52	R\$ 2.230.655,24	R\$ 2.171.642,41	R\$ 2.091.887,84	-R\$ 1.202.269,83	-R\$ 1.012.061,54
NOV	R\$ 2.469.375,52	R\$ 2.164.780,19	R\$ 2.086.326,61	R\$ 2.211.281,51	-R\$ 1.949.875,06	-R\$ 857.158,50
DEZ	R\$ 2.677.730,93	R\$ 2.426.695,03	R\$ 2.451.118,42	R\$ 1.892.196,12	-R\$ 1.814.102,63	-R\$ 1.140.341,38
TOTAL	R\$ 30.649.386,25	R\$ 30.232.605,39	R\$ 24.435.137,88	R\$ 28.443.518,27	-R\$ 23.313.751,93	-R\$ 16.304.067,33
Média	R\$ 2.554.115,52	R\$ 2.519.383,78	R\$ 2.036.261,49	R\$ 2.370.293,19	-R\$ 1.942.812,66	-R\$ 1.358.672,28

Saldo Final de Caixa	R\$ 2.054.182,73	R\$ 294.661,45	R\$ 2.813.749,02	R\$ 2.637.094,90	R\$ 4.925.003,11	R\$ 13.946.774,99
----------------------	------------------	----------------	------------------	------------------	------------------	-------------------