



COHAB - COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
E NOTAS EXPLICATIVAS
JANEIRO A DEZEMBRO DE 2021



COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 (Em R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Habitação Popular de Bauru – COHAB foi criada pela Lei Municipal 1.222, de 01/04/1966, 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.

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. 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.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Declaração de conformidade e base de preparação:

As demonstrações contábeis da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com as disposições da legislação societária brasileira, com os Pronunciamentos, com as Orientações e com as Interpretações Técnicas divulgadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e conjugadas com as normas expedidas pela Caixa Econômica Federal – CEF.

Todas as informações relevantes próprias a estas demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e correspondem às atividades da Administração na gestão da Companhia.

Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional e de apresentação utilizada nas demonstrações contábeis da Companhia é o Real (R\$) e estão expressas em Reais, exceto quando indicado de outra forma.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação das demonstrações contábeis, as quais foram aplicadas de modo consistente comparativamente ao exercício anterior, estão informadas a seguir:

3.1. Caixa e Equivalentes de Caixa: correspondem a depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo, acrescidas nos rendimentos proporcionais auferidos até a data do

balanço, não superando o valor de mercado, obedecendo a intenção e capacidade financeira em mantê-los até o vencimento.

3.2. Uso de Estimativas: a preparação das demonstrações financeiras requer que a administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Por definição, os resultados reais podem divergir das respectivas estimativas. Estimativas e premissas com relação ao futuro são revistas periodicamente pela Cia. e são baseadas em experiências históricas e novas informações.

3.3. Estoques: os estoques da Companhia são destinados à manutenção. Estão registrados pelo custo médio de aquisição, não superiores aos valores de realização.

3.4. Ativo Imobilizado e Intangível: Demonstrado ao custo de aquisição, acrescido dos valores de reavaliação sobre os imóveis, realizada anteriormente ao advento da Lei nº 11.638/07.

A Companhia adotou o valor residual reavaliado em 31/12/2016, como o novo valor de custo dos imóveis (terrenos e edifícios). A parcela relativa à realização da reserva de ajuste patrimonial referente aos imóveis, foi contabilizada na própria conta de ajuste de avaliação patrimonial, na mesma proporção em que os bens são depreciados. As depreciações são calculadas pelo método linear, com base no prazo estimado de vida útil dos bens. 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 ativo intangível representa ativos identificáveis, sem substância física, resultantes de direito contratual, com capacidade de geração de benefícios econômicos futuros, registrado pelo valor de custo, deduzidos das amortizações acumuladas, considerando o tempo contratual de uso ou vida econômica definida para o ativo.

A amortização é reconhecida no resultado pelo método linear a partir da data da sua disponibilidade para o uso e as despesas subsequentes com ativos intangíveis são capitalizados somente quando resultarem em aumento dos benefícios econômicos futuros, sendo as despesas relacionadas com a manutenção dos softwares, quando incorridas, reconhecidas em resultado do exercício.

3.5. Passivo circulante e não exigível: demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo encargos e variações monetárias “*pro rata die*”.

3.6. Empréstimos do Sistema Habitacional: Financiamentos vinculados ao SFH junto a CEF referente 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:

A atual administração, com o objetivo de solucionar o passivo de administrações anteriores para com a CEF, definiu através da portaria nº 26/2021/DP a criação da comissão de análise e revisão da dívida, no intento de auditar a composição dos valores a fim de nortear a diretoria na tomada de decisões quanto à sua admissibilidade.

O município de Bauru, acionista controlador conforme legislação societária, 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 8 de seu Estatuto, e Resoluções n.º 67/92 e 82/92, ambas do CCFGTS.

As condições financeiras para a negociação do financiamento das dívidas da Companhia com a intervenção do município, foi sancionada pela Lei Municipal nº 7.317 de 19 de dezembro de 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.

3.7. 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 normas brasileiras de contabilidade.

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 analisadas a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores e a complexidade do posicionamento de tribunais para constituir a opinião técnica do quadro jurídico da Companhia. O reconhecimento da provisão ocorre quando a perda for avaliada, dentro da opinião dos juristas da Cia como provável, ou seja, quando poderia ocasionar a 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, que atualmente atende ao Sistema de Escrituração Pública Digital (SPED), proveniente da atualização da lei das Sociedades Anônimas estabelecida na lei 12.973/14 e demais legislações. Têm os seus montantes reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis.



3.9. Resultado: apurado pelo regime de competência conforme os pronunciamentos contábeis.

3.10. Demonstração dos fluxos de caixa: demonstração dos fluxos de caixa elaborada pelo método indireto, partindo das informações contábeis e considerando as principais operações com influência nas disponibilidades.

3.11. Instrumentos financeiros: Instrumentos financeiros ativos e passivos (caixa, bancos, aplicações financeiras, demais contas a receber e a pagar) registrados a valores contábeis.

3.12. Redução ao valor recuperável de ativos: A companhia realizou levantamento físico e estudo para teste de recuperabilidade de ativos, contratando a STAFF AUDITORIA E ASSESSORIA para parecer no exercício de 2019. Entretanto, o relatório de *impairment* dos bens imóveis só foi disponibilizado no exercício de 2021. A STAFF AUDITORIA E ASSESSORIA, através de análise, identificou perda de representatividade econômica em determinados bens imóveis que totalizaram *impairment* a registrar no valor de R\$ 30.845.600,00. (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. O exigível da dívida foi adequado em conformidade com a lei 13.932 de 12/12/2019.

4. INFORMAÇÕES DE SUPORTE CONTÁBEIS

4.1. Caixa e equivalentes de Caixa

Representa os valores em caixa, bancos, aplicações financeiras e conta vinculada a contratos. 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. Os valores registrados em banco conta vinculada a contratos foram transferidos à conta de bloqueio judiciais devido aos saldos, anteriores ao período, estarem bloqueados e não disponíveis a utilização.

CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	2021		2020	
Caixa	R\$	3.304,71	R\$	3.861,62
Depósitos bancários à vista	R\$	81.673,57	R\$	129.477,21
Títulos vinculados ao mercado aberto	R\$	24.724.523,30	R\$	13.939.200,89
Banco conta vinculada a contratos	R\$	-	R\$	21.027,82
Disponibilidades	R\$	24.809.501,58	R\$	14.093.567,54

4.1.1 Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos

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

TÍTULOS, VALORES MOBILIÁRIOS E DEPÓSITOS	2021		2020	
Depósitos na CEF	R\$	129.923,63	R\$	126.275,72
Depósitos em caderneta de poupança	R\$	1.974.416,43	R\$	1.885.213,49
Total	R\$	2.104.340,06	R\$	2.011.489,21

4.2. Adiantamentos

Valores adiantados e registrados nos seguintes grupos:

ADIANTAMENTOS	2021		2020	
Adiantamentos a empregados	R\$	39.159,01	R\$	43.291,41
Adiantamentos a empreiteiros	R\$	9.950.000,00	R\$	9.950.000,00
Adiantamento a fornecedores	R\$	2.522,89	R\$	3.148,54
Outros adiantamentos	R\$	1.049.425,24	R\$	1.049.425,24
Total	R\$	11.041.107,14	R\$	11.045.865,19

4.2.1 Adiantamentos a empregados

Valores adiantados a empregados referente a férias e valores retidos de empregados referente ao Imposto de Renda.

ADIANTAMENTO A EMPREGADOS	2021		2020	
Férias	R\$	36.141,74	R\$	37.400,40
Imposto de renda retido na fonte	R\$	3.017,27	R\$	5.772,97
Para outros fins	R\$	-	R\$	118,04
Total	R\$	39.159,01	R\$	43.291,41

4.2.2 Adiantamento a empreiteiros

ADIANTAMENTO A EMPREITEIROS	2021		2020	
Jakef Engenharia e Comércio Ltda.	R\$	7.350.000,00	R\$	7.350.000,00
Construtora L R Ltda - Proc.130968-1	R\$	2.600.000,00	R\$	2.600.000,00
Total	R\$	9.950.000,00	R\$	9.950.000,00

4.2.2.1 Jakef Engenharia e Comércio Ltda.

Refere-se a diversos adiantamentos realizados por administração anterior através de acordo extrajudicial a título de amortização parcial do valor total do crédito ainda em apuração movido contra esta Cia. por Jakef Engenharia e Comércio Ltda.

Todos os adiantamentos foram suspensos após a deflagração da operação realizada pelo GAECO denominada “João de Barro” e, no momento, o Ministério Público de São Paulo apura a regularidade desses adiantamentos.

4.2.2.2 Construtora LR Ltda.

Refere-se a diversos adiantamentos realizados por administração anterior através de acordo extrajudicial a título de amortização parcial do valor total do crédito ainda em apuração, movido contra esta Cia. por Construtora LR Ltda. no valor total de R\$ 600.000,00.

Refere-se também ao adiantamento realizado por administração anterior de parcelas dos honorários advocatícios do acordo entre o Escritório Advocatício Cristóvão Colombo, Miller e Ulmann no total de R\$ 2.000.000,00.

Todos os adiantamentos foram suspensos após a deflagração da operação realizada pelo GAECO denominada “João de Barro” e, no momento, o Ministério Público de São Paulo apura a regularidade desses adiantamentos.

4.2.3 Adiantamento a fornecedores

Valores de pequeno vulto adiantados a fornecedores que serão confrontados quando da realização, entrega ou término do serviço ou produto.

ADIANTAMENTO A FORNECEDORES	2021		2020	
Fornecedores diversos	R\$	2.522,89	R\$	3.148,54
Total	R\$	2.522,89	R\$	3.148,54

4.2.4 Outros adiantamentos

Adiantamentos realizados entre os anos de 2008 a 2014 em virtude de indenização do processo de rescisão contratual, restituição de parcelas pagas, discussão de cálculo de valores e realização de acordo judicial – Processo 0897/99.

OUTROS ADIANTAMENTOS	2021		2020	
Indenização Jaboticabal/SP	R\$	1.049.425,24	R\$	1.049.425,24
Total	R\$	1.049.425,24	R\$	1.049.425,24

Esta rubrica será alvo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no próximo exercício.



4.3. Movimentação de Seguros

Registra o saldo de valores pendentes de obras do exercício de 1994 e 1995 como também crédito represado devido a exclusão de contratos que será alvo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no próximo exercício.

MOVIMENTAÇÃO DE SEGUROS	2021		2020	
Movimentação de seguros	R\$	8.307,90	R\$	8.307,90
Total	R\$	8.307,90	R\$	8.307,90

4.4. 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. 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 há mais de dois anos são classificadas no ativo não circulante.

PRESTAÇÕES A RECEBER	2021		2020	
Prestações a receber	R\$	114.506.747,15	R\$	107.354.124,73
Total	R\$	114.506.747,15	R\$	107.354.124,73

4.5. Valores a Receber do FGTS

Refere-se a liquidações antecipadas, amortizações de saldo devedor com ou sem redução de prestações ou prazo e quitação de parcelas por mutuários utilizando-se do saldo do FGTS.

VALORES A RECEBER DO FGTS	2021		2020	
Por conta de liquidação antecipada	R\$	20.214,95	R\$	20.211,71
Total	R\$	20.214,95	R\$	20.211,71

4.6. Indenizações a receber da seguradora

Valores corrigidos pela Caixa Seguradora, represados e devidos visto as ocorrências de morte e invalidez de mutuários. A seguradora não repassou a indenização à Cia por existir atraso no pagamento das contribuições mensais por parte de administrações anteriores da COHAB.

INDENIZAÇÕES A RECEBER DA SEGURADORA	2021		2020	
Por morte e invalidez permanente	R\$	98.862.438,43	R\$	94.068.778,27
Total	R\$	98.862.438,43	R\$	94.068.778,27

4.7. Impostos e contribuições a recuperar

Trata-se de valores (tributos recolhidos e não compensados) que serão utilizados para compensação de pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social e pedido de restituição do IR – saldo negativo do período através de PerdComp.

IMPOSTOS A RECUPERAR	2021		2020	
IR - Folha de pagamento	R\$	1.020,33	R\$	823,38
IR - Participações e dividendos	R\$	351,41	R\$	348,01
IR - Saldo negativo	R\$	278.214,15	R\$	179.172,82
Contribuições retidas a compensar	R\$	31,35	R\$	30,48
Total	R\$	279.617,24	R\$	180.374,69

4.8. Estoques

Registrados pelo custo médio e destinados a manutenção da Cia. São reconhecidos como resultado à medida do consumo.

ESTOQUES	2021		2020	
Almoxarifado	R\$	38.202,16	R\$	28.861,21
Total	R\$	38.202,16	R\$	28.861,21

4.9. Despesas Antecipadas

Despesas pagas ou devidas com antecedência, mas que se referem a períodos de competência subsequente. São apresentadas pelas importâncias aplicadas, diminuídas das apropriações reconhecidas no período, de forma a obedecer ao regime de competência.

DESPESAS ANTECIPADAS	2021		2020	
Despesas com seguros	R\$	1.959,14	R\$	1.888,85
Assinatura de jornais e revistas	R\$	77,00	R\$	75,58
Serviços de comunicação	R\$	24,66	R\$	99,42
Serviços técnicos contratados	R\$	708,78	R\$	769,84
Vale transporte	R\$	1.764,00	R\$	1.344,00
Licenciamento de veículos	R\$	107,09	R\$	104,44
Cessão de direito de uso	R\$	6.390,03	R\$	1.103,67
Despesas com passagens	R\$	7.971,42	R\$	7.971,42
Total	R\$	19.002,12	R\$	13.357,22

4.10. Outros valores realizáveis a curto prazo

Representam os outros valores ativos a realizar a curto prazo segregados em:



OUTROS VALORES REALIZAVEIS A CURTO PRAZO	2021		2020	
OUTROS ATIVOS REALIZAVEIS A CURTO PRAZO	R\$	6.485.363,70	R\$	3.521.986,30
Participações e dividendos	R\$	2.753,04	R\$	2.753,04
Valores a receber diversos	R\$	9.894,68	R\$	5.616,93
Valores a recuperar - INSS	R\$	960,21	R\$	935,16
Prestações amortizadas e não recebidas	R\$	111.602,14	R\$	104.708,25
Auto de penhora e/ou bloqueio judicial	R\$	3.642.048,97	R\$	2.514.270,18
Valores a recuperar - IRRF/IRPJ/CSLL	R\$	866.574,83	R\$	866.574,83
Valores a receber - CEF	R\$	1.851.529,83	R\$	27.127,91
CONVENIOS FIRMADOS PELA COHAB	R\$	181.403,26	R\$	181.403,26
JAKEF/L.R X COHAB - Comercialização	R\$	180.624,04	R\$	180.624,04
JAKEF/L.R X COHAB - Arrecadação	R\$	779,22	R\$	779,22
Total	R\$	6.666.766,96	R\$	3.703.389,56

4.10.1 Prestações amortizadas e não recebidas

Trata-se de valores recebidos de mutuários e já amortizados, aguardando repasse da instituição financeira no mês seguinte ao da operação.

4.10.2 Auto de penhora e/ou bloqueio judicial

São valores bloqueados judicialmente e em auto de penhora que aguardam decisão judicial para fins de desbloqueio e destinação. Por conterem bloqueios de longa data, a conta será alvo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no próximo exercício.

4.10.3 Valores a recuperar

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.

4.10.4 Valores a receber CEF

Representam os valores recebidos pela Cia a título de amortização de contratos e repassados à CEF, porém a mesma não tem realizado as amortizações.

4.10.5 Convênios firmados pela Cohab

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. A rubrica será alvo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no próximo exercício.

4.11. 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 A LONGO PRAZO	2021	2020
Devedores por vendas compromissadas	R\$ 99.447.414,49	R\$ 108.025.476,44
Prestações a receber	R\$ 7.935.253,54	R\$ 10.191.993,64
Total	R\$ 107.382.668,03	R\$ 118.217.470,08

4.12. 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. A Companhia adotou o valor residual reavaliado em 31/12/2016, como o novo valor de custo dos imóveis (terrenos e edifícios). A variação do saldo do grupo terrenos deve-se pela realização do *Impairment Test*, o qual identificou perda representatividade econômica no montante de R\$ de R\$ 30.845.600,00.

BENS IMÓVEIS	2021	2020
Bens imóveis disponíveis para comercialização	R\$ 4.045.155,92	R\$ 3.288.479,07
Terrenos	R\$ 65.860.090,00	R\$ 96.705.690,00
Total	R\$ 69.905.245,92	R\$ 99.994.169,07

4.13. Outros valores realizáveis a longo prazo

Grupo destinado a registrar valores realizáveis a longo prazo.

OUTROS VALORES REALIZÁVEIS A LONGO PRAZO	2021	2020
FCVS a receber	R\$ 619.667.580,15	R\$ 599.710.173,15
Depósitos judiciais	R\$ 328.802,62	R\$ 319.223,42
Créditos com acionistas	R\$ 438.843,15	R\$ 438.638,46
Contratos e acordos firmados	R\$ 1.008.934,67	R\$ 1.008.934,67
ABC Associação Brasileiras de Cohabs	R\$ 457.031,31	R\$ 457.031,31
Ações de regresso	R\$ 378.930,69	R\$ 378.930,69
Ação civil pública - Vila Tecnológica	R\$ 478.677,81	R\$ 478.677,81
Total	R\$ 622.758.800,40	R\$ 602.791.609,51

4.13.1 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).

FCVS A RECEBER	2021	2020
FCVS a receber - GCI	R\$ 367.991.770,79	R\$ 368.030.184,23
FCVS a receber - CEF/GIFUG	R\$ 265.892.182,79	R\$ 245.398.256,48
(-) Provisão de processos com negativa de cobertura	R\$ (14.216.373,43)	R\$ (13.718.267,56)
Total	R\$ 619.667.580,15	R\$ 599.710.173,15

4.13.2 Depósitos judiciais

Valores depositados judicialmente que aguardam decisão processual. A rubrica será alvo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no próximo exercício.

DEPÓSITOS JUDICIAIS	2021		2020	
Fazenda pública de Birigui	R\$	800,15	R\$	776,96
Renato Benjamim	R\$	8.721,35	R\$	8.467,34
Pedro Henrique Rezende	R\$	29.883,16	R\$	29.012,59
José Wagner Ramos Prado	R\$	27.634,28	R\$	26.829,30
2ª Vara da fazenda de Bauru	R\$	168.285,18	R\$	163.381,72
Salimar Aparecida Maia	R\$	83.101,57	R\$	80.680,81
Daniela Cristina Segala	R\$	10.376,93	R\$	10.074,70
Total	R\$	328.802,62	R\$	319.223,42

4.13.3 Créditos com acionistas

Registra as transações referentes a créditos da Cohab envolvendo a sua principal acionista, Prefeitura Municipal de Bauru.

CRÉDITOS COM ACIONISTAS	2021		2020	
Registro de loteamento	R\$	29.420,02	R\$	29.420,02
Conv.Prefeitura de Bauru - desfavelamento	R\$	260.904,53	R\$	260.904,53
Convênio 22/96 - projeto Vila Olímpica	R\$	29.387,80	R\$	29.387,80
Convênio Prefeitura de Bauru - Mutirão Leão	R\$	103.577,65	R\$	103.577,65
Prefeitura Municipal de Bauru - carta convite	R\$	15.553,15	R\$	15.553,15
Total	R\$	438.843,15	R\$	438.843,15

A rubrica acima será alvo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no próximo exercício.

4.13.4 Contratos e acordos firmados

Registra a indenização judicial devida pela Emdurb de Marília à Cohab Bauru.

CONTRATOS E ACORDOS FIRMADOS	2021		2020	
EMDURB Marília - Ação de desapropriação	R\$	986.107,67	R\$	986.107,67
EMDURB Marília - Honorários administrativos	R\$	22.827,00	R\$	22.827,00
Total	R\$	1.008.934,67	R\$	1.008.934,67

4.13.5 ABC – Associação brasileira de Cohabs

Trata-se de indenização judicial devida pela Associação Brasileira de Cohabs à Cohab Bauru.

ABC ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS	2021		2020	
ABC - Associação Brasileira de Cohabs e outros	R\$	457.031,31	R\$	457.031,31
Total	R\$	457.031,31	R\$	457.031,31

4.13.6 Ações de regresso

Registram as ações de regresso contra as construtoras Rema, Tolouse e Jakef Engenharia. Esta rubrica será alvo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no próximo exercício.

AÇÕES DE REGRESSO	2021		2020	
Rema Construtora	R\$	178.677,69	R\$	178.677,69
Tolouse Construtora	R\$	178.677,69	R\$	178.677,69
JAKEF Engenharia e Comércio LTDA	R\$	21.575,31	R\$	21.575,31
Total	R\$	378.930,69	R\$	378.930,69

4.13.7 Ação civil pública – vila tecnológica

Trata-se da ação civil pública referente a Vila Tecnológica.

AÇÃO CIVIL PÚBLICA	2021		2020	
Vila Tecnológica	R\$	478.677,81	R\$	478.677,71
Total	R\$	478.677,81	R\$	478.677,71

4.14. Investimento / Imobilizado / Intangível

Registrado ao custo de aquisição e corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995. A depreciação e a amortização são calculadas pelo método linear, de acordo com as taxas fiscais permitidas. No exercício corrente não foram realizadas novas aquisições ou imobilizações no ativo da Cia.

Devido a obsolescência, identificada por setor responsável, foram vendidos através de procedimento interno, computadores e periféricos enquanto móveis foram descartados.

Os valores das contas Edificações – Imóveis da Cia. – Reavaliação e Terrenos – Imóveis da Cia. – Reavaliação foram reclassificados de acordo com as normas brasileiras de contabilidade adotadas ao Ativo Imobilizado e sofreram Ajuste de Avaliação Patrimonial.

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 nº 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, 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, porém foram baixados os bens constantes no laudo no exercício de 2020.

O laudo de *impairment* dos bens imóveis foi disponibilizado no exercício de 2021. A STAFF AUDITORIA E ASSESSORIA, através de análise, identificou perda de representatividade econômica em determinados bens imóveis que totalizaram *impairment* a registrar no valor de R\$ 30.845.600,00

4.14.2 Investimento

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

DESCRIÇÃO	2021				2020			
	Custo Histórico	P.Perda	V.Residual	%	Custo Histórico	P.Perda	V.Residual	%
BMG Financeira S/A	R\$ 433,30	R\$ (389,97)	R\$ 43,33	0,89%	R\$ 433,30	R\$ (389,97)	R\$ 43,33	0,89%
Banco Meridional	R\$ 9.513,14	R\$ (8.561,83)	R\$ 951,31	19,51%	R\$ 9.513,14	R\$ (8.561,83)	R\$ 951,31	19,51%
EMBRAER - 1976	R\$ 1.697,31	R\$ (1.527,58)	R\$ 169,73	3,48%	R\$ 1.697,31	R\$ (1.527,58)	R\$ 169,73	3,48%
EMBRAER - 1977	R\$ 1.293,54	R\$ (1.164,19)	R\$ 129,35	2,65%	R\$ 1.293,54	R\$ (1.164,19)	R\$ 129,35	2,65%
EMBRAER - 1980/1979	R\$ 304,36	R\$ (273,93)	R\$ 30,43	0,62%	R\$ 304,36	R\$ (273,93)	R\$ 30,43	0,62%
EMBRAER - 1981/1980	R\$ 509,31	R\$ (458,37)	R\$ 50,94	1,04%	R\$ 509,31	R\$ (458,37)	R\$ 50,94	1,04%
EMBRAER - 1982/1981	R\$ 174,49	R\$ (157,04)	R\$ 17,45	0,36%	R\$ 174,49	R\$ (157,04)	R\$ 17,45	0,36%
EMBRAER - 1983/1982	R\$ 297,88	R\$ (268,09)	R\$ 29,79	0,61%	R\$ 297,88	R\$ (268,09)	R\$ 29,79	0,61%
FINOR - Base 1987	R\$ 933,84	R\$ (840,45)	R\$ 93,39	1,92%	R\$ 933,84	R\$ (840,45)	R\$ 93,39	1,92%
FINOR - 1992/1991	R\$ 17.008,00	R\$ (15.307,20)	R\$ 1.700,80	34,88%	R\$ 17.008,00	R\$ (15.307,20)	R\$ 1.700,80	34,88%
FINOR - 1998/1997	R\$ 16.591,74	R\$ (14.932,57)	R\$ 1.659,17	34,03%	R\$ 16.591,74	R\$ (14.932,57)	R\$ 1.659,17	34,03%
Total	R\$ 48.756,91	R\$ (43.881,22)	R\$ 4.875,69	100,00%	R\$ 48.756,91	R\$ (43.881,22)	R\$ 4.875,69	100,00%

4.14.3 Imobilizado

Os ativos imobilizados da Cia. são reconhecidos pelo seu custo de aquisição, líquidos da depreciação acumulada.

DESCRIÇÃO	2021				2020			
	Custo Histórico	DAC	V.Residual	%	Custo Histórico	DAC	V.Residual	%
Móveis, Utens., Máq. e Equip.	R\$ 463.580,78	R\$ (417.096,23)	R\$ 46.484,55	0,55%	R\$ 463.863,93	R\$ (403.505,38)	R\$ 60.358,55	0,68%
Instalações de escritório	R\$ 41.030,66	R\$ (36.386,50)	R\$ 4.644,16	0,06%	R\$ 41.030,66	R\$ (34.918,54)	R\$ 6.112,12	0,07%
Biblioteca e mat.correlatos	R\$ 3.200,65	R\$ (3.150,49)	R\$ 50,16	0,00%	R\$ 3.200,65	R\$ (3.071,77)	R\$ 128,88	0,00%
Veículos	R\$ 95.794,41	R\$ (95.794,41)	R\$ -	0,00%	R\$ 95.794,41	R\$ (95.794,41)	R\$ -	0,00%
Computadores e periféricos	R\$ 775.286,47	R\$ (772.799,13)	R\$ 2.487,34	0,03%	R\$ 866.534,63	R\$ (859.498,09)	R\$ 7.036,54	0,08%
Edificações	R\$ 8.882.022,00	R\$ (524.327,94)	R\$ 8.357.694,06	99,36%	R\$ 9.222.422,00	R\$ (469.054,98)	R\$ 8.753.367,02	99,17%
Total	R\$ 10.260.914,97	R\$ (1.849.554,70)	R\$ 8.411.360,27	100,00%	R\$ 10.692.846,28	R\$ (1.865.843,17)	R\$ 8.827.003,11	100,00%

4.14.4 Intangível

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

DESCRIÇÃO	2021				2020			
	Custo Histórico	Amort.	V.Residual	%	Custo Histórico	Amort.	V.Residual	%
TOTAL DO INTANGÍVEL	R\$ 291.203,29	R\$ (277.822,36)	R\$ 13.380,93	100,00%	R\$ 291.203,29	R\$ (270.951,18)	R\$ 20.252,11	100,00%
Direitos de uso	R\$ 13.042,38	R\$ -	R\$ 13.042,38	97,47%	R\$ 13.042,38	R\$ -	R\$ 13.042,38	64,40%
Aquisição de software	R\$ 278.160,91	R\$ (277.822,36)	R\$ 338,55	2,53%	R\$ 278.160,91	R\$ (270.951,18)	R\$ 7.209,73	35,60%
Total	R\$ 291.203,29	R\$ (277.822,36)	R\$ 13.380,93	100,00%	R\$ 291.203,29	R\$ (270.951,18)	R\$ 20.252,11	100,00%

4.15. Fornecedores e prestadores de Serviço

Tratam dos saldos de fornecedores de materiais, serviços e cauções e empreiteiros.

FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS	2021	2020
Fornecedores	R\$ 4.678.322,33	R\$ 4.290.475,25
Empreiteiros	R\$ 121.520,06	R\$ 117.599,45
Prestadores de serviços	R\$ 102.724,14	R\$ 122.439,46
Cauções e retenções contratuais	R\$ 26.559,45	R\$ 26.559,45
Total	R\$ 4.929.125,98	R\$ 4.557.073,61

4.15.1 Fornecedores

Saldos referentes a fornecedores de materiais e registro de débitos sobre transações envolvendo a sua principal acionista, Prefeitura Municipal de Bauru. Esta rubrica será alvo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no próximo exercício.

FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS	2021		2020	
De materiais para administração	R\$	13.549,24	R\$	466,18
Prefeitura Municipal de Bauru	R\$	4.664.773,09	R\$	4.290.009,07
Total	R\$	4.678.322,33	R\$	4.290.475,25

4.16. Impostos, Contribuições e Consignações a recolher

Representam os grupos de contas que a Cia. utiliza para o registro das obrigações vincendas perante o fisco e consignados descontados a repassar às instituições financeiras.

IMPOSTOS, CONTRIB. E CONSIGNAÇÕES A RECOLHER	2021		2020	
Impostos a recolher	R\$	657.592,42	R\$	541.182,38
Contribuições a recolher	R\$	136.646,65	R\$	140.785,04
Consignações a recolher	R\$	11.100,75	R\$	8.354,10
Total	R\$	805.339,82	R\$	690.321,52

4.17. Obrigações relativas a empregados

Destinado ao registro das obrigações relativas a empregados. Saldo referente aos honorários de sucumbência, os quais são registrados pela competência e serão repassados ao quadro jurídico da Cia.

OBRIGAÇÕES RELATIVAS A EMPREGADOS	2021		2020	
Honorários advocatícios de sucumbência	R\$	1.660,16	R\$	54,19
Total	R\$	1.660,16	R\$	54,19

4.18. Provisões

Trata-se de saldo referente as provisões trabalhistas registradas conforme competência:

PARA OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS	2021		2020	
Férias provisionadas	R\$	197.717,98	R\$	245.035,85
1/3 sobre férias	R\$	65.906,03	R\$	81.678,66
INSS sobre férias provisionadas	R\$	67.751,37	R\$	83.965,60
FGTS sobre férias provisionadas	R\$	21.089,67	R\$	26.136,89
Total	R\$	352.465,05	R\$	436.817,00

4.19. Recebimento para amortização de dívidas

Trata-se da utilização do FGTS para amortização na prestação de diversos imóveis.

RECEBIMENTO PARA AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS	2021		2020	
FGTS para redução de prestações	R\$	72.879,90	R\$	98.309,18
Total	R\$	72.879,90	R\$	98.309,18

4.20. Prêmios de seguros a pagar

Trata-se da dívida com o seguro habitacional que, devido a interpretação da lei nº 13.932 de 11/12/2019 por administração anterior, tem o valor da correção monetária e juros limitados ao valor do principal. O valor de R\$ 65.028,22 refere-se ao valor do seguro mensal dos mutuários reconhecido pela competência com exigibilidade no mês subsequente.



O Ministério Público de São Paulo apura a regularidade das amortizações parciais promovidas em períodos anteriores.

PREMIOS DE SEGUROS A PAGAR	2021	2020
CEF - CEHAG	R\$ 125.557.177,42	R\$ 125.498.557,04
CIA Excelsior de seguros gerais	R\$ 65.028,22	R\$ 67.410,01
Total	R\$ 125.622.205,64	R\$ 125.565.967,05

4.21. Valores a transferir ao mutuário

Valores a transferir ao mutuário referente energização de diversos núcleos habitacionais, quando da realização do empreendimento.

VALORES A TRANSFERIR AO MUTUÁRIO	2021	2020
Energizações de conjuntos habitacionais	R\$ 1.367.774,19	R\$ 1.231.880,67
Total	R\$ 1.367.774,19	R\$ 1.231.880,67

4.22. FCVS a recolher

Conta que registra os valores devidos a título de contribuição trimestral do FCVS, de responsabilidade do Agente Financeiro, e não recolhidos por administração anterior no período compreendido entre 1985 a 2001.

FCVS A RECOLHER	2021	2020
Contribuição trimestral - Cohab	R\$ 15.561.199,48	R\$ 15.553.622,70
Total	R\$ 15.561.199,48	R\$ 15.553.622,70

4.23. Parcelamento de débitos

Valores registrados no curto prazo, líquidos dos juros e multas a incorrer, devidos à RFB quando da autuação fiscal da contribuição para financiamento da seguridade social (COFINS), programa de integração social (PIS) e multa administrativa por inconsistências na entrega da ECF do exercício de 2017, parcelados em 60 meses.

PARCELAMENTO DE DÉBITOS	2021	2020
COFINS - Auto de infração	R\$ 313.386,48	R\$ -
PIS - Auto de infração	R\$ 15.052,70	R\$ -
Multa administrativa	R\$ 63.155,76	R\$ -
(-) Juros a incorrer	R\$ (41.719,56)	R\$ -
(-) Multas a incorrer	R\$ (100.593,60)	R\$ -
Total	R\$ 249.281,78	R\$ -

4.24. Adiantamento TOC – taxa de ocupação

Trata-se de contratos provisórios preliminares ao compromisso de compra e venda. A Cia., devido a fatos jurídicos que impossibilitem a imediata comercialização de imóveis retomados, opta por firmar contrato provisório com o mutuário, o qual assume contraprestação pecuniária pela utilização do imóvel na expectativa de firmar o compromisso definitivo de compra e venda.

TOC - TAXA DE OCUPAÇÃO	2021		2020	
Bernardino de Campos I	R\$	33.169,01	R\$	28.170,32
Avanhandava I	R\$	20.516,48	R\$	14.787,00
Quata - PROHEMP	R\$	33.082,78	R\$	21.362,00
Tarumã - PROHEMP	R\$	-	R\$	25.689,88
Terreno próprio - FICAM V	R\$	11.498,00	R\$	11.213,00
Tabapuã II	R\$	-	R\$	14.787,00
Igarapu de Tiete - PROHEMP	R\$	6.051,50	R\$	-
Frutal do Campo - PROHEMP	R\$	176.015,55	R\$	115.106,98
Bebedouro	R\$	20.258,26	R\$	37.244,74
Porto Ferreira II	R\$	-	R\$	16.866,00
Bebedouro II	R\$	23.899,91	R\$	18.271,50
Bernardino de Campos III	R\$	119.788,07	R\$	138.534,90
PROCED (204)	R\$	11.498,00	R\$	5.225,00
PROCRED (205)	R\$	103.413,12	R\$	102.057,60
Total	R\$	559.190,68	R\$	549.315,92

4.25. Contrato de aluguéis e permissões

Grupo de conta destinado a registrar as cessões de uso onerosas para com a Cia., sendo que a receita gerada é reconhecida mensalmente conforme competência.

ALUGUÉIS DE IMÓVEIS DE PROPRIEDADE	2021		2020	
Aluguéis de imóveis a realizar	R\$	1.322,00	R\$	-
Total	R\$	1.322,00	R\$	-

4.26. Outros exigíveis a curto prazo

Grupo de conta destinado a registrar:

DIVERSAS EXIGIBILIDADES CIRCULANTE	2021		2020	
Taxa de apoio comunitário	R\$	298.120,70	R\$	315.804,39
Pensão alimentícia	R\$	1.427,50	R\$	1.460,42
Ações de conhecimento condenatórias	R\$	9.229.699,39	R\$	9.229.699,39
Total	R\$	9.529.247,59	R\$	9.546.964,20

4.26.1 Ações condenatórias

AÇÕES DE CONHECIMENTO CONDENATÓRIAS	2021		2020	
Ação condenatória - Sancarolo Engenharia	R\$	1.279.699,39	R\$	1.279.699,39
Ação condenatória - JAKEF Engenharia	R\$	7.350.000,00	R\$	7.350.000,00
Ação condenatória - Construtora LR	R\$	600.000,00	R\$	600.000,00
Total	R\$	9.229.699,39	R\$	9.229.699,39

4.26.1.1 Ações condenatórias – Sancarolo Engenharia

O valor registra o acordo judicial líquido das amortizações realizadas por administração anterior.

As amortizações foram suspensas após a deflagração da operação realizada pelo GAECO denominada “João de Barro” e, no momento, o Ministério Público de São Paulo apura a regularidade do acordo.

4.26.1.2 Ações condenatórias – Jakef Engenharia

Contrapartida dos adiantamentos para amortização parcial do crédito ainda em apuração realizados por administração anterior quando do acordo extrajudicial firmado entre as partes.

As amortizações foram suspensas após a deflagração da operação realizada pelo GAECO denominada “João de Barro” e, no momento, o Ministério Público de São Paulo apura a regularidade do acordo.

4.26.1.3 Ações condenatórias – Construtora LR

Contrapartida dos adiantamentos para amortização parcial do crédito ainda em apuração realizados por administração anterior quando do acordo extrajudicial firmado entre as partes.

As amortizações foram suspensas após a deflagração da operação realizada pelo GAECO denominada “João de Barro” e, no momento, o Ministério Público de São Paulo apura a regularidade do acordo.

4.27. Empréstimos da CEF – fase retorno

O valor 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 a construção de conjuntos habitacionais.

A atualização dos juros, juros remuneratórios e mora é realizada mensalmente através de documentação disponibilizada pela CEF, embora a credora não tenha disponibilizado as informações necessárias com regularidade. Devido a negativa frequente no envio dos relatórios, foi adotado pela Cia., por prudência, estimativas para a atualização do saldo.

O saldo ora apresentado reflete a posição da dívida de acordo com último relatório sintético posicionado em 31/12/2021.

EMPRÉSTIMO NA CEF - FASE DE RETORNO	2021	2020
Empréstimo na CEF - Fase de retorno	R\$ 1.707.769.012,59	R\$ 1.554.960.235,05
Total	R\$ 1.707.769.012,59	R\$ 1.554.960.235,05

4.28. Credores por recursos vinculados

Representa a conta de valores devidos a título de Bônus (Decreto-Lei nº 2164/84), concedidos proporcionalmente aos valores das prestações mensais vencidas, e efetivamente pagas, de 1/10/1984 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. A rubrica será alvo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no próximo exercício.

CREDORES POR RECURSOS VINCULADOS	2021		2020	
Bônus - Decreto Lei Nº 2164/84	R\$	12.459.111,41	R\$	11.675.259,70
Total	R\$	12.459.111,41	R\$	11.675.259,70

4.29. Contingências provisões e ações judiciais

As demonstrações contábeis tratam da posição financeira da entidade no fim do seu período de divulgação e não possível posição no futuro. Por isso, nenhuma provisão é reconhecida para despesas que necessitam ser incorridas para operar no futuro.

A companhia é parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, fiscais e outros em andamento, e estes litígios tramitam tanto na esfera administrativa como na esfera judicial, os quais, quando aplicáveis, estão resguardados por depósitos judiciais. As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Administração, com base na opinião de seu Departamento Jurídico.

De acordo com a análise e classificação dos processos ajuizados contra a Companhia, suportadas por opinião de seu Departamento Jurídico, foram constituídas provisões de naturezas trabalhistas e cíveis no Passivo, para riscos com perdas consideradas prováveis.

PROVISÕES LEGAIS	2021		2020	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Provisão para Contencioso Trabalhista	R\$ 230.561,80	R\$ 1.951.858,47	R\$ 743.562,69	
Provisão Perdas Ações Mutuários Contra COHAB	R\$ 1.544.353,66	R\$ 13.792.338,21	R\$ 1.420.896,11	
Provisão Perdas Ações Fiscais contra COHAB	R\$ -	R\$ 8.857.904,19	R\$ 1.660.521,12	
Provisões Perdas Ações CEF x Retorno contra COHAB	R\$ -	R\$ 940.041.499,67	R\$ -	
Provisão para Perdas Ações Construtoras - Diversas	R\$ -	R\$ 2.250.255.043,34	R\$ -	
Provisão para Perdas com Ações Federais - Diversas	R\$ 544.564,20	R\$ 6.233.892,73	R\$ 509.644,63	
Provisão para Perdas Ações Cíveis Publicas - Diversa	R\$ 346.000,00	R\$ 6.033.500,00	R\$ 346.000,00	
Total	R\$ 2.665.479,66	R\$ 3.227.166.036,61	R\$ 4.680.624,55	

4.30. Parcelamento de débitos

Valores registrados no longo prazo, líquidos dos juros e multas a incorrer, devidos à RFB quando da atuação fiscal da contribuição para financiamento da seguridade social (COFINS), programa de integração social (PIS) e multa administrativa por inconsistências na entrega da ECF do exercício de 2017, parcelados em 60 meses.

PARCELAMENTO DE DÉBITOS	2021		2020	
COFINS - Auto de infração	R\$	992.390,52	R\$	-
PIS - Auto de infração	R\$	203.565,30	R\$	-
Multa administrativa	R\$	199.993,24	R\$	-
(-) Juros a incorrer	R\$	(132.111,94)	R\$	-
(-) Multas a incorrer	R\$	(318.546,40)	R\$	-
Total	R\$	945.290,72	R\$	-

4.31. Receitas diferidas

Trate de juros contratuais de conjuntos habitacionais e de receitas futuras a receber da EMDURB Marília, a qual foi condenada em ação de desapropriação.

RECEITAS DIFERIDAS	2021		2020	
Juros contratuais	R\$	589.040,85	R\$	628.927,45
Emdurb Marília	R\$	986.107,67	R\$	986.107,67
Total	R\$	1.575.148,52	R\$	1.615.035,12

4.32. Provisão para IR e CS diferidos

Saldo de tributos incidentes sobre reavaliação que estão sendo realizados a cada exercício.

PROVISÃO PARA IR E CS DIFERIDOS	2021		2020	
Tributos incidentes sobre reavaliação	R\$	138.213,61	R\$	154.052,05
Tributos incidentes sobre ajuste aval.patrimonial	R\$	31.539.946,54	R\$	31.651.601,59
Total	R\$	31.678.160,15	R\$	31.805.653,64

4.33. Outros valores exigíveis a 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. A rubrica será alvo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no próximo exercício.

CAUÇÕES E RETENÇÕES CONTRATUAIS	2021		2020	
Schain Cury	R\$	1.375.676,05	R\$	1.295.756,55
Cojan Engenharia	R\$	1.346.375,51	R\$	1.268.158,22
Almeida Marin	R\$	334.445,31	R\$	315.015,77
Total	R\$	3.056.496,87	R\$	2.878.930,54

4.34. Patrimônio Líquido

4.34.1 Capital social

O Capital atual da Companhia é de R\$ 4.500.000,00, totalmente subscrito e Integralizado e, é representado por ações ordinárias e nominativas sem valor nominal, com participação majoritária da Prefeitura Municipal de Bauru.

PASSIVO A DESCOBERTO	2021		2020	
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\$	431.917,29	R\$	481.324,41
Reserva de Reavaliação de Terrenos	R\$	5.915.170,90	R\$	6.010.396,78
(-) Impostos s/ Reavaliações	R\$	(138.213,61)	R\$	(154.052,05)
Total das Reservas de Reavaliação	R\$	6.208.874,58	R\$	6.337.669,14
Terrenos	R\$	93.034.636,43	R\$	93.129.667,04
Edificações	R\$	2.117.793,19	R\$	2.409.332,90
Impostos Diferidos	R\$	(31.540.327,32)	R\$	(31.651.601,59)
Total Ajuste de Avaliação Patrimonial	R\$	63.612.102,30	R\$	63.887.398,35
Prejuízos Acumulados				
De Exercícios Anteriores	R\$	(779.079.282,98)	R\$	(662.449.969,58)
Ajuste de Exercício Anterior	R\$	-	R\$	-
Do Exercício Corrente	R\$	(147.626.100,90)	R\$	(115.754.047,49)
Total dos Prejuízos Acumulados	R\$	(926.705.383,88)	R\$	(778.204.017,07)
Total do Passivo a Descoberto	R\$	(852.367.815,26)	R\$	(703.462.357,84)

4.34.2 Resultado líquido do exercício

O Resultado Líquido do Exercício apresenta um prejuízo na ordem de R\$ 147.626.100,90.

4.34.3 Ajuste de exercícios anteriores

Devido a interpretação errada de extratos bancários no exercício de 2020, ocorreu o reconhecimento a maior de aplicação financeira no valor de R\$ 161.648,32. No exercício de 2021 foi realizado ajuste à conta de aplicações financeiras no valor total do erro.

Não obstante, devido ao auto de infração aplicado à Cohab pela Receita Federal do Brasil, o valor de R\$ 1.117.708,20 transitou na conta de ajustes de exercícios anteriores devido a impossibilidade de imputar ao exercício de 2021, despesas pertencentes a períodos anteriores, visto que a ônus refere-se ao exercício de 2017.

4.34.4 Prejuízo Acumulado

O prejuízo acumulado perfaz o valor de R\$ 926.705.383,88, o que gerou Passivo a Descoberto, que é representado principalmente pela apropriação dos juros de mora devidos à CEF conhecidos como taxa de impontualidade pelo atraso no retorno dos empréstimos habitacionais decursados, os quais estão em fase de purgação para renegociação. Com o advento da resolução CC-FGTS nº 809/16, o Conselho Curador do FGTS proporciona a isenção da taxa de impontualidade para as dívidas renegociadas.

4.35. 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.

4.36. Demonstração dos Fluxos de Caixa

Quando da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa do exercício foi identificado divergência quanto a interpretação do saldo final de caixa do exercício de 2020 e o saldo inicial do exercício de 2021.

A administração anterior entende que o saldo final de caixa de 2020 não contempla a rubrica bancos conta vinculada a contratos no valor de R\$ 21.027,82, enquanto a administração atual compreende que a rubrica faz parte dos fluxos de caixa da Cia.

Assim, optou-se por utilizar-se a rubrica na elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, o qual acarretou diferença entre o saldo inicial de caixa de 2021 e o saldo final de caixa de 2020 no montante ora divulgado.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	2021	2020	Diferença
Caixa Inicial do Período	R\$ 16.105.056,75	R\$ 6.849.480,49	
Caixa Final do Período	R\$ 26.913.841,64	R\$ 16.084.028,93	R\$ 21.027,82
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes	R\$ 10.808.784,89	R\$ 9.234.548,44	R\$ 21.027,82

4.37. Receitas de atividades operacionais

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	2021	2020
Receitas Financeiras	R\$ 18.724.717,47	R\$ 18.706.784,63
Receitas de Comercialização	R\$ -	R\$ -
Receitas na Gestão de Créditos	R\$ 256.165,26	R\$ 227.023,84
Variações Monetárias Ativas	R\$ 37.477.441,14	R\$ 34.034.425,60
Reversão de Provisões	R\$ 2.173.522,01	R\$ 5.687.500,00
Total	R\$ 58.631.845,88	R\$ 58.655.734,07

4.38. 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	2021	2020
Despesas Financeiras	R\$ (164.776.625,79)	R\$ (159.454.124,95)
Despesas de Comercialização	R\$ (6.446,77)	R\$ (4.479,18)
Despesas na Gestão de Crédito	R\$ (413.211,03)	R\$ (453.119,66)
Variações Monetárias Passivas	R\$ (1.950.728,77)	R\$ (2.417.742,21)
Despesas Tributárias	R\$ (228.882,22)	R\$ (209.934,30)
Total	R\$ (167.375.894,58)	R\$ (162.539.400,30)

4.39. Despesas Administrativas

A variação entre exercícios da rubrica despesas com encargos diversos deve-se perda de representatividade econômica em determinados bens imóveis que totalizaram *impairment* a registrar no valor de R\$ 30.845.600,00.

DESPESAS ADMINISTRATIVAS	2021		2020	
Despesas de Pessoal	R\$	(4.820.852,33)	R\$	(5.386.403,89)
Despesas com Encargos Sociais	R\$	(1.384.729,95)	R\$	(1.984.043,08)
Despesas com Serviços de Terceiros	R\$	(1.468.874,92)	R\$	(1.359.466,29)
Despesas com Materiais	R\$	(71.909,93)	R\$	(63.411,22)
Despesas com Encargos Diversos	R\$	(31.264.008,68)	R\$	(3.150.673,26)
Total	R\$	(39.010.375,81)	R\$	(11.943.997,74)

4.40. Outras Receitas e Outras Despesas

OUTROS VALORES	2021		2020	
Outras Receitas	R\$	272.308,90	R\$	186.541,06
Outras Despesas	R\$	(143.985,29)	R\$	(112.924,58)
Total	R\$	128.323,61	R\$	73.616,48

5. OUTRAS DIVULGAÇÕES

5.1. 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

5.1.1 Pandemia de COVID – 19

Até 31 de dezembro de 2019, a Organização Mundial de Saúde (OMS) havia reportado quantidade limitada de casos de contaminação por vírus ainda desconhecido. Posteriormente, em janeiro de 2020, verificou-se a ocorrência de transmissão do vírus entre humanos, em diversos territórios, e o vírus (COVID-19) foi identificado. Em 11 de março de 2020, a OMS declarou a existência de uma pandemia. Com a propagação do COVID-19 no mundo e no Brasil, as autoridades públicas adotaram medidas, em atendimento a OMS, visando restringir a aglomeração, a circulação de pessoas e o contato social para reduzir a possibilidade de contágio. Até o momento há grande incerteza sobre os efeitos da pandemia na economia local e global, inclusive em relação ao tempo necessário para conter o avanço da contaminação e suas variantes que tem alcançado escalas relevantes em vários países principalmente no Brasil, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 24.

Com o transcorrer do ano de 2021 mais informações foram divulgadas sobre a proporção e as consequências da COVID-19 no país e no mundo. Nesse cenário, é importante que haja uma atenção redobrada ao reconhecer a situação nas datas das demonstrações contábeis após 2021 desse modo, é preciso examinar se os impactos do surto sobre as contas são eventos que precisarão sofrer ajustes. A COVID-19 é um evento de ajuste para qualquer período do relatório posterior a 31 de dezembro de 2021. As organizações necessitarão reavaliar todas as áreas/contas obrigadas a julgamento e incerteza de estimativa, abrangendo mensuração ao valor justo dos ativos e passivos; perdas de redução ao valor recuperável de ativos; provisão para créditos de liquidação duvidosa; o efeito do descumprimento de acordos, com condições contratuais dispendiosas, planos de reorganização e etc.

Bauru/SP 31 de dezembro de 2021.