



**COHAB/BAURU - COMPANHIA DE HABITAÇÃO
POPULAR DE BAURU
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
E NOTAS EXPLICATIVAS
JANEIRO A DEZEMBRO DE 2023**



COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB/BAURU
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(em R\$)

NOTA 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Habitação Popular de Bauru – COHAB/BAURU 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/BAURU** 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/BAURU, 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.

A sua atuação se dá no âmbito da política habitacional brasileira e sob o aspecto do Sistema Financeiro de Habitação, enquadrada como agente financeiro de habitação, tendo como objeto o estudo e a solução do problema de habitação popular de Bauru e região, limitado ao território do Estado de São Paulo, planejando e executando empreendimentos e posterior comercialização, culminando com a administração dos créditos imobiliários advindos de tais atividades. A Companhia atualmente possui contratos de mutuários ativos em 74 Municípios e possui 4.500.000 ações, contabilizadas no valor de R\$ 1,00 cada ação, distribuídas em 104 acionistas.

NOTA 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.

NOTA 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 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:

O município de Bauru, acionista controlador conforme legislação societária, é devedor solidário com a COHAB BAURU em relação à dívida desta perante o Agente Operador do FGTS, Lei 1.222/66 cc. o artigo 8 de seu Estatuto.

A atual administração, em conjunto com o acionista controlador, tem despendido esforços com a intenção de sanear o passivo referente às dívidas para com a CEF. Até o encerramento das demonstrações contábeis do exercício, prossegue a renegociação da dívida junto à credora.

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 no exercício anterior com base no NBC TG 01, estudos para aferir indicação de redução ao valor recuperável do imobilizado – imóveis e móveis. O Setor de Engenharia, através de amostras estatísticas, realizou testes os quais identificaram que os valores registrados contabilmente são menores que os valores praticados no mercado para os imóveis, enquanto o setor de apoio administrativo não finalizou os estudos de indicadores referente aos móveis.

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 remanescentes estão atualizados até a data do balanço pela variação da UP (unidade padrão), conforme documentação encaminhada pela CEF; 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.

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.

A Cia. já havia se posicionado pelo interesse em prosseguir com os trâmites para a novação junto ao FCVS. Dessa forma, o processo da primeira e segunda novação foram finalizados através do contrato nº 439/2023/CAFIN e contrato nº 11/2023/CAFIN.

No contrato de novação nº 439/2023/CAFIN, no parágrafo primeiro, da cláusula primeira, a Cia autoriza a prévia compensação do crédito com a dedução das importâncias, posicionadas em 1/12/2019, de R\$ 15.585.109,30 – referente ao FCVS TRIMESTRAL – e, R\$ 125.498.645,14 – referente ao Seguro Habitacional, além do montante de R\$ 9.445,96 relativos ao ressarcimento dos custos de manutenção do FCVS.

Os valores líquidos do contrato nº 439/2023/CAFIN, correspondem a 105.235 títulos CVS e estão bloqueados e caucionados conforme previsão contratual e art.7º da lei 10.150/00.

Os valores líquidos do contrato nº 11/2023/CAFIN, correspondem a 2.759 títulos CVS e estão bloqueados e caucionados conforme previsão contratual e art.7º da lei 10.150/00.

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) e o exigível da dívida foi adequado em conformidade com a lei 13.932 de 12/12/2019. O valor da dívida foi previamente compensado com a novação dos títulos CVS através do contrato nº 439/2023/CAFIN, no exercício de 2023.

NOTA 4. INFORMAÇÕES DE SUPORTE CONTÁBEIS

4.1. Caixa e equivalentes de Caixa

Representa os valores em caixa, bancos e aplicações financeiras. Os equivalentes de caixa estão representados pelas aplicações financeiras contratadas com instituições financeiras e são registrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | 2023 | | 2022 | |
|--------------------------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|
| Caixa | R\$ | 1.792,13 | R\$ | 4.171,93 |
| Depósitos bancários à vista | R\$ | 8.966,75 | R\$ | 57.658,27 |
| Títulos vinculados ao mercado Aberto | R\$ | 53.717.450,00 | R\$ | 41.161.808,76 |
| TOTAL | R\$ | 53.728.208,88 | R\$ | 41.223.638,96 |

4.1.1 Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos

Corresponde à depósitos efetuados na Caixa Econômica Federal e caderneta de poupança. Devido ao lapso temporal dos fatos registrados nas respectivas contas, e devido aos valores estarem bloqueados, foi solicitado ao setor jurídico medidas junto à instituição financeira.

Os valores registrados em depósitos em caderneta de poupança se referem a venda de terrenos quando da construção do Núcleo Joaquim Guilherme e estão caucionados em conta remunerada na Caixa Econômica Federal, até o julgamento das ações ordinárias propostas pelas empresas construtoras em relação à COHAB e a CEF, por determinação contratual ocorrida em 1.998.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| TÍTULOS, VLRS. MOBIL. E DEPÓSITOS | 2023 | | 2022 | |
|--|-------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Depósitos na CEF | R\$ | 156.813,06 | R\$ | 142.453,81 |
| Depósitos em caderneta de poupança | R\$ | 2.221.805,86 | R\$ | 2.089.782,04 |
| TOTAL | R\$ | 2.378.618,92 | R\$ | 2.232.235,85 |

4.2. Adiantamentos

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| ADIANTAMENTOS | 2023 | | 2022 | |
|------------------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|
| Adiantamentos a empregados | R\$ | 37.476,71 | R\$ | 46.150,05 |
| Adiantamentos a empreiteiros | R\$ | 9.950.000,00 | R\$ | 9.950.000,00 |
| Adiantamento a fornecedores | R\$ | 2.047,05 | R\$ | 6.776,71 |
| Outros adiantamentos | R\$ | 1.049.425,24 | R\$ | 1.049.425,24 |
| TOTAL | R\$ | 11.038.949,00 | R\$ | 11.052.352,00 |

4.2.1 Adiantamentos a empregados

Valores adiantados a empregados em virtude de férias além valores retidos de empregados referente ao Imposto de Renda.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| ADIANTAMENTOS A EMPREGADOS | 2023 | | 2022 | |
|-----------------------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|
| Férias | R\$ | 35.345,67 | R\$ | 41.699,27 |
| Imposto de renda retido na fonte | R\$ | 2.131,04 | R\$ | 4.450,78 |
| TOTAL | R\$ | 37.476,71 | R\$ | 46.150,05 |

4.2.2 Adiantamento a empreiteiros

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| ADIANTAMENTOS A EMPREITEIROS | 2023 | | 2022 | |
|----------------------------------|------|--------------|------|--------------|
| Jakef Engenharia e Comércio Ltda | R\$ | 7.350.000,00 | R\$ | 7.350.000,00 |
| Construtora LR Ltda | 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 referente ao processo nº 5000473-55.2018.403.6108, antigo processo nº 1303968-11.1995.403.6108 em trâmite no Superior Tribunal de Justiça, movido contra esta Cia. por Jakef Engenharia e Comércio Ltda, referente à indenização por perdas e danos quando da construção do núcleo habitacional Agudos IV.

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 referente ao processo nº 0012357-66.2018.8.26.0071, antigo processo nº 1304607-29.1995.403.6108 em trâmite 6ª Vara Cível de Bauru, movido contra esta Cia. por Construtora LR Ltda. no valor total de R\$ 600.000,00, referente a indenização por perdas e danos quando da construção do núcleo habitacional São Manuel III.

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.

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. Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| ADIANTAMENTO A FORNECEDORES | 2023 | | 2022 | |
|-----------------------------|------|----------|------|----------|
| Fornecedores Diversos | R\$ | 2.047,05 | R\$ | 6.776,71 |
| TOTAL | R\$ | 2.047,05 | R\$ | 6.776,71 |

4.2.4 Outros adiantamentos

Adiantamentos realizados entre os anos de 2008 a 2014 em virtude do processo nº 897/98, atualmente processo nº 0004389-05.1998.8.26.0291, em trâmite na 2ª Vara Cível de Jaboticabal, de rescisão contratual de incorporação imobiliária e respectiva promessa de compra e venda das frações ideais, condenando as rés (dentre elas a COHAB/BU), solidariamente, a restituírem integralmente as quantias desembolsadas pelos autores em pagamento das prestações dos contratos. Apesar dos recursos interpostos, a sentença se manteve incólume e transitou em julgado, e encontra-se em fase pericial do cumprimento de sentença.

Os cálculos para correção monetária dos adiantamentos estão pendentes de levantamento dos extratos das contas judiciais. Após o resultado final da perícia o setor jurídico analisará a conduta regressiva em face das corrés.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| OUTROS ADIANTAMENTOS | 2023 | | 2022 | |
|-----------------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Indenização Jaboticabal | R\$ | 1.049.425,24 | R\$ | 1.049.425,24 |
| TOTAL | R\$ | 1.049.425,24 | R\$ | 1.049.425,24 |

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. Devido ao lapso temporal entre os registros contábeis, foi solicitado ao setor jurídico, posicionamento de pendências quanto aos valores registrados, sendo informado que por não haver qualquer menção à processo judicial, não seria possível posicionamento. O setor de engenharia realizou infrutífera pesquisa nos arquivos próprios. Em retorno ao setor jurídico foi identificado cláusula contratual com previsão para desconto de seguro de obra a ser realizado na primeira fatura e foi solicitado que ocorressem buscas nos arquivos da Cia. para sua identificação. Esta rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| M O V I M E N T A Ç Ã O D E S E G U R O S | 2023 | | 2022 | |
|--|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
| 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 e sofrem influência das particularidades do funcionamento do Sistema Habitacional, e 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. A rubrica continua em fase de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos.



Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| PRESTAÇÕES A RECEBER | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Prestações a receber | R\$ 118.294.231,86 | R\$ 116.246.270,89 |
| TOTAL | R\$ 118.294.231,86 | R\$ 116.246.270,89 |

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.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| VALORES A RECEBER DO FGTS | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Por conta de liquidação antecipada | R\$ 20.648,33 | R\$ 20.549,40 |
| TOTAL | R\$ 20.648,33 | R\$ 20.549,40 |

4.6. FCVS a receber

Valores referentes aos títulos do processo da 1ª e 2ª novação dos créditos de FCVS, ocorridas em 2023. Os valores são registrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço. Por força de previsão contratual, os valores estão bloqueados e caucionados em favor do FGTS. (vide Nota 3.13 e 4.14.1)

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| FCVS A RECEBER | 2023 | 2022 |
|----------------------------|---------------------------|--------------|
| Contrato Nº 349/2023/CAFIN | R\$ 384.365.125,75 | R\$ - |
| Contrato Nº 11/2023/CAFIN | R\$ 9.912.811,43 | R\$ - |
| TOTAL | R\$ 394.277.937,18 | R\$ - |

4.7. Indenizações a receber da seguradora

Valores corrigidos pela Caixa Seguradora, represados e devidos visto as ocorrências de morte e invalidez de mutuários. Em 07/08/2023 foi liberado pela CEHAG-Centralizadora Nacional de Garantias Habitacionais o valor de R\$ 107.145.500,10 devido ao processo de Novação (vide nota). Do valor acima, R\$ 1.167.851,47 foi creditado na conta corrente da Cia., enquanto o restante foi caucionado a Caixa Econômica Federal para renegociação da dívida para com o FGTS.

Em 11/08/2023 e 01/09/2023 foram caucionados a Caixa Econômica Federal para renegociação da dívida para com o FGTS, respectivamente os valores de R\$ 708.285,95 e 48.960,02, enquanto foi creditado na conta da Cia. o valor de R\$ 494,55 referente ao percentual legalmente previsto ao Agente.

O saldo tem influência de R\$ 13.563,24, visto a baixa duplicada no mês de outubro de 2022 realizada no sistema de gerenciamento de crédito imobiliário. O registro do fato foi identificado e solicitado providências ao setor de Tecnologia da Informação em conjunto com a desenvolvedora do sistema. Além da influência do valor de R\$



15.636,96 referente a amortização do seguro não recebido. Foram solicitados os extratos das contas para acompanhamento mensal dos valores caucionados.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| INDENIZAÇÃO A RECEBER DA SEGURADORA | 2023 | 2022 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Por morte e invalidez permanente | R\$ 106.764.094,80 | R\$ 105.452.973,96 |
| TOTAL | R\$ 106.764.094,80 | R\$ 105.452.973,96 |

4.8. 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 PER/DCOMP (Pedido Eletrônico de Restituição, Ressarcimento ou Reembolso e Declaração de Compensação).

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR | 2023 | 2022 |
|---|-------------------------|-----------------------|
| IR - folha de pagamento | R\$ 1.020,33 | R\$ 1.020,33 |
| IR - participações e dividendos | R\$ 509,32 | R\$ 499,67 |
| IR - saldo negativo | R\$ 1.876.736,77 | R\$ 907.970,57 |
| Contribuições retidas a compensar | R\$ 36,17 | R\$ 33,70 |
| TOTAL | R\$ 1.878.302,59 | R\$ 909.524,27 |

4.9. Estoques

Registrados pelo custo médio e destinados a manutenção da Cia. São reconhecidos como resultado à medida do consumo. Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| ESTOQUES | 2023 | 2022 |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| Almoxarifado | R\$ 23.448,10 | R\$ 33.316,47 |
| TOTAL | R\$ 23.448,10 | R\$ 33.316,47 |

4.10. 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.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| DESPESAS ANTECIPADAS | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Despesas com seguros | R\$ 1.820,41 | R\$ 1.981,01 |
| Assinatura de jornais e revistas | R\$ - | R\$ 110,28 |
| Serviços de comunicação | R\$ 63,04 | R\$ 59,49 |
| Serviços técnicos contratados | R\$ 708,70 | R\$ 701,04 |
| Vale transporte | R\$ 690,00 | R\$ 1.800,25 |
| Licenciamento de veículos | R\$ 206,96 | R\$ 193,16 |
| Cessão de direito de uso | R\$ 1.510,83 | R\$ 4.252,46 |
| Despesas com passagens | R\$ 7.971,42 | R\$ 7.971,42 |
| TOTAL | R\$ 12.971,36 | R\$ 17.069,11 |

4.11. Outros valores realizáveis a curto prazo

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

| OUTROS VLR.REALIZ. A CURTO PRAZO | 2023 | | 2022 | |
|--|------|---------------|------|--------------|
| Valores a receber - diversos | R\$ | 13.892,55 | R\$ | 14.862,06 |
| Valores a recuperar - INSS | R\$ | 3.895,46 | R\$ | 960,21 |
| Prestações amortizadas e não recebidas | R\$ | 47.761,18 | R\$ | 62.945,23 |
| Auto de penhora e/ou bloqueio judicial | R\$ | 7.393.069,28 | R\$ | 5.578.890,46 |
| Valores a recuperar IRRF/IRPJ/CSLL | R\$ | 805.805,50 | R\$ | 825.082,63 |
| Valores a receber - CEF | R\$ | 1.851.529,83 | R\$ | 1.851.529,83 |
| Jakef/LR x COHAB - Comercialização | R\$ | 180.624,04 | R\$ | 180.624,04 |
| Jakef/LR x COHAB - Arrecadação | R\$ | 779,22 | R\$ | 779,22 |
| TOTAL | R\$ | 10.297.357,06 | R\$ | 8.515.673,68 |

4.11.1 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.

4.11.2 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 valores bloqueados de longa data, a rubrica continua em processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos.

4.11.3 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 PERD/COMP e solicitou a restituição do valor.

4.11.4 Valores a receber CEF

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

4.11.5 Convênios firmados pela COHAB

Representam os valores do processo nº 0016582-66.2017.8.26.0071, em trâmite na 6ª Vara Cível de Bauru, a receber da Construtora JAKEF e LR, 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. Esta rubrica continua em processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos.

4.12. 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). A rubrica continua em fase de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| DEVEDORES A RECEBER LONGO PRAZO | 2023 | 2022 |
|--|--------------------------|---------------------------|
| Devedores por vendas compromissadas | R\$ 93.682.465,38 | R\$ 95.874.351,94 |
| Prestações a receber | R\$ 4.520.654,23 | R\$ 6.161.435,28 |
| TOTAL | R\$ 98.203.119,61 | R\$ 102.035.787,22 |

4.13. Terrenos e Bens Imóveis disponíveis para Comercialização

Compreendem imóveis 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).

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| BENS IMÓVEIS | 2023 | 2022 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Bens imóveis disponíveis para comercialização | R\$ 2.417.000,00 | R\$ 3.468.837,67 |
| Terrenos | R\$ 64.881.290,00 | R\$ 64.881.290,00 |
| TOTAL | R\$ 67.298.290,00 | R\$ 68.350.127,67 |

4.14. Outros valores realizáveis a longo prazo

Grupo destinado a registrar valores realizáveis a longo prazo.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| OUTROS VALORES REALIZÁVEIS A LONGO PRAZO | 2023 | 2022 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| FCVS a receber | R\$ 141.883.071,39 | R\$ 649.444.919,26 |
| Depósitos judiciais | R\$ 305.597,48 | R\$ 378.402,81 |
| Créditos com acionistas | R\$ 453.861,27 | R\$ 446.011,66 |
| Contratos e acordos firmados | R\$ 6.037.232,46 | R\$ 1.008.934,67 |
| ABC Associação Brasileira de COHABS | R\$ 350.041,58 | R\$ 328.723,48 |
| Ações de regresso | R\$ 378.930,69 | R\$ 378.930,69 |
| Ação civil pública - Vila Tecnológica | R\$ 478.677,81 | R\$ 478.677,81 |
| Ações indenizatórias | R\$ 1.402.143,02 | R\$ 1.311.197,39 |
| TOTAL | R\$ 151.289.555,70 | R\$ 653.775.797,77 |

4.14.1 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). Devido ao recebimento da 1ª e 2ª novação dos créditos de FCVS, ocorridas ambas em 2023, e a emissão dos títulos em nome da Cia. mas bloqueados e caucionados ao FGTS, houve redução do saldo.



Após análise contratual das novações, em conjunto com a documentação fornecida pela CEF referente aos depósitos dos créditos dos títulos FCVS, verificou-se que ainda estão pendentes de depósitos os valores constantes nas rubricas Contrato Nº 349/2023/CAFIN e Contrato nº 11/2023/CAFIN. A Cia. realizou reunião junto a instituição financeira e aguarda posicionamento quanto os valores.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| FCVS A RECEBER | 2023 | 2022 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| FCVS a receber - GCI | R\$ 86.616.678,33 | R\$ 373.878.663,30 |
| FCVS a receber - CEF/GIFUG | R\$ 67.813.262,28 | R\$ 290.091.482,94 |
| Contrato Nº 349/2023/CAFIN | R\$ 1.656.120,63 | R\$ - |
| Contrato nº 11/2023/CAFIN | R\$ 248.964,72 | R\$ - |
| (-) Provisão de processos com neg.de cobertura | -R\$ 14.451.954,57 | -R\$ 14.525.226,98 |
| TOTAL | R\$ 141.883.071,39 | R\$ 649.444.919,26 |

4.14.2 Depósitos judiciais

Valores depositados judicialmente, em litigiosidade movida contra a COHAB/BU por ex-empregados, como também a ação de execução fiscal movido pela Fazenda Pública Municipal de Birigui, processo nº 3613/07 e ação movida pela Construtora LR, processo nº 0012380-12.2018.8.26.0071, antigo processo nº 0012399-41.2006.403.6108 e que aguardam decisão processual. Foi solicitado ao setor jurídico, posicionamento quanto aos registros, sendo informado que ainda se encontram em andamento processual.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| DEPOSITOS JUDICIAIS | 2023 | 2022 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Depósitos Judiciais | R\$ 305.597,48 | R\$ 378.402,81 |
| TOTAL | R\$ 305.597,48 | R\$ 378.402,81 |

4.14.3 Créditos com acionistas

Registra as transações da COHAB envolvendo a sua principal acionista, Prefeitura Municipal de Bauru.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| CRÉDITOS COM ACIONISTAS | 2023 | 2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Registro de loteamento | R\$ 31.434,87 | R\$ 29.900,55 |
| Conv. Prefeitura de Bauru - desfavelamento | R\$ 268.825,35 | R\$ 265.166,53 |
| Convênio 22/96 - projeto Vila Olímpica | R\$ 30.393,42 | R\$ 29.867,80 |
| Convênio Prefeitura de Bauru - Mutirão Leão | R\$ 107.122,30 | R\$ 105.269,61 |
| Prefeitura Municipal de Bauru - carta convite | R\$ 16.085,33 | R\$ 15.807,17 |
| TOTAL | R\$ 453.861,27 | R\$ 446.011,66 |

Esta rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos. A Diretoria tem realizado contato com a acionista controladora para identificação dos registros, entretanto o lapso temporal

dos registros e a infrutífera localização dos documentos iniciais prejudicam a depuração.

4.14.4 Contratos e acordos firmados

Registra a indenização judicial do processo nº 0012889-31.2017.8.26.0344, em trâmite na 3ª Vara Cível de Marília devida à desapropriação de bem da Cia pela EMDURB de Marília. No exercício de 2023 a Cia. concluiu a depuração contábil da conta, reconhecendo, mensalmente contra o resultado, os consectários legais devidos conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade. Os consectários legais de exercícios anteriores foram registrados em ajustes de exercício visto serem de períodos anteriores não reconhecidos em momento oportuno.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| CONTRATOS E ACORDOS FIRMADOS | 2023 | 2022 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Emdurb Marília - ação de desapropriação | R\$ 6.014.405,46 | R\$ 986.107,67 |
| Emdurb Marília - honorários administrador | R\$ 22.827,00 | R\$ 22.827,00 |
| TOTAL | R\$ 6.037.232,46 | R\$ 1.008.934,67 |

4.14.5 ABC – Associação Brasileira de COHABS

Trata-se da Ação Cível Pública movida pelo Ministério Público de São Paulo, processo nº 0003438-50.2002.8.26.0071, em trâmite na 6ª Vara Cível de Bauru, referente a indenização judicial devida pela Associação Brasileira de COHABS à COHAB/AURU. No exercício a ABC não realizou a quitação da parcela conforme decisão judicial.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| ABC ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS | 2023 | 2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| ABC - Associação Brasileira de Cohabs | R\$ 350.041,58 | R\$ 328.723,48 |
| TOTAL | R\$ 350.041,58 | R\$ 328.723,48 |

4.14.6 Ações de regresso

As ações referentes às Construtoras Rema e Toulouse referem as rescisões de contrato pleiteadas por pretensos compradores de unidades habitacionais sob a alegação de que as construtoras e a Cohab se propuseram a construir conjuntos habitacionais, o que não veio ocorrer. Após constatadas as irregularidades houve sentença condenatória determinando a devolução dos valores adiantados. Após condenação solidária entre Cohab e as construtoras, a Cia. realizou pagamento total através de acordos nos processos.

Os valores registrados, não corrigidos monetariamente, refere-se a parte de cada construtora que a Cia. arcou sozinha, devido a solidariedade. A Cia. busca em face das construtoras reaver a parcela que lhes competia para evitar maiores prejuízos, todavia, até o momento não obteve sucesso.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| AÇÕES DE REGRESSO | 2023 | | 2022 | |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| Rema Construtora | R\$ | 178.677,69 | R\$ | 178.677,69 |
| Toulouse Construtora | R\$ | 178.677,69 | R\$ | 178.677,69 |
| Ja kef Engenharia e Comércio Ltda | R\$ | 21.575,31 | R\$ | 21.575,31 |
| TOTAL | R\$ | 378.930,69 | R\$ | 378.930,69 |

4.14.7 Ação civil pública – vila tecnológica

Trata-se de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público Federal, processo nº 0009622-20.2005.4.03.6108, em tramite na 3ª Vara Federal de Bauru, em face a União, Cohab/BU e Caixa Econômica Federal, na qual os moradores da Vila Tecnológica alegam vícios de construção e manutenção. O processo encontra-se em cumprimento provisório de sentença com homologação de acordo. Os valores registrados, não corrigidos monetariamente, refere-se a parte da Caixa Econômica Federal que a Cia. arcou sozinha, devido a solidariedade. O setor jurídico solicitou que fossem realizados levantamentos de documentações comprobatórias e atualizações dos valores, ainda não realizados até o encerramento das demonstrações financeiras, para exigir o reembolso da CEF quanto ao pleito.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| AÇÃO CIVIL PÚBLICA - VILA TECNOLÓGICA | 2023 | | 2022 | |
|--|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| Vila Tecnológica | R\$ | 478.677,81 | R\$ | 478.677,81 |
| TOTAL | R\$ | 478.677,81 | R\$ | 478.677,81 |

4.14.8 Ações Indenizatórias

Trata-se do processo nº 1027921-05.2017.8.26.0071, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública de Bauru, da ação de desapropriação indireta face ao município de Bauru/SP, condenando a requerida ao pagamento da indenização acrescido de consectários legais conforme princípio da competência.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| AÇÕES INDENIZATÓRIAS | 2023 | | 2022 | |
|-----------------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Desapropriações Indiretas | R\$ | 1.402.143,02 | R\$ | 1.311.197,39 |
| TOTAL | R\$ | 1.402.143,02 | R\$ | 1.311.197,39 |

4.15. 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 foram realizadas novas aquisições, registrada na rubrica de computadores e periféricos e a baixa de bens inservíveis na rubrica Móveis e Utens, Máq. e Equipamentos. Os valores das contas Edificações – Imóveis da Cia. – Reavaliação e Terrenos – Imóveis da Cia. – Reavaliação foram classificados de acordo com as normas brasileiras de contabilidade adotadas ao Ativo Imobilizado e sofreram Ajuste de Avaliação Patrimonial.

4.15.1 Teste de Impairment

A companhia realizou no exercício anterior, com base no NBC TG 01, estudos para aferir indicação de redução ao valor recuperável do imobilizado – imóveis e móveis.

O Setor de Engenharia, através de amostras estatísticas, realizou testes os quais identificaram que os valores registrados contabilmente são menores que os valores praticados no mercado para os imóveis, enquanto o setor de apoio administrativo não finalizou os estudos de indicadores referente aos móveis.

Os estudos são necessários visto que a entidade deve avaliar se há alguma indicação de que um ativo possa ter sofrido desvalorização. Se houver alguma indicação, a entidade deve estimar o valor recuperável do ativo. No caso, a Cia. deverá contratar empresa especializada para análise.

4.15.2 Investimentos

Os ativos registrados em contas de investimentos são reconhecidos pelo seu custo de aquisição. O setor jurídico notificou as referidas empresas no exercício de 2023. Quanto ao FINOR, foi informado que a Cia. possui 3.515.630 cotas escriturais do Fundo de Investimentos do Nordeste e que cada cota, em 30/01/2024 perfazia R\$ 0,00138. Enquanto a Embraer informou que a Cia. possui 589 ativos tipo EPA, 5 ativos tipo EP e 5 Ativos tipo EO, adquiridos na década de 1990.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| Descrição | 2023 | | | 2022 | | |
|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| | 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 | R\$ 433,30 | R\$ 389,97 | R\$ 43,33 |
| Banco Meridional | R\$ 9.513,14 | R\$ 8.561,83 | R\$ 951,31 | R\$ 9.513,14 | R\$ 8.561,83 | R\$ 951,31 |
| EMBRAER - 1976 | R\$ 1.697,31 | R\$ 1.527,58 | R\$ 169,73 | R\$ 1.697,31 | R\$ 1.527,58 | R\$ 169,73 |
| EMBRAER - 1977 | R\$ 1.293,54 | R\$ 1.164,19 | R\$ 129,35 | R\$ 1.293,54 | R\$ 1.164,19 | R\$ 129,35 |
| EMBRAER - 1980/1979 | R\$ 304,36 | R\$ 273,93 | R\$ 30,43 | R\$ 304,36 | R\$ 273,93 | R\$ 30,43 |
| EMBRAER - 1981/1980 | R\$ 509,31 | R\$ 458,37 | R\$ 50,94 | R\$ 509,31 | R\$ 458,37 | R\$ 50,94 |
| EMBRAER - 1982/1981 | R\$ 174,49 | R\$ 157,04 | R\$ 17,45 | R\$ 174,49 | R\$ 157,04 | R\$ 17,45 |
| EMBRAER - 1983/1982 | R\$ 297,88 | R\$ 268,09 | R\$ 29,79 | R\$ 297,88 | R\$ 268,09 | R\$ 29,79 |
| Finor - Base 1987 | R\$ 933,84 | R\$ 840,45 | R\$ 93,39 | R\$ 933,84 | R\$ 840,45 | R\$ 93,39 |
| Finor - 1992/1991 | R\$ 17.008,00 | R\$ 15.307,20 | R\$ 1.700,80 | R\$ 17.008,00 | R\$ 15.307,20 | R\$ 1.700,80 |
| Finor - 1998/1997 | R\$ 16.591,74 | R\$ 14.932,57 | R\$ 1.659,17 | R\$ 16.591,74 | R\$ 14.932,57 | R\$ 1.659,17 |
| TOTAL | R\$ 48.756,91 | R\$ 43.881,22 | R\$ 4.875,69 | R\$ 48.756,91 | R\$ 43.881,22 | R\$ 4.875,69 |

4.15.3 Imobilizado

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

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| Descrição | 2023 | | | | | 2022 | | |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Custo Histórico | DAC | Aquisição | Baixa | V.Residual | Custo Histórico | DAC | V.Residual |
| Móveis, Utens., Máq. e Equip. | R\$ 463.580,78 | R\$ 436.592,60 | R\$ - | R\$ 3.580,01 | R\$ 23.408,17 | R\$ 463.580,78 | R\$ 429.442,82 | R\$ 34.137,96 |
| Instalações de escritório | R\$ 41.080,66 | R\$ 39.322,42 | R\$ - | R\$ - | R\$ 1.708,24 | R\$ 41.080,66 | R\$ 37.854,46 | R\$ 3.176,20 |
| Biblioteca e Mat. Correlatos | R\$ 3.200,65 | R\$ 3.200,65 | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ 3.200,65 | R\$ 3.200,65 | R\$ - |
| Veículos | R\$ 95.794,41 | R\$ 95.794,41 | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ 95.794,41 | R\$ 95.794,41 | R\$ - |
| Computadores e periféricos | R\$ 776.750,09 | R\$ 775.647,62 | R\$ 2.349,47 | R\$ - | R\$ 3.451,94 | R\$ 776.750,09 | R\$ 775.179,77 | R\$ 1.570,32 |
| Edificações | R\$ 8.742.622,00 | R\$ 668.054,82 | R\$ - | R\$ 335.700,00 | R\$ 7.738.867,18 | R\$ 8.742.622,00 | R\$ 601.423,14 | R\$ 8.141.198,86 |
| TOTAL | R\$ 10.122.978,59 | R\$ 2.018.612,52 | R\$ 2.349,47 | R\$ 339.280,01 | R\$ 7.767.435,53 | R\$ 10.122.978,59 | R\$ 1.942.895,25 | R\$ 8.180.083,34 |

4.15.4 Intangível

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

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| Descrição | 2023 | | | | 2022 | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Custo Histórico | P.Perda | DAC | V.Residual | Custo Histórico | P.Perda | DAC | V.Residual |
| Direito de uso | R\$ 23.643,61 | R\$ 10.601,23 | R\$ - | R\$ 13.042,38 | R\$ 23.643,61 | R\$ 10.601,23 | | R\$ 13.042,38 |
| Aquisição de software | R\$ 322.894,91 | R\$ - | R\$ 292.370,45 | R\$ 30.524,46 | R\$ 322.894,91 | | R\$ 283.398,22 | R\$ 39.496,69 |
| TOTAL | R\$ 346.538,52 | R\$ 10.601,23 | R\$ 292.370,45 | R\$ 43.566,84 | R\$ 346.538,52 | R\$ 10.601,23 | R\$ 283.398,22 | R\$ 52.539,07 |

4.16. Fornecedores e prestadores de Serviços

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

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS | 2023 | | 2022 | |
|---|-------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Fornecedores | R\$ | 5.251.714,58 | R\$ | 4.967.298,61 |
| Empreiteiros | R\$ | 152.350,93 | R\$ | 135.312,58 |
| Prestadores de serviços | R\$ | 116.660,72 | R\$ | 127.569,46 |
| Cauções e retenções contratuais | R\$ | 26.559,45 | R\$ | 26.559,45 |
| TOTAL | R\$ | 5.547.285,68 | R\$ | 5.256.740,10 |

4.16.1 Fornecedores

Saldos referentes a fornecedores de materiais e registro de débitos sobre transações envolvendo a sua principal acionista, Prefeitura Municipal de Bauru. Esta rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos. A Diretoria tem realizado contato com a acionista controladora para identificação dos registros, entretanto o lapso temporal dos registros e a infrutífera localização dos documentos iniciais prejudicam a depuração.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS | 2023 | | 2022 | |
|---|-------------|---------------------|-------------|---------------------|
| De materias para administração | R\$ | 5.581,76 | R\$ | 3.785,80 |
| Prefeitura Municipal de Bauru | R\$ | 5.246.132,82 | R\$ | 4.963.512,81 |
| TOTAL | R\$ | 5.251.714,58 | R\$ | 4.967.298,61 |

4.17. 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 consignações descontados a repassar às instituições financeiras.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| IMPOSTOS, CONTRIB. E CONSIG.A RECOLHER | 2023 | | 2022 | |
|---|-------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Impostos a recolher | R\$ | 1.232.013,51 | R\$ | 1.069.979,64 |
| Contribuições a recolher | R\$ | 143.001,83 | R\$ | 123.433,26 |
| Consignações a recolher | R\$ | 11.307,28 | R\$ | 11.772,06 |
| TOTAL | R\$ | 1.386.322,62 | R\$ | 1.205.184,96 |

4.18. Obrigações relativas a empregados

Destinado ao registro das obrigações relativas a empregados. O saldo de salários a pagar refere-se a diferença identificada a pagar à funcionária e a rubrica de honorários de sucumbência serão repassados conforme procedimento do setor de Recursos Humanos, ao quadro jurídico da Cia.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| OBRIGAÇÕES RELATIVAS A EMPREGADOS | 2023 | | 2022 | |
|--|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
| Salários a pagar | R\$ | 94,03 | R\$ | - |
| Honorários advocatícios de sucumbência | R\$ | 4.554,61 | R\$ | 8.232,01 |
| TOTAL | R\$ | 4.648,64 | R\$ | 8.232,01 |

4.19. Provisões

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

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| PARA OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS | 2023 | | 2022 | |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| Férias provisionadas | R\$ | 218.548,18 | R\$ | 221.241,22 |
| 1/3 sobre férias provisionadas | R\$ | 72.849,44 | R\$ | 73.747,09 |
| INSS sobre férias provisionadas | R\$ | 77.853,57 | R\$ | 78.745,05 |
| FGTS sobre férias provisionadas | R\$ | 23.023,83 | R\$ | 23.598,82 |
| TOTAL | R\$ | 392.275,02 | R\$ | 397.332,18 |

4.20. Recebimento para amortização de dívidas e sinistros para amortizações

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

4.20.1 Recebimento para amortização de dívidas

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

| RECEB.AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS E SINISTROS | 2023 | | 2022 | |
|---|-------------|------------------|-------------|------------------|
| FGTS para redução de prestações | R\$ | 64.946,88 | R\$ | 62.317,91 |
| TOTAL | R\$ | 64.946,88 | R\$ | 62.317,91 |

4.20.2 Recebimento por conta de sinistros, liquidações antecipadas e amortizações extraordinárias

Grupo destinado a registrar indenizações de sinistros, liquidações antecipadas e amortizações extraordinárias.

| RECEB. POR SINISTRO/LIQ.ANTEC.AMORT.EXT. | 2023 | | 2022 | |
|---|-------------|-------------------|-------------|-----------------|
| De indenização de sinistro | R\$ | 103.880,60 | R\$ | 1.997,30 |
| TOTAL | R\$ | 103.880,60 | R\$ | 1.997,30 |

4.21. Prêmios de seguros a pagar



Trata-se da dívida com o seguro habitacional que foi quitada através da compensação com os créditos CVS quando da assinatura do contrato de novação nº 349/2023 CAFIN. (Vide nota 3.13).

O valor de R\$ 72.917,26 refere-se ao valor do seguro mensal dos mutuários reconhecido pela competência com exigibilidade no mês subsequente.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| PRÊMIOS DE SEGUROS A PAGAR | 2023 | | 2022 | |
|-----------------------------------|-------------|-----------|-------------|----------------|
| CEF - CEHAG | R\$ | - | R\$ | 127.608.299,15 |
| Cia. Excelsior de seguros gerais | R\$ | 72.971,26 | R\$ | 78.349,40 |
| TOTAL | R\$ | 72.971,26 | R\$ | 127.686.648,55 |

4.22. Valores a transferir ao mutuário

A rubrica créditos pendentes de baixa registra créditos não identificados depositados na conta corrente da Cia. até o encerramento do exercício e que, por procedimento interno, necessita da apuração de diversos setores para identificação. Enquanto a rubrica energização de conjuntos habitacionais registra os valores a serem transferidos aos mutuários, quando da realização do empreendimento.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| VALORES A TRANSFERIR AO MUTUÁRIO | 2023 | | 2022 | |
|---|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Créditos pendentes de baixa | R\$ | 68.757,32 | R\$ | - |
| Energização de conjuntos habitacionais | R\$ | 2.121.284,84 | R\$ | 1.860.182,48 |
| TOTAL | R\$ | 2.190.042,16 | R\$ | 1.860.182,48 |

4.23. FCVS a recolher

Trata-se da dívida com de contribuição trimestral do FCVS que foi quitada através da compensação com os créditos CVS quando da assinatura do contrato de novação nº 349/2023 CAFIN. (Vide nota 3.13 e 3.14).

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| FCVS A RECOLHER | 2023 | | 2022 | |
|---------------------------------|-------------|---|-------------|---------------|
| Contribuição trimestral - COHAB | R\$ | - | R\$ | 15.553.622,70 |
| TOTAL | R\$ | - | R\$ | 15.553.622,70 |

4.24. 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.

O saldo da rubrica Programa Redução Litigiosidade registra o parcelamento em 6 meses realizado através do programa de redução da litigiosidade fiscal. A autuação fiscal é referente ao IRPJ e CSLL quando da negativa de compensação de créditos utilizados nos exercícios de janeiro e fevereiro de 2001. A Cia. contratou advogado tributarista especializado para atuação, porém não obteve sucesso.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| PARCELAMENTO DE DÉBITOS | 2023 | | 2022 | |
|--------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| COFINS - Auto de infração | R\$ | 313.386,48 | R\$ | 313.386,48 |
| PIS - Auto de infração | R\$ | 52.468,32 | R\$ | 52.468,32 |
| Multa administrativa | R\$ | 63.155,76 | R\$ | 63.155,76 |
| (-) Juros a incorrer | -R\$ | 41.719,56 | -R\$ | 41.719,56 |
| (-) Multas a incorrer | -R\$ | 100.593,60 | -R\$ | 100.593,60 |
| Programa redução litigiosidade | R\$ | 264.340,83 | R\$ | - |
| TOTAL | R\$ | 551.038,23 | R\$ | 286.697,40 |

4.25. 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.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| TOC - TAXA DE OCUPAÇÃO | 2023 | | 2022 | |
|-------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| Bernardino de Campos I | R\$ | 44.455,20 | R\$ | 38.753,26 |
| Agudos | R\$ | 5.887,46 | R\$ | - |
| Quatá - PROHEMP | R\$ | 9.218,82 | R\$ | 46.662,97 |
| Terreno próprio - FICAM V | R\$ | - | R\$ | 18.015,86 |
| Igarapu do Tiete - PROHEMP | R\$ | 24.318,50 | R\$ | 12.812,32 |
| Frutal do Campo - PROHEMP | R\$ | 215.439,03 | R\$ | 176.078,23 |
| Bebedouro | R\$ | 36.775,99 | R\$ | 24.692,40 |
| Assis III | R\$ | 6.546,57 | R\$ | - |
| Bernardino de Campos III | R\$ | 121.407,38 | R\$ | 142.078,52 |
| PROCRED (204) | R\$ | - | R\$ | 18.015,86 |
| PROCRED (205) | R\$ | 24.645,43 | R\$ | 56.126,14 |
| TOTAL | R\$ | 488.694,38 | R\$ | 533.235,56 |

4.26. 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.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| ALUGUÉIS DE IMÓVEIS A REALIZAR | 2023 | | 2022 | |
|---------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
| Aluguéis - Bauru XVIII | R\$ | 350,00 | R\$ | 350,00 |
| Aluguéis - FICAM - Nova Bauru | R\$ | 200,00 | R\$ | 200,00 |
| Aluguéis - Luiz Zillo | R\$ | 360,00 | R\$ | 360,00 |
| Aluguéis - Guapiaçu I | R\$ | 412,00 | R\$ | 412,00 |
| Aluguéis - São Deocleciano | R\$ | 5.300,00 | R\$ | 5.300,00 |
| Aluguéis - Vila Tecnológica | R\$ | - | R\$ | 1.800,00 |
| TOTAL | R\$ | 6.622,00 | R\$ | 8.422,00 |

4.27. Outros exigíveis a curto prazo

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| DIVERSAS EXIGIBILIDADES CIRCULANTE | 2023 | | 2022 | |
|---|-------------|----------------------|-------------|---------------------|
| Taxa de apoio comunitário | R\$ | 308.315,53 | R\$ | 302.986,81 |
| Pensão alimentícia | R\$ | - | R\$ | 1.705,28 |
| Resgates judiciais a classificar | R\$ | 140.104,70 | R\$ | - |
| Ações de conhecimento condenatórias | R\$ | 87.309.369,29 | R\$ | 9.229.699,39 |
| TOTAL | R\$ | 87.757.789,52 | R\$ | 9.534.391,48 |

Grupo de conta destinado a registrar:

4.27.1 Ações condenatórias

| AÇÕES DE CONHECIMENTO CONDENATÓRIAS | 2023 | | 2022 | |
|--|-------------|----------------------|-------------|---------------------|
| Ação condenatória - Sancarlo | R\$ | 1.279.699,39 | R\$ | 1.279.699,39 |
| Ação condenatória - Jakef Engenharia e Com. Ltda | R\$ | 7.350.000,00 | R\$ | 7.350.000,00 |
| Ação condenatória - LR Construtora | R\$ | 78.679.669,90 | R\$ | 600.000,00 |
| TOTAL | R\$ | 87.309.369,29 | R\$ | 9.229.699,39 |

4.27.1.1 Ação condenatória – Sancarlo Engenharia

A rubrica registra o valor acordo judicial do processo nº 0013622-70.1999.8.26.0071, em trâmite da 1ª Vara da Fazenda Pública de Bauru, líquido das amortizações realizadas por administração anterior.

4.27.1.2 Ação condenatória – 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. (Vide nota 4.2.2.1)

4.27.1.3 Ação condenatória – Construtora LR

Valor referente a condenação do processo nº 0012357-66.2018.8.26.0071 movido por Construtora LR x Cohab Bauru. A ação foi julgada procedente em 2006 e com trânsito em julgado em 2017. O valor atualizado da demanda é superior a 883 milhões de reais. A Cia com base nos acordos realizados entre CEF e outras construtoras, utilizando critérios econômicos semelhantes, elaborou proposta de acordo onde foram ofertados bens e recursos financeiros nas condições específicas em documento protocolado em 17/10/23. Na decisão seguinte, o magistrado ordenou ajustes e mencionou que persistindo o interesse conciliatório deveria a Cia. ofertar em espécie ao menos a totalidade das penhoras. A situação envolvendo a referida construtora está sendo analisada pela Diretoria sem a definição de outros termos até o encerramento das demonstrações financeiras. (vide Nota 4.2.2.2)

4.27.2. Resgates judiciais a classificar

Registra créditos não identificados referente a resgates judiciais depositados na conta corrente da Cia. até o encerramento do exercício e que, por procedimento interno, necessita da apuração de diversos setores para identificação.

4.28. 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.

Foi solicitado, ao Setor Jurídico, medidas jurídicas cabíveis para que a documentação necessária fosse encaminhada mensalmente à Cia. pela CEF, porém o Setor Jurídico orientou a continuação de solicitação administrativa. O saldo ora apresentado reflete a posição da dívida de acordo com último relatório sintético posicionado em 31/12/2023, pela instituição financeira.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| EM PRÉSTIMOS NA CEF - FASE RETORNO | 2023 | 2022 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Empréstimo na CEF - fase retorno | R\$ 2.071.696.355,97 | R\$ 1.896.128.304,75 |
| TOTAL | R\$ 2.071.696.355,97 | R\$ 1.896.128.304,75 |

4.29. 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.

Esta rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| CREDORES POR RECURSOS VINCULADOS | 2023 | 2022 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Bônus - Decreto Lei nº 2164/84 | R\$ 14.188.226,36 | R\$ 13.295.589,22 |
| TOTAL | R\$ 14.188.226,36 | R\$ 13.295.589,22 |

4.30. 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.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| Descrição | 2023 | | 2022 | |
|---|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| | Provável | Possível | Provável | Possível |
| Provisão para contencioso trabalhista | R\$ 170.561,80 | R\$ 2.191.689,37 | R\$ 140.887,25 | R\$ 2.311.043,17 |
| Provisão para perdas ação mutuários contra COHAB | R\$ 1.739.094,54 | R\$ 7.510.303,58 | R\$ 1.634.748,57 | R\$ 2.546.164,04 |
| Provisão para perdas ações fiscais contra COHAB | R\$ 1.912.287,93 | R\$ 733.739,42 | R\$ - | R\$ 5.502.965,28 |
| Provisão para perdas ações CEF X Retorno contra COHAB | R\$ - | R\$ 1.024.712.190,46 | R\$ - | R\$ 990.998.769,96 |
| Provisões ações construtoras - diversas | R\$ - | R\$ 1.924.782.380,10 | R\$ - | R\$ 1.290.566.053,06 |
| Provisão para perdas ações federais contra COHAB | R\$ 530.925,52 | R\$ 6.116.074,03 | R\$ 525.064,20 | R\$ 206.498,64 |
| Provisão para perdas ações civis contra COHAB | R\$ 566.000,00 | R\$ 6.033.500,00 | R\$ 346.000,00 | R\$ 6.033.500,00 |
| TOTAL | R\$ 4.918.869,79 | R\$ 2.972.079.876,96 | R\$ 2.646.700,02 | R\$ 2.298.164.994,15 |

4.31. Parcelamento de débitos

Valores registrados no longo 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.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| PARCELAMENTO DE DÉBITOS - LONGO PRAZO | 2023 | | 2022 | |
|--|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| COFINS - Auto de infração | R\$ | 365.617,56 | R\$ | 679.004,04 |
| PIS - Auto de infração | R\$ | 61.213,04 | R\$ | 113.681,36 |
| Multa administrativa | R\$ | 73.681,72 | R\$ | 136.837,48 |
| (-) Juros a incorrer | -R\$ | 48.672,82 | -R\$ | 90.392,38 |
| (-) Multas a incorrer | -R\$ | 117.359,20 | -R\$ | 217.952,80 |
| TOTAL | R\$ | 334.480,30 | R\$ | 621.177,70 |

4.32. Receitas diferidas

Trata-se de juros contratuais de conjuntos habitacionais e os valores a receber da EMDURB Marília foram adequados pois não satisfaziam o conceito de receita diferida.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| RECEITA DIFERIDA | 2023 | | 2022 | |
|--|-------------|-------------------|-------------|---------------------|
| Juros contratuais - diversos conj. Habitacionais | R\$ | 563.630,19 | R\$ | 572.883,80 |
| Emdurb Marília | R\$ | - | R\$ | 986.107,67 |
| TOTAL | R\$ | 563.630,19 | R\$ | 1.558.991,47 |

4.33. Provisão para IR e CS diferidos

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

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| PROVISÃO PARA IR E CS DIFERIDOS | 2023 | | 2022 | |
|---|-------------|----------------------|-------------|----------------------|
| Tributos incidentes sobre reavaliação | R\$ | 106.536,73 | R\$ | 122.375,17 |
| Tributos incidentes sobre ajuste de aval. patrim. | R\$ | 31.024.138,87 | R\$ | 31.158.235,87 |
| TOTAL | R\$ | 31.130.675,60 | R\$ | 31.280.611,04 |

4.34. Outros valores exigíveis a longo prazo

Trata-se 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. Foi solicitado, análise jurídica e a rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado e patrimonial além das suas implicações nos saldos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| OUTROS VALORES EXIGÍVEIS A LONGO PRAZO | 2023 | | 2022 | |
|---|-------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Schahin Cury | R\$ | 1.550.606,86 | R\$ | 1.460.524,81 |
| Cojan Engenharia Ltda | R\$ | 1.517.580,44 | R\$ | 1.429.417,06 |
| Almeida Marin | R\$ | 376.973,42 | R\$ | 355.073,22 |
| TOTAL | R\$ | 3.445.160,72 | R\$ | 3.245.015,09 |

4.35. Patrimônio Líquido

4.35.1 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.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| PASSIVO A DESCOBERTO | 2023 | | 2022 | |
|---|-------------|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Capital subscrito e realizado | R\$ | 4.500.000,00 | R\$ | 4.500.000,00 |
| Reservas de capital | R\$ | 16.591,74 | R\$ | 16.591,74 |
| Ajuste de avaliação de bens | R\$ | 5.951.285,46 | R\$ | 6.080.080,02 |
| Reserva de reavaliação de edificações | R\$ | 333.103,05 | R\$ | 382.510,17 |
| Reserva de reavaliação de terrenos | R\$ | 5.724.719,14 | R\$ | 5.819.945,02 |
| (-)Impostos sobre reavaliações | -R\$ | 106.536,73 | -R\$ | 122.375,17 |
| Ajuste de avaliação patrimonial | R\$ | 62.535.685,06 | R\$ | 62.798.268,92 |
| Ajuste de avaliação patrimonial - terrenos | R\$ | 91.736.101,53 | R\$ | 91.973.843,60 |
| Ajuste de avaliação patrimonial - edificações | R\$ | 1.824.103,18 | R\$ | 1.983.041,97 |
| (-)Impostos diferidos | -R\$ | 31.024.519,65 | -R\$ | 31.158.616,65 |
| Prejuízos acumulados | -R\$ | 1.274.517.558,83 | -R\$ | 1.066.455.211,35 |
| De exercícios anteriores | -R\$ | 1.060.303.602,36 | -R\$ | 925.684.898,75 |
| Do exercício corrente | -R\$ | 214.213.956,47 | -R\$ | 140.770.312,60 |
| Total do Passivo a Descoberto | -R\$ | 1.201.513.996,57 | -R\$ | 993.060.270,67 |

4.35.2 Resultado líquido do exercício

O Resultado Líquido do Exercício apresenta um prejuízo na ordem de R\$ 214.213.956,47 (R\$ 140.770.312,60 em 31/12/2022).

4.35.3 Ajustes de exercícios anteriores

Devido ao não reconhecimento dos benefícios econômicos referente os consectários legais por competência, quando do trânsito em julgado referente à desapropriação realizada pela EMDURB Marília contra a COHAB/BU e a não aderência ao conceito de receita diferida constante nas Normas Brasileiras de Contabilidade, a Cia. adequou os registros quando da análise de liquidez ou exigibilidade, e por consequência foi realizado o registro no exercício de 2023 de ajustes de exercícios anteriores. O valor de R\$ 5.760.230,57 refere-se ao impacto dos ajustes realizados nas referente rubricas. (vide 4.14.4 e 4.32)

4.35.4 Prejuízo Acumulado

O prejuízo acumulado perfaz o valor de R\$ 1.274.517.558,83 (R\$ 1.066.455.211,35 em 31/12/2022) 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 de cursados, os quais estão em fase depuração 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.

4.36. 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.

4.37. Demonstração dos Fluxos de Caixa

A Demonstração do Fluxo de Caixa foi realizada conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade e a Lei nº 6.404/76.

4.38. 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.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| RECEITAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS | 2023 | 2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Receitas financeiras | R\$ 15.657.005,67 | R\$ 27.581.718,39 |
| Receitas de comercialização | R\$ 32.433,34 | R\$ 2.099,47 |
| Receitas na gestão de crédito | R\$ 535.316,28 | R\$ 497.608,03 |
| Variações monetárias ativas | R\$ 45.469.619,40 | R\$ 46.611.045,72 |
| Reversão de provisão | R\$ - | R\$ 109.174,55 |
| TOTAL | R\$ 61.694.374,69 | R\$ 74.801.646,16 |

4.39. Despesas de atividades operacionais

As Despesas de Atividades Operacionais foram sobrecarregadas no exercício em função dos juros contratuais sobre empréstimos da CEF para habitação:

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS | 2023 | 2022 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Despesas financeiras | -R\$ 178.221.806,62 | -R\$ 203.410.845,03 |
| Despesas de comercialização | -R\$ 7.871,67 | -R\$ 27.495,24 |
| Despesas na gestão de crédito | -R\$ 441.789,93 | -R\$ 465.938,98 |
| Variações monetárias passivas | -R\$ 6.934.979,24 | -R\$ 2.185.622,39 |
| Despesas tributárias | -R\$ 584.154,96 | -R\$ 283.191,66 |
| TOTAL | -R\$ 186.190.602,42 | -R\$ 206.373.093,30 |

4.40. Despesas Administrativas

As despesas administrativas registram os gastos realizados pela Cia. na realização de sua atividade. A variação das despesas com encargos diversos entre 2023 e 2022 foi impactado pela provisão de perdas.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

| DESPESAS ADMINISTRATIVAS | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Despesas com pessoal | -R\$ 5.703.030,47 | -R\$ 5.378.194,40 |
| Despesas com encargos sociais | -R\$ 1.348.922,52 | -R\$ 1.356.481,20 |
| Despesas com serviços de terceiros | -R\$ 1.480.192,40 | -R\$ 1.495.117,93 |
| Despesas com materiais | -R\$ 63.046,31 | -R\$ 99.539,45 |
| Despesas com encargos diversos | -R\$ 2.597.407,87 | -R\$ 465.132,66 |
| TOTAL | -R\$ 11.192.599,57 | -R\$ 8.794.465,64 |

4.41. Outras Receitas e Outras Despesas

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:



| OUTRAS RECEITAS E OUTRAS DESPESAS | 2023 | | 2022 | |
|--|-------------|---------------|-------------|------------|
| Outras Receitas | R\$ | 44.903,23 | R\$ | 594.667,94 |
| Outras Despesas | -R\$ | 78.570.032,40 | -R\$ | 999.067,76 |
| TOTAL | -R\$ | 78.525.129,17 | -R\$ | 404.399,82 |

NOTA 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 Melhores Práticas

A Cia. tem realizado estudos e reuniões entre as divisões a fim de aperfeiçoar seus controles internos, fluxos de dados, estrutura organizacional e sistema de tecnologia. As mudanças, quando identificadas e implementadas, poderão ocasionar efeitos nas contas de resultado, patrimonial e implicações nos saldos.

5.1.2 Leilão do Prédio Sede e Outros Bens

Refere-se ao processo movido por construtora, onde o prédio sede, bem como outros bens, servem de garantia de pagamento desde longa data. Atualmente, os atos judiciais estão em trâmite e a Cia. busca acordo judicial para o encerramento da lide.

Bauru/SP 31 de dezembro de 2023.

EVERSON DEMARCHI
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

ELITYANO DE OLIVEIRA MILHORATTI
Diretor Adm/Financeiro

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
Contador CRC 1SP-285592/O-0