



Companhia de Habitação Popular Bandeirante - COHAB/BD

CNPJ/MF 46.065.546/0001-21

Relatório da Diretoria

Srs. Acionistas: Atendendo disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., as Demonstrações Contábeis, referentes ao exercício findo em 31/12/2015 (Em unidade Real). Campinas, 01/04/2016. **A Diretoria.**

Balanco Patrimonial	Notas Explicativas	31/12/2015	31/12/2014
Ativo Circulante - Total		33.923.749	33.318.737
Caixa e Bancos		229.157	92.903
Aplicações Financeiras	"04"	11.947.404	12.679.237
Prestações a Receber	"05"	12.800.412	12.863.771
Devedores por Vendas Compromissadas	"06"	3.283.352	3.298.851
Outros Créditos	"07"	5.663.424	4.383.975
Ativo Não Circulante - Total		130.110.663	129.822.612

Realizável a Longo Prazo

Devedores por Vendas Compromissadas	"06"	22.660.563	31.873.425
Imóveis a Comercializar	"08"	1.734.660	1.771.108
FCVS a Receber	"09,15"	104.958.879	94.371.462
Outros Créditos	"07"	756.561	1.806.617
Investimentos		41	41
Imobilizado Líquido	"10"	48.227	60.570
Intangível Líquido		7.072	7.072
		55.340	129.890.295
Total do Ativo		164.089.752	163.209.032

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido em 31/12/2015 e 2014	Capital Social	Ações em Tesouraria
Saldos em 01/01/2014	12.532.000	(2.517)
Lucro do Exercício	-	-
Dividendos Propostos	-	-
Reserva Legal	-	-
Associação Classista Bandeirante	-	-
Transferência	-	-
Saldos em 31/12/2014	12.532.000	(2.517)
Prejuízo do Exercício	-	-
Transferência	-	-
Saldos em 31/12/2015	12.532.000	(2.517)

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

01. Atividades Operacionais: A Cia. de Habitação Popular Bandeirante – COHAB/BD é uma Sociedade de Economia Mista, tendo como finalidade principal promover o planejamento, a produção, o financiamento e a comercialização de unidades habitacionais populares, de conformidade com as normas da Caixa Econômica Federal que coordena o Sistema Financeiro de Habitação. **02. Apresentação das Demonstrações Contábeis:** As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis emanadas da legislação societária brasileira e levam em consideração a Norma Contábil Brasileira e os pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e com observância das recomendações e determinações da Caixa Econômica Federal. **03. Sumário das Principais Práticas Contábeis:** As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração das Demonstrações Contábeis são descritas a seguir: **a.** Os resultados foram apurados pelo regime de competência; **b.** Os ativos realizáveis e passivos exigíveis em prazos inferiores a 360 dias, estão classificados como circulantes; **c.** As aplicações financeiras foram registradas pelo custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço; **d.** Os ativos e passivos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação, foram atualizados com base na variação da **UPRD** (Unidade Padrão Referencial Diária) e seu efeito reconhecido no resultado do exercício. Os demais ativos e passivos estão demonstrados por valores conhecidos ou mensuráveis acrescidos, quando aplicáveis, dos correspondentes encargos e variações monetárias; **e.** O imobilizado está contabilizado ao custo corrigido monetariamente até 31/12/1.995, com base no valor da UFIR dessa data; a depreciação é calculada pelo método linear a taxas compatíveis à estimativa de utilização econômica dos bens (Nota 07); **f.** O uso das estimativas contábeis conforme a preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer da gerência da Sociedade o uso de estimativas e pressuposições para o registro de certas transações que afetam os ativos, passivos, receitas e despesas, bem como, a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. Os resultados efetivos dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem divergir dessas estimativas. As principais estimativas relacionadas às demonstrações financeiras referem-se ao registro de provisões e depreciações, entre outras. **04. Aplicações Financeiras:** Assim representadas:

Bancos	31/12/2015	31/12/2014
Brasil S/A	1.208.165	1.129.543
Bradesco S/A	10.725.737	11.536.966
Bradesco S/A (conta poupança)	13.502	12.728
Totais	11.947.404	12.679.237

Aplicações em fundos de investimento e caderneta de poupança, cujos rendimentos são reconhecidos contabilmente "pró-rata-die" até a data do balanço, na forma dos respectivos extratos de movimentações bancárias.

05. Prestações a Receber: Assim representadas:	31/12/2015	31/12/2014
Do Exercício: Diversos	1.489.353	1.912.723
De Exercícios Anteriores: Diversos	11.311.059	10.951.048
Totais	12.800.412	12.863.771

Refere-se aos saldos a receber de mutuários, cujo montante financeiro de R\$ 12.800.412 (R\$ 12.863.771 em 2014), está composto por valores vencidos em 2015 e por valores vencidos em exercícios anteriores. **5.1. Ação Judicial Coletiva - Processo nº 9155366.06.2005.8.26.0000/50002 (2495/03)** Ação impetrada pela AMAR - Associação de Mutuários de Araraquara no final do exercício de 2003, cuja liminar possibilitou que os Promitentes Compradores efetuassem a partir de 01/2004, depósitos em conta da **COHAB/BD** por valores previamente definidos. O feito foi objeto de Embargo de Declaração não acolhido pelo **TJSP**, e subsequentemente de Recurso Especial interposto pela **COHAB/BD** em 20/05/2013, todavia, suspenso em função da existência de ações semelhantes em andamento junto ao STJ, as quais poderão eventualmente acarretar reflexos na mencionada Ação Civil. Desta forma, os contratos ativos de Araraquara/SP, que forem objeto da ação e tiverem seu decurso de prazo, não serão habilitados ao **FCVS**, haja vista que tanto os saldos residuais destes contratos, como o montante de R\$ 11.387.314 (R\$ 10.147.464 em 2014), correspondente à inadimplência dos promitentes compradores de Araraquara/SP, sem juros moratórios, deverão ser redefinidos após a conclusão do litígio. Quanto à eventual cobertura residual dos saldos de financiamento pelo **FCVS**, bem como, o reconhecimento dos valores estipulados para as prestações mensais e consequentes efeitos financeiros, somente serão conhecidos e discutidos com a **CEF FCVS/FGTS** após o transitio em julgado da referida ação. **06. Devedores por Vendas Compromissadas:** Assim representadas:

Saldos a Receber de Mutuários	31/12/2015	31/12/2014
Renegociações	20.778.400	32.134.052
Totais	20.778.400	32.134.052

Totalização: Curto Prazo (circulante)
3.283.352 3.298.851
Longo Prazo (não circulante)
22.660.563 31.873.425
Totais
25.943.915 35.172.276

Os Devedores por Vendas Compromissadas representam os saldos a receber dos mutuários, vinculados aos contratos de vendas das unidades habitacionais, através do sistema financeiro de habitação, cuja amortização é feita em prazos até 25 anos, resgatáveis em prestações mensais, reajustáveis com base na variação da **UPRD (Unidade Padrão Referencial Diária)** e garantidos por hipoteca dos imóveis e seguros específicos. A taxa média de juros da carteira da **COHAB-BD** em dezembro de 2015 é de 6,16%a.a. (6,12% a.a. em 2014), sendo que o saldo total a receber dos mutuários, contabilizou o valor de R\$ 20.778.400 (R\$ 32.134.052 em 2014), referente ao financiamento dinâmico, sem a incorporação de dívidas. Do saldo acima está previsto o recebimento de 68,03% do seu valor total e os 31,97% restantes, referem-se ao resíduo previsto no final do contrato, que foi calculado considerando-se a prestação (A+J) atual, juros contratuais e o prazo remanescente, que não será assegurado pelo **FCVS**. Destes valores temos em 31/12/2015:

	31/12/2015	Resíduo
Curto Prazo: Contratos	132.143	29.276
Longo Prazo: Contratos	20.646.257	6.613.392
Totais – 2.509 contratos	20.778.400	6.642.668

Torna-se necessário esclarecer que a regra inicial que vigorava sobre este ativo e sobre o passivo correspondente previa condições semelhantes de reajustes, amortizações, juros e prazo, o que permitia um equilíbrio do Sistema. No entanto, como o passar do tempo, a União aplicou regras diferenciadas que oneraram a **COHAB/BD**, enquanto reduziam suas próprias responsabilidades: **a)** A lei nº 10.150/2000 alterou a remuneração dos créditos que eram calculados de acordo com as taxas de juros dos contratos de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação, com adquirentes finais (**Mutuário x**

Balanco Patrimonial	Notas Explicativas	31/12/2015	31/12/2014
Passivo Circulante - Total		6.822.126	5.479.374
Fornecedores		32.308	29.426
Empréstimos – CEF	"11, 15"	1.496.555	234.543
Provisões Trabalhistas e Encargos Sociais		382.515	367.820
Dividendos a Distribuir		418.171	418.171
Impostos e Contribuições a Recolher		177.299	166.900
Outros Débitos	"12"	4.315.278	4.262.514
Passivo Não Circulante - Total		144.193.311	143.264.295
Exigível a Longo Prazo:			
Empréstimos – CEF	"11, 15"	139.227.242	137.934.170
FCVS – Provisões	"13"	145.044	349.435
Receitas (Custos) Diferidos	"14"	3.031.790	3.095.759
Outros Débitos		1.789.235	1.884.931
Patrimônio Líquido - Total		13.074.315	14.465.363
Capital Social	"16"	12.532.000	12.532.000
Ações em Tesouraria		(2.517)	(2.517)
Reserva Legal	"17"	799.961	799.961
Reserva de Lucros	"17"	(255.129)	1.135.919
Total do Passivo		164.089.752	163.209.032

	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Prejuízos Acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 01/01/2014	799.961	1.135.919	-	14.465.363
Lucro do Exercício	-	-	171.499	171.499
Dividendos Propostos	-	-	(42.875)	(42.875)
Reserva Legal	8.575	-	(8.575)	-
Associação Classista Bandeirante	-	-	(3.430)	(3.430)
Transferência	-	116.619	(116.619)	-
Saldos em 31/12/2014	799.961	1.135.919	-	14.465.363
Prejuízo do Exercício	-	-	(1.391.048)	(1.391.048)
Transferência	-	(1.135.919)	1.135.919	-
Saldos em 31/12/2015	799.961	-	(255.129)	13.074.315

COHAB, lastreados com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, para uma taxa efetiva única de 3,12% ao ano, causando expressivo prejuízo às instituições financeiras, uma vez que a incidência obrigatória de juros de 3,12% a.a. sobre os créditos dos agentes (débito da União) e a taxa contratual sobre o montante das responsabilidades (crédito da União); Ocorreu o aumento da quota de amortização, durante parte da vida contratual dos contratos de financiamento, com vistas a reduzir o montante final da responsabilidade da União, sem que isso repercutisse da mesma maneira sobre o montante do passivo das entidades; A União reconheceu sua responsabilidade sobre o referido prejuízo e o compensou no período de 01/01/1997 a 31/12/2001, conforme autorização de ressarcimento prevista no artigo 44 da Medida Provisória n. 2181-45 (VAF4); **b)** A lei nº 8.177, de 01/03/1991, veio instituir procedimentos a serem observados com relação à remuneração das cadernetas de poupança e aos financiamentos concedidos com seus recursos pelas sociedades de poupança e empréstimo, sociedades de crédito imobiliário e caixas econômicas. A partir dessa Lei, a remuneração da poupança passou a ter índices variáveis (as Taxas Referenciais, ou TR), dependendo do dia da aplicação. Esse instrumento legal determinou que os saldos devedores dos financiamentos nele referidos (originários da poupança) concedidos após a vigência da Medida Provisória que lhe deu origem, devem ser reajustados pela variação da TR do dia de assinatura do respectivo contrato (artigo 18, §2º). A Lei 8.177 não se refere em nenhum momento a contratos de financiamento lastreados em recursos do FGTS. Ao contrário, sempre que se refere a financiamentos habitacionais, esclarece que se tratam daqueles com recursos da poupança. Como passaram a existir 31 índices diferentes por mês, houve necessidade de que a Lei 8.177 elegesse um deles para as contas vinculadas do FGTS. A TR eleita foi a do dia 1º de cada mês. Consequentemente, por força da legislação específica do FGTS, esse é também um índice a ser utilizado nas aplicações dos recursos desse Fundo. Esse entendimento é tão imediato que, já no dia 07/03/1991, apenas quatro dias úteis após a publicação da Lei 8.177, a Diretoria de Habitação e Hipoteca da CEF expediu a Circular Normativa nº 74/91, determinando em seu item 2, que os saldos devedores dos contratos de empréstimo, financiamento e refinanciamento, lastreados em recursos do FGTS passassem a ser reajustados com base na TR utilizada para remunerar os depósitos de poupança com data de aniversário no dia 1º de cada mês. A administradora do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, na elaboração do "Roteiro de Análise" regulamentou em seu item 1.3.5.5.3 apenas a atualização monetária de saldos devedores de contratos cujos recursos são originários da poupança, inclusive, referindo-se expressamente à decisão do Conselho Monetário Nacional, tornada pública pela Resolução do Banco Central n.º 1221/86. Alega a Caixa Econômica Federal, através da GENAF e da SUFUS, conforme ofício nº 072/2004 dirigido à Associação Brasileira de Cohabs, que esse procedimento é extensivo aos financiamentos com recursos do FGTS, pois estaria amparado pelos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei 8.177. Na verdade, esses parágrafos se referem às "operações ativas e passivas dos fundos vinculados ao SFH" (§3º) e às "obrigações do Fundo de Compensação de Variações Salariais" (§ 4º, alínea, extinto na ADIN 493). As obrigações do FCVS são os saldos devedores residuais eventualmente resultantes nos financiamentos evoluídos com a observância da legislação. Não foi levada em consideração a existência de contratos de financiamento com recursos originários do FGTS, subordinados a legislação própria e que também seriam habilitados. Esse equívoco na aplicação de índices, ferindo o dispositivo legal, impõe às Cohabs crescente desequilíbrio entre seu ativo e o seu passivo que atingirá enormes proporções. Isto porque os saldos devedores dos empréstimos que deram origem aos financiamentos são efetivamente atualizados pela TR do dia 1º, e qualquer que seja o dia de vencimento das prestações destes últimos, a variação acumulada das respectivas TRs é inferior à variação acumulada da TR do dia 1º.

	31/12/2015	31/12/2014
07. Outros Créditos: Assim representados:		
Circulante: Contas a Receber	(1) 4.548.689	3.443.245
Impostos Diferidos	(2) 758.356	758.356
Outros Créditos	356.379	182.379
Totais	5.663.424	4.383.975
Não Circulante: Contas a Receber	(1) 414.932	387.354
Outros Créditos	341.629	1.419.263
Totais	756.561	1.806.617
Totais	6.419.985	6.190.592

(1) Saldos a receber referente venda de terrenos. (2) Impostos diferidos sobre receitas a tributar referente vendas de imóveis. **08. Imóveis a Comercializar:** Assim representados:

	31/12/2015	31/12/2014
Imóveis Disponíveis para Comercialização	64.402	63.380
Terrenos para Comercialização	218.021	214.187
Terrenos com Escritórios a Comercializar	1.452.237	1.493.541
Totais	1.734.660	1.771.108

09. FCVS a Receber: Montante acumulado do saldo devedor não quitado de empréstimos em virtude de término do prazo de pagamento. Total das liquidações antecipadas ou transferências de saldo devedor, com desconto, liquidações estas habilitadas ou por habilitar, na forma do cronograma da Caixa Econômica Federal, cujos saldos serão objeto de revisões futuras nos termos de resoluções específicas do Conselho Curador do **F.C.V.S.** e demais dispositivos legais e regulamentações aplicáveis, procedimentos estes denominados depurações. As mencionadas depurações, quando concluídas, poderão acarretar efeitos para mais ou para menos no patrimônio líquido da **COHAB/BD**, feitos estes não passíveis de mensuração até a presente data. **10. Imobilizado:** Assim representados:

	31/12/2015	31/12/2014
Taxa de Depreciação		
Imóveis	4% 1.890.925	1.890.925
Móveis e Utensílios	10% 98.480	98.711
Instalações	10% 11.104	11.104
Computadores e Periféricos	10% 85.273	82.259
Veículos	20% 75.520	75.520
	2.161.302	2.158.519
(-) Depreciações	(2.113.075)	(2.097.949)
Totais	48.227	60.570

11. Empréstimos CEF: Os empréstimos vinculados ao SFH são resgatáveis em prestações mensais em prazos até 25 anos, a taxa de juros que variam de 1% até 6% a.a., garantidos pelas unidades habitacionais, através de hipotecas, com anuidade das Prefeituras onde se localizam os conjuntos e foram atualizados na data do balanço pela variação da **UPRD (Unidade Padrão Referencial Diária)** e assim demonstrados:

	31/12/2015	31/12/2014
Fase Carência	101.559.355	96.709.812
Fase Retorno	39.164.441	41.458.901
Totais	140.723.796	138.168.713

Demonstração do Resultado	31/12/2015	31/12/2014
Receitas Operacionais	11.367.857	11.842.957
Variações Monetárias Ativas	2.480.619	1.094.332
Aplicações em Títulos e Depósitos Financeiras	1.488.142	1.111.939
Comercialização	4.554.086	5.522.970
Receitas na Gestão de Créditos	1.052.446	1.589.856
Outras Receitas	1.716.915	2.470.614
Despesas Operacionais	(12.655.465)	(11.590.493)
Variações Monetárias Passivas	(2.475.880)	(1.153.687)
Financeiras	(4.857.522)	(4.039.038)
Despesas na Gestão de Créditos	(392.045)	(1.110.973)
Tributárias	(20.300)	(22.301)
Comercialização	(4.299)	(555.325)
Gerais e Administrativas: • Pessoal	(2.620.857)	(2.498.174)
• Encargos Sociais	(1.310.823)	(1.447.903)
• Serviços de Terceiros	(885.513)	(664.327)
• Encargos Diversos	(53.368)	(58.753)
• Materiais	(34.858)	(40.012)
Lucro (Prejuízo) Antes do IRPJ e CSLL	(1.287.608)	252.464
(-) Imposto de Renda	(30.151)	(57.567)
(-) Contribuição Social	(73.289)	(23.398)
Lucro Líquido à Disposição da Assembleia	(1.391.048)	171.499
Lucro Líquido por Ação do Capital Social Final	(0,111)	0,013

Demonstração dos Fluxos de Caixa (Modelo Indireto)	2015	2014
Atividades Operacionais	2015	2014
Ajustes no Resultado: Lucro do Exercício	(1.391.048)	171.499
Depreciação	20.569	19.985
Dividendos Propostos	-	(42.875)
Associação Classista Bandeirantes	-	(3.430)
Redução (Aumento) em Ativos		
Devedores por Vendas Compromissadas	9.228.363	27.492.837
Prestações a Receber	63.359	675.259
Títulos CVS - Outros Créditos	(212.645)	(1.598.625)
Imóveis a Comercializar	36.448	(37.488)
FCVS a Receber	(10.587.418)	(22.305.226)
Seguro SFH	(16.748)	(45.169)
Aumento (Redução) em Passivos		
Fornecedores	2.882	(2.358)
Provisões Trabalhistas e Encargos Sociais	14.694	18.260
Dividendos a Distribuir	-	42.8