



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 31/12/2017 (Em unidade Real). Campinas, 02/04/2018. **A Diretoria.**

Balanco Patrimonial		31/12/2017	31/12/2016
Ativo/Circulante		32.455.525	35.660.400
Caixa e Bancos Conta Movimento		88.899	67.041
Aplicações Financeiras	"04"	8.811.955	11.183.574
Prestações a Receber	"05"	12.608.085	12.939.805
Devedores por Vendas Compromissadas	"06"	1.691.280	2.785.472
Outros Créditos	"07"	9.255.306	8.684.508
Não Circulante		136.000.143	132.765.105
Realizável			
Devedores por Vendas Compromissadas	"06"	13.547.600	20.823.498
Imóveis a Comercializar	"08"	1.721.494	1.757.871
FCVS a Receber	"09,15"	119.874.869	109.347.981
Outros Créditos	"07"	856.180	835.755
Investimentos	"10"	41	41
Imobilizado Líquido	"10"	22.470	42.129
Intangível Líquido	"10"	7.072	7.072
Total do Ativo		136.029.726	132.814.347
Passivo Circulante		7.297.611	7.118.601
Fornecedores		16.138	24.780
Empréstimos – CEF	"11, 15"	1.579.756	1.547.841
Provisões Trabalhistas e Encargos Sociais		407.682	428.570
Dividendos a Distribuir		442.835	442.835
Impostos e Contribuições a Recolher		143.673	172.934
Outros Débitos	"12"	4.707.527	4.501.641
Não Circulante		150.077.360	148.209.812
Exigível			
Empréstimos – CEF	"11, 15"	145.036.134	143.065.908
FCVS	"13"	126.458	119.042
Receitas (Custos) Diferidos	"14"	3.343.029	3.340.146
Outros Débitos		1.571.739	1.684.716
Patrimônio Líquido	"16"	11.110.280	13.146.334
Capital Social		12.532.000	12.532.000
Ações em Tesouraria		(2.517)	(2.517)
Reserva Legal		804.894	804.893
Lucros (Prejuízos) Acumulados		(2.224.097)	(188.042)
Total do Passivo		168.485.251	168.474.747

Notas Explicativas: 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 emanadas da legislação societária brasileira e levam em consideração a Norma Contábil Brasileira e Internacionais e os pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, com observância das recomendações e determinações da Caixa Econômica Federal. **03. Sumário das Principais Práticas Contábeis:** Para a apresentação das demonstrações contábeis foram adotadas as seguintes principais práticas: **a)** As operações de receitas, custos e despesas estão registradas pelo regime de competência; **b)** Os ativos e passivos realizáveis ou exigíveis em prazos de até 360 dias, estão apresentados como "circulante"; os demais ativos e passivos não realizáveis ou exigíveis em até 360, estão classificados como "não circulante"; **c)** Todos os ativos e passivos da Empresa estão refletidos nas demonstrações contábeis do exercício; **d)** As aplicações financeiras estão registradas pelo custo do investimento acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço; **e)** 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; **f)** O imobilizado está contabilizado pelo custo de aquisição, corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995 com base no valor da UFIR dessa data, quando aplicável, deduzidos os encargos das depreciações e amortizações até a data do balanço, calculadas pelo método linear de acordo com as taxas compatíveis à estimativa de utilização econômica dos bens (Nota Explicativa "10"). **04. Aplicações Financeiras:** Assim representadas: **31/12/2017 31/12/2016**
Bancos: Brasil S/A – 1.343.479
 Bradesco S/A – 8.811.955 9.825.728
 Bradesco S/A (conta poupança) – 14.367
Totais 8.811.955 11.183.574
 Valores aplicados em fundos de investimento, cujos rendimentos encontram-se reconhecidos contabilmente "pró-rata-die" até a data do balanço, na forma dos respectivos extratos de movimentações bancárias.
05. Prestações a Receber: Assim representadas: **31/12/2017 31/12/2016**
 888.254 1.426.196
De Exercícios Anteriores: Diversos **11.719.831 11.513.609**
Totais 12.608.085 12.939.805
 Saldos a receber de mutuários, cujo montante financeiro de R\$ 12.608.085 (R\$ 12.939.805 em 2016) está composto por valores vencidos no próprio exercício de 2017 e remanescentes de exercícios anteriores, dos quais R\$ 11.466.190 (R\$ 11.491.377 em 2016), refere-se aos mutuários de Araraquara/SP. **5.1. Ação Judicial Coletiva - Processo nº 9155366.06.2005.8.26.0000/50002 (2495/03) - Araraquara.** Determinado prosseguimento do feito com remessa ao STJ para análise do Recurso. Desta forma, os contratos ativos de Araraquara/SP que foram objeto da ação e tiverem seu decurso de prazo, serão habilitados a FCVS conforme transito em julgado, haja à vista que tanto os saldos residuais destes contratos, como o montante correspondente à inadimplência dos promitentes compradores de Araraquara/SP, sem juros moratórios, deverão ser redefinidos somente 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 transito em julgado da referida ação. **06. Devedores por Vendas Compromissadas:** Assim representados: **31/12/2017 31/12/2016**
 Saldos a Receber de Mutuários 13.727.552 21.994.504
 Renegociações 1.511.328 1.614.466
Totais 15.238.880 23.608.970
Totalização: Curto Prazo (circulante) 1.691.280 2.785.472
 Longo Prazo (não circulante) 13.547.600 20.823.498
Totais 15.238.880 23.608.970
 Os Devedores por Vendas Compromissadas representam os saldos a receber dos mutuários, vinculados aos contratos de vendas das unidades habitacionais através do sistema financeiro da 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. Do saldo acima está previsto o recebimento de 92,44% do seu valor total e os 7,56% restantes, referem-se ao resíduo previsto no final do contrato e caso não haja cobertura pelo FCVS, poderá acarretar efeito no Patrimônio Líquido da COHAB-BD. A taxa média de juros da carteira da COHAB-BD em 31/12/2017 é de 6,4% a.a. (8,9% a.a. em 2016), sendo que o saldo total a receber dos mutuários contabilizou o valor de R\$ 13.727.552 (R\$ 21.994.504 em 2016), referente ao financiamento dinâmico, sem a incorporação de dívidas.

	31/12/2017	31/12/2016		
Saldo Devedor	Resíduo	Saldo Devedor	Resíduo	
Curto Prazo	1.584.844	1.038.234	6.883.146	5.938.293
Longo Prazo	12.142.708	–	15.111.358	1.106.704
Totais	13.727.552	1.038.234	21.994.504	7.044.997

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, com o passar do tempo, a União aplicou regras diferenciadas que oneraram a COHAB/BD, enquanto reduziam suas próprias responsabilidades (lei nº 10.150/2000 e lei nº 8.177/199).

	31/12/2017	31/12/2016
07. Outros Créditos: Assim representados:		
Circulante: Contas a Receber (1)	7.717.772	7.354.730
Impostos Diferidos (2)	758.356	758.356
Demais Créditos	779.178	571.422
Totais	9.255.306	8.684.508
Não Circulante: Contas a Receber	463.114	449.879
Outros Créditos	393.066	385.876

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido		Capital Social	Ações em Tesouraria	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
Saldos em 31/12/2015		12.532.000	(2.517)	799.961	(255.129)	13.074.315
Lucro do Exercício		–	–	–	98.656	98.656
Dividendos Propostos		–	–	–	(24.664)	(24.664)
Reserva Legal		–	–	4.933	(4.933)	–
Associação Classista Bandeirante		–	–	–	(1.973)	(1.973)
Saldos em 31/12/2016		12.532.000	(2.517)	804.894	(188.043)	13.146.334
Prejuízo do Exercício		–	–	–	(2.036.054)	(2.036.054)
Saldos em 31/12/2017		12.532.000	(2.517)	804.894	(2.224.097)	11.110.280

Demonstração do Resultado	31/12/2017	31/12/2016
Receitas Operacionais	8.672.496	13.132.158
Variáveis Monetárias Ativas	1.068.421	3.050.775
Aplicações em Títulos e Depósitos	977.652	1.545.458
Financeiras	4.346.641	5.980.798
Comercialização	515.676	1.379.139
Receitas na Gestão de Créditos	1.754.154	1.156.627
Outras Receitas	9.952	19.721
Despesas Operacionais	(5.488.155)	(7.726.888)
Variáveis Monetárias Passivas	(869.337)	(2.862.798)
Financeiras	(4.397.304)	(4.458.361)
Despesas na Gestão de Créditos	(182.904)	(364.241)
Tributárias	(28.704)	(25.148)
Comercialização	(9.906)	(16.340)
Gerais e Administrativas: Pessoal	(3.114.199)	(2.966.933)
Encargos Sociais	(1.269.747)	(1.403.375)
Serviços de Terceiros	(748.042)	(726.054)
Encargos Diversos	(58.632)	(62.085)
Materiais	(29.775)	(35.159)
(5.220.395)	(5.193.606)	
(10.708.550)	(12.920.494)	
Lucro (Prejuízo) Antes do IRPJ e CSLL	(2.036.054)	211.664
(-) Imposto de Renda	–	(76.381)
(-) Contribuição Social	–	(36.627)
Lucro (Prejuízo) Líquido à Disposição da Assembleia	(2.036.054)	98.656
Lucro (Prejuízo) Líquido por Ação do Capital Social Final	(0,162)	0,008

Totais	856.180	835.755
10.111.486	9.520.263	
(1) Saldos a receber referente venda de terrenos. (2) Impostos diferidos sobre receitas a tributar referente vendas de imóveis (IRPJ e CSLL). 08. Imóveis a Comercializar: Assim representados: 31/12/2017 31/12/2016 Imóveis Disponíveis para Comercialização 38.384 84.745 Terrenos para Comercialização 192.652 191.510 Terrenos com Escritórios a Comercializar 1.490.458 1.481.616 Totais 1.721.494 1.757.871 09. FCVS a Receber: Assim representados: 31/12/2017 31/12/2016 De Habitações CEF 88.382.790 84.063.628 De Habitações CEF - À Revelia 126.458 119.042 De Habitações CEF - Resíduo TPZ Responsabilidade FCVS (*) 31.365.621 25.165.311 Total 119.874.869 109.347.981 (*) Montante acumulado do saldo devedor residual dos mutuários, cujos contratos possuem cobertura do FCVS, os quais se encontram habilitados ou por habilitar, e não foram reconhecidos pela CAIXA FCVS, mas são passíveis de recursos administrativos e/ou judiciais. Caso esse montante não seja passível de realização futura, acarretará efeito no Patrimônio Líquido da COHAB/BD. 10. Investimentos/Imobilizado e Intangível: Assim representados: Investimentos Taxa Depreciação 31/12/2017 31/12/2016 Participações em Outras Empresas – 41 41 Totais 41 41 Imobilizado: Imóveis 4% 1.890.925 1.890.925 Móveis e Utensílios 10% 101.015 101.131 Instalações 10% 11.104 11.104 Computadores e Periféricos 10% 76.231 76.231 Veículos 20% 75.520 75.520 2.154.795 2.154.911 (2.132.325) (2.112.782) Totais 22.470 42.129 Intangível: Telefones - Direito de Uso – 7.072 7.072 Totais 7.072 7.072 O imobilizado está contabilizado pelo custo de aquisição, corrigido monetariamente até 31/12/1995 com base no valor da UFIR dessa data, quando aplicável, deduzidos os encargos das depreciações até a data do balanço, calculadas pelo método linear de acordo com as taxas compatíveis à estimativa de utilização econômica dos bens. 11. Empréstimos CEF: Os empréstimos são resgatáveis em prestações mensais em prazos até 25 anos, a taxa de juros que variam de 1% até 12% a.a., garantidos pelas unidades habitacionais, através de hipotecas e foram atualizados na data do balanço pela variação da UPRD (Unidade Padrão Referencial Diária) e assim demonstrados: 31/12/2017 31/12/2016 Fase Carência 110.775.269 106.905.421 Fase Retorno 35.840.621 37.708.328 Totais 146.615.890 144.613.749 Totalização: Curto Prazo (circulante) 1.579.756 1.547.841 Longo Prazo (não circulante) 145.036.134 143.065.908 Total 146.615.890 144.613.749 12. Outros Débitos: Assim representados: 31/12/2017 31/12/2016 Circulante: Recebimento Imob. a Discriminar (1) 3.918.737 3.722.823 Impostos Diferidos a Pagar (2) 758.356 758.356 Outros Débitos (3) 30.434 20.462 Totais 4.707.527 4.501.641 Não Circulante Programa Governo Estado/Município (4) 1.571.739 1.684.716 Totais 6.279.266 6.186.357 (1) Valores recebidos dos mutuários, a serem identificados para abatimento nos valores de prestações a receber; (2) Impostos diferidos sobre vendas de imóveis parcelados. (3) O montante inclui valores referente a Fundo de Garantia de mutuário para amortização da dívida, a ser deduzido da dívida dos mesmos. (4) Recurso recebido da Prefeitura Municipal de Jaguariúna pela administração dos créditos resultantes do financiamento das casas do Loteamento Jardim Pinheiros. 13. FCVS à Revelia: FCVS à revelia é o nome dado pela COHAB-BD à opção prevista em lei, a qual permite buscarmos os créditos junto ao FCVS sem o término de prazo dos Contratos, os créditos aqui apontados já foram homologados pela CAIXA. Assim representados: 31/12/2017 31/12/2016 De Habitações a C.E.F. à Revelia 126.458 119.042 14. Receitas (Custos) Diferidos: Assim representados: Venda de Terrenos (1) 4.909.762 4.896.527 Custo dos Terrenos Vendidos (2) (1.566.733) (1.556.381) Totais 3.343.029 3.340.146 (1) Receitas Diferidas relativamente às parcelas a prazo de vendas de terrenos: e, (2) Custos Diferidos relacionados às vendas de terrenos a prazo. 15. Contrato com a CEF – Término de Prazos: Sobre o impacto nas contas das Companhias de Habitação em decorrência do término de prazo dos contratos e dos resíduos remanescentes, tornam-se necessários os seguintes esclarecimentos: a) As Companhias de Habitação – COHABs são instituídas pela Lei 4.380/64, operando exclusivamente segundo os normativos deste Sistema; b) Os contratos de empréstimo contribuíram na formação do passivo das Companhias que, em contrapartida, concediam crédito à população de baixa renda, através de contratos de financiamento habitacional, que compõem a parcela majoritária de seus ativos; c) O SFH, desde seu princípio, dadas às características do público que pretendia beneficiar, vislumbrava a possibilidade de desequilíbrio nos contratos, criando diversos mecanismos para manter a solvência dos Agentes Financeiros, dos quais destacamos, o Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS , instituído pela RC 25 do BNH, de 16/06/1.967; d) A responsabilidade do FCVS foi ampliada e em consequência, os créditos contra o Fundo passaram a representar o principal ativo das Companhias. As condições de ressarcimento dos resíduos dos saldos devedores pelo FCVS só vieram a ser efetivamente definidas pelo Governo Federal, com a MP 1.520/1.996, convertida na Lei 10.150/2.000, que dispôs sobre novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS; e) Não existindo alteração no cenário atual, a COHAB-BD terá seu ponto crítico no exercício previsto de 2018. Em decorrência, o patrimônio líquido da		

Demonstração dos Fluxos de Caixa (Modelo Indireto)		2017	2016
Atividades Operacionais			
Ajustes no Resultado			
Lucro (Prejuízo) do Exercício	(2.036.054)	98.656	
Depreciações	19.659	21.837	
Dividendos Propostos	–	(24.664)	
Associação Classista Bandeirantes	–	(1.973)	
(2.016.395)	93.856		
Redução (Aumento) em Ativos			
Prestações a Receber	331.720	(139.393)	
Devedores por Vendas Compromissadas	8.370.090	2.334.944	
Imóveis a Comercializar	36.377	(23.211)	
FCVS a Receber	(10.526.888)	(4.389.101)	
Seguros SFH	(8.949)	(29.692)	
Títulos CVS/Outros Créditos	(582.274)	(3.070.586)	
Aumento (Redução) em Passivos			
Fornecedores	(8.642)	(7.528)	
Provisões Trabalhistas e Encargos Sociais	(20.888)	46.056	
Dividendos a Distribuir	–	24.664	
Impostos e Contribuições a Recolher	(29.261)	(4.365)	
FCVS - Provisões	7.416	(26.001)	
Receitas (Custos) Diferidos	2.883	308.356	
FCVS/Outros Débitos	92.909	81.843	
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(4.351.902)	(4.800.158)	
Das Atividades de Investimento			
Adições do Imobilizado	–	(15.740)	
Das Atividades de Financiamento			
Empréstimos CEF	2.002.141	3.889.952	
Aumento (Redução) Caixa e Equivalentes	(2.349.761)	(925.946)	
Caixa/Bancos/Aplicações Financeiras no Final do Exercício	11.250.615	12.176.561	
Caixa/Bancos/Aplicações Financeiras no Final do Exercício	8.900.854	11.250.615	
Aumento (Redução) Caixa e Equivalentes	(2.349.761)	(925.946)	

COHAB/BD poderá estar exposto a possíveis reflexos (prejuízos) ainda não passíveis de mensuração, pois dependem de eventos e parâmetros futuros. **16. Capital Social:** Assim representado: **31/12/2017 31/12/2016**
 Capital Social 12.532.000 12.532.000
 Ações em Tesouraria (2.517) (2.517)
 Reserva Legal 804.894 804.893
 Resultados Acumulados (2.224.097) (188.042)
Totais 11.110.280 13.146.334
 O Capital Social, integralmente realizado, é composto por R\$ 12.532.000 ações ordinárias, nominativas no valor nominal de R\$ 1,00 cada uma. **17. Estrutura do Patrimônio Social:** Assim representado: **31/12/2017 31/12/2016**

	R\$	%	R\$	%
Recursos Monetários				
Ativo Circulante	32.455.525	292,12	35.660.400	271,26
(-) Passivo Circulante	(7.297.610)	(65,68)	(7.118.601)	(54,15)
(=) Recursos em Giro	25.157.915	226,44	28.541.799	217,11
Ativo não Circulante	136.000.142	1.224,09	132.765.105	1.00