COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP

C.N.P.J. 60.850.575/0001-25

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

RELATÓRIO DA DIRETORIA 2014

Senhores acionistas:

Em conformidade com os dispositivos legais e estatutários, a Diretoria da COHAB-SP vêm submeter à apreciação de V.Sas. o relatório da Diretoria e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas das respectivas notas explicativas e do parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014.

Perfil COHAB-SP

Por meio de sua estrutura especializada, a COHAB-SP atua como principal Agente Operador das ações e investimentos vinculados à política habitacional de interesse social da Prefeitura do Município de São Paulo. A responsabilidade da Companhia envolve uma carteira com cerca de 160.000 créditos, considerando os contratos ativos das carteiras COHAB/FHM/PMSP, as unidades do PSH/Locação Social e os imóveis comerciais, as unidades com termo de permissão de uso e também as unidades a serem regularizadas, bem como os créditos administrados no âmbito do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

Para concretização de seu objetivo de implementar a política municipal de habitação de interesse social, mediante a construção de unidades habitacionais populares, urbanização e provimento de serviços básicos aos núcleos habitacionais, a COHAB-SP contou com recursos de programas federais, em especial do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS e, a partir de 1997, passou, também, a contar com os recursos orçamentários do Orçamento Programa do Município, vinculado ao Fundo Municipal de Habitação - FMH. Recentemente, a Companhia passou a manter parcerias com o Governo Federal através do Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV e Governo Estadual, por meio da CDHU-SP.

Importante ressaltar a função de gerenciadora/administradora dos créditos relativos aos programas de Locação Social e Parceria Social, ambos implementados no âmbito do Fundo Municipal de Habitação - FMH, e programas especiais da Secretaria Municipal de Habitação - PROVER, PROCAV e GUARAPIRANGA, que atingem 30.363 famílias.

Os destaques setoriais no exercício de 2014 foram:

Da transferência de empreendimentos vinculados ao FMH

No exercício de 2014 foram envidados esforços na transferência de empreendimentos vinculados ao FMH a esta COHAB-SP, com base na Lei 15.516/2011 de "doação de áreas municipais", com apresentação junto à Receita Estadual do pedido de isenção do Imposto sobre Transmissão "Causa Mortis" e Doação de quaisquer bens ou direitos - ITCMD, especificamente para os empreendimentos Lidiane I, Uirapuru, Chácara das Flores, Minas Gás, sem ônus para a Companhia.

Foram regularizados os empreendimentos: FUNAPS Sonda com 256 lotes, área Sonda B para o Programa Minha Casa Minha Vida, FUNAPS Pirajussara/Alto do Riviera com 376 lotes e 412 edificações e registro do parcelamento do empreendimento FUNAPS Jardim Miriam II/III, todos em cumprimento à ação civil pública movida pelo Ministério Público Estadual.

A partir de 2014, a Companhia passou a trabalhar em conjunto com SEHAB/Coordenadoria de Regularização Fundiária, na elaboração de licitações objetivando a contratação de serviços técnicos profissionais especializados, para as atividades de Regularização Fundiária, Engenharia e Social, sendo 05 editais para 58 empreendimentos (20.000 unidades habitacionais) e 21 editais de parcelamentos (10.302 unidades habitacionais).

Em relação às escrituras, em 2014, foram 1.622 minutas conferidas e 1.541 escrituras assinadas.

O Plano Plurianual do Município de São Paulo - PPA 2014 a 2017, relativo à meta 37 - Regularização Imobiliária, compreende 55 Programas COHAB-SP e 64 Programas FUNAPS, atendendo a um total de 31.344 famílias.

Da administração patrimonial

No decorrer de 2014, foram retomadas as providências quanto às renovações dos Termos de Permissão de Uso Gratuitos cedidos a agentes comunitários: terrenos e unidades comerciais, dos quais 14 processos foram encaminhados à Diretoria Comercial e Social para análise, sendo que, em meados de julho, conforme determina a legislação eleitoral, os atos foram suspensos até o início de 2015. São 870 unidades comerciais, 351 unidades com Termo de Permissão de Uso Oneroso (comerciantes e/ou prestadores de serviços), 276 unidades com Termo de Permissão de Uso Gratuito (ONGs e Órgãos Públicos, entidades), 98 unidades comerciais livres, 04 unidades comercias com Termo de Comodato e 141 unidades comerciais com ocupações irregulares.

A arrecadação das unidades comerciais com termo de permissão de uso oneroso totalizou R$ 1.365.712,69. Foram também efetuados os pagamentos às concessionárias para os imóveis vinculados ao FMH e/ou desapropriados, que aguardam programas habitacionais - Alojamentos Jacareípe e São Carlos, Edifício Santo André, Lord Hotel, Aída Gomes, Serra Verde - que totalizaram R$ 483.125,92.

Cabe ressaltar o trabalho efetuado com os municípios vizinhos, em especial Carapicuíba e Rio Grande da Serra, objetivando a transferência de propriedades imóveis da COHAB-SP não relacionadas aos objetivos e anseios da Companhia, em grande parte invadidas ou desapropriadas, geradoras de despesas e tributos. O processo está em andamento para formalização final, por meio dos levantamentos e registros necessários para sua conclusão.

Do atendimento aos munícipes

Em 2014, a Central de Habitação da COHAB-SP atendeu a aproximadamente 122 mil munícipes, destacando-se: 9.504 requerimentos de solicitações e serviços, 60.609 ligações telefônicas, 52.137 atendimentos presenciais, com uma média de 250 agendamentos por dia.

Da Diretoria de Participação

No ano de 2014, relativo ao acordo coletivo, é de se destacar o trabalho da Comissão que avaliou e manteve as cláusulas econômicas e financeiras, com expressiva melhoria dos valores dos benefícios de alimentação e refeição. Outras ações foram empreendidas em conjunto com a CIPA, SEHAB, e promoveram a todo o corpo funcional, palestras, atividades culturais e terapêuticas, promoção de exames e avaliações de saúde.

Dos procedimentos licitatórios

No decorrer de 2014, foram realizados 27 procedimentos licitatórios, dos quais: 19 foram homologados, 06 prejudicados ou revogados e 02 em andamento no final do exercício.

Das desapropriações

A COHAB-SP propôs 06 ações de desapropriações, sendo 04 de terrenos e 02 de prédios, que viabilizarão 1.927 unidades habitacionais - UH. Publicou 17 Decretos Municipais de Interesse Social, que viabilizarão 9.202 UH. Foram realizadas 03 imissões na posse de terrenos (01 registrada), que produzirão 824 UH.

Das ações em andamento, no ano de 2014, foram efetuados pagamentos em 12 ações de desapropriações, totalizando o valor de R$ 99.059.582,99, a título de indenizações, sendo que dessas 12, em 10 foram utilizados recursos do Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura - FMSAI, no valor de R$ 74.261.793,99.

Das soluções habitacionais no âmbito dos conjuntos já implantados

Com as novas condições de financiamento, estabelecidas pelas Resoluções nº 51/11, 52/11 e 55/11, 60/14 e 63/14, do Conselho Municipal de Habitação – CMH, bem como, das condições do Programa de Recuperação de Crédito praticado pela Companhia, foram regularizadas as ocupações de 2.725 unidades habitacionais, incluindo lotes remanescentes nos diversos empreendimentos, com a assinatura dos competentes instrumentos contratuais, que garantem maior segurança às famílias, inclusive com proteção de cobertura de sinistros por apólice diferenciada de seguro habitacional. O resultado dessas operações implicam ativos que totalizam R$ 37.008.754,00, dos quais R$ 11.287.587,00 foram recebidos à vista e o saldo remanescente ingressará mensalmente na forma de prestações dos respectivos financiamentos.

Merece especial atenção o fato de que, com a conclusão da regularização de diversos empreendimentos habitacionais, houve um incremento significativo da emissão dos Termos de Quitação Definitivos, que resultou no total de 2.027 casos no exercício, o que permitirá aos beneficiários providenciar a escritura definitiva junto aos cartórios.

Do atendimento habitacional

Durante o ano de 2014, 44.313 interessados foram incluídos no Cadastro de Demanda por atendimento habitacional, totalizando um milhão, cento e quarenta e um mil inscritos até dezembro de 2014, dos quais 142 mil atualizaram suas informações e foram habilitados para eventuais seleções.

Os Programas implantados no âmbito do Fundo Municipal de Habitação, em 2014, atenderam a 903 famílias no Locação Social - que compreende os empreendimentos Vila dos Idosos, Senador Feijó, Olarias, Parque do Gato, Asdrúbal do Nascimento e Palacete dos Artistas e 797 beneficiários no Parceria Social, verificando-se quanto a este último um decréscimo na demanda de 85,33% em relação a 2013.

Dos empreendimentos desenvolvidos em parceria com o Governo Federal via Ministério das Cidades, foram entregues 1.068 unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, sendo de responsabilidade da Companhia a habilitação dos beneficiários, acompanhamento nos sorteios de Unidades Habitacionais e entrega de chaves. Também foram entregues 100 unidades habitacionais com recursos do convênio CDHU, no empreendimento Bela Morada (Minas Gás) e 50 unidades habitacionais do empreendimento Palacete dos Artistas, destinadas ao Programa Locação Social, com recursos do Programa Especial de Habitação Popular - PEHP e do Fundo Municipal de Habitação - FMH.

Da produção habitacional

Em cumprimento às Metas do Governo Municipal (Plano Plurianual), foram publicados 08 Editais de Chamamento Público para seleção de empresas para construção de unidades de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, visando à produção de 19.000 unidades habitacionais, das quais 3.440 unidades habitacionais fazem parte da Operação Urbana Água Espraiada e 4.600 unidades habitacionais para atendimento das demandas de remoção dos PAC´s Drenagem e Mobilidade.

No exercício de 2014, em prosseguimento à parceria com o Governo Federal, para o Programa Minha Casa Minha Vida foram contratadas e entregues 1.068 unidades habitacionais, distribuídas em 08 empreendimentos. E são mais 9.881 unidades habitacionais com projetos em andamento em 20 empreendimentos.

Foram assinados termos de Cooperação Técnica SEHAB/COHAB - Protocolos de Intenções relativos à Vila Carioca/Presidente Wilson e Vila Clarice e o Convênio Coliseu da Operação Urbana Faria Lima com 272 unidades habitacionais. Foram licenciados 13 empreendimentos no exercício, destacando-se Parque Boa Esperança, Minas Gás/Bela Morada e do imóvel Alamoíque, transferidos à CDHU.

Relativamente às desapropriações de terrenos e edifícios, o montante é de 17 casos com Decretos de Interesse Social publicados e 06 ações de desapropriação ajuizadas. No âmbito do Programa Renova Centro foram concluídas as obras do Palacete dos Artistas com 50 unidades habitacionais já entregues. Há obras em andamento no mutirão Recanto da Felicidade com 120 unidades e no Edifício Mário de Andrade com 34 unidades habitacionais, com previsão de término no segundo semestre de 2015.

Da regularização e manutenção de unidades habitacionais

Dentro do Programa de Locação Social, cujas unidades habitacionais são de propriedade da COHAB-SP, foram realizadas obras de manutenção e reformas nos empreendimentos Olarias, Parque do Gato e Vila dos Idosos e nos Edifícios Asdrúbal do Nascimento e Senador Feijó, atendendo 853 famílias, 15 obras em muros, passeios e limpezas nas áreas reservadas da COHAB-SP, 81 vistorias técnicas em diversos conjuntos.

Em continuidade ao monitoramento do Conjunto Habitacional Heliópolis Gleba "L", ampliaram-se os trabalhos de investigação ambiental, objetivando a remediação da área para garantia da segurança de 1.944 famílias, somando-se a outras 06 ações de gestão ambiental em andamento, com a assinatura de 18 contratos na modalidade de Ata de Registro Ambiental.

Manteve-se a continuidade das obras necessárias para a regularização de diversos Conjuntos Habitacionais, totalizando 240 unidades habitacionais dos empreendimentos Riachuelo e Lidiane II, para obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

Da Gestão Orçamentária, Financeira e Contábil

No exercício de 2014, foram viabilizados recursos orçamentários no montante de R$ 210.586.574,42 para a COHAB-SP e R$ 34.193.822,87 para o FMH, que foram compatibilizados com os recursos financeiros disponíveis. Relativo à proposta orçamentária de 2015, com uma maior interação junto à SEHAB e SEMPLA, foram minimizados os cortes que ocorrem anualmente de forma aleatória e inviabilizam a execução de atividades e serviços contínuos. Apesar do cenário orçamentário desfavorável, o acompanhamento rigoroso junto às áreas da Companhia resultou na otimização do orçamento disponível: no exercício de 2013, do orçamento disponível a COHAB-SP executou 83,4% e o FMH 80,6%; no exercício de 2014 foram executados 83% na COHAB-SP e 92,5% no FMH.

O fluxo de caixa da COHAB-SP, em 2014, totalizou R$ 264.437.000,00 em receitas e os pagamentos representaram R$ 245.431.000,00. Cabe destacar a expressiva redução do valor previsto x realizado da Subvenção Econômica. Do total previsto de R$ 71.207.000,00, o realizado foi R$ 61.435.000,00.

Os repasses dos direitos creditórios imobiliários da carteira PMSP, totalizaram R$ 37.089.626,00 no exercício. Os Programas Habitacionais da carteira SEHAB administrada pela COHAB-SP (PPG - PROVER, PROCAV e GUARAPIRANGA), arrecadaram o montante de R$ 19.975.689,00. A COHAB-SP realizou Desapropriações de Imóveis, para contemplar o PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos na ordem de R$ 25.797.789,00 da PMSP - Tesouro Municipal e R$ 74.261.793,00 do Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura - FMSAI.

A COHAB-SP obteve um desempenho satisfatório com relação ao compromisso de racionalizar a utilização dos recursos públicos e permitir uma avaliação objetiva do desempenho das empresas de Administração Indireta, de acordo com o decreto nº 53.916/2013 que fixa, entre outros indicadores, metas para resultados econômicos e financeiros.

Relativamente à forma de contabilização das transferências financeiras realizadas pela Prefeitura do Município de São Paulo à sua controlada (COHAB-SP), foi contratado profissional de ilibada reputação no mercado, para elaboração de Parecer Jurídico opinando sobre a legal forma de registrar essas operações. O Parecer, datado de 05 de novembro de 2014, elaborado pelo Dr. José Antônio Minatel, analisa o assunto tanto do ponto vista da contabilidade pública (PMSP) quanto em relação à legislação societária - contabilidade das empresas privadas (COHAB-SP - empresa de economia mista).

Dos créditos a receber do Fundo de Compensação de Variações Salariais

Dando continuidade aos trabalhos relacionados à habilitação dos créditos, encerrou-se o exercício de 2014 com 82.829 contratos habilitados junto ao FCVS para o recebimento dos respectivos Títulos CVS, equivalentes a R$ 1.862.981.275,00 (hum bilhão, oitocentos e sessenta e dois milhões, novecentos e oitenta e um mil e duzentos e setenta e cinco reais). Destacam-se os três lotes de Pré-Novação, envolvendo 26.048 créditos do universo dos contratos homologados, no valor de R$ 855.951.848,00 (oitocentos e cinqüenta e cinco milhões, novecentos e cinqüenta e um mil e oitocentos e quarenta e oito reais) com expectativa de recebimento dos Títulos CVS no exercício de 2015, remanescendo o saldo de 14.900 contratos já validados pela Companhia, totalizando R$ 322.288.879,00 (trezentos e vinte e dois milhões, duzentos e oitenta e oito mil e oitocentos e setenta e nove reais), que aguardam auditoria da Administradora do FCVS - CEF e a regularidade das certidões da Companhia para serem pré-novados.

A carteira do FCVS total é composta por 83.337 contratos, 82.829 créditos habilitados e 508 contratos ativos no cadastro, ainda sem evento caracterizado. Destes totais, 99% constituem direito creditório da PMSP, para amortização da dívida dos respectivos contratos de empréstimo, assumida pelo Município em 31/08/2010.

Da Gestão de Crédito

Relativo às liquidações antecipadas, o atendimento presencial efetuado pela Diretoria Financeira alcançou a regularização de 712 casos representando o valor financeiro de R$ 13.032.683,93 no exercício de 2014.

Importante ressaltar que, nos casos de recuperação de créditos e regularização de ocupações, a iniciativa de solicitar a vistoria no local para identificar o morador do imóvel, em atendimento ao critério de renegociação com quem efetivamente mora no imóvel há no mínimo 01 ano comprovadamente, obtivemos um índice de sucesso próximo a 95%.

No Projeto Piloto de Cobrança, foram enviadas notificações aos mutuários de Renda Média (Alienação e CCCV), sendo que especificamente na carteira de Alienação Fiduciária com mais de 31 dias de atraso (885 contratos), houve um retorno positivo de R$ 1.166.755,73.

O relatório resultante do Acordo de Cooperação Técnica firmado com a EMGEA em 29/11/2013 foi aprovado em 12/12/2014, para implementação no decorrer do ano de 2015.

Destaca-se a criação em parceria com a Emplasa - Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A., de um sistema que disponibilize a consulta unificada dos cadastros imobiliários da CEF, COHAB´s, CDHU e Banco do Brasil, para prevenir a ocorrência de casos com mais de um Benefício Social. O Sistema está em fase de testes.

Com o objetivo de regularização das ocupações, foi obtida a marca de 3.188 casos com emissão do check list financeiro, para emissão do correspondente Termo de Quitação.

Em 2014 foram 247 adesões ao Programa de Regularização de Ocupações e Recuperação de Créditos - P.1000, com o pagamento da 1ª parcela, todas efetuadas presencialmente na Central de Habitação, visando a impedir a transmissão ilegal dos imóveis que ocorria com a adesão via WEB.

Foi iniciado o preparo dos 156 contratos que serão objeto de atendimento no Mutirão Butantã no início de 2015, com a solicitação de todos os processos e pré-avaliação.

Das implementações na área de Informática

No ano de 2014, foi concluída a migração de dados e servidores para o Data Center da Empresa Municipal de Processamento de Dados do Município - PRODAM, assegurando a continuidade dos serviços e a segurança das informações. Foram integrados os sistemas Cadastro de Demanda e Habisp Plus, de forma a unificar as informações sobre os atendimentos realizados no município de São Paulo, e ainda, foi implantado um Sistema de Controle de Prazos e Contratos para todas as áreas da Diretoria Administrativa e Diretoria Técnica. Procedeu-se a troca dos switches em toda Companhia e a substituição da estrutura de telefonia, modernizando e expandindo o número de ramais e pontos de rede disponíveis.

Dos Recursos Humanos

No exercício de 2014, foram adquiridos e implantados o Sistema de Ponto Eletrônico para controle de freqüência por meio de registradores biométricos e o Sistema Portal do Colaborador para disponibilizar na intranet os serviços da Gerência de Recursos Humanos aos usuários. Vale destacar também a contratação de 15 aprendizes através de Contrato firmado com o Centro Social Nossa Senhora do Bom Parto, entidade filantrópica sem fins lucrativos.

São Paulo, 17 de março de 2015.

A Diretoria

continua...

...continuação

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP

C.N.P.J. 60.850.575/0001-25

COHAB SÃO PAULO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.014 E 2.013 - (Em Milhares de Reais)

ATIVO	Nota	2.014	2.013 Reclassificado
CIRCULANTE			
Caixa	4	27	9
Bancos Conta Movimento	4	2.801	1.271
Aplicações Financeiras	4	149.117	104.256
Prestações a Receber		7.012	10.661
Contas a Receber	5	26.921	19.862
Outras Contas a Receber		9.486	8.523
Despesas Antecipadas		17	7
		195.381	**144.589**
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a Longo Prazo			
Mutuários a Receber		236.064	216.593
FCVS a Receber		9.821	8.726
Bens Destinados para Comercialização		215.326	241.769
Projetos em Fase de Desenvolvimento	6	312.075	291.509
Terrenos Destinados a Edificações ou Urbanizações	7	255.044	180.847
Outras Contas a Receber		27.881	26.742
		1.056.211	**966.186**
Investimentos		74	74
Imobilizado	8	41.508	41.454
		41.582	**41.528**
		1.097.793	**1.007.714**
TOTAL DO ATIVO		**1.293.174**	**1.152.303**

PASSIVO	Nota	2.014	2.013 Reclassificado
CIRCULANTE			
Empréstimos		347	353
Fornecedores e Empreiteiras		5.466	13.495
Impostos e Contribuições Sociais		27.032	26.000
Recebimentos para Amortização de Dívida		87.643	84.907
Seguros a Pagar		398	440
Outras Contas a Pagar	10.1	165.996	141.469
Valores Recebidos - Lei Municipal nº 11.632/94 - FMH	13.1.2	19.698	16.151
Subvenções Recebidas		11.214	-
Provisão para Contingências	11.1.1	69.256	69.528
		387.050	**352.343**
NÃO CIRCULANTE			
Exigível a Longo Prazo			
Empréstimos		403	717
Provisão para Contingências	11.1.2	44.398	44.207
Outras Contas a Pagar	10.2	22.775	20.082
Impostos Diferidos	12	63.696	65.521
Receitas de Exercícios Futuros		681	1.008
		131.953	**131.535**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital Social	13.a	756.901	756.901
Reserva de Reavaliação	13.1.3	95.225	95.225
Prejuízos Acumulados	13.1.2	(819.885)	(925.631)
		32.241	**(73.505)**
Lei Municipal nº 11.632/94-FMH	13.b	600.137	600.137
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital		141.793	141.793
		741.930	**741.930**
		774.171	**668.425**
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**1.293.174**	**1.152.303**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.014 E 2.013 (Em Milhares de Reais)

Descrição	Nota	Capital Social	Reserva de Reavaliação	Prejuízos Acumulados	Lei Municipal nº 11.632/94 FMH	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2.012		**756.901**	**95.225**	**(1.367.027)**	**510.638**	**141.793**	**137.530**
Absorção de Prejuízos com Créditos de Acionista Controlador (PMSP)		-	-	143.209	-	-	143.209
Aplicações em Investimentos FMH		-	-	-	89.499	-	89.499
Absorção de Prejuízos com Créditos de Acionista Controlador (PMSP)		-	-	273.517	-	-	273.517
Prejuízo do Exercício		-	-	(28.574)	-	-	(28.574)
Saldos em 31 de dezembro de 2.012 (ajustado)		**756.901**	**95.225**	**(978.875)**	**600.137**	**141.793**	**615.181**
Ajustes de Períodos Anteriores - Recomposição de parte do Custo do Empreendimento Parque Europa II	13.1.1	-	-	1.750	-	-	1.750
Absorção de Prejuízos com Créditos de Acionista Controlador (PMSP)	13.1.1	-	-	69.725	-	-	69.725
Prejuízo do Exercício		-	-	(17.715)	-	-	(17.715)
Saldos em 31 de dezembro de 2.013 (antes dos ajustes)		**756.901**	**95.225**	**(925.115)**	**600.137**	**141.793**	**668.941**
Ajustes de Períodos Anteriores:	13.1.2						
1 - Reversão de gastos com Recebimentos - Lei Municipal 11.632/94 - FMH		-	-	(568)	-	-	(568)
2 - Recomposição de parte do Custo do Empreendimento Associação Jardim Celeste II - 2ª Etapa		-	-	(86)	-	-	(86)
3 - Reversão de parte do Custo do Empreendimento Parque Boa Esperança		-	-	138	-		138
Saldos em 31 de dezembro de 2.013 (ajustado)		**756.901**	**95.225**	**(925.631)**	**600.137**	**141.793**	**668.425**
Absorção de Prejuízos com Créditos de Acionista Controlador (PMSP)		-	-	61.434	-	-	61.434
Lucro do Exercício		-	-	44.312	-	-	44.312
Saldos em 31 de dezembro de 2.014		**756.901**	**95.225**	**(819.885)**	**600.137**	**141.793**	**774.171**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS RELATIVAS AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.014 (Valores em milhares de Reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia tem como objetivo principal a implementação da política municipal de habitação de interesse social mediante a construção de unidades habitacionais populares, urbanização e provimento de serviços básicos aos núcleos habitacionais.

No âmbito federal, até 1997, a COHAB-SP contou com os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS para construção e financiamento de unidades habitacionais, representando estas cerca de 90% da sua carteira imobiliária. Mais recentemente, a Companhia vem estabelecendo parcerias em novos programas com o governo federal (PAR, PSH, PEHP e PMCMV), governo estadual, através da CDHU-SP, visando tornar acessível aquisição de casa própria para as classes de baixa renda.

A partir de 1997 a COHAB-SP passou a contar com os recursos orçamentários do Orçamento Programa do Município de São Paulo, vinculados ao Fundo Municipal de Habitação - FMH, ampliando significativamente sua atuação junto à camada mais carente da população, através de projetos e ações de apoio habitacional, mutirões e programas especiais, com destaque para Parceria Social e Locação Social.

A Companhia atua, também, como gerenciadora dos créditos relativos aos programas do FMH e daqueles implementados no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação, em especial, PROVER, PROCAV e GUARAPIRANGA. A partir de agosto/2010, passou a administrar os direitos creditórios da Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP decorrentes dos ativos vinculados aos respectivos contratos de empréstimo, renegociados com a UNIÃO nos termos da Lei n.º 8727/93.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), exigidos para exercícios encerrados a partir de 31 de dezembro de 2010. Na elaboração das demonstrações contábeis a Companhia obedeceu às disposições das Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09 (Convergência ao Padrão Internacional de Contabilidade), que alteraram a Lei nº 6.404/76.

2.1. Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Esta demonstração prevista no artigo 188 da Lei nº 6.404/76, foi levantada pelo método direto em consonância com as disposições contidas no Pronunciamento Técnico CPC nº 03, aprovado pela Resolução do CFC nº 1.296/10 (NBC TG 03).

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas são:

a) Aplicações Financeiras - São registradas ao preço de custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

b) Mutuários a Receber (circulante e não circulante) - Correspondem ao saldo a receber de mutuários adquirentes de unidades habitacionais registrados pelo seu valor de custo acrescido de atualização monetária e ajustado ao valor presente. Em conformidade com a expectativa de recebimentos, prevista para o ano- calendário seguinte, os valores registrados no ativo não circulante (longo prazo) são transferidos para o ativo circulante (curto prazo).

c) FCVS a Receber (não circulante) - Corresponde ao saldo a receber do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS ajustados ao seu valor presente. Os registros contábeis relativos ao FCVS atendem às disposições contidas da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2.000. Consultar a respeito o item 14.

d) Imobilizado - A depreciação é calculada pelo método linear, com base em estimativa do prazo de vida útil econômica dos bens. A Companhia realizou análise sobre a recuperação dos valores registrados no Ativo Imobilizado objetivando registrar e ajustar os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada para fins de cálculo da depreciação e amortização, bem como, para reconhecer possíveis perdas do capital aplicado em consonância com as disposições contidas no Pronunciamento Técnico CPC nº 01, aprovado pela Resolução CFC nº 1.292/10 (NBC TG 01).

e) Provisão para Contingências - Corresponde à provisão para eventuais perdas prováveis nas questões que envolvem demandas judiciais, cujos valores relativos aos respectivos processos encontram-se atualizados até a data do Balanço. A contrapartida destes valores está registrada no resultado do exercício. Consultar a respeito o item 11.

f) Ajustes a Valor Presente - Elaborados em conformidade com os artigos 183, VIII e 184, III, da Lei nº 6.404/76, em conformidade com as disposições contidas no Pronunciamento Técnico CPC nº 12, aprovado pela Resolução CFC nº 1.151/09 (NBC TG 12).

4. DISPONIBILIDADES

RECURSOS FINANCEIROS	31/12/2014	31/12/2013
COHAB	93.914	59.270
FMH	37.802	31.161
CONVÊNIO SEHAB	244	159
CONVÊNIO CDHU	11.795	9.280
OUTROS CONVÊNIOS	3.261	2.960
P.M.S.P	4.929	2.706
TOTAL	**151.945**	**105.536**

8. IMOBILIZADO

Bens	Taxa de depreciação	2.014 Custo	2.014 Depreciação Acumulada	2.014 Líquido	2.013 Líquido
Terrenos	-	41.026	-	41.026	41.026
Edificações	4%	2.526	(2.526)	-	-
Móveis e Utensílios	10%	458	(398)	60	73
Máquinas e Equipamentos de Construção	10%	68	(49)	19	19
Veículos	20%	47	(47)	-	-
Equipamentos de Informática	20%	1.561	(1.175)	386	319
Direitos de Uso de Telefones	-	17	-	17	17
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	4%	2	(2)	-	-
TOTAL		**45.705**	**(4.197)**	**41.508**	**41.454**

9. EMPRÉSTIMOS

Empréstimo de curto e longo prazo em moeda nacional destinado à construção de conjuntos habitacionais, que incluem os encargos financeiros incorridos até a data do Balanço, correspondentes à atualização monetária, acrescidos de juros de 4,1% a.a. para aplicação em habitação popular do empreendimento Casa Verde. As garantias oferecidas compreendem a hipoteca dos imóveis vinculados ao referido empreendimento e o aval da Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), sendo o prazo de vencimento variável até 30 anos após o período de carência.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.014 E 2.013 (Em Milhares de Reais)

	Nota	2.014	2.013
RECEITA OPERACIONAL			
De Produção	15	99	281
De Comercialização	15	58.993	40.397
De Gestão de Crédito	15	19.368	20.231
		78.460	**60.909**
(-) CUSTO DE ATIVIDADES OPERACIONAIS			
De Produção		(4.173)	(3.172)
De Comercialização		(35.395)	(19.342)
De Gestão de Crédito		(62.999)	(76.879)
		(102.567)	**(99.393)**
(=) PREJUÍZO OPERACIONAL BRUTO		**(24.107)**	**(38.484)**
(+) RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Resultado Financeiro Líquido		27.905	12.001
Pessoal e Encargos Sociais		(51.184)	(53.895)
Serviços de Terceiros		(14.610)	(14.688)
Despesas de Materiais		(156)	(171)
Tributárias		(3.409)	(2.405)
Com Gastos Não Incluído no Custo da Obra		(232)	(2.382)
Outras Receitas (Outras Despesas)	16	110.105	82.309
		68.419	**20.769**
(=) RESULTADO (LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO)		**44.312**	**(17.715)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2.014 E 2.013 Em milhares de Reais

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2.014	2.013
Recebimentos de vendas	35.131	35.270
Recebimentos de prestações e outros - convênios	22.616	19.738
Recebimentos de prestações e outros - PMSP	56.409	60.422
Recebimentos de rendimentos de aplicações financeiras	13.723	6.892
Recebimentos por levantamento de depósitos judiciais	2.844	2.174
Recebimentos para aplicação em bens de terceiros - convênios	347	1.299
Créditos Fiscais (Saldo Negativo de IRPJ - utilizados em compensação)	400	-
Outros recebimentos	1.506	2.370
(-) Pagamentos de salários	(40.216)	(46.071)
(-) Pagamentos de tributos incidentes sobre vendas	(2.618)	(3.049)
(-) Pagamentos de despesas operacionais	(50.225)	(62.537)
(-) Pagamentos de contingências	(497)	(152)
(-) Pagamentos de depósitos judiciais	(4.148)	(3.449)
(-) Pagamentos de despesas antecipadas	(65)	(24)
(-) Retenção de IRRF s/aplicações financeiras	(2.561)	(1.245)
(-) Pagamentos de prestações recebidas e demais gastos - convênios - retorno	(6.336)	(17.777)
(-) Pagamentos de gastos de responsabilidade da PMSP	(51.585)	(62.122)
(-) Pagamentos de gastos em bens de terceiros - convênios	(512)	(1.369)
(-) Deduções e demais despesas relativas ao recebimentos de vendas	(5.299)	(3.080)
Caixa Consumido na Atividade Operacional	**(31.086)**	**(72.710)**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Recebimentos de recursos do acionista controlador para absorção de prejuízos contábeis	61.435	69.726
(-) Pagamentos de empréstimos	(364)	(371)
Caixa Gerado na Atividade de Financiamento	**61.071**	**69.355**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Recursos FMH - Lei Municipal nº 11.632/94	20.714	30.568
Recebimentos de recursos do acionista controlador relativos à subvenção para investimentos	99.181	51.302
(-) Aquisições de imobilizados	(193)	(50)
(-) Aquisições de terrenos/desapropriação de Imóveis	(99.117)	(53.757)
(-) Demais custos para formação de estoques	(4.161)	(3.494)
Caixa Gerado na Atividade de Investimento	**16.424**	**24.569**
VARIAÇÃO DO DISPONÍVEL NO PERÍODO	**46.409**	**21.214**
SALDOS NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	**105.536**	**84.322**
SALDOS NO FINAL DO EXERCÍCIO	**151.945**	**105.536**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

5. CONTAS A RECEBER

	31/12/2014	31/12/2013
Valores a Receber da PMSP	23.880	17.393
Valores a Rec. Permissionários de Uso - Empresa 40	977	916
Valores FMH - Responsabilidade COHAB	887	722
Valores da COHAB - Responsabilidade FMH	84	41
Valores Devedores Transitórios	1.093	790
TOTAL	**26.921**	**19.862**

6. PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

Referem-se a projetos habitacionais de interesse social, direcionados à população de baixa renda, os quais estão sendo construídos, em sua maior parte, sob o regime de mutirões.

	31/12/2014	31/12/2013 (Reclassificado)
Recursos FMH	166.743	171.162
Recursos COHAB	48.801	24.003
Recursos CDHU	96.531	96.344
TOTAL	**312.075**	**291.509**

7. TERRENOS DESTINADOS A EDIFICAÇÕES (NÃO CIRCULANTE)

	31/12/2014	31/12/2013
Custo de Aquisição	194.742	120.545
Reavaliações Efetuadas nos Exercícios 2003 a 2007	60.302	60.302
TOTAL	**255.044**	**180.847**

continua...

...continuação

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS RELATIVAS AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.014 - (Valores em milhares de Reais)

10. OUTRAS CONTAS A PAGAR

10.1 - Circulante

	31/12/2014	31/12/2013
Empréstimos SEHAB	1.774	1.774
Provisões para Obrigações Trabalhistas	3.987	3.629
Créditos de Terceiros a Repassar (PRODEC, SEHAB, CDHU, etc.)	134.179	114.892
Créditos de Terceiros a Repassar de Responsabilidade do FMH	15.064	13.759
Créditos de Terceiros a Repassar (PMSP)	5.144	2.689
Outras Contas a Pagar	5.848	4.726
TOTAL	**165.996**	**141.469**

10.2 - Não Circulante

	31/12/2014	31/12/2013
IPREM - Instituto de Previdência Municipal	4.431	4.394
IPTU (Osasco, Carapicuíba, Rio Grande da Serra e Guarulhos)	16.142	13.407
REFIS - Lei nº 11.941/2009	2.202	2.281
TOTAL	**22.775**	**20.082**

11. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS E OUTRAS CONTINGÊNCIAS POSSÍVEIS

11.1. PROVISÕES COMO PROVÁVEIS PERDAS

A Companhia possui diversos processos em andamento de natureza trabalhista, cível e tributária, decorrentes do curso normal de suas atividades. Constituímos as contingências consideradas como perda provável de acordo com o relatório elaborado pela Superintendência Jurídica da Companhia. As provisões, adiante discriminadas, foram constituídas em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC nº 25, aprovado pela Resolução CFC nº 1.180/09 (NBC TG 25).

11.1.1. CIRCULANTE

TIPO DE AÇÃO	SALDO 31/12/2013	INCLUSÕES ANO DE 2014	ATUALIZAÇÕES E RECLASSIFICAÇÕES	PAGAMENTOS EM 2014	SALDO EM 31/12/2014
Ações Trabalhistas	1.289	-	81	-	1.370
Ações de Condomínio	338	2	-106	-	234
Ações Diversas	-	-	-	-	-
Ações Fiscais	15.223	-	964	-	16.187
Ações Indenizatórias	9.578	-	607	-	10.185
Ações - Obrigação de Fazer	39.600	50	-650	-	39.000
Ações - Civil	3.500	-	-1.220	-	2.280
TOTAL	**69.528**	**52**	**-324**	**-**	**69.256**

11.1.2. NÃO CIRCULANTE

TIPO DE AÇÃO	SALDO 31/12/2013	INCLUSÕES ANO DE 2014	ATUALIZAÇÕES E RECLASSIFICAÇÕES	PAGAMENTOS EM 2014	SALDO EM 31/12/2014
Ações Trabalhistas	661	-	42	-	703
Ações de Condomínio	1.702	-	-161	-	1.541
Ações Diversas	511	1	67	-	579
Ações de Usucapião	53	-	3	-	56
Ações Fiscais	286	-	-	-	286
Ações Indenizatórias	8.381	-	-132	-	8.249
Ações - Civil	15.286	-	18	-	15.304
Ações - Obrigação de Fazer	-	50	-	-	50
IPREM - Multa Heliópolis	1.628	-	14	-	1.642
PASEP /PIS	1.289	-	52	-	1.341
COFINS	5.952	-	237	-	6.189
IPTU Carapicuíba	8.458	-	-	-	8.458
TOTAL	**44.207**	**51**	**140**	**-**	**44.398**

11.2. CONTINGÊNCIAS COM POSSÍVEIS PERDAS

Em conformidade com os itens 27 a 30 do Pronunciamento Técnico CPC nº 25, aprovado pela Resolução CFC nº 1180/09 (NBC TG 25), a Companhia não deve reconhecer contabilmente um passivo contingente, conforme definido no item 13 do referido Pronunciamento Técnico. Assim, para cada classe dessa espécie de passivo, na data do Balanço, deverá ser divulgada apenas em nota explicativa às demonstrações financeiras, uma descrição sumária da natureza do referido passivo, conforme demonstrado no quadro a seguir:

TIPO DE AÇÃO	SALDO 31/12/2013	INCLUSÕES ANO DE 2014	ATUALIZAÇÕES E RECLASSIFICAÇÕES	PROCESSO EXTINTO	SALDO EM 31/12/2014
Ações Trabalhistas	2.812	376	-120	-	3.068
Ações de Condomínio	1.832	1.003	-662	-	2.173
Ações Diversas	551	3.153	-190	-10	3.504
Ações de Usucapião	452	40	21	-	513
Ações Fiscais	4.852	-	1	-	4.853
Ações Indenizatórias	2.343	124	-764	-	1.703
Ações - Obrigação de Fazer	1.160	697	-90	-	1.767
Ações - Civil	1.896	12	120	-	2.028
TOTAL	**15.898**	**5.405**	**-1.684**	**-10**	**19.609**

12. IMPOSTOS DIFERIDOS

A Companhia difere o pagamento das contribuições sociais (PIS e COFINS) até o efetivo recebimento de cada parcela do financiamento de longo prazo (Regime de Caixa) assim, os impostos diferidos referem-se às contribuições sociais devidas para o PIS e para a COFINS calculadas sobre o montante das receitas de comercialização, ainda não recebidas.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) - CAPITAL SOCIAL

O Capital Social, totalmente subscrito e integralizado, é representado por 3.701.733.525 de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. A Prefeitura do Município de São Paulo detém 3.701.733.435 ações.

b) - LEI MUNICIPAL N° 11.632/94 - FMH

Refere-se a recursos recebidos, até a data de **31 de dezembro de 2007**, da Prefeitura Municipal de São Paulo com destinação específica voltada à execução de programas e projetos habitacionais de interesse social vinculados ao Fundo Municipal de Habitação-FMH (vide Nota Explicativa 17). A partir desse exercício, em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC nº 07 - Subvenções e Assistências Governamentais, aprovado pela Resolução CFC nº 1.305/10 (NBC TG 07) os recursos recebidos como **Subvenções para Investimentos** foram contabilizados em conta específica do passivo circulante sendo transferidos para o resultado do exercício "De Recursos FMH - Lei nº 11.632/94" concomitantemente com o repasse desses valores a terceiros incumbidos de realizar a construção de unidades habitacionais para a população de baixa renda.

13.1. - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

13.1.1. - RETIFICAÇÃO DE ERROS DE PERÍODOS DE APURAÇÃO ANTERIORES RELATIVO AO ANO CALENDÁRIO DE 2012 no valor de R$ 53.760 (R$ 1.750 + R$ 69.725 - R$ 17.715) em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC nº 23 que trata das Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, aprovado pela Resolução CFC nº 1.179/09 (NBC TG 23).

13.1.2. - RETIFICAÇÃO DE ERROS DE PERÍODOS DE APURAÇÃO ANTERIORES RELATIVO AO ANO CALENDÁRIO DE 2013 no valor de - R$ 516 (- R$ 568 - R$ 86 + R$ 138) em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC nº 23 que trata das Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, aprovado pela Resolução CFC nº 1.179/09 (NBC TG 23).

Essas alterações poderão ser **visualizadas** na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, bem como, resumidamente, no quadro adiante:

Saldo em 31/12/2012 (Ajustado)		**(978.875)**
(+) Ajustes Positivos de períodos de Apuração Anteriores:		
• Recomposição de parte do Custo do Empreendimento Parque Europa II		1.750
• Absorção de Prejuízos Contábeis com créditos do Acionista Controlador (PMSP)		69.725
• Prejuízo Líquido do Exercício		(17.715)
(=) Saldo em 31/12/2013 (Antes dos Ajustes)		**(925.115)**
(+) Ajustes Positivos de períodos de Apuração Anteriores:		
• Reversão de Gastos com Recebimentos - Lei Municipal nº 11.632/94 - FMH		(568)
• Recomposição de parte do Custo do Empreendimento Associação Jardim Celeste II - 2ª Etapa		(86)
• Reversão de parte do Custo do Empreendimento Parque Boa Esperança		138
(=) Saldo em 31/12/2013 (Ajustado)		**(925.631)**
(+) Absorção de Prejuízos com Créditos do Acionista Controlador (PMSP)	61.434	
(+) Lucro Líquido do Exercício	44.312	105.746
Saldo em 31/12/2014		**(819.885)**

13.1.3. - REAVALIAÇÃO DE BENS (TERRENOS) - O saldo da conta Reserva de Reavaliação representa a reavaliação de terrenos realizada nos anos-calendário de 2003 e 2006.

14. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS (NÃO CIRCULANTE)

a) Criação, finalidade e responsabilidade

O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS é um fundo de natureza contábil criado pela Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação - BNH e ratificado pela lei nº 9.443, de 14 de março de 1997, que dentre as suas finalidades, destaca-se aquela de responder pelo ressarcimento dos descontos e resíduos, decorrentes dos financiamentos aos beneficiários finais, oriundos de contrato de repasse, que por sua vez, constitui a contrapartida/garantia de pagamento dos respectivos saldos residuais dos contratos de empréstimos, firmados com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, administrados pela Caixa Econômica Federal - CEF.

b) Do crédito junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

Da carteira imobiliária da COHAB-SP com recursos do FGTS, 83.337 possuem cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS para o resíduo contábil a ser apurado no final de cada contrato.

Em 31 de dezembro de 2014, em decorrência de análise dos contratos com cobertura, 82.829 eventos encontram-se caracterizados perfazendo um total de R$ 1.862.981* (R$ 1.791.889* em 2013). Deste montante, R$ 9.821 (R$ 8.726 em 2013) encontra-se registrado na rubrica "FCVS a Receber" (não circulante), já ajustados a valor presente, nos termos da Lei nº 6.404/76 com as alterações previstas nas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09. Em conformidade com a Lei nº 10.150/00 esses valores serão transformados em títulos de crédito com finalidade específica para quitação de empréstimos e financiamentos contraídos com recursos do FGTS.

(*) Desses totais, 99% constituem direito creditório da Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP, para amortização na dívida dos respectivos contratos de empréstimo, assumida pelo Município em 31/08/2010, conforme Ofício nº 1.467/2011/CN FCVS/SP, datado de 09/09/2011 da Caixa Econômica Federal - CEF. Assim sendo, a PMSP é a titular dos Direitos Creditórios da COHAB-SP, a serem novados junto ao FCVS.

15. APRESENTAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE) - PADRÃO INTERNACIONAL DE CONTABILIDADE

A DRE publicada atende as disposições contidas no Pronunciamento Técnico CPC nº 30, aprovado pela Resolução CFC nº 1.412/12, a qual determina que as quantias cobradas por conta de terceiros - tais como tributos sobre vendas, tributos sobre bens e serviços e tributos sobre o valor adicionado não devem ser computadas como receita na divulgação da referida Demonstração. A norma tributária (artigos 279 e 280 do Regulamento do Imposto de Renda de 1999 - RIR/99) determina que a Receita Líquida representa o montante da Receita Bruta deduzido das vendas canceladas, dos descontos concedidos incondicionalmente e dos impostos incidentes sobre vendas. A Lei nº 12.973, de 13/05/2014, publicada no DOU de 14/05/2014, fez alterações no artigo 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, matriz legal dos artigos 279 e 280 do RIR/99, porém, estas disposições não se aplicam às demonstrações financeiras encerradas em 31/12/2014, pois a Companhia. não optou pela sua aplicação no ano-calendário 2014. Consulte a respeito o item nº 19, destas notas. Assim, perante a legislação tributária retro mencionada a parte inicial da DRE publicada em conformidade com a legislação societária mencionada, deveria ser apresentada da seguinte forma:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	31/12/2014	31/12/2013
RECEITA OPERACIONAL BRUTA DE:		
• Produção	109	310
• Comercialização	65.006	44.514
• Gestão de Crédito	21.342	22.293
(=) Valor Total	**86.457**	**67.117**
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA OPERACIONAL BRUTA:		
• PIS/COFINS	(7.997)	(6.208)
(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**78.460**	**60.909**
• DEMAIS RECEITAS	1.183	1.037
• PIS/COFINS	(109)	(96)
(=) VALOR LÍQUIDO DAS DEMAIS RECEITAS	**1.074**	**941**

16. DEMAIS RECEITAS E DESPESAS

DEMAIS RECEITAS E DESPESAS	31/12/2014	31/12/2013
Depreciações	(180)	(168)
Viagens	(13)	(8)
Para a ABC	(30)	(30)
Sindical Patronal	(61)	(58)
Para o CREA	(1)	-
Para Associação dos Advogados de São Paulo	(25)	(3)
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU	(3)	-
De Recep Exp Congr Correlatos	(16)	-
Processos Judiciais Contingenciados (*)	(1.685)	(20.649)
Taxa de Fiscalização de Estabelecimentos - TFE	(1)	(1)
Taxa de Resíduos Sólidos	(1)	-
Processos Judiciais não Contingenciados	(1.177)	(79)
Valor dos Bens Baixados e Alienados	-	(9)
Ajustes da Lei nº 11.638/2007 (**)	(21.568)	(2.200)
Processos Judiciais	(2.260)	-
Outras Despesas	(3)	(3)
Taxa de Expediente e Serviços	133	3
Aluguéis	644	611
Remuneração	297	327
Subtotal 01	**(25.950)**	**(22.267)**
Obrigações Provisionadas (*)	2.068	15.129
Bens Móveis	-	144
Redução de Recursos Transferidos – PMSP	4.494	-
Recursos do FMH - Lei nº 11.632/94	17.168	31.277
Ajustes da Lei nº 11.638/07 (***)	24.358	6.725
Subvenções para Investimento	87.967	51.301
Subtotal 02	**136.055**	**104.576**
TOTAL	**110.105**	**82.309**

(*) Essas provisões foram discriminadas no item 11 dessas notas.

(**) e (***) - Foram ajustados a Valor Presente nos termos dos artigos 183, VIII e 184, III, da Lei nº 6.404/76, em conformidade com as disposições contidas no Pronunciamento Técnico CPC nº 12, aprovado pela Resolução CFC nº 1.151/09 (NBC TG 12).

17. FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - FMH

De acordo com a Lei Municipal nº 11.632/94, artigo 7º e seu parágrafo primeiro, foi instituído um fundo especial, junto à COHAB-SP, com a finalidade específica voltada à execução de programas e projetos habitacionais de interesse social. Esse fundo destinado a apoiar e suportar financeiramente a política municipal de habitação foi denominado "Fundo Municipal de Habitação - FMH", sendo seus recursos vinculados ao sistema contábil da COHAB-SP, e distribuídos na forma a seguir apresentada:

ATIVO	31/12/2014	31/12/2013 (Reclassificado)
Circulante	45.536	40.156
Não Circulante	499.435	535.234
(=) Total	**544.971**	**575.390**

PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2014	31/12/2013 (Reclassificado)
Circulante	79.484	70.741
Não Circulante	2.471	1.385
Patrimônio Líquido	463.016	503.264
(=) Total	**544.971**	**575.390**

RESUMO DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	31/12/2014	31/12/2013
Receitas Operacionais	86.549	71.140
(-) Custos e Despesas Operacionais	(126.796)	(90.422)
(=) Resultado (Prejuízo Líquido do Exercício)	**(40.247)**	**(19.282)**

18. AUTORIZAÇÃO DE CONCLUSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em conformidade com as disposições contidas no Pronunciamento Técnico CPC nº 24, aprovado pela Resolução CFC nº 1.184, de 2009 (NBC TG 24), foi autorizada em 24 de março de 2015 pelo Diretor Financeiro, a conclusão da preparação das Demonstrações Contábeis relativas ao ano-calendário de 2014. Depois de concluído o processo de levantamento, as referidas Demonstrações foram aprovadas por unanimidade pela Diretoria Plena em reunião realizada no dia 30/03/2015, conforme Ata nº 1482.

19. ALTERAÇÕES PROVOCADAS PELA LEI Nº 12.973, DE 2014

As novas regras estabelecidas pela referida Lei serão obrigatórias a partir de 1º de janeiro de 2015, embora o contribuinte possa optar pela aplicação antecipada a partir de 1º de janeiro de 2014, de forma irrevogável e irretratável na forma do artigo 75 do mencionado diploma legal. A Companhia não fez a opção pela aplicação da referida Lei no ano-calendário de 2014.

continua...

...continuação

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP

C.N.P.J. 60.850.575/0001-25

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

AFONSO HENRIQUE MARTINS LUZ
Presidente

JOSÉ FLORIANO DE AZEVEDO MARQUES NETO
Vice-Presidente

JOÃO ABUKATER NETO
Membro do Conselho de Administração

ANTONINO JESSE RIBEIRO
Membro do Conselho de Administração

RICARDO RODRIGUES
Membro do Conselho de Administração

MARIANA CHIESA GOUVEIA NASCIMENTO
Membro do Conselho de Administração

JÂNIO QUADROS NETO
Membro do Conselho de Administração

IRENE ALICE ALVES SUGUIYAMA
Membro do Conselho de Administração

MARIA ANGÉLICA SPAGNUOLO MOLINA
Membro do Conselho de Administração

ITAMAR MORAIS DE OLIVEIRA
Membro do Conselho de Administração

DIRETORIA

JOÃO ABUKATER NETO
Diretor Presidente

JOSÉ JACQUES NAMUR YAZBEK
Diretor Financeiro

JOÃO ABUKATER NETO
Diretor Técnico

JAIR JOSÉ RODRIGUES
Diretor Comercial e Social

MARCUS VINÍCIUS DOS ANJOS GONÇALVES DE FREITAS
Diretor Administrativo

RAPHAEL MÁRIO NOSCHESE
Diretor de Patrimônio

VERA LÚCIA P. HIPÓLITO JUVENAL
Diretora de Participação

LUIZ CARLOS ASSIS DE BARROS BUENO
Gerente de Contabilidade
TC-CRC-01.SP-056756/0-3

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Ao
Conselho de Administração e aos Acionistas
Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo-COHAB-SP
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo COHAB-SP, as quais incluem, o Fundo Municipal de Habitação-FMH, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa referentes ao exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e pela adequada apresentação dessas demonstrações de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevantes nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Base para opinião com ressalvas

A COHAB/SP, até o término de nossos trabalhos, não nos apresentou, através do seu departamento jurídico, controle sobre os depósitos judiciais no valor de R$mil 24.504, inseridos na rubrica “Outras contas a receber”. Conforme demonstrado nas notas explicativas nºs 6 e 7, as rubricas “projetos em fase de desenvolvimento recursos FMH e COHAB” e “terrenos destinados a edificações ou urbanizações” cujos valores montam em, R$mil218.544 e R$mil255.044, respectivamente, referem-se em sua maioria, a eventos de longa data. A COHAB-SP não mantém controles internos suficientes para demonstrar, de imediato, a identificação e avaliação a valor justo desses ativos.

Opinião com ressalvas

Em nossa opinião, sujeitas aos efeitos que os comentários contidos no parágrafo “base para opinião com ressalvas” possam ter sobre as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1º, essas demonstrações apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo-COHAB-SP, as quais inclui o Fundo Municipal de Habitação-FMH, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa referentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Sem modificar nossa opinião, os recursos recebidos da Prefeitura Municipal de São Paulo, destinados a complementar as necessidades financeiras da COHAB-SP foram creditados diretamente no patrimônio líquido, em conta de “Prejuízos Acumulados”.

Quanto a natureza dessas transferências, realizadas pelo acionista controlador, com o objetivo de capitalizar a Companhia, a Administração, através de seus assessores jurídicos, entende que não haverá incidência de impostos na apuração do lucro real do exercício.

Outros assuntos

Em 31 de dezembro de 2014, a COHAB-SP apresenta insuficiência de capital de giro que vem sendo suprida com subvenções do seu acionista controlador, as quais atendem as necessidades de curto prazo.

Até o término de nossos trabalhos, a Companhia não nos apresentou a Assembléia Geral Ordinária com a aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

Loudon Blomquist 50 ANOS
AUDITORES INDEPENDENTES

LOUDON BLOMQUIST
AUDITORES INDEPENDENTES
CRC- 2RJ000064/0-7”F”SP

Sérgio dos Santos Gonçalves
Contador
CRC-1RJ056082/0-3 “S”-SP

São Paulo, 25 de março de 2015

continua...