

Companhia de
Desenvolvimento
Habitacional e
Urbano do Estado
de São Paulo- CDHU

**Informações contábeis
intermediárias em 30 de
setembro de 2019**

Conteúdo

Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstrações de resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	9
Notas explicativas às informações contábeis intermediárias	10



KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias

Aos
Administradores e ao Acionista da CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU ("Companhia") referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas selecionadas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstrações intermediárias.

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente.

Uma revisão de informações contábeis intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.



Base para conclusão com ressalva

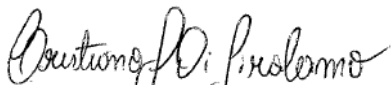
Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 15 às informações contábeis intermediárias, em 30 de setembro de 2019 a Companhia apresenta na rubrica de “Depósitos judiciais”, no ativo não circulante, o saldo de R\$ 169.769 mil, o qual não encontra-se conciliado com as informações fornecidas pelas instituições financeiras depositárias até a data de conclusão dos nossos trabalhos. Se a Companhia tivesse efetuado a análise dos saldos de depósitos judiciais, certos elementos das informações contábeis intermediárias poderiam ser afetados de forma relevante. Os efeitos desse assunto não foram determinados.

Conclusão com ressalva sobre as informações contábeis intermediárias

Com base em nossa revisão, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito no parágrafo da seção intitulada “Base para conclusão com ressalva”, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, acima referidas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) aplicável à elaboração de informações contábeis intermediárias.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6


Cristiano Seabra Di Girolamo
Contador CRC BA-017826/O-4

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU

Balanços patrimoniais

Em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

Ativos	Nota	30/09/2019	31/12/2018	Passivos	Nota	30/09/2019	31/12/2018
Caixa e equivalentes de caixa	7	73.783	157.142	Fornecedores e prestadores de serviços	16	192.586	155.790
Aplicações financeiras	8	91.714	130.961	Empréstimos e financiamentos	17	16.405	16.951
Prestações a receber	9	1.122.241	1.084.516	Obrigações com pessoal e encargos		19.117	17.508
Impostos a recuperar		13.275	17.512	Impostos e contribuições a recolher		13.863	13.746
Depósitos e cauções		40.404	51.922	Seguros a pagar		15.596	13.309
Outras contas a receber		11.965	23.723	Convênios a repassar	18	105.089	115.021
				Outras contas a pagar		23.389	39.151
Total do ativo circulante		1.353.382	1.465.776	Total do passivo circulante		386.045	371.476
Devedores por vendas compromissadas	9	6.723.665	6.416.972	Empréstimos e financiamentos	17	147.721	157.045
Terrenos	10a	499.028	506.104	Provisão para demandas judiciais e administrativas	19	678.886	636.879
Projetos em fase de desenvolvimento	11	1.217.999	1.188.313	Provisão para desapropriações	10b	56.546	63.179
Imóveis em concessão onerosa	12	616.803	644.740	Benefício a empregados	20	14.033	14.033
Imóveis a comercializar	13	143.511	226.447	FCVS a recolher	14	13.796	13.190
Desapropriações em andamento	10b	56.009	62.658	Taxa de concessão onerosa	12	97.192	88.707
FCVS a receber	14	398.988	365.721	Outras contas a pagar		4.734	4.736
Depósitos judiciais	15	169.769	90.286				
Outras contas a receber		4.846	4.846	Total do passivo não circulante		1.012.908	977.769
Total do realizável a longo prazo		9.830.618	9.506.087	Total do passivo		1.398.953	1.349.245
Imobilizado		1.160	1.489	Capital social	21a	15.430.409	14.759.256
Intangível		4.467	4.333	Reserva de capital	21b	16.599	16.599
		5.627	5.822	Recursos para futuro aumento de capital	21c	281.428	671.153
Total do ativo não circulante		9.836.245	9.511.909	Ajustes de avaliação patrimonial	21d	(3.342)	(3.342)
				Prejuízos acumulados	21e	(5.934.420)	(5.815.226)
Total do ativo		11.189.627	10.977.685	Total do patrimônio líquido		9.790.674	9.628.440
				Total do passivo e patrimônio líquido		11.189.627	10.977.685

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU

Demonstrações de resultados

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018 Não revisado	01/01/2018 a 30/09/2018 Não revisado
Receitas de atividades operacionais		433.315	1.216.324	448.457	1.388.603
Receitas de vendas de unidades habitacionais	22	415.291	1.155.734	408.145	1.290.039
Gestão de créditos	23	5.111	18.239	11.832	41.972
Outras receitas operacionais	24	12.913	42.351	28.480	56.592
Custos e despesas de atividades operacionais		(446.881)	(1.145.530)	(565.070)	(1.764.434)
Custos de produção das unidades	22	(163.137)	(419.319)	(192.999)	(656.282)
Despesas com subsídios	25	(135.373)	(317.641)	(247.056)	(635.768)
Despesas de produção e comercialização não incorporadas nas obras	22	(118.055)	(321.962)	(91.607)	(290.849)
Despesas de desenvolvimento comunitário	26	(24.682)	(75.645)	(21.689)	(44.344)
Gestão de créditos	23	(5.634)	(10.963)	(11.719)	(137.191)
Lucro (prejuízo) bruto		(13.566)	70.794	(116.613)	(375.831)
Despesas com pessoal	27	(25.103)	(77.404)	(28.854)	(82.926)
Encargos sociais	27	(20.164)	(62.066)	(17.097)	(51.722)
Serviços de terceiros	27	(16.186)	(48.693)	(15.305)	(48.396)
Materiais		(243)	(804)	(281)	(831)
Encargos diversos	27	(1.487)	(3.691)	(1.093)	(3.040)
Despesas tributárias		(17)	(89)	(227)	(315)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas		(76.766)	(121.953)	(179.470)	(563.061)
Receitas financeiras	28	5.752	17.774	6.125	16.387
Despesas financeiras	28	(4.726)	(15.015)	(4.924)	(13.661)
Receita financeira líquida		1.026	2.759	1.201	2.726
Prejuízo do período		(75.740)	(119.194)	(178.269)	(560.335)
Prejuízo por ação - R\$					
Básico	29		(0,00548)		(0,02808)
Diluído	29		(0,00541)		(0,02575)

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
– CDHU**

Demonstrações de resultados abrangentes

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018 Não revisado	01/01/2018 a 30/09/2018 Não revisado
Prejuízo do período	<u>(75.740)</u>	<u>(119.194)</u>	<u>(178.269)</u>	<u>(560.335)</u>
Outros Resultados Abrangentes (ORA)				
Benefício a empregados	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.309</u>
Resultado abrangente total	<u>(75.740)</u>	<u>(119.194)</u>	<u>(178.269)</u>	<u>(559.026)</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reserva de capital Doações e subvenções	Adiantamento para futuro aumento de capital	Ajustes de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo em 1º de janeiro de 2018	21a	14.148.006	16.599	611.250	(4.651)	(6.126.946)	8.644.258
Resultados abrangentes do exercício							
Benefício a empregados	20	-	-	-	1.309	-	1.309
Total de resultados abrangentes		-	-	-	1.309	-	1.309
Prejuízo do período		-	-	-	-	(560.335)	(560.335)
Transações com acionistas							
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	21c	-	-	571.703	-	-	571.703
Aumento de capital social (AGO de 22/08/2018)	21c	611.250	-	(611.250)	-	-	-
Total das transações com acionistas		611.250	-	(39.547)	-	-	571.703
Saldo em 30 de setembro de 2018 - Não revisado	21a	14.759.256	16.599	571.703	(3.342)	(6.687.281)	8.656.935
Saldo em 31 de dezembro de 2018	21a	14.759.256	16.599	671.153	(3.342)	(5.815.226)	9.628.440
Resultados abrangentes do exercício							
Benefício a empregados	20	-	-	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes		-	-	-	-	-	-
Prejuízo do período		-	-	-	-	(119.194)	(119.194)
Transações com acionistas							
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	21c	-	-	281.428	-	-	281.428
Aumento de capital social (AGO de 30/04/2019)	21c	671.153	-	(671.153)	-	-	-
Total das transações com acionistas		671.153	-	(389.725)	-	-	281.428
Saldo em 30 de setembro de 2019	21a	15.430.409	16.599	281.428	(3.342)	(5.934.420)	9.790.674

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	30/09/2019	30/09/2018 (Não revisado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido do período	(119.194)	(560.335)
Ajustes para:		
(Reversão de provisão) provisão para redução ao valor recuperável da carteira de clientes	(35.679)	128.830
(Reversão de provisão) provisão para perda com subsídios contratuais na carteira de clientes	(8.682)	354.320
(Reversão de provisão) para redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar	(614)	-
(Reversão de provisão) provisão para redução ao valor recuperável dos subsídios dos imóveis a comercializar	-	-
(Reversão de provisão) para redução ao valor recuperável de terrenos	(1.419)	-
Provisão para redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento	3.492	(638)
Provisão para redução ao valor recuperável do FCVS a receber	20.817	-
(Reversão de provisão) para redução ao valor recuperável de imóveis em concessão onerosa	-	-
Provisão para redução ao valor recuperável dos subsídios dos imóveis em concessão onerosa	10.823	-
Atualização monetária do FCVS a recolher	606	571
Atualização monetária do FCVS a receber	(26.396)	(24.719)
Depreciação/amortização do imobilizado e intangível	1.564	1.586
Provisão para desapropriações	16	-
Provisão (reversão de provisão) para demandas judiciais e administrativas	42.005	(16.859)
Juros provisionados e não recebidos da carteira de clientes	(546.639)	(432.556)
Benefícios a empregados	-	-
Provisão medições	668	21.962
	(658.632)	(527.837)
Redução (aumento) nos ativos:		
Aplicações financeiras	39.247	74.664
Prestações a receber	(5.537)	(8.745)
Impostos a recuperar	4.237	(982)
Depósitos e cauções	11.518	6.099
Adiantamentos diversos	11.758	3.150
Outros créditos	-	(1.163)
FCVS a receber	(27.689)	-
Devedores por vendas compromissadas	252.118	(122.674)
Terrenos	8.495	(38.949)
Projetos em fase de desenvolvimento	(33.845)	118.102
Imóveis em concessão onerosa	17.114	6.013
Imóveis a comercializar	83.550	107.913
Depósitos judiciais	(79.483)	(60.831)
Aumento (redução) nos passivos:		
Fornecedores e prestadores de serviços	36.796	(6.263)
Obrigações com pessoal e encargos	1.609	2.429
Impostos e contribuições a recolher	117	(495)
Seguros a pagar	2.287	904
Convênios a repassar	(9.932)	(26.516)
Liquidação de demandas judiciais e administrativas	-	(9.875)
Outras contas a pagar	(7.277)	20.056
	(353.549)	(465.000)
Caixa líquido (usado nas) atividades operacionais	(353.549)	(465.000)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imobilizado	(56)	(23)
Aquisição de intangível	(1.312)	(2.238)
Venda de ações	-	-
	(1.368)	(2.261)
Fluxo de caixa (usado nas) proveniente das atividades de investimento	(1.368)	(2.261)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas	281.428	571.703
Captações de empréstimos e financiamentos	-	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(9.870)	(7.271)
	271.558	564.432
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	271.558	564.432
Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa	(83.359)	97.171
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	157.142	73.327
Caixa e equivalentes de caixa em 30 de setembro	73.783	170.498

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, localizada à Rua Boa Vista, nº 170, Centro, São Paulo, é uma empresa pública, criada pela Lei nº 905, de 18 de dezembro de 1975, que tem por finalidade: executar programas habitacionais em todo o território do Estado de São Paulo, voltados para o atendimento da população de baixa renda; intervir no desenvolvimento urbano das cidades do Estado de São Paulo, em consonância com diretrizes da Secretaria da Habitação; e acompanhar, fiscalizar e controlar o cumprimento de obrigações contratuais pelos adquirentes de lotes e habitações financiadas pela Companhia.

Os recursos para a consecução do seu objeto social são provenientes do seu acionista majoritário, Fazenda Pública do Estado de São Paulo, mediante aportes de capital em conformidade com a Lei Orçamentária Anual (LOA) aprovada pela Lei nº 16.923, de 7 de janeiro de 2019, dos fluxos de caixa decorrentes da “arrecadação mensal”, assim entendida, a somatória dos recebimentos de prestações dos financiamentos em curso, em leilões, de quitação de financiamentos com recursos próprios e/ou FGTS dos mutuários, e de indenizações de seguros. Os projetos são desenvolvidos mediante a contratação de empreiteiras para execução das obras e/ou serviços, através de licitação, de acordo com as normas gerais estabelecidas na Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016.

A Companhia ainda participa de Convênios firmados com demais entidades públicas com o objetivo de gerenciar recursos para atendimento às demandas advindas de necessidades específicas, situações de precariedade, emergência e calamidade pública, conforme detalhados na Nota Explicativa nº 18.

2 Base de preparação

a. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, em consonância com o Plano de Contas das Companhias de Habitação Popular, tendo em vista que a Companhia é agente do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

As políticas contábeis utilizadas na preparação destas informações contábeis intermediárias são preponderantemente as mesmas adotadas na preparação das demonstrações financeiras usuais da Companhia, salvo indicação em contrário (ver Nota Explicativa nº 7) relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, emitida em 2 de abril de 2019.

Portanto, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas juntamente com as demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, que contempla o conjunto completo das notas explicativas.

A emissão destas informações contábeis intermediárias foi aprovada na reunião de Diretoria realizada em 11 de fevereiro de 2020.

Todas as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias, e somente essas, estão sendo evidenciadas e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real, e todos os valores apresentados nestas informações contábeis intermediárias estão expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outro modo.

4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas informações contábeis intermediárias a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

a. Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação de políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas informações contábeis intermediárias estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota Explicativa nº 6a - Arrendamento: determinação sobre se um contrato contém um arrendamento.

Nota Explicativa nº 10 - Não reconhecimento do valor justo dos terrenos doados em função da necessidade de constituição de provisão de 100% do valor no reconhecimento inicial, devido ao fato de o valor destes dentro do custo dos projetos ser zero.

Nota Explicativa nº 22 - Classificação dos juros contratuais e atualização monetária sobre as prestações a receber como receitas operacionais.

b. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas em 30 de setembro de 2019 que possuem um risco significativo de resultar num ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota Explicativa nº 9 - Provisão para perdas esperadas de prestações a receber e devedores por vendas compromissadas.

Nota Explicativa nº 9 - Provisão para subsídios contratuais firmados com mutuários.

Nota Explicativa nº 10 - Provisão para redução ao valor recuperável de terrenos.

Nota Explicativa nº 11 - Provisão para perda estimada por redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento.

Nota Explicativa nº 12 - Provisão para perda estimada por redução do valor recuperável dos subsídios contratuais nas conversões em financiamento sobre imóveis em concessão onerosa.

Nota Explicativa nº 13 - Provisão para perda estimada por redução do valor recuperável dos imóveis a comercializar decorrentes de unidades invadidas.

Nota Explicativa nº 13 - Provisão para perda estimada por redução do valor recuperável dos imóveis a comercializar decorrentes dos subsídios contratuais.

Nota Explicativa nº 14 - Provisão para perda estimada por redução do valor recuperável do Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS).

Nota Explicativa nº 19 - Principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos sobre as provisões para demandas judiciais e administrativas.

c. **Mensuração do valor justo**

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração do valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação e submete à revisão da Diretoria Financeira. Revisões que causam impactos relevantes são discutidas no Comitê de Auditoria e, se necessárias, retificadas pelo Conselho de Administração da Companhia.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Para todos os instrumentos financeiros em 30 de setembro de 2019, a Administração considera que o valor justo se aproxima do valor contábil, uma vez que para esses instrumentos financeiros o valor contábil reflete o valor de liquidação naquela data.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na Nota Explicativa nº 30 - Instrumentos financeiros.

5 **Base de mensuração**

As informações contábeis intermediárias foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos seguintes instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado:

- Aplicações financeiras e aplicações financeiras vinculadas

6 Mudança nas principais políticas contábeis

a. CPC 06 (R2) - Arrendamento

O CPC 06 (R2) introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

O CPC 06 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o ICPC 03 - Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019. Portanto, este é o terceiro conjunto de informações contábeis intermediárias da Companhia no qual o CPC 06 (R2) - Arrendamentos foi aplicado.

A Companhia avaliou o impacto da adoção inicial dessa norma sobre as informações contábeis intermediárias, conforme descrito abaixo:

(i) *Inventário de contratos*

Durante o exercício de 2018, a Companhia efetuou a identificação dos contratos (inventário dos contratos), substancialmente aqueles contratos de arrendamento mercantil que se encontravam no contexto de arrendamento mercantil operacional (CPC 06 (R1)), avaliando se contêm ou não contratos de arrendamento ou contratos de prestação de serviço de acordo com o CPC 06 (R2). Com isso, a Companhia avaliou os potenciais impactos advindos da aplicação inicial da norma.

(ii) *Isenções*

Durante os estudos foram identificados contratos de aluguéis que estão dentro do escopo de isenções da norma, que são: (i) contratos de baixo valor e (ii) contratos em que o valor do arrendamento tenha como base valores variáveis.

(iii) *Arrendamento em que a Companhia é um arrendatário*

A Companhia reconheceu novos ativos e passivos para seus arrendamentos operacionais das instalações administrativas. A natureza das despesas relacionadas àqueles arrendamentos mudará porque a Companhia reconhecerá amortização de ativos de direito de uso e despesa de juros sobre obrigações de arrendamento.

A Companhia anteriormente reconhecia uma despesa linear de arrendamento operacional durante o prazo do arrendamento e reconhecia ativos e passivos na medida em que havia uma diferença temporal entre os pagamentos efetivos de arrendamentos e as despesas reconhecidas.

Além disso, a Companhia não mais reconhecerá provisões para arrendamentos operacionais que ela avaliar como onerosos. A Companhia incluirá nas obrigações do arrendamento os pagamentos devidos nos termos do arrendamento.

(iv) **Transição**

Os efeitos da adoção inicial do CPC 06 (R2) apurados pela Companhia em 1º de janeiro de 2019, utilizando a abordagem retrospectiva modificada, foram de R\$ 6.233 nas rubricas “Arrendamento a pagar” no passivo e “Direito de uso” no ativo, bem como o correspondente impacto líquido no resultado do trimestre findo em 30 de setembro de 2019 de R\$ 1.889 pela amortização de direito de uso e juros sobre as obrigações de arrendamentos foram em seu conjunto considerados pela Administração como imateriais. Sendo assim, a Companhia optou por não reconhecer tais efeitos em suas informações contábeis intermediárias naquela data.

7 Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2019	31/12/2018
Caixa	46	53
Depósitos bancários à vista	9.079	9.549
Aplicações financeiras	64.658	147.540
	<u>73.783</u>	<u>157.142</u>

As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Estas aplicações se referem a um único fundo denominado “BB Curto Prazo Supremo Setor Público Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, administrado pelo BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo sua carteira composta essencialmente por títulos de renda fixa e cotas de fundo de investimento de renda fixa. O fundo apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 1,57% no trimestre (2,27% a.a. em 2018).

A variação apresentada no período findo em 30 de setembro de 2019 é dada por bloqueios ocorridos em algumas contas da Companhia e posteriormente transferidos para depósitos judiciais, em virtude de ação judicial de execução fiscal, salientando que o Departamento Jurídico está em tratativas com a Prefeitura de São Paulo para substituição da garantia do processo por bens imóveis e, assim, liberar o montante bloqueado com os bancos.

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na Nota Explicativa nº 30.

8 Aplicações financeiras

A Companhia aplica em cotas nos fundos “BB Renda Fixa LP 10 Mil Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”; “BB Renda Fixa LP 100 Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”; “BB Curto Prazo Supremo Setor Público Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento” e “BB Renda Fixa Master Setor Público Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimentos” todos administrados pelo BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo suas carteiras compostas essencialmente por títulos de renda fixa e cotas de fundo de investimento de renda fixa.

São aplicações vinculadas a convênios celebrados com a Secretaria Estadual da Habitação e demais empresas do Estado, cuja movimentação ou resgate estão restritas ao término do convênio por meio de prestações de contas ou da utilização total dos recursos alocados para o objetivo.

Os detalhes sobre os convênios vinculados às aplicações descritas estão divulgados na Nota Explicativa nº 18. Existem convênios vencidos durante o exercício cujo resgate ocorrerá somente após a prestação de contas.

Instituição financeira	Convênio	Rendimento	30/09/2019	31/12/2018
Banco do Brasil	Auxílio moradia	(b)	7.787	10.058
Banco do Brasil	Cidade Legal (ii)	(b)	4.228	19.141
Banco do Brasil	São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios (iii)	(b)	2.307	2.562
Banco do Brasil	São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(b)	1	662
Banco do Brasil	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 9) (iv)	(d)	109	6.259
Banco do Brasil	METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17) (v)	(a)	21.486	40.098
Banco do Brasil	DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S.A. - Rodonoal Trecho Norte	(b)	31.921	21.787
Banco do Brasil	DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S.A. - Rodonoal Trecho Sul	(b)	442	487
Banco do Brasil	Secretaria de Estado da Habitação - Programa Especial de Melhorias (vii)	(c)	659	636
Banco do Brasil	METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linhas 5 e 15)	(c)	9.301	8.993
Banco do Brasil	Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 - METRÔ)	(b)	1.979	3.175
Banco do Brasil	Programa Moradia Melhor (vi)	(c)	3.131	3.018
Banco do Brasil	Secretaria da Habitação do Município de São Paulo - SEHAB	(c)	-	117
Banco do Brasil	Termo de Ajustamento de Conduta - Presidente Venceslau E2	(c)	327	448
Banco do Brasil	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 13 - Jade)	(b)	337	337
Banco do Brasil	Secretaria de Habitação /Casa Paulista	(b)	0	2.744
Banco do Brasil	DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos	(b)	7.698	10.257
Banco do Brasil	Hospital Pérola Byington	(b)	1	182
			91.714	130.961

- (a) 1,57% (6,20% a.a. em 2018) com vencimento em 2020
 (b) 1,57% (2,27% a.a. em 2018) com vencimento em 2020
 (c) 4,31% (5,94% a.a. em 2018) com vencimento em 2020
 (d) 1,57% (2,47% a.a. em 2018) com vencimento em 2020

A redução do saldo verificado desde 31 de dezembro de 2018 refere-se à utilização gradual dos recursos conforme cronograma de pagamentos no curso normal dos negócios.

9 Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas

Nestas rubricas, são registrados parcelamentos a receber dos mutuários, desmembrados em ativo circulante e ativo não circulante.

No ativo circulante são reconhecidas as prestações a receber considerando o período de 12 meses posterior a 30 de setembro de 2019. No ativo não circulante são reconhecidos os devedores por vendas compromissadas que compreendem as parcelas com vencimentos superiores a 12 meses, conforme composição a seguir demonstrada:

	30/09/2019	31/12/2018
Prestações a receber (até 12 meses)	1.624.918	1.595.003
Devedores por vendas compromissadas (acima de 12 meses)	<u>9.475.567</u>	<u>9.205.425</u>
	11.100.485	10.800.428
Perda para subsídios contratuais (i)	(2.190.532)	(2.199.214)
Provisão para perdas esperadas de créditos de liquidação duvidosa (ii)	<u>(1.064.047)</u>	<u>(1.099.726)</u>
	(3.254.579)	(3.298.940)
	<u>7.845.906</u>	<u>7.501.488</u>
Circulante	1.122.241	1.084.516
Não circulante	6.723.665	6.416.972

- (i) Por tratar-se de um compromisso firmado com o mutuário, vinculado ao contrato de financiamento a ele cedido, o subsídio é uma obrigação contratual a ser mensurada e registrada na mesma data da concessão do financiamento, para viabilizar o registro do valor do ativo líquido que será recebido do financiado.

A obrigação contratual passa a ser apurada tomando como referência a taxa de juros do contrato de financiamento combinado ao período de concessão dos subsídios, considerando possíveis alterações na renda dos mutuários e levando-se em conta os “fatores de regressão”, que extinguem os subsídios depois de decorridos determinados prazos.

A análise e projeção para estimar o valor do subsídio parte do banco de dados da Companhia.

De acordo com o contrato de subsídio assinado entre as partes, foram considerados somente a parte dos subsídios vinculada ao valor da amortização e juros da parcela. O reflexo da perda do subsídio contratual é assumido na rubrica de “Despesas com subsídios” no resultado.

- (ii) A provisão para perda esperada sobre prestações a receber e devedores por venda compromissada, a partir de 1º de janeiro de 2018, foi baseada no resultado de uma análise histórica de inadimplência de sua carteira de mutuários com a aplicação de índices de inadimplência sobre o saldo a receber de mutuários líquido de provisão com subsídios.

a. Garantias

Os contratos de financiamento mantidos com os mutuários são quase que em sua totalidade garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária dos imóveis.

Devido ao seu objetivo social, a Companhia não tem como prática a retirada dos mutuários inadimplentes dos imóveis. Caso todos os esforços para recebimentos das parcelas em atraso tenham se esgotado, a Companhia avalia o ingresso com ações judiciais para possível recuperação dos imóveis.

b. Idade de vencimento da carteira

A composição das prestações a receber por idade de vencimento dos títulos em 30 de setembro de 2019 está divulgada no quadro a seguir:

	30/09/2019
Prestações a vencer	9.894.805
Prestações vencidas:	
Vencidas até 1 ano	221.345
Vencidas entre 1 e 2 anos	134.249
Vencidas entre 2 e 3 anos	104.688
Vencidas entre 3 e 4 anos	87.167
Vencidas entre 4 e 5 anos	78.331
Vencidas entre 5 e 6 anos	70.186
Acima de 6 anos	509.714
	<hr/> 1.205.680 <hr/>
	11.100.485

(i) Concessão de subsídios - Aspectos legais

Os subsídios são concedidos com base na Lei Estadual nº 7.646/91, que trata dos programas habitacionais destinados à construção e financiamento de casas populares à população de baixa renda (até cinco salários mínimos), lei que determina que o valor das prestações não pode comprometer a renda familiar dos mutuários, na amortização de suas prestações, em níveis superiores a 15% ou 20% das referidas rendas.

Até o exercício de 1997, os recursos adicionais do ICMS gerenciavam o equilíbrio econômico do fluxo de caixa da Companhia, porém, após a desvinculação de recursos os repasses à Companhia para a promoção de suas ações no setor habitacional para a população de baixa renda do Estado de São Paulo passaram a ser um compromisso do Poder Executivo do Governo do Estado de São Paulo.

(ii) Histórico dos subsídios

Ao longo dos anos, a Companhia tem adotado diferentes políticas para a concessão de subsídios aos mutuários com financiamento obtido por meio de recursos da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, adotando as mesmas diretrizes contidas na Lei Estadual nº 7.646/91, a despeito da não obrigatoriedade legal. Para os contratos celebrados até setembro de 1996, havia um estudo técnico, que previa a concessão de subsídio em escala anual decrescente até o 8º ano de financiamento e do 9º ao 25º ano. O estudo previa uma melhora na renda familiar dos mutuários, de forma que estes seriam capazes de amortizar integralmente o valor da prestação.

A partir de 1996 houve uma forte demanda de mutuários, condicionando a Companhia à manutenção dos subsídios nas bases contratadas inicialmente. Em decorrência daquele cenário, a Companhia optou por suspender a regressão anual dos subsídios, mantendo-os até o final dos contratos. Para os novos conjuntos habitacionais comercializados, a Companhia adotou procedimentos visando à diminuição do valor dos financiamentos e dos encargos incidentes, assim como à adequação da regressão dos subsídios e das correções de distorções nos níveis de comprometimento por faixa de renda familiar. O registro efetivo dos subsídios passou a ser no ato da emissão do boleto para pagamento das prestações mensais.

A Companhia prioriza o atendimento às famílias com faixa de renda de um a três salários, e em sua maioria com a renda de até um salário mínimo, tendo como foco estrito o aspecto social. Sua atuação segue as diretrizes emanadas do Governo do Estado de São Paulo, no que concerne às políticas para viabilizar formas de atendimento habitacional. Essa população, por certo, é mais vulnerável a perda de renda, problemas de saúde, desarranjo familiar, entre outros e, por conseguinte, o esforço da cobrança para manter o recebimento das prestações em dia é muito maior. À medida que o processo de cobrança administrativa se frustra e avança para a esfera judicial, o desgaste pode ser ainda maior, pois para a população que não responde às oportunidades de saneamento das dívidas, as consequências são a rescisão contratual e reintegração de posse do imóvel.

Baseado no conceito do item 10 do anexo do CPC 12, os recebíveis da Companhia reúnem características próprias, em que os contratos possuem taxas de juros e encargos financeiros inferiores aos aplicáveis para o mercado.

c. Movimentação das provisões

(i) Provisão para perdas esperadas sobre prestações a receber e devedores por vendas compromissadas

Perdas esperadas prestações a receber e devedores por vendas compromissadas:

Saldo em 31 de dezembro de 2017	(2.185.483)
(+) Reversão provisão conforme CPC 48	1.207.867
Saldo em 1º de janeiro de 2018	(977.616)
(+) Constituição da provisão	(122.110)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(1.099.726)
(-) Reversão da perda	35.679
Saldo em 30 de setembro de 2019	(1.064.047)

Perdas estimadas em subsídios

Saldo em 1º de janeiro de 2018	(2.775.641)
(+) Reversão provisão por mudança de estimativa contábil	576.427
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(2.199.214)
(-) Reversão de perda	8.682
Saldo em 30 de setembro de 2019	(2.190.532)

A Administração não reconheceu ajuste a valor presente nas rubricas de “Prestações a receber” e “Devedores por vendas compromissadas” devido ao fato de esses ativos estarem reconhecidos ao custo amortizado, sendo aplicável testes de *impairment* com periodicidade anual.

A exposição da Companhia a riscos de crédito e perdas por redução no valor recuperável relacionadas a prestações a receber e devedores por vendas compromissadas são divulgadas na Nota Explicativa nº 30.

10 Terrenos e desapropriações em andamento

a. Terrenos

	30/09/2019	31/12/2018
Terrenos	557.661	569.196
Outros custos acessórios dos terrenos	233.398	230.358
	791.059	799.554
Perda estimada para redução ao valor recuperável	(292.031)	(293.450)
	499.028	506.104

Movimentação das perdas estimadas em terrenos

Saldo em 01/12/2018	(307.416)
(-) Reversão de perda	13.966
Saldo em 31/12/2018	(293.450)
(-) Reversão de perda	1.419
Saldo em 30/09/2019	(292.031)

A Companhia apresenta os custos de aquisição de terrenos e as despesas com benfeitorias nos terrenos destinados a futuros empreendimentos. Após a conclusão das obras, esses custos são reclassificados para a conta de imóveis a comercializar.

A perda estimada para redução do valor recuperável foi baseada na revisão das informações apresentadas disponíveis sobre a atual situação dos terrenos totalmente invadidos ou áreas remanescentes de alguns projetos, razão pela qual foram inviabilizados até que a Companhia possa reverter tal situação. No período findo em 30 de setembro de 2019, houve uma reversão da perda estimada, referente à reavaliação do valor das áreas invadidas e o reflexo da reversão foi registrado em conta de resultado.

Situação dos terrenos em 30/09/2019	Quantidade	Valor total dos terrenos	Provisão	Valor líquido dos terrenos
Disponível para projetos	79	463.806		463.806
Restrição por invasão (i)	30	304.439	(292.031)	12.408
Áreas remanescentes	11	7.264		7.264
Interesse de aquisição (ii)	2	460		460
Sem resgate judicial (iii)	6	15.090		15.090
Total	128	791.059	(292.031)	499.028

Situação dos terrenos em 31/12/2018	Quantidade	Valor total dos terrenos	Provisão	Valor líquido dos terrenos
Disponível para projetos	80	465.100	-	465.100
Restrição por invasão (i)	30	305.827	(293.450)	12.377
Áreas remanescentes	11	7.265	-	7.265
Interesse de aquisição (ii)	2	530	-	530
Sem resgate judicial (iii)	8	20.832	-	20.832
Total	131	799.554	(293.450)	506.104

- (i) Já está deduzido o valor da “perda estimada para redução ao valor recuperável” das áreas com restrição por invasão, o saldo em 30 de setembro de 2019 corresponde ao remanescente não invadido.
- (ii) Na linha intitulada “Interesse de aquisição”, o montante representa os gastos com projetos, sondagens, laudos técnicos, diagnósticos, investigações ambientais e despesas judiciais de cartórios referentes aos terrenos que estão em processo de desapropriação, mas ainda não possuem depósito judicial para imissão na posse.
- (iii) Os projetos foram inviabilizados provocando a desistência na aquisição das áreas, contudo os depósitos ainda não foram resgatados.

b. Desapropriações em andamento

	30/09/2019	31/12/2018
<i>Ativo não circulante</i>		
Desapropriações em andamento	<u>56.009</u>	<u>62.658</u>
<i>Passivo não circulante</i>		
Desapropriações em andamento	<u>56.546</u>	<u>63.179</u>

A conta “Desapropriações em andamento”, no ativo não circulante, é destinada ao registro dos prováveis valores de desembolsos que a Companhia espera incorrer para desapropriações de novas áreas declaradas de interesse social e que futuramente serão incorporadas ao valor dos terrenos. A contrapartida está registrada na rubrica “Provisão para desapropriações em andamento”, no passivo não circulante, sendo a diferença decorrente de empreendimentos já concluídos, para os quais a demanda judicial registrada no passivo ainda se encontra em andamento, e o ativo já foi baixado pelo encerramento do empreendimento.

11 Projetos em fase de desenvolvimento

a. Composição

	30/09/2019	31/12/2018
Recursos próprios (i)	897.292	876.579
Convênios com SEHAB/COHAB (ii)	330.638	318.231
Provisão para redução ao valor recuperável	<u>(31.487)</u>	<u>(27.994)</u>
	1.196.443	1.166.816
Empreitada Integral (iii)	32.838	32.779
Provisão para redução ao valor recuperável (iv)	<u>(11.282)</u>	<u>(11.282)</u>
	21.556	21.497
	<u>1.217.999</u>	<u>1.188.313</u>

- (i) Representam todos os custos incorridos até o momento destinados ao empreendimento, como terrenos incorporados, projetos, terraplenagem, topografia, infraestrutura, edificação etc. Os recursos utilizados são recebidos como aportes de capital do acionista majoritário, Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo.
- (ii) Referem-se a repasse de recursos para edificação de unidades habitacionais e urbanização de áreas em diversos municípios, ficando a SEHAB/COHAB inteiramente responsável pela licitação e contratação das obras e serviços de execução das unidades a ser destinadas às famílias beneficiárias. A Companhia firmou convênios com a SEHAB/COHAB, que se compromete a entregar os imóveis regularizados, e a ocupação se dará inicialmente por termos de permissão de uso e posterior comercialização pela Companhia. A SEHAB/COHAB compromete-se, ainda, a transferir para o patrimônio da Companhia os terrenos onde serão edificadas as unidades habitacionais, quando esses forem de sua propriedade. A partir dessa regularização por parte da SEHAB/COHAB, a Companhia transfere os valores para o grupo de Imóveis em concessão onerosa e torna-se responsável pela regularização dos imóveis e pela sua comercialização.
- (iii) Registra igualmente os custos destinados ao empreendimento, contudo o terreno e o projeto são de responsabilidade das empreiteiras contratadas.
- (iv) A redução do valor recuperável foi baseada na análise das informações apresentadas pela Superintendência de Obras, Programação e Controle dos empreendimentos com risco de perda do investimento devido a diversos motivos, como: condomínios invadidos, favelas existentes, paralisação das obras sem previsão de retomada, em estudo de viabilidade etc.

b. Movimentação dos custos de projetos em desenvolvimento

Programa com recursos próprios e convênios SEHAB/COHAB	Saldo em 01/12/2018	Movimentação em 2018	Saldo em 31/12/2018	Movimentação período de nove meses de 2019	Saldo em 30/09/2019
Edificação	979.233	(167.997)	811.236	38.697	849.933
Infraestrutura	272.732	(41.598)	231.134	3.415	234.549
Custo de planejamento e projeto	37.266	(359)	36.907	(4.769)	32.138
Terreno	211	-	211	-	211
Juros contratuais	3.651	156	3.807	412	4.219
Seguros	400	(173)	227	-	227
Sondagem	4.535	326	4.861	(554)	4.307
Terraplenagem	104.741	(12.838)	91.903	(1.990)	89.913
Topografia	1.742	50	1.792	(81)	1.711
IPTU	624	(60)	564	194	758
Outros custos não relacionados acima	9.199	2.969	12.168	(2.204)	9.964
Provisão para perdas estimadas	(28.387)	393	(27.994)	(3.493)	(31.487)
Total (i)	1.385.947	(219.131)	1.166.816	29.627	1.196.443
Programa chamamento empresarial					
Edificação	21.424	-	21.424	-	21.424
Infraestrutura	4.046	-	4.046	83	4.129
Custo de planejamento e projeto	366	-	366	-	366
Terreno	5.639	-	5.639	-	5.639
Terraplenagem	1.097	-	1.097	-	1.097
Outros custos não relacionados acima	157	-	157	26	183
Provisão para perdas estimadas	(11.282)	50	(11.232)	(50)	(11.282)
Total (ii)	21.447	50	21.497	59	21.556
Total geral	1.407.394	(219.081)	1.188.313	29.686	1.217.999

c. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 01/12/2018	(39.669)
(-) Reversão de perda	393
Saldo em 31/12/2018	(39.276)
(+) Constituição de perda	(3.493)
Saldo em 30/09/2019	(42.769)

12 Imóveis em concessão onerosa

A rubrica de imóveis em concessão onerosa registra os imóveis que estão destinados a atender a população de baixa renda localizada em áreas de risco, cortiços e favelas, em situações em que não há condições que viabilizem a concretização de um contrato de venda do imóvel naquele momento. Os contratos sob regime de concessão onerosa precisam necessariamente atender aos seguintes critérios cumulativos para que sejam convertidos em contratos de financiamento: 1) a unidade habitacional precisa estar averbada, 2) o mutuário deve estar adimplente financeiramente e 3) a unidade habitacional precisa estar ocupada conforme condições contratuais.

a. Composição

	30/09/2019	31/12/2018
Imóveis em concessão onerosa	1.005.118	1.022.233
Perda estimada de imóveis em concessão onerosa	<u>(388.315)</u>	<u>(377.493)</u>
	<u>616.803</u>	<u>644.740</u>

b. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 01/01/208	(546.679)
(-) Reversão de perda	<u>169.186</u>
Saldo em 31/12/2018	<u>(377.493)</u>
(+) Constituição de perda	(10.822)
Saldo em 30/09/2019	<u>(388.315)</u>

Atualmente, a Companhia possui os seguintes modelos de contratos de concessão onerosa para atendimento aos mutuários que não possuem condições para financiamento do imóvel:

AC - Concessão Onerosa Cortiços

O Decreto Estadual nº 43.132, de 1º de junho de 1998, instituiu o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) no Estado de São Paulo. Em junho de 2002, foi assinado contrato de empréstimo entre o Governo do Estado de São Paulo e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) para a execução do PAC pela CDHU.

O contrato firmado tem o objetivo de revitalizar as áreas urbanas centrais degradadas e melhorar a vida de famílias moradoras em cortiços, por meio da oferta de créditos e subsídios (os créditos são hipotecários e os subsídios diretos) para a aquisição ou obtenção de concessão onerosa de uso das soluções habitacionais previstas.

O Programa de Atuação em Cortiços foi encerrado em 2010 e logrou cumprir a meta de atendimento a 2.750 famílias, entre as modalidades carta de crédito de imóveis no mercado e financiamento por meio da Concessão por cinco anos dos empreendimentos produzidos pela Companhia.

CO (idoso) - Concessão onerosa de uso de imóvel

Em 1999, foi implantado o Programa de Atendimento aos Idosos (PAI), regulamentado na Reunião de Diretoria nº 31, realizada em 24 de agosto de 1999, cujas premissas seguem:

- (a) Reservar 5% das unidades habitacionais produzidas pela CDHU aos idosos (com exceção das unidades construídas por regime de mutirão).
- (b) Atender pessoa idosa com idade igual ou superior a 60 anos.
- (c) Família do idoso deve comprovar rendimentos entre um e cinco salários mínimos.
- (d) O imóvel permanecer no patrimônio da CDHU.

- (e) Conceder o atendimento habitacional pelo período de dois anos, prorrogáveis por igual período, podendo prevalecer até o falecimento do concessionário.
- (f) No caso de falecimento do concessionário, a sucessão poderia ocorrer se o cônjuge/companheiro do falecido atendesse aos quesitos citados nos itens b) e c) acima. Na inexistência de sucessores com as características, o imóvel seria desocupado para destinação a outra família com idosos.
- (g) A taxa de uso do imóvel não poderia exceder a 20% da renda mensal.

Com a promulgação da Lei Federal nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, do Estatuto do Idoso, destinado a regular os direitos assegurados às pessoas com idade igual ou superior a 60 anos, bem como atos posteriores do presidente da república e TAC firmado com o Ministério Público do Estado de São Paulo em 29 de abril de 2004, a Companhia redefiniu os critérios de concessão de imóveis e passou a ter as seguintes melhorias contempladas no Instrumento Contratual de Concessão Onerosa de Uso do Imóvel:

- (a) O atendimento a idosos com rendimentos entre um e dez salários mínimos.
- (b) A cônjuge/companheira, com qualquer idade, poderia permanecer na ocupação do imóvel, no caso de falecimento do idoso, desde que assumisse as obrigações contratuais de origem.
- (c) O valor da taxa de uso limitada a 15% da renda familiar — o valor obtido teria um abatimento de 20%.

A partir de 2007, a CDHU passou a contratar na sua apólice de seguro habitacional a cobertura dos riscos de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI) dos imóveis comercializados ou cedidos a qualquer título pela CDHU, incluindo os contratos a pessoas idosas.

No cenário atual, a CDHU reserva 5% das unidades habitacionais produzidas a pessoas idosas, garantindo a elas e sua família o direito à propriedade.

LS - Concessão onerosa com opção de compra

O instrumento em referência foi utilizado pela Companhia a partir de dezembro de 2003 para viabilizar o atendimento às famílias com componentes de renda com idade superior a 55 anos e 6 meses, nos Programas Habitacionais oferecidos pela CDHU, decorrentes de direitos oriundos do Estatuto do Idoso, vontade expressa do Governo do Estado de São Paulo, limitações de idade constante na apólice de seguros vigente e possibilidade dos herdeiros co-ocupantes dos imóveis e identificados na habilitação, a qualquer tempo, regularizarem a situação mediante lavratura de instrumento de compra e venda, desde que preenchidas certas condições.

A partir de 2013, a CDHU contratou nova apólice de seguro que passou a prever a cobertura de sinistro de morte e invalidez permanente de beneficiários, independentemente da idade, de até 6% da totalidade da carteira de financiamentos ativos.

Em decorrência dessa última providência, o instrumento em referência é utilizado somente nos casos em que o titular ou coparticipante do contrato não apresente a situação civil regularizada. Mas sendo essa pendência sanada e comunicada à CDHU, é realizada a imediata conversão do contrato de concessão onerosa em contrato de financiamento.

RD - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

Em meados de 2003, a política de desenvolvimento habitacional do Estado de São Paulo determinava o atendimento prioritário dos moradores de áreas de risco e de áreas objeto de projetos de urbanização e erradicação de favelas e cortiços, em situação emergencial, de forma a transferi-las para unidades dos conjuntos habitacionais da Capital e RMSP construídos em Programa de Empreitada Integral, e para unidades dos conjuntos habitacionais produzidas em decorrência dos convênios do Programa Habiteto celebrados com municípios da Região Metropolitana e Interior do Estado.

O caráter emergencial desse atendimento impunha que as unidades fossem destinadas diretamente, sem sorteio público, com grupo-alvo definido, desde que configurado o risco envolvido, de modo a justificar o interesse público no atendimento direto dessas famílias.

O atendimento deveria ser prestado em caráter provisório e oneroso, mediante instrumento adequado para a situação emergencial apresentada, pois mesmo que significasse uma melhoria substancial nas condições de moradia, constituía, na maioria dos casos, um grande problema para essas pessoas, pois implicou a sua mudança de áreas mais centrais para áreas periféricas, distantes de seus locais de aferição de renda.

DR - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

A partir de 2007, a CDHU passa a realizar atendimento habitacional às famílias que não atendam aos critérios convencionais de comercialização, permitindo a utilização do Termo de Permissão de Uso de Imóvel, com a eliminação dos dispositivos que remetem a obrigatoriedade de comercialização, a vinculação do valor de retribuição pelo uso a 15% de um salário mínimo e a eliminação da carência de seis meses para início do pagamento das remunerações pelo uso dos imóveis. Esse instrumento terá prazo de 12 meses, não renováveis, e ao findar-se tal prazo, deverá ser substituído por instrumento jurídico de comercialização, desde que a família comprove capacidade de pagamento, de acordo com as condições de comercialização da CDHU, à época, ou por Concessão Onerosa de Uso, no caso daqueles que não alcançarem capacidade de pagamento para aquisição do imóvel.

VJ - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

O Decreto Estadual nº 42.710, de 26 de dezembro de 1997, autorizou a permissão de uso, em favor da CDHU, de uma área pertencente ao DAEE, necessária à construção de novas moradias e urbanização de assentamentos irregulares localizados em setores não inundáveis da Várzea do Tietê.

A regularização dessa área por meio de desapropriação ficou a cargo do DAEE, cabendo à CDHU a edificação dos empreendimentos Vila Jacuí A1, com 673 unidades, e Vila Jacuí A2, com 500 unidades habitacionais e demais ações no âmbito do Programa de Urbanização Integrada do Jardim Pantanal.

Cabe ressaltar que, em razão da situação fundiária do terreno, só foi possível a CDHU realizar a entrega dos empreendimentos contratando com as famílias beneficiárias por meio do instrumento em comento.

As ações expropriatórias de responsabilidade do DAEE ainda não chegaram a termo, porém estão sendo acompanhadas pela CDHU, a qual solicitou a elaboração de autorização legislativa para aquisição de propriedade por doação de algumas das áreas objeto dos Processos de Expropriação de Terrenos, visando a promover a regularização das unidades habitacionais após a efetiva transferência dessas áreas em seu favor.

PO - Concessão de uso onerosa sem opção de compra

Em razão da necessidade de remoção das famílias em área de risco e/ou de influência das obras de urbanização e de recuperação a cargo da CDHU, no âmbito do Programa de Saneamento Ambiental da Bacia do Guarapiranga, foi celebrado o instrumento contratual em referência, especificamente para os empreendimentos Itapecerica da Serra - Parque Santa Amélia, 81 unidades habitacionais, e no empreendimento Embu-Guaçu A, 14 unidades habitacionais.

13 Imóveis a comercializar

a. Composição

	30/09/2019	31/12/2018
Imóveis concluídos e não comercializados (i)	166.161	249.622
Imóveis para revenda (ii)	<u>9.842</u>	<u>9.932</u>
	176.003	259.554
Perda estimada de redução ao valor recuperável de unidades invadidas (iii)	<u>(32.492)</u>	<u>(33.107)</u>
	<u>143.511</u>	<u>226.447</u>

- (i) Compreendem os custos por etapa concluída do empreendimento composto por unidades habitacionais ainda não transferidas (vendas efetivas) aos beneficiários finais. Está valorizado pelo custo real incorrido de construção do imóvel.
- (ii) Compreendem o valor das unidades residenciais retomadas ou abandonadas que, oportunamente, serão recomercializadas, as quais estão valorizadas pelo valor retomado (saldo devedor).

Movimentação dos imóveis disponíveis para comercialização:

Saldo em 01/12/2018	<u>299.332</u>
Imóveis comercializados	(39.317)
Imóveis para revenda	(461)
Saldo em 31/12/2018	<u>259.554</u>
Imóveis comercializados	(83.461)
Imóveis revendidos	<u>(90)</u>
Saldo em 30/09/2019	<u>176.003</u>

A variação ocorrida no período findo em 30 de setembro de 2019 refere-se à movimentação entre as vendas ocorridas de janeiro a setembro de 2019 e o ingresso de novas unidades concluídas no mesmo período.

b. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 01/12/2018	(128.174)
(-) Reversão da perda de imóveis para revenda	889
(-) Reversão da perda de imóveis concluídos e não comercializados	94.178
Saldo em 31/12/2018	(33.107)
(-) Reversão da perda de imóveis para revenda	615
Saldo em 30/09/2019	(32.492)

- (iii) A perda estimada foi constituída para cobrir eventuais perdas decorrentes da invasão de 1.000 (mil) unidades habitacionais que estavam concluídas e disponibilizadas para comercialização, sendo 500 unidades habitacionais no município de Itaquaquecetuba e 500 unidades habitacionais no município de São Vicente, e também outras 72 unidades localizadas em diferentes conjuntos (25 unidades demolidas, 12 unidades inabitáveis e 35 invadidas).

As 500 unidades habitacionais que compõem os Condomínios denominados Rosas, Tulipas e Violetas, localizados no município de Itaquaquecetuba, continuam irregularmente ocupadas, e a ordem judicial que deferiu a reintegração de posse em outubro de 2017, até o presente momento, não foi cumprida, já as 500 unidades localizadas no município de São Vicente foram desocupadas e retornaram para o estoque da Companhia, revertendo-se a provisão para perda estimada ao valor recuperável de unidades invadidas em 2018.

14 Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS)

	30/09/2019	31/12/2018
<i>Ativo não circulante</i>		
Fundo de compensação de variação salarial a receber (i)	733.639	679.554
Perda estimada para redução ao valor recuperável (ii)	(334.651)	(313.834)
	398.988	365.721
<i>Passivos não circulantes</i>		
FCVS a recolher (iii)	13.796	13.190

a. Histórico de criação do fundo, finalidade e responsabilidades

O FCVS é um fundo criado pela Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do Banco Nacional e Habitação (BNH) e ratificado pela Lei nº 9.443, de 14 de março de 1997, que entre as suas finalidades se destaca 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.

b. Processo de novação de créditos

Com relação ao pedido de ressarcimento de seus créditos, em 1º de junho de 2015, a Companhia fez o requerimento de caráter irrevogável e irretratável ao Ministro de Estado da Fazenda, através de representação formal de seus procuradores, perante o FCVS, aceitando todas as condições estabelecidas pela Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, instruído com os contratos caracterizados previamente homologados e validados.

Em 6 de agosto de 2015, a Companhia foi comunicada pela Centralizadora Nacional do FCVS, através do Ofício nº 846/2015, que os relatórios de auditoria independente de 2004 a 2007 não possuíam opinião conclusiva e não existia informação acerca das revisões das bases de incidência, como também não havia citação da Medida Provisória e Resoluções pertinentes nem constava rubrica no quadro das contribuições mensais.

Foi solicitada a emissão de carta conforto da empresa de auditoria externa independente responsável à época pelos respectivos relatórios ou elaboração de novos relatórios por empresa de auditoria diversa para o devido saneamento das pendências. Adicionalmente, contratou-se daqueles auditores a elaboração dos novos relatórios sobre os demonstrativos das bases de contribuições mensais do FCVS do período de 2004 a 2007, a fim de cumprir as normas contidas no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS.

Em 21 de julho de 2017, a Companhia foi informada pela Centralizadora Nacional Operação do FCVS, através do Ofício nº 348/2017, que os relatórios do período citado estão de acordo com os pressupostos contidos no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS e na nova regulamentação da Resolução do CCFCVS 305, de 9 de fevereiro de 2012. Devido à grande quantidade de documentos, a Companhia está efetuando estudo para contratação de uma empresa que será encarregada de efetuar a conferência e envio de pedido de ressarcimento dos créditos ao fundo, salientando que, até 30 de setembro de 2019, não foi possível tal contratação.

- (i) Em 30 de setembro de 2019, em decorrência de análise dos contratos com cobertura, havia 32.859 contratos que se encontram com eventos caracterizados, perfazendo um total de R\$ 733.639 mil, compreendendo as seguintes situações:

R\$ 355.260 mil referentes a 13.8891 contratos, cujo pedido de ressarcimento dos créditos ao fundo ainda não foram formalizados pela Companhia.

R\$ 321.613 mil referentes a 15.049 contratos que estão aptos a ser novados em conformidade com a Lei nº 10.150/00, que permite que as dívidas do FCVS perante os credores poderão ser liquidadas com títulos da dívida pública.

Os demais valores que compreendem R\$ 56.765 referentes a 3.919 contratos estão em fase de análise pela Administração, visto que possuem posicionamento negativo de ressarcimento, solicitação de informações adicionais sobre os mutuários ou, ainda, não houve retorno por parte da Caixa Econômica Federal.

- (ii) Considerando o histórico de negativas de cobertura por parte do fundo, através da Caixa Econômica Federal, em decorrência da aderência a um conjunto de normas e procedimentos definidos em regulamentação emitidos pelo FCVS, a Companhia estima uma perda de R\$ 56.765, equivalente aos 3.919 contratos, decorrente das operações que não venham a atender a essas normas contratuais para se credenciar ao ressarcimento. A partir do exercício de 2018, considerando a Resolução nº 437, de 8 de novembro de 2018, levando em conta um possível deságio sobre seus créditos, a Companhia estimou uma perda de 42% (quarenta e dois por cento) sobre o montante de R\$ 676.8734 mil (15.049 contratos não formalizados, mais os 13.889 contratos aptos à novação), equivalente a R\$ 277.886 mil.

- (iii) O FCVS a recolher registra a contribuição trimestral de responsabilidade da Companhia, criada pelo Decreto-Lei nº 2.164/84. Representa saldo de FCVS a receber reclassificado para o passivo não circulante para melhor adequação contábil, visto que não há previsão de recolhimento. As contribuições trimestrais devidas e não recolhidas ao FCVS são referentes às competências compreendidas entre o quarto trimestre de 1986 e o quarto trimestre de 2000.

Ressalta-se que, baseada na isenção prevista no art. 12 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, a Companhia, desde 1º de janeiro de 2001, não vem recolhendo as contribuições trimestrais ao FCVS, apenas apurando suas bases de incidência, por exigência contida no manual do FCVS.

Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 01/12/2018	(51.069)
(+) Constituição de perda	<u>(262.764)</u>
Saldo em 31/12/2018	<u>(313.833)</u>
(+) Constituição de perda	<u>(20.818)</u>
Saldo em 30/09/2019	<u>(334.651)</u>

O reflexo da perda estimada é assumido na rubrica de “Despesas com produção e comercialização” no resultado.

15 Depósitos judiciais

	30/09/2019	31/12/2018
Cíveis (i)	94.369	87.895
Trabalhistas (ii)	1.770	1.415
Tributárias (iii)	<u>73.630</u>	<u>976</u>
	<u>169.769</u>	<u>90.286</u>

- (i) Os depósitos judiciais cíveis referem-se a: a) depósitos efetuados pela tesouraria, no momento em que um bloqueio judicial é retirado e transferido para uma conta judicial; b) execução de Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) em sete conjuntos habitacionais localizados no município de São Paulo; c) Ação Civil Pública (ACP) em conjuntos habitacionais localizados no interior de São Paulo, de autoria do Ministério Público.
- (ii) Os depósitos judiciais trabalhistas são pagamentos de recursos e despesas processuais de ex-funcionários da Companhia ou de empresas às quais a Companhia seja corresponsável pela mão de obra.
- (iii) Os depósitos judiciais tributários são pagamentos de débitos fiscais, ou para evitar leilão de imóvel, ou em substituição de penhora, geralmente de IPTU e outras dívidas com os municípios ou empresas concessionárias de serviços.

A variação ocorrida no período findo em 30 de setembro de 2019 refere-se a depósito efetuado em virtude de ação judicial de execução fiscal com a Prefeitura de São Paulo, Processo nº 66.976/2005, referente a débito de IPTU da área de Brasilândia, salientando que o Departamento Jurídico está em tratativas com a Prefeitura para substituição da garantia do processo por bens imóveis e, assim, liberar o montante bloqueado com os bancos. A Companhia estuda outras alternativas para liberação do depósito e, entre elas, está cogitando o parcelamento da dívida.

16 Fornecedores e prestadores de serviços

	30/09/2019	31/12/2018
Empreiteiros	159.125	125.157
Prestadores de serviços	23.807	22.011
Cauções e retenções contratuais	9.610	8.581
Fornecedores	44	41
	192.586	155.790

Representar obrigações de curto prazo com fornecedores, em sua maioria empreiteiros em cumprimento aos contratos mantidos com estes no curso normal do objeto social da Companhia.

A variação ocorrida no período findo em 30 de setembro de 2019 decorre dos valores dos títulos implantados durante o curso normal da operação, salientando que, em alguns casos, houve uma readequação nos prazos de pagamento.

A Administração não reconheceu o ajuste a valor presente, uma vez que o saldo de fornecedores representa operações de curto prazo e considera irrelevante o efeito de tais ajustes.

17 Empréstimos e financiamentos

	Saldo em 01/01/19	Captações	Amortização/ pagamento	Juros no pagamento	Juros provisionados	Encargos	Correção monetária	Saldo em 30/09/2019
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	149.675	492	(13.432)	5.506	(41)	2.532	-	144.732
Banco do Brasil	3.106	-	(1.651)	67	(5)	2	-	1.519
Caixa Econômica Federal	21.215	-	(3.785)	455	(10)	-	-	17.875
Total	173.996	492	(18.868)	6.028	(56)	2.534	-	164.126
Circulante	16.951	-	-	-	-	-	-	16.405
Não circulante	157.045	-	-	-	-	-	-	147.721

	Saldo em 01/01/18	Captações	Amortização/ pagamento	Juros no pagamento	Juros provisionados	Encargos	Correção monetária	Saldo em 31/12/2018
Caixa Econômica Federal - Pró-Moradia	153.427	3.065	(17.826)	7.554	(15)	3.470	-	149.675
Banco do Brasil	6.154	-	(3.189)	141	(9)	5	4	3.106
Caixa Econômica Federal	25.344	-	(4.914)	839	(25)	(51)	21	21.215
Total	184.925	3.065	(25.929)	8.534	(49)	3.424	25	173.996
Circulante	160.942	-	-	-	-	-	-	16.951
Não circulante	23.983	-	-	-	-	-	-	157.045

**Companhia de Desenvolvimento Habitacional e
Urbano do Estado de São Paulo- CDHU**
Informações contábeis intermediárias em
30 de setembro de 2019

a. Detalhamento

<i>Instituição financeira</i>	<i>Data de vencimento</i>		<i>Taxa de juros a.a.</i>	<i>Garantia</i>	30/09/2019		31/12/2018	
					<i>Circulante</i>	<i>Não circulante</i>	<i>Circulante</i>	<i>Não circulante</i>
Caixa Econômica Federal	Abril/2033	(*)	7,30%	(b)	9.611	120.940	9.419	125.589
Caixa Econômica Federal	Mairo/2033	(*)	7,30%	(b)	361	4.574	355	4.766
Caixa Econômica Federal	Dezembro/2034	(*)	7,30%		606	8.640	597	8.949
					10.579	134.154	10.371	139.304
Banco do Brasil	Julho/2019	(**)	Item I 0,00%	(a)	-	-	18	-
Banco do Brasil	Setembro/2019	(**)	Item I 0,15%	(a)	-	-	8	-
Banco do Brasil	Setembro/2019	(**)	Item I 0,25%	(a)	-	-	22	-
Banco do Brasil	Novembro/2019	(**)	Item I 0,00%	(a)	1	-	5	-
Banco do Brasil	Novembro/2019	(**)	Item I 0,10%	(a)	2	-	13	-
Banco do Brasil	Novembro/2019	(**)	Item I 0,20%	(a)	3	-	19	-
Banco do Brasil	Novembro/2019	(**)	Item I 0,50%	(a)	2	-	10	-
Banco do Brasil	Novembro/2019	(**)	Item I 0,60%	(a)	58	-	318	-
Banco do Brasil	Novembro/2019	(**)	Item I 0,75%	(a)	57	-	311	-
Banco do Brasil	Novembro/2019	(**)	Item I 0,80%	(a)	26	-	152	-
Banco do Brasil	Novembro/2019	(**)	Item I 0,95%	(a)	5	-	26	-
Banco do Brasil	Fevereiro/2020	(**)	Item II 2,50%	(a)	3	-	8	1
Banco do Brasil	Março/2020	(**)	Item I 0,10%	(a)	8	-	15	4
Banco do Brasil	Março/2020	(**)	Item I 0,25%	(a)	8	-	16	4
Banco do Brasil	Junho/2020	(**)	Item II 2,50%	(a)	10	-	14	7
Banco do Brasil	Julho/2020	(**)	Item II 2,70%	(a)	11	-	14	8
Banco do Brasil	Julho/2020	(**)	Item II 2,70%	(a)	16	-	19	11
Banco do Brasil	Agosto/2020	(**)	Item II 2,50%	(a)	12	-	13	9
Banco do Brasil	Agosto/2020	(**)	Item II 2,80%	(a)	14	-	15	10
Banco do Brasil	Novembro/2020	(**)	Item I 0,00%	(a)	5	1	5	5
Banco do Brasil	Dezembro/2020	(**)	Item II 4,90%	(a)	1.021	255	1.013	1.013
					1.263	256	2.034	1.072
Caixa Econômica Federal - Contratos renegociados	Agosto/2023	(**)	Item III 3,08%	(a)	4.564	13.311	4.546	16.669
					4.564	13.311	4.546	16.669
					16.405	147.721	16.951	157.045

(*) Empréstimos relacionados ao Pró-Moradia.

(**) Empréstimos obtidos no período de 1980 a 1991 com o objetivo de captar recursos financeiros para aplicação em Programas Habitacionais no Estado de São Paulo.

Os encargos do Banco do Brasil referem-se à comissão de Administração, conforme Lei nº 8.727/93, 0,1% a.a., calculada sobre o saldo devedor *pro rata* dos contratos de empréstimos.

(a) Os financiamentos com o Banco do Brasil e com a Caixa Econômica Federal (CEF) estão garantidos por hipoteca transferível a terceiros e cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades habitacionais construídas com os recursos do FGTS. Sobre o financiamento com a CEF incide variação da UPR e juros de 3,08% ao ano, com vencimento final em 2023, e para o Banco do Brasil incide variação da UPR e juros de 0,1% a 4,90% ao ano, com vencimento final em 2020.

(b) Foram celebrados 2 (dois) contratos de financiamentos e repasses à Caixa Econômica Federal, destinados à execução de obras, serviços, estudos e projetos no Estado de São Paulo, no âmbito do Pró-Moradia (programa com ações integradas e articuladas com outras políticas setoriais que resultem na melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda).

b. Valor inicialmente contratado

Contrato assinado em 30 de abril de 2009, no montante de R\$ 350.000 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sob a forma de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, lastreado em recursos do FGTS, repassados pelo agente operador e será dividido entre os seis empreendimentos a seguir relacionados. Sobre o saldo devedor do financiamento, inclusive no período de carência e até o vencimento da dívida, incidirão juros à taxa anual nominal de 5% ao ano, capitalizados mensalmente e cobrados também mensalmente.

Projeto	Empreendimento	Valor nominal do empréstimo
Cubatão	Projeto Cota e Casqueiro	83.015
Guarulhos	Projeto Pimentas	45.056
Billings	Projeto Guarapiranga e Mananciais	118.981
Santos	Projeto Bairro Vila Alemoa (i)	54.783
Cubatão	Projeto Bolsão IX	39.140
São Vicente	Projeto México 70	9.025
		350.000

Incidirá ainda a taxa de Administração correspondente à taxa nominal anual de 1,3% ao ano e a taxa de risco correspondente à taxa nominal de 1% ao ano incidentes sobre o saldo devedor atualizado, durante toda vigência do contrato, a ser cobradas com os juros na fase de carência e com a prestação na fase de amortização.

- (i) Em fevereiro de 2013, foi cancelado um subcrédito referente ao projeto Santos P - Bairro Vila Alemoa, em decorrência de necessidades de recursos adicionais para sua viabilização.

Contrato assinado em 30 de dezembro de 2010, no valor de R\$ 218.000 (duzentos e dezoito milhões de reais), sob a forma de financiamento concedido pela Caixa, lastreado em recursos do FGTS, repassados pelo agente operador, equivalentes a 78,99% (setenta e oito inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do valor do investimento de R\$ 276.182 (duzentos e setenta e seis milhões cento e oitenta e dois mil reais), nas condições estabelecidas no Programa Pró-Moradia, e será dividido em seis subcréditos. Sobre o saldo devedor do financiamento, inclusive no período de carência e até o vencimento da dívida, incidirão juros à taxa anual nominal de 5% ao ano, capitalizados mensalmente e cobrados também mensalmente.

Projeto	Empreendimento	Valor nominal do empréstimo
Guarulhos	Parque Várzea Tietê (ii)	27.360
Santo André	Jardim Santo André (i)	120.224
São Bernardo do Campo	Vila Ferreira	24.048
São Paulo	Águas Espraiadas (iii)	22.080
São Paulo	Vila Brasilândia (iii)	10.848
São Paulo	Piqueri e Joaquim da Costa Miranda (iii)	13.440
		218.000

Incidirá, ainda, a taxa de Administração correspondente à taxa nominal anual de 1,3% ao ano e a taxa de risco correspondente à taxa nominal de 1% ao ano incidentes sobre o saldo devedor atualizado, durante toda vigência do contrato, a ser cobradas com os juros na fase de carência e com a prestação na fase de amortização.

- (i) Em dezembro de 2014, o projeto Santo André - Jardim Santo André foi inviabilizado e o subcrédito cancelado.

- (ii) Em setembro de 2015, houve quitação do subcrédito Guarulhos - Projeto Várzea do Tietê.
- (iii) Os subcréditos dos Projetos de São Paulo - Águas Espraiadas/Vila Brasilândia e Piqueri - Joaquim da Costa Miranda, foram cancelados por não atenderem à cláusula suspensiva do contrato de financiamento, que determina o prazo para início das obras.

c. Garantias

Contrato de penhor de direitos creditórios oriundos da comercialização de habitações e outras avenças, oferecendo à Caixa a centralização do total das receitas auferidas, oriundas dos direitos creditórios em conta centralizadora mantida em agência da Caixa.

Conta reserva em agência da Caixa, com saldo de, no mínimo, quatro encargos mensais conforme definidos no contrato de vinculação de receitas.

Instrumento de procuração pública, emitida pelo prazo de 12 (doze) meses, renovável, autorizando bloqueio e saques nas contas centralizadora e de reserva.

Outorga de penhor de direitos creditórios empenhados, no limite do penhor.

Nota promissória de sua emissão, no valor correspondente a 100% (cem por cento) do valor do crédito decorrente do contrato, com vencimento à vista, podendo ser apresentada para pagamento até o final do período de implementação do empreendimento.

d. Cláusulas contratuais restritivas (*covenants*)

A Companhia vem cumprindo satisfatoriamente, para cada projeto receptor de recursos, as condições previstas nas cláusulas contratuais do: 1) contrato de financiamento e repasse de recurso, 2) contrato de penhor dos direitos creditórios oriundos da comercialização de habitações e outras avenças e 3) contrato de vinculação de receitas.

A análise de cláusulas restritivas é efetuada pela Companhia anualmente, conforme termos contratuais.

e. Escalonamento de dívida de longo prazo

As parcelas classificadas no passivo não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

2020	15.398
2021	15.142
2022	15.142
2023	10.198
2022	10.578
2023	81.263
	<hr/>
	147.721
	<hr/>

18 Convênios a repassar

Convênios com prazo de vencimento

	Data de vencimento	30/09/2019	31/12/2018
CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 9 - Esmeralda)	29/09/2020	5.805	6.259
DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S.A. (Rodoanel Trecho Norte)	23/11/2020	35.480	21.786
Cidade Legal (ii)	18/08/2020	11.006	19.142
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17)	26/01/2020	24.695	24.158
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linhas 5 e 15)	19/11/2019	9.298	8.993
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 - METRÔ)	11/06/2020	1.850	3.175
Programa Moradia Melhor	11/09/2019	3.131	3.018
Secretaria de Habitação/Casa Paulista	13/03/2019	0	2.744
DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica - Programa Parque Várzeas	12/10/2019	7.693	10.257
Tietê/Guarulhos e Polder Vila Itaim			
Auxílio-moradia Emergencial e Novo Começo	(a)	1.827	10.058
Outros convênios		4.304	5.431
		<u>105.089</u>	<u>115.021</u>

A seguir, detalhes dos principais convênios ativos em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018:

Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) - Linha 9 - Esmeralda: convênio celebrado em dezembro de 2011, objetivando definir regras para o atendimento social e habitacional aos indivíduos ou famílias vulneráveis atingidas pela reativação dos serviços ferroviários do trecho Grajaú a Varginha, Linha 9 - Esmeralda.

Desenvolvimento Rodoviário S.A. (DERSA) - Rodoanel Trecho Norte: convênio celebrado em 9 de junho de 2011, tem como objeto estabelecer as regras acerca do pagamento pela DERSA do valor das unidades habitacionais, viabilizadas pela Companhia por meio de empreendimentos ou pela concessão de cartas de crédito, bem como da transferência pela Companhia das respectivas unidades habitacionais às famílias cadastradas no programa de reassentamento da população afetada pelas obras do Trecho Norte do Rodoanel Mário Covas, desenvolvido pela DERSA.

Cidade legal: convênio celebrado em 6 de março de 2009 entre o Estado de São Paulo, por intermédio de sua Secretaria da Habitação (SH) e a CDHU, tendo por objeto a transferência de recursos financeiros destinados à implementação do Programa de Regularização de Núcleos Habitacionais.

Auxílio-moradia Emergencial (AME): instituído pelo Decreto nº 55.334, de 11 de janeiro de 2010, posteriormente pelo Decreto nº 56.664, de 11 de janeiro de 2011, a Companhia, respeitadas as formalidades legais, ficou autorizada a celebrar convênios com municípios que tenham declarado estado de calamidade pública, homologado por decreto do Governador do Estado, após análise da Coordenadoria Estadual de Defesa Civil, visando à transferência de recursos para a concessão de benefício eventual denominado auxílio-moradia emergencial. O auxílio-moradia emergencial corresponde ao valor mensal de R\$ 300,00 (trezentos reais) por família beneficiada, com prazo de vigência de seis meses, passível de renovação — (a) Convênios com prazo de vencimento indeterminado.

Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ - Linha 17 - Ouro: convênio celebrado em janeiro de 2012, objetivando definir regras para o atendimento social e habitacional aos indivíduos ou famílias vulneráveis atingidas pelo empreendimento, Linha 17 - Ouro.

Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ - Linha 5 - Lilás e 15 - Prata: celebrado em 19 de novembro de 2014, o convênio tem por objetivo unir esforços entre CDHU e METRÔ, mediante a cooperação técnica, material e financeira dos partícipes, com vistas a viabilizar o atendimento habitacional das famílias vulneráveis remanescentes da Linha 5 - Lilás do METRÔ e das famílias vulneráveis assentadas irregularmente nas áreas atingidas por obras de implantação da Linha 15 - Prata do METRÔ, trecho Vila Prudente - Estação Iguatemi, bem como nas áreas adjacentes.

Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) - Linha 13 - Jade: o presente Convênio tem como objeto atender às famílias que foram atingidas pela Linha 13 - Jade da CPTM, através da transferência dos recursos financeiros à Companhia.

Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE) - Programa Parque Várzeas Tietê - Guarulhos: constitui o objeto deste convênio a conjugação de esforços entre CDHU e DAEE com vistas a viabilizar o atendimento habitacional, provisório e definitivo, para até 56 (cinquenta e seis) famílias vulneráveis originárias de áreas de risco de inundação do Rio Tietê, na região da Vila Laurita, Vila Any e Jardim Guaracy, no Município de Guarulhos, abrangidas pelo Parque Várzeas do Tietê (PVT), com a finalidade de viabilizar a liberação da área do Parque Várzeas do Tietê e realizar ações de formação para famílias reassentadas no empreendimento Conjunto Habitacional Residencial Lavras.

19 Provisão para demandas judiciais e administrativas

A Companhia é parte (polo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

Em 30 de setembro de 2019, o saldo das provisões trabalhistas, cíveis e tributárias está baseado na avaliação da possibilidade de perda estimada pelos consultores jurídicos da Companhia para as questões em litígio judicial de origens fiscal, cível e trabalhista e em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso.

A composição do saldo é a seguir apresentada.

As movimentações nas provisões trabalhistas, cíveis e tributárias são apresentadas a seguir:

	Saldo em 31/12/2018	Adições de provisões	Baixas de provisões	Pagamentos	Saldo em 30/09/2019
Trabalhistas	21.578	7.968	(4.431)	-	25.115
Cíveis	385.002	54.645	(26.895)	-	412.752
PIS/PASEP - COFINS	151.319	3.294	-	-	154.613
Outras causas tributárias	78.980	7.427	(1)	-	86.406
	636.879	73.334	(31.327)	-	678.886

	31/12/2017	Adições de provisões	Baixas de provisões	Pagamentos	31/12/2018
Trabalhistas	19.902	5.170	(3.495)	-	21.577
Cíveis	382.655	71.605	(39.429)	(29.829)	385.002
PIS/PASEP - COFINS	143.010	8.309	-	-	151.319
Outras causas tributárias	<u>55.725</u>	<u>23.267</u>	<u>(11)</u>	<u>-</u>	<u>78.981</u>
	<u>601.292</u>	<u>108.351</u>	<u>(42.935)</u>	<u>(29.829)</u>	<u>636.879</u>

A Companhia, com base na posição de seus assessores jurídicos, está discutindo judicialmente a legitimidade de vários processos trabalhistas, cíveis e tributários. A Companhia constitui provisão referente a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a obrigação e o valor possa ser razoavelmente estimado.

Em caso de desfecho desfavorável dessas demandas, não são previstos ônus adicionais que excedam os valores já provisionados.

Causas trabalhistas: compreendem os processos trabalhistas movidos contra a Companhia por ex-empregados, funcionários da Conesp e das diversas empresas que prestaram serviços na Companhia. Os valores estão registrados a título de provisão e são atualizados mensalmente de acordo com tabela do TRT.

Causas cíveis: aproximadamente 95% compreendem os processos de diversas empreiteiras contra a Companhia, pleiteando o pagamento correspondente à diferença de correção monetária da conversão da moeda para o Plano Real. A partir do exercício de 2005, para os processos com condenação judicial de primeira instância, os valores foram provisionados contemplando as verbas indenizatórias atualizadas de acordo com a tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O remanescente de 5% refere-se a diversos processos condominiais e perdas e danos.

Causas tributárias - PIS/PASEP - COFINS: a Lei nº 905, de 18 de dezembro de 1975, criou a Companhia com prerrogativas de Sistema Financeiro de Habitação; desta forma, entendeu-se que o PIS/PASEP e a COFINS deveriam ser apurados na sistemática das entidades financeiras. Assim, a Companhia utilizava, desde o exercício de 2003, a sistemática de instituições financeiras para apuração e recolhimento das contribuições para o PIS (0,65%) e para a COFINS (4%), considerando como base de cálculo o somatório das receitas de Produção, Comercialização Gestão de Crédito e outras receitas operacionais.

A partir de janeiro de 2016, a Companhia passou a incorporar em sua base de cálculo as receitas financeiras para recolhimento.

Em virtude de decisão da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que julgou inconstitucional o artigo de lei que autorizava a autarquia a apurar e constituir créditos pelo prazo de dez anos, como consta nos incisos I e II do art. 45 da Lei nº 8.212/91, a provisão para risco abrange o período referente aos últimos cinco anos.

Tal provisão foi constituída pela sistemática de apuração para o PIS e a COFINS utilizada pelas Incorporadoras Imobiliárias com base na totalidade das receitas auferidas, porém com utilização das alíquotas aplicáveis às instituições financeiras.

Por haver contradição entre as bases de recolhimento e provisão, a Secretaria da Receita Federal do Brasil lavrou auto de infração em agosto de 2013, retroagindo a cobrança do PIS e da COFINS a agosto de 2008.

Considerando que medidas administrativas foram tomadas para contestação da referida autuação, em setembro de 2015, o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) concedeu parecer favorável e extinguiu os débitos relativos ao período de competência de 1º de agosto de 2008 a 30 de novembro de 2009, resultando na reversão da provisão para risco no montante de R\$ 25.039 mil (R\$ 3.502 mil para o PIS e R\$ 21.537 mil para a COFINS).

Em setembro de 2014, a Secretaria da Receita Federal lavrou novo auto de infração dos anos-calendário de 2010 a 2012, e novamente medidas administrativas foram tomadas requerendo anulação do auto e, conseqüentemente, o arquivamento do processo.

Em outubro de 2017, o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) novamente concedeu parecer favorável à Companhia, concluindo que esta não se enquadra no § 1º do art. 22 da Lei nº 8.212/1991, sujeitando-se ao regime não cumulativo e não ao regime cumulativo, devendo o crédito lançado ser extirpado, porquanto efetuado com base no regime cumulativo, o que resultou na reversão da provisão para o risco o importe de R\$ 62.074 mil (R\$ 8.677 mil para o PIS e R\$ 53.397 mil para a COFINS).

A Companhia mantém provisionadas as contingências do PIS e da COFINS de janeiro de 2013 a 30 de setembro de 2019, equivalentes a R\$ 30.944 mil (PIS) e R\$ 123.669 mil (COFINS), perfazendo um total de R\$ 154.613 mil, atualizados até 30 de setembro de 2019 pela taxa Selic, em decorrência da autuação sofrida em janeiro de 2018 que foi contestada pelo Departamento Jurídico e aguarda manifestação por parte da Receita Federal.

Outras causas tributárias: referem-se a execuções fiscais relativas ao IPTU, também provisionadas de acordo com orientações dos consultores jurídicos. Os valores são atualizados mensalmente pela tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais.

a. Processos com probabilidade de perda possível

A Companhia é parte integrante em processos trabalhistas, cíveis e tributários, os quais são classificados como sendo possíveis de perda e que, assim, não atendem aos requisitos de registros contábeis. O montante das provisões trabalhistas, cíveis e tributárias passivas, classificadas como perda possível em 30 de setembro de 2019, é de R\$ 646.956 mil.

20 Benefícios a empregados

A Companhia suporta um plano de assistência à saúde para seus colaboradores e dependentes, contratado com a operadora privada AMIL, devidamente habilitada pela ANS - Agência Nacional de Saúde Suplementar. De acordo com a Lei nº 9656/98, os colaboradores que vierem a se aposentar na Companhia têm direito a manter sua vinculação ao plano de forma vitalícia, caso tenha contribuído por mais de dez anos, ou temporária. Há um subsídio indireto em favor dos aposentados e dependentes, visto que o prêmio é único, estabelecido para toda a massa populacional da Companhia.

De acordo com o CPC-33 - Benefícios a Empregados, a Companhia deve reconhecer essa obrigação indireta, para tanto baseando-se em avaliação atuarial específica e independente.

A avaliação do exercício de 2018 foi realizada por atuários independentes contratados pela Companhia devidamente habilitados com o IBA - Instituto Brasileiro de Atuária sob nº CIBA-145, com laudo conclusivo datado de 27 de fevereiro de 2019. O método de cálculo atuarial adotado foi o da Unidade de Crédito Projetada (UCP) e o mesmo será apresentado apenas anualmente.

21 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 30 de setembro de 2019, o capital social da Companhia é formado pelo montante de R\$ 15.430.409 (R\$ 14.759.256 em 31 de dezembro de 2018) totalmente subscrito e integralizado representado por 21.761.284.145 ações (20.814.766.636 ações em 31 de dezembro de 2018) ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal, conforme demonstrado abaixo:

	30/09/2019		31/12/2018	
	Quantidade de ações	Valor	Quantidade de ações	Valor
Fazenda do Estado de São Paulo	21.761.201.553	15.430.346	20.814.684.044	14.759.193
Outros	82.592	63	82.592	63
	<u>21.761.284.145</u>	<u>15.430.409</u>	<u>20.814.766.636</u>	<u>14.759.256</u>

A integralização do capital social no montante de R\$ 671.153, ocorrida na AGO do dia 30 de abril de 2019, gerou a emissão de 946.517.509 novas ações.

O aumento do capital subscrito até o limite do capital autorizado dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de modificações do Estatuto Social.

b. Reserva de capital

Recursos provenientes do Fundo Rotativo Especial da Loteria da Habitação, criado através do Decreto nº 31.365/90, destinados à construção ou aquisição de equipamentos comunitários, creches, clínicas médicas e dentárias, postos de saúde e parques infantis dentro dos projetos habitacionais.

c. Recursos para futuro aumento de capital

A Companhia tem como principal fonte de recursos o aporte de capital do Tesouro do Estado, por meio de subscrição de ações vinculada à execução de seu programa de investimentos e repasses por meio da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, à qual a Companhia é vinculada. Os recursos são aprovados no Orçamento do Estado, conforme a Lei Orçamentária Anual (LOA) divulgada normalmente no final do exercício, estabelecendo as despesas e receitas que serão realizadas no próximo ano. A Companhia recebe os recursos empenhados mensalmente, de acordo com a disponibilidade da Secretaria da Fazenda. A variação ocorrida de dezembro de 2018 a setembro de 2019 refere-se ao adiantamento de recurso recebido no montante de R\$ 281.428 referente ao orçamento de 2019.

d. Ajustes de avaliação patrimonial

Representam as variações do valor justo das obrigações atuariais com o plano de benefícios concedidos a empregados. Ver detalhes na Nota Explicativa nº 20.

e. Prejuízos acumulados

Os prejuízos acumulados são em grande parte decorrentes da diretriz da política habitacional do Governo do Estado de São Paulo, de conceder subsídios às famílias com baixa renda familiar, beneficiárias do atendimento habitacional realizado pela Companhia, inclusive aplicando taxas de juros inferiores às taxas de mercado.

22 Receitas e despesas de produção e comercialização

	30/09/2019	30/09/2018
Receitas de produção e comercialização		(Não revisado)
Receitas de vendas de unidades habitacionais	543.870	803.579
Custos de produção das unidades	<u>(419.319)</u>	<u>(656.282)</u>
Resultado positivo na comercialização	124.551	147.297
Juros contratuais, atualização monetária sobre financiamentos e FCVS	611.820	486.427
Taxas de licitação, multas contratuais e apoio comunitário	<u>44</u>	<u>33</u>
	<u>736.415</u>	<u>633.757</u>
Despesas de produção e comercialização		
Despesas residuais apuradas no encerramento dos empreendimentos	(11.079)	(29.832)
Despesas com recuperação de unidades	(65.892)	(73.810)
Reversão perda estimada para projetos em fase de desenvolvimento	(2.358)	638
Gerenciamento de produção	(57.539)	(51.672)
Fiscalização de obras	(47.207)	(47.704)
Serviços de vigilância	(35.263)	(34.394)
Resultado negativo na comercialização	(5.467)	(5.321)
Reversão perda estimada para imóveis a comercializar	614	-
Ajuda de custo/auxílio-moradia	(3.678)	(706)
Serviços técnicos contratados	(48.513)	(40.641)
Programa Estadual de Regularização, Vila Dignidade e Moradia Indígena	(321)	(1.042)
Indenizações por ações judiciais	(286)	(1.402)
Provisão para contingências cíveis e tributárias	(35.174)	34
Demais despesas de produção e comercialização	<u>(9.799)</u>	<u>(4.997)</u>
	<u>(321.962)</u>	<u>(290.849)</u>
	<u>414.453</u>	<u>342.908</u>

A variação apresentada no terceiro trimestre de 2019 na rubrica “Resultado positivo na comercialização” é justificada pela diminuição das vendas e do custo de produção das unidades habitacionais, ocorrida no período de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019, em relação ao mesmo período de 2018.

23 Receitas e despesas com gestão de créditos

	30/09/2019	30/09/2018 (Não revisado)
Receitas de gestão de créditos		
Locação por concessão de uso	20.510	20.765
Renegociações de acordos (ii)	(3.302)	20.333
Carta de crédito PAC/BID	495	536
Reembolso de custas judiciais e cartorárias	43	37
Taxas de remuneração com cobrança e Administração	237	231
Outras receitas na gestão de créditos	256	70
	<hr/> 18.239	<hr/> 41.972
Despesas de gestão de créditos		
(Perda) reversão estimada do FCVS (iii)	(20.817)	-
(Perda) reversão esperada carteira de clientes de longo prazo (i)	28.880	(128.830)
Provisão para insuficiência de ingressos de caixa	6.799	-
Distrato, rescisão contratual e término de prazo	(11.143)	(4.621)
Indenização de sinistro	(4.576)	(546)
Honorários para recuperação de créditos	(4.859)	(1.923)
Custas cartorárias, publicações editais e leilões públicos	(3.252)	(381)
Contribuição ao FCVS	(606)	(571)
Notificações a mutuários	(1.266)	(58)
Seguro habitacional	(123)	(261)
	<hr/> (10.963)	<hr/> (137.191)
	<hr/> 7.276	<hr/> (95.219)

- (i) A provisão para perda esperada de créditos de liquidação duvidosa, que era constituída com base na avaliação global dos atrasos seguindo as políticas contábeis aplicáveis até 2017, foi ajustada em 1º de janeiro de 2018 para cumprimento da nova norma contábil CPC 48 - Instrumentos financeiros, com base no resultado de uma análise histórica de inadimplência de sua carteira de mutuários com a aplicação dos novos índices de inadimplência sobre o saldo de prestações a receber e devedores por venda compromissada na data do balanço.

A mudança da política contábil citada acima gerou a reversão de parte do saldo que estava contabilizado, impactando o resultado em 30 de setembro de 2019 em R\$ 28.880, comparado ao saldo em 30 de setembro de 2018 (não revisado), cuja provisão era de R\$ 128.830.

- (ii) A variação apresentada nesta rubrica é referente às prestações relacionadas a acordo que foram baixadas, ou seja, o número de mutuários que conseguiu chegar ao final do acordo foi superior ao número de parcelas emitidas pelo mesmo motivo no encerramento do período findo em 30 de setembro de 2019.
- (iii) Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia não estimava a perda do FCVS trimestralmente, apenas anualmente, razão pela qual houve a variação comparando-se os períodos findos em 30 de setembro de 2019 e 2018.

24 Outras receitas operacionais

	30/09/2019	30/09/2018 (Não revisado)
Outras receitas operacionais		
Recuperação de despesas de obras	39.827	55.402
Aluguéis de imóveis comerciais	1.025	996
Outras receitas operacionais	1.499	194
	<u>42.351</u>	<u>56.592</u>

O montante registrado na rubrica “Recuperação de despesas de obras” refere-se ao valor reembolsado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), das despesas pagas do Programa Recuperação Socioambiental da Serra do Mar e Sistema Mosaicos da Mata Atlântica, que é um conjunto de ações e intervenções das Secretarias da Habitação e do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, envolvendo o Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), o Mosaico de Ilhas e Áreas Marinhas Protegidas do Litoral Paulista.

25 Despesas com subsídios

Composição dos saldos

	30/09/2019	30/09/2018 (Não revisado)
Despesas com subsídios		
Subsídios efetivos da carteira de clientes	(394.310)	(355.927)
Recuperação de subsídio via taxa de compensação de prestação	78.810	74.480
Reversão (Perda) estimada para redução ao valor dos subsídios contratuais da carteira de clientes	8.682	(354.321)
Reversão (Perda) estimada para redução ao valor recuperável dos subsídios para imóveis em concessão onerosa	(10.823)	-
	<u>(317.641)</u>	<u>(635.768)</u>

A reversão de perda estimada para redução ao valor recuperável dos subsídios da carteira de clientes decorreu da mudança de metodologia de cálculo por meio da qual, até 31 de dezembro de 2017, determinava-se o Índice de Participação dos Subsídios (IPS), correspondente à razão entre o subsídio abatido na prestação dos mutuários e o valor da prestação mensal anual. A apuração era feita em bases mensais globais, tomando o total de subsídios mensais abatidos nas prestações, comparando-o com o total das prestações emitidas mensalmente. A partir de 1º de janeiro de 2018, baseado na aplicação do CPC 48 - Instrumentos Financeiros e por tratar-se de um compromisso firmado com o mutuário, vinculado ao contrato de financiamento a ele cedido, o subsídio, por ser uma obrigação contratual, passou a ser mensurado pelo seu valor presente, tomando como referência a taxa de juros do contrato de financiamento combinado ao período de concessão de subsídios, para viabilizar o registro do ativo líquido que será financiado.

26 Despesas com desenvolvimento comunitário

Composição dos saldos

	30/09/2019	30/09/2018 (Não revisado)
Despesas com desenvolvimento comunitário		
Serviços técnicos contratados	(74.456)	(41.927)
Equipamentos comunitários	(867)	(2.373)
Quadras poliesportivas	(321)	(39)
Gastos com vestuários	-	(5)
Demais despesas com desenvolvimento comunitário	(1)	-
	<u>(75.645)</u>	<u>(44.344)</u>

A variação ocorrida na rubrica “Serviços técnicos contratados” refere-se à contratação de diversas empresas especializadas na organização social e condominial de empreendimentos, cujos contratos de janeiro a março de 2018 eram recém-assinados, portanto sem equipe estruturada e ordem de serviço assinada. No decorrer de janeiro a setembro de 2019, com a estruturação e o planejamento dos trabalhos, houve a necessidade de aumento do quadro de funcionários da equipe, ocasionando o aumento das despesas de serviços técnicos contratados.

27 Despesas gerais e administrativas

	30/09/2019	30/09/2018 (Não revisado)
Despesas com pessoal		
Salários e ordenados	(44.533)	(48.503)
Assistência médico-hospitalar	(9.433)	(9.803)
Provisão para pagamento de férias e férias indenizadas	(5.865)	(6.426)
Horas extras	(1.514)	(1.631)
Programa de Alimentação do Trabalhador	(5.412)	(6.563)
Décimo terceiro salário	(4.439)	(4.788)
Bolsa complementação educação	(1.936)	(1.960)
Salários de comissionados	(425)	(586)
Honorários da Diretoria (Nota 31 - Partes relacionadas)	(884)	(1.276)
Programa Participação Resultados	3	-
Vale-transporte	(589)	(544)
Honorários do Conselho de Administração e Conselho Fiscal (Nota 31 - Partes relacionadas)	(753)	(413)
Auxílio-creche	(72)	(85)
Seguro de Vida em Grupo	(149)	(164)
Treinamento	(216)	(19)
Demais despesas com pessoal	<u>(1.187)</u>	<u>(165)</u>

*Companhia de Desenvolvimento Habitacional e
Urbano do Estado de São Paulo- CDHU
Informações contábeis intermediárias em
30 de setembro de 2019*

	30/09/2019	30/09/2018 (Não revisado)
	<u>(77.404)</u>	<u>(82.926)</u>
Despesas com encargos sociais		
Contribuição social - COFINS	(30.476)	(27.184)
INSS e contribuições correlatas	(11.557)	(12.510)
Contribuição para o FGTS	(12.612)	(5.618)
Contribuição para o PIS/PASEP	(4.453)	(4.732)
Seguro de Acidente do Trabalho	(301)	(603)
Indenizações e avisos prévios	(1.904)	(177)
Outros encargos sociais	<u>(763)</u>	<u>(898)</u>
	<u>(62.066)</u>	<u>(51.722)</u>
Despesas com serviços de terceiros		
Serviços de processamento de dados (Nota 31 - Partes relacionadas)	(8.292)	(9.808)
Serviços de divulgação (i)	(5.578)	(6.710)
(i) <i>Imprensa Oficial do Estado de São Paulo (Nota 31 - Partes relacionadas)</i>	(157)	(185)
Serviços de zeladoria e condomínio (ii)	(5.635)	(5.359)
<i>Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS (Nota 31 - Partes relacionadas)</i>	(2.141)	(2.226)
Serviços de comunicação/postais	(3.889)	(3.285)
Serviços técnicos contratados - PJ	(8.708)	(7.934)
Conservação de bens administrativos	(2.123)	(1.855)
Serviços de reprografia	(440)	(387)
Locação de bens e despesas com condomínio	(1.813)	(1.789)
Postos de atendimento descentralizados (Nota 31 - Partes relacionadas)	(440)	(507)
Transporte, despachos e armazenagem	(1.433)	(1.425)
Locação de veículos	(468)	(527)
Judiciais e de cartório	(82)	(193)
Serviços de comunicação - Telefonia	(867)	(1.018)
Locação móveis e equipamentos de escritório	(2.018)	(1.833)
Serviços de conservação e limpeza	(535)	(515)
Serviços de vigilância	(3.314)	(2.121)
Tarifas de água e esgoto, luz e gás	(280)	(241)

*Companhia de Desenvolvimento Habitacional e
Urbano do Estado de São Paulo- CDHU
Informações contábeis intermediárias em
30 de setembro de 2019*

	30/09/2019	30/09/2018 (Não revisado)
Serviços de copa	(210)	(224)
Outros serviços de terceiros	<u>(270)</u>	<u>(254)</u>
	<u>(48.693)</u>	<u>(48.396)</u>
Despesas com encargos diversos		
Ações e acordos trabalhistas	(785)	103
Viagens e estadias	(725)	(801)
Amortizações	(1.178)	(1.149)
Contribuição ao Centro de Integração Empresa-Escola (CIEE) e Fundação do Desenvolvimento Administrativo (FUNDAP)	(376)	(297)
Depreciações	(386)	(437)
Recepções, exposições, congressos e correlatos	(1)	(281)
Despesas com locomoção	(40)	(34)
Contribuições a associações de classe	(96)	(87)
Despesas com representação	(84)	(47)
Contribuições ao pacto global ONU	<u>(20)</u>	<u>(10)</u>
	<u>(3.691)</u>	<u>(3.040)</u>
	<u>(191.854)</u>	<u>(186.084)</u>

28 Receitas e despesas financeiras

	30/09/2019	30/09/2018 (Não revisado)
Receitas financeiras		
Multas, mora e atualização monetária	12.677	9.495
Juros de aplicação financeira	5.097	6.892
	<u>17.774</u>	<u>16.387</u>
Despesas financeiras		
Despesas e tarifas bancárias	(7.656)	(6.793)
Juros contratuais	(5.601)	(6.025)
Atualização monetária sobre empréstimos	40	(23)
Outras despesas de variações monetárias	(1.798)	(33)
	<u>(15.015)</u>	<u>(13.661)</u>
 Resultados financeiros líquidos	 <u>2.759</u>	 <u>2.726</u>

29 Prejuízo por ação

Conforme Nota Explicativa nº 21, a Companhia possui somente ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal. O prejuízo básico por ação da Companhia em 30 de setembro de 2019 foi de R\$ 0,00548 (prejuízo de R\$ 0,02808 em 30 de setembro de 2018 não revisado) e diluído de R\$ 0,00541 (prejuízo de R\$ 0,02575 em 30 de setembro de 2018 não revisado). O fator de diluição das ações é representado pelos recursos adiantados pelo acionista para futuro aumento de capital que em 30 de setembro de 2019 era de R\$ 281.428.

30 Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A Administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos, visando a assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com essas operações estão condizentes com as políticas definidas pela Administração da Companhia.

a. Gerenciamento de risco financeiro

Os principais fatores de risco a que a Companhia está exposta são os seguintes:

- Risco de crédito
- Risco de liquidez
- Risco de mercado.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos, as práticas e os processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo destas informações contábeis intermediárias.

b. Risco de crédito

	30/09/2019	30/09/2018 (Não revisado)
Caixa e equivalentes de caixa	73.783	157.142
Aplicações financeiras restritas	91.714	130.961
Prestações a receber	1.122.241	1.084.516
Devedores por vendas compromissadas	6.723.665	6.416.972
FCVS	398.988	365.721
	8.410.391	8.155.312

A Nota Explicativa nº 9 relata os critérios de mitigação dos riscos e carteira vencida, bem como os efeitos da provisão para insuficiência de ingressos de caixa, provisão para perda esperada e perda de subsídio contratual. Quanto ao FCVS, os critérios de mitigação dos riscos estão descritos na Nota Explicativa nº 14.

c. Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na Administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

Tipicamente, a Companhia garante que possui caixa à vista suficiente para cumprir com despesas operacionais esperadas para um período de 90 dias, incluindo o cumprimento de obrigações financeiras, isto exclui o impacto potencial de circunstâncias extremas que não podem ser razoavelmente previstas, como desastres naturais.

Na prática o que ocorre é um ajustamento do orçamento empresarial por parte da direção financeira da Companhia, para que o mesmo corresponda aos valores aprovados anualmente em decreto da Lei Orçamentária (LOA).

Abaixo, os itens que possuem maturidade contratual como passivos financeiros:

	Valor futuro	6 meses	6 - 12	1 - 2	2 - 5	5
	a pagar	ou menos	meses	anos	anos	anos em diante
Fornecedores	192.586	96.293	96.293	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	164.126	8.203	8.203	30.541	35.919	81.261
Convênios a repassar	105.089	59.463	45.626	-	-	-
Outras contas a pagar	125.317	11.695	11.694	4.736	-	-
Taxa de concessão onerosa	97.192	-	-	97.192	-	-
	587.118	175.654	161.815	132.469	35.919	81.261

d. Risco de mercado - Taxa de juros

O perfil de taxa de juros dos instrumentos financeiros da Companhia remunerados por juros está apresentado abaixo:

	30/09/2019	31/12/2018
Caixa e equivalentes de caixa	73.783	157.142
Aplicações financeiras restritas	91.714	130.961
Devedores por vendas compromissadas	6.723.665	6.416.972
Ativos financeiros	6.889.162	6.705.075
Empréstimos e financiamentos	(164.126)	(173.996)
FCVS a recolher	(13.796)	(13.190)
Passivos financeiros	(177.922)	(187.186)

(iv) Análise de sensibilidade de taxas de juros

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 17, a Companhia possui empréstimos e financiamentos com diversas taxas de juros, sendo substancialmente prefixadas. Entretanto, a Administração considera que as variações mais significativas estão atreladas somente às operações pós-fixadas registradas nos grupos de aplicações financeiras e devedores por vendas compromissadas, os quais estão demonstrados por meio da análise de sensibilidade abaixo:

Exposição patrimonial	Exposição	Risco	Taxa de juros efetiva em 30/09/2019	Cenários				
				I Provável	II 25%	III 50%	IV -25%	V -50%
Ativos financeiros								
<i>Caixa e equivalentes de caixa (aplicações financeiras) - Nota 8</i>								
Banco do Brasil	21.486	(a)	4,47%	21.486	22.687	22.927	20.766	21.006
<i>Aplicações financeiras - Nota 8</i>								
Banco do Brasil	56.701	(a)	1,56%	56.701	57.807	58.028	56.038	56.259
Banco do Brasil	13.418	(a)	4,31%	13.418	14.141	14.285	12.984	13.129
Banco do Brasil	109	(a)	1,72%	109	111	112	108	108
<i>Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas - Nota 10</i>								
Devedores por vendas compromissadas	9.475.567	Variação da TR	0,00%	9.475.567	9.475.567	9.475.567	9.475.567	9.475.567
Passivos financeiros								
<i>FCVS - Nota 11</i>								
Fundo de compensação de variação salarial a recolher	13.796	Variação da TR	0,00%	13.796	13.796	13.796	13.796	13.796
Exposição líquida				9.553.485	9.584.109	9.584.715	9.579.259	9.579.865

(a) O risco de exposição das aplicações financeiras restritas é baseado na oscilação da carteira compreendendo os ativos financeiros vinculados ao fundo nas respectivas datas-base.

Uma alteração de 25% (1º Cenário) ou 50% (2º Cenário) nas taxas de juros, na data das informações contábeis intermediárias teria aumentado ou reduzido o patrimônio líquido e o resultado do exercício de acordo com os montantes demonstrados abaixo:

30 de setembro de 2019	Lucro ou prejuízo		Patrimônio líquido	
	Aumento	Diminuição	Aumento	Diminuição
Cenário 25%	2.388.371	(2.388.371)	2.388.371	(2.388.371)
Cenário 50%	4.776.743	(4.776.743)	4.776.743	(4.776.743)

e. Gestão do capital

A política da Administração da Companhia é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, que a Companhia define como resultados de atividades operacionais divididos pelo patrimônio líquido total.

A Administração procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis mais adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada por uma posição de capital saudável.

Não houve alterações na abordagem da Companhia à Administração de capital durante o período findo em 30 de setembro de 2019.

A Companhia não está sujeita às exigências externas impostas de capital.

f. Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada no quadro a seguir, e não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas:

	Nível	30/09/2019	31/12/2018
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado	2		
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas		156.372	278.501
Empréstimos e recebíveis			
Caixa e depósitos bancários à vista		9.125	9.602
Prestações a receber		1.122.241	1.084.516
Devedores por vendas compromissadas		6.723.665	6.416.972
FCVS a receber		398.988	365.721
		8.410.391	8.155.312
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado			
Fornecedores e prestadores de serviços		192.586	155.790
Empréstimos e financiamentos		164.126	173.996
FCVS a recolher		13.796	13.190
Convênios a repassar		105.089	115.021
Outras contas a pagar		125.317	132.594
		600.914	590.591

(i) **Instrumentos financeiros “derivativos”**

A Companhia não detém instrumentos financeiros derivativos.

(ii) **Instrumentos financeiros “não derivativos”**

Todos os ativos financeiros “não derivativos” são reconhecidos inicialmente ao valor justo na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

31 Partes relacionadas

a. Remuneração da Administração

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2019 e 2018, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, referentes à remuneração dos membros da Administração da Companhia, estão demonstrados a seguir:

Remuneração da Administração	Nota	30/09/2019			30/09/2018 (Não revisado)		
		Comitê de Auditoria Estatutário e Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	27	10	4	4	5	5	4
Remuneração		637	884	116	262	1.276	152

A remuneração global dos administradores das sociedades controladas pelo Estado é fixada mediante parecer emitido pelo Conselho de Defesa dos Capitais do Estado (CODEC) de forma alinhada com o subsídio então fixado para o Governador.

O valor fixado em R\$ 21.939 (vinte e um mil novecentos e trinta e nove reais) para os diretores também servirá de base para remuneração dos membros dos Conselhos de Administração e Fiscal da Companhia, correspondente, respectivamente, a 30% e 20% da remuneração mencionada. O valor da remuneração do Comitê de Auditoria Estatutário também é fixado mediante parecer emitido pelo CODEC.

b. Saldos com partes relacionadas

A Companhia disponibiliza colaboradores para prestarem serviços nas mais diversas Secretarias do Estado e registra na rubrica “Outras contas a receber”, no ativo circulante, o montante das notas de débitos emitidas até 30 de setembro de 2019 e 2018, respectivamente.

A composição dos saldos de mútuos a receber da Companhia é demonstrada a seguir:

Faturas a receber	30/09/2019	31/12/2018
Secretaria da Habitação	159	255
Governo do Estado de São Paulo - Casa Civil	18	18
Departamento Estadual de Trânsito de São Paulo - DETRAN	808	808
Secretaria do Meio Ambiente	30	46
Prefeitura Municipal de São Paulo - SIURB	69	69
Secretaria Municipal da Saúde	34	-
Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome - MDS	29	29
Secretaria das Relações Institucionais	11	11
Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A. - EMPLASA	20	35
Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia	25	49
	<u>1.204</u>	<u>1.320</u>

O efeito no resultado do período findo em 30 de setembro de 2019 foi de R\$ 248, referente às Secretarias Estaduais da Habitação e do Meio Ambiente e das Secretarias Municipais da Saúde e de Inovação e Tecnologia.

c. Serviços prestados por partes relacionadas

A Companhia apresenta, abaixo, valores em 30 de setembro de 2019 e 2018 referentes aos serviços prestados por partes relacionadas continuamente, registrados na rubrica “Despesas gerais administrativas”.

Prestadores de Serviços	Nota	30/09/2019	30/09/2018 (Não revisado)
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP	27	8.292	9.808
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (postos atendimento)	27	440	507
Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS	27	2.141	2.226
Imprensa Oficial do Estado de São Paulo	27	157	185
		<u>11.030</u>	<u>12.726</u>

Adicionalmente, a Companhia possui convênios com diversas empresas e Secretaria do Governo do Estado de São Paulo, divulgadas detalhadamente na Nota Explicativa nº 18 - Convênios a repassar.

32 Imposto de renda e contribuição social

O regime de tributação da Companhia é com base no lucro real anual. Sendo assim, a Administração não efetua apurações trimestrais de imposto de renda e contribuição social, não sendo necessária divulgação nas informações contábeis intermediárias de notas específicas sobre prejuízo fiscal e conciliação de taxa efetiva.

33 Eventos subsequentes

Assunção das atividades operacionais da CPOS

No dia 7 de dezembro de 2019, foi publicado o Decreto nº 64.646, de 6 de dezembro de 2019, que dispõe sobre o desempenho de atividades públicas exercidas pela Companhia Paulista de Obras e Serviços (CPOS), extinta, de acordo com o art. 2º da Lei nº 17.056 de 5 de junho de 2019, e passarão a ser desempenhadas pela CDHU, no que lhe couber, respeitando seu Estatuto Social. Até o encerramento destas informações contábeis intermediárias, a Companhia não estava exercendo nenhuma das atividades desempenhadas pela CPOS, posto que o processo está em fase de transição.

Aprovação de nova política de financiamento e subsídio

Foi aprovada na reunião de Diretoria ocorrida no dia 10 de dezembro de 2019, a Proposta de Revisão da Política de Financiamento e Subsídio, cujo objetivo é adequar os parâmetros à realidade socioeconômica do País; ter parcimônia na concessão de subsídios pela Companhia; diminuir os níveis de inadimplência; aprimorar a confiabilidade das projeções de receita própria da Companhia, a médio e longo prazos; ampliar a disponibilidade de informações para os beneficiários da CDHU, no tocante à sistemática de concessão de subsídio, e aproximar as regras da CDHU às de mercado. Na nova regra, a taxa de juros será zero e o comprometimento da renda será de 20% (vinte por cento) até o final do financiamento, para a faixa de 1 a 5 salários mínimos e, acima disso, os financiamentos serão concedidos aos agentes financeiros em condições de mercado.

A aplicação das novas regras será para futuras comercializações; recomercializações; conversões de contratos e refinanciamentos de contratos encerrados com débitos.

A expectativa é que com a taxa de juros zero, o valor da prestação diminuirá e os volumes de subsídios concedidos também serão menores.

* * *

Reinaldo Iapequino
Diretor-presidente

Nélio Henrique Rosselli Filho
Diretor

Aguinaldo Lopes Quintana Neto
Diretor

Marcelo Hercolin
Diretor

Rosângela Paulino da Silva
TC CRC 1SP143.697/O-6