

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

**Informações contábeis
intermediárias condensadas
em 30 de setembro de 2022**

Conteúdo

Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias condensadas	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações do resultado	6
Demonstrações do resultado abrangente	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às informações contábeis intermediárias condensadas	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.
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 condensadas

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

São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as demonstrações financeiras intermediárias condensadas da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU ("Companhia") em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 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 às informações contábeis intermediárias condensadas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e apresentação das informações contábeis intermediárias condensadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstrações intermediárias. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias condensadas com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão (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). A revisão das informações contábeis intermediárias condensadas 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 permite 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.

Conclusão

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias condensadas em 30 de setembro de 2022 não estão elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária.

Ênfase sobre continuidade operacional

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nº 1, que destaca a aprovação da Lei 17.293/20, em 15 de outubro de 2020, dando ao Poder Executivo, autorização para promover a extinção da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - CDHU, transferindo a totalidade de seus ativos, tangíveis e intangíveis, e passivos, conhecidos ou não, as atribuições, obrigações, acervo, bens e os recursos orçamentários e financeiros, a entidades e órgãos da Administração Pública Estadual, a serem definidos pelo Poder Executivo, mediante decreto. Esse evento indica a existência de incerteza que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

São Paulo, 9 de dezembro de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6


Juliana Leonam de Araujo Braga
Contadora CRC 1SP-251062/O-5

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

Balancos patrimoniais em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

Ativos	Nota	30/09/2022	31/12/2021	Passivos	Nota	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	6	459,094	828,420	Fornecedores e prestadores de serviços	17	239,656	169,849
Aplicações financeiras	7	635,940	380,346	Empréstimos e financiamentos	18	127,025	135,836
Prestações a receber	8	1,694,598	1,621,310	Obrigações com pessoal e encargos		17,604	11,723
Impostos retidos a recuperar	9a	31,498	11,947	Convênios a repassar	19	582,438	363,227
Impostos e contribuições pagos por estimativa	9b	50,260	-	Impostos e contribuições retidos a recolher		18,028	27,062
Serviços prestados a receber	10	12,108	6,995	Imposto de renda e contribuição social		-	13,487
Depósitos e cauções		1,536	1,487	Seguros a pagar		25,089	20,399
FCVS a receber - novação	15	26,925	-	Outras contas a pagar		48,716	31,398
Outras contas a receber		9,711	5,609				
Total do ativo circulante		2,921,670	2,856,114	Total do passivo circulante		1,058,556	772,981
Devedores por vendas compromissadas	8	6,627,941	6,707,405				
Terrenos	11a	465,488	451,088	Empréstimos e financiamentos	18	-	3,127
Projetos em fase de desenvolvimento	12	1,259,424	871,020	Provisão para demandas judiciais e administrativas	20	779,130	715,048
Imóveis em concessão onerosa	13	809,415	819,418	Convênios a repassar	19	292,930	302,537
Imóveis a comercializar	14	60,121	85,822	Provisão para desapropriações	11d	137,535	130,018
Desapropriações em andamento	11d	130,898	121,407	Benefício a empregados	21	18,748	18,748
FCVS a receber	15	489,285	668,698	FCVS a recolher	15	17,586	16,629
Depósitos judiciais	16	168,407	148,505	Taxa de concessão onerosa	13	54,493	47,643
Aplicações financeiras	7	259,398	294,399				
Outras contas a receber		23,333	22,344				
Total do realizável a longo prazo		10,293,710	10,190,106	Total do passivo não circulante		1,300,422	1,233,750
				Total do passivo		2,358,978	2,006,731
Imobilizado		683	804	Patrimônio líquido			
Intangível		2,169	2,425	Capital social	22a	17,155,351	16,162,786
		2,852	3,229	Reserva de capital	22b	16,599	16,599
Total do ativo não circulante		10,296,562	10,193,335	Recursos para futuro aumento de capital	22c	200,000	992,565
				Prejuízos acumulados	22d	(6,511,399)	(6,127,935)
				Ajustes de avaliação patrimonial	22e	(1,297)	(1,297)
				Total do patrimônio líquido		10,859,254	11,042,718
Total do ativo		13,218,232	13,049,449	Total do passivo e patrimônio líquido		13,218,232	13,049,449

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias condensadas.

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

Demonstrações do resultado

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receitas de atividades operacionais		565,527	1,510,063	496,723	1,306,293
Receitas de vendas de unidades habitacionais	23	528,849	1,376,740	473,919	1,188,983
Gestão de créditos	24	(10,220)	15,836	14,243	54,523
Receitas de serviços prestados	25	38,940	93,485	7,480	51,820
Outras receitas operacionais	26	7,958	24,002	1,081	10,967
Cutos e despesas de atividades operacionais		(594,996)	(1,684,658)	(397,412)	(1,193,665)
Custos de produção das unidades	23	(119,289)	(231,355)	(130,630)	(274,800)
Despesas com subsídios	27	(240,310)	(714,871)	(109,360)	(343,692)
Despesas de produção e comercialização não incorporadas nas obras	23	(140,193)	(445,637)	(78,806)	(361,618)
Despesas de desenvolvimento comunitário	28	(17,885)	(76,765)	(27,004)	(66,418)
Gestão de créditos	24	(77,319)	(216,030)	(51,612)	(147,137)
Prejuízo (lucro) bruto		(29,469)	(174,595)	99,311	112,628
Despesas com pessoal	29	(24,903)	(65,343)	(20,172)	(71,711)
Encargos sociais	29	(29,278)	(76,908)	(20,838)	(69,894)
Serviços de terceiros	29	(31,998)	(81,599)	(21,307)	(66,575)
Materiais		(1,778)	(4,912)	(912)	(1,485)
Encargos diversos	29	(608)	(3,371)	(720)	(5,452)
Despesas tributárias		(2,632)	(4,903)	(621)	(1,630)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas		(120,666)	(411,631)	34,741	(104,119)
Receitas financeiras	30	13,371	44,014	4,568	10,059
Despesas financeiras	30	(4,387)	(15,847)	(4,883)	(15,492)
Receita (despesa) financeira líquida		8,984	28,167	(315)	(5,433)
(Prejuízo) lucro líquido do período		(111,682)	(383,464)	34,426	(109,552)
Prejuízo por ação - R\$					
Básico	31		(0.01595)		(0.00492)
Diluído	31		(0.01502)		(0.00481)

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias condensadas.

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

Demonstrações do resultado abrangente

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Resultado do período	<u>(111,683)</u>	<u>(383,464)</u>	<u>34,426</u>	<u>(109,552)</u>
Resultado abrangente total	<u><u>(111,683)</u></u>	<u><u>(383,464)</u></u>	<u><u>34,426</u></u>	<u><u>(109,552)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias condensadas.

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Reserva de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Ajustes de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo em 01 de janeiro de 2021	22a	<u>15,801,562</u>	<u>16,599</u>	<u>361,224</u>	<u>(1,691)</u>	<u>(5,924,570)</u>	<u>10,253,124</u>
Prejuízo do período		-	-	-	-	(109,552)	(109,552)
Transações com acionistas							
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	22c	-	-	313,000	-	-	313,000
Aumento de capital social (AGO de 30/04/2021)		<u>361,224</u>	<u>-</u>	<u>(361,224)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total das transações com acionistas		<u>361,224</u>	<u>-</u>	<u>(48,224)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>313,000</u>
Saldo em 30 de setembro de 2021	22a	<u>16,162,786</u>	<u>16,599</u>	<u>313,000</u>	<u>(1,691)</u>	<u>(6,034,122)</u>	<u>10,456,572</u>
Saldo em 01 de janeiro de 2022	22a	<u>16,162,786</u>	<u>16,599</u>	<u>992,565</u>	<u>(1,297)</u>	<u>(6,127,935)</u>	<u>11,042,718</u>
Prejuízo do período		-	-	-	-	(383,464)	(383,464)
Transações com acionistas							
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	22c	-	-	200,000	-	-	200,000
Aumento de capital social (AGO de 28/04/2022)	22c	<u>992,565</u>	<u>-</u>	<u>(992,565)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total das transações com acionistas		<u>992,565</u>	<u>-</u>	<u>(792,565)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200,000</u>
Saldo em 30 de setembro de 2022	22a	<u>17,155,351</u>	<u>16,599</u>	<u>200,000</u>	<u>(1,297)</u>	<u>(6,511,399)</u>	<u>10,859,254</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias condensadas.

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

Demonstrações dos fluxos de caixa

Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	30/09/2022	30/09/2021
Prejuízo do período		(383,464)	(109,552)
Ajustes para:			
Provisão para redução ao valor recuperável da carteira de clientes	8.b.ii	167,073	118,127
Provisão para perda com subsídios contratuais na carteira de clientes	8.b.i	364,922	5,489
Reversão de provisão para redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar	14	(3,262)	(6,720)
Provisão para redução ao valor recuperável de terrenos	11.a	15,117	272
Provisão para redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento obras em andamento	12	795	605
Provisão para redução ao valor recuperável do FCVS e receber	15	21,971	10,332
Reversão da provisão para redução ao valor recuperável dos subsídios dos imóveis em concessão onerosa	13.b	(2,586)	(7,792)
Perda estimada pro-lar - banco do povo		-	1,231
Atualização monetária do FCVS a recolher		957	719
Atualização monetária do FCVS a receber		(42,062)	(32,488)
Depreciação/amortização do imobilizado e intangível		1,112	1,465
Provisão para demandas judiciais e administrativas		105,153	96,891
Juros provisionados e não recebidos da carteira de clientes		(944,644)	(713,861)
Ajuste taxa de concessão onerosa		991	(4,328)
Juros e encargos sobre empréstimos incorridos	18	7,083	7,711
Atualização monetária empréstimos	18	1,401	-
		(689,443)	(631,899)
Redução (aumento) nos ativos:			
Aplicações financeiras		(220,593)	(24,789)
Prestações a receber		(65,621)	(43,280)
Impostos a recuperar		(19,551)	(6,819)
Impostos e contribuições pagos por estimativa		(50,260)	-
Serviços prestados a receber		(5,113)	(3,684)
Depósitos e cauções		(49)	2,561
Outras contas a receber		(5,092)	197
Devedores por vendas compromissadas		484,447	389,056
Terrenos		(31,492)	5,199
Projetos em fase de desenvolvimento		(389,199)	69,137
Imóveis em concessão onerosa		12,588	9,743
Imóveis a comercializar		28,963	54,275
FCVS a receber		172,577	(2,533)
Depósitos judiciais		(19,902)	23,094
Aumento (redução) nos passivos:			
Fornecedores e prestadores de serviços		69,808	24,964
Obrigações com pessoal e encargos		5,881	591
Impostos e contribuições a recolher		(9,034)	1,274
Imposto de renda e contribuição social		(13,487)	-
Seguros a pagar		4,690	(490)
Convênios a repassar		209,604	(7,387)
Taxa de concessão onerosa		5,859	-
Outras contas a pagar		17,319	9,463
Caixa utilizado nas atividades operacionais		(507,098)	(131,327)
Juros e encargos sobre empréstimos	18	(7,083)	(7,711)
Liquidação de demandas judiciais e administrativas	20	(41,071)	-
Fluxo de caixa utilizado nas atividades operacionais		(555,252)	(139,038)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imobilizado		(84)	(96)
Aquisição de intangível		(651)	(640)
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimento		(735)	(736)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas	22.c	200,000	313,000
Pagamento de empréstimos e financiamentos	18	(14,390)	(9,569)
Captação de empréstimos e financiamentos	18	1,051	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		186,661	303,431
(Redução) Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa		(369,326)	163,657
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro		828,420	84,673
Caixa e equivalentes de caixa em 30 de setembro		459,094	248,330

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias condensadas.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias condensadas

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU (“CDHU” ou “Companhia”), 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 17.498, de 29 de dezembro de 2021 e do Decreto nº 65.488 de 22 de janeiro de 2021, 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 8663/93, atualizada pela Lei 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 19.

O Projeto de Lei nº 529 de 12 de agosto de 2020, que tramitava na Assembleia Legislativa de São Paulo – ALESP, estabelecendo medidas voltadas ao ajuste fiscal e ao equilíbrio das contas públicas do Estado de São Paulo, vivenciado devido aos efeitos negativos da Pandemia da COVID-19 sobre as receitas públicas, foi convertido na Lei 17.293 no dia 15 de outubro de 2020, que autoriza o Poder Executivo a promover a extinção da CDHU.

De acordo com o Ofício Conjunto SEAZ/SPOG nº 007, de 05 de agosto de 2020, a medida decorreu de estudos realizados pela Secretaria de Projetos, Orçamento e Gestão, que informou, por um lado, que houve um aumento significativo das despesas públicas, face à necessidade de ações governamentais para o enfrentamento da pandemia, nas áreas de assistência social e saúde, como a aquisição de equipamentos hospitalares, medicamentos e contratação de profissionais de saúde, conseqüentemente, as receitas tributárias diminuíram significativamente em razão da crise econômica gerada pela pandemia.

Com a aprovação da Lei, para a continuidade do processo de extinção fica pendente a publicação de Decreto do poder executivo, o qual estabelecerá as diretrizes para extinção da Companhia, sendo que não existe a obrigatoriedade e prazo para que tal decreto seja emitido.

Apesar da Lei indicar incerteza sobre a continuidade operacional da Companhia, cabe destacar o expressivo investimento de recursos destinados à CDHU desde o final do exercício de 2021, sendo R\$ 992.565 recebidos até 31 de dezembro de 2021 e R\$ 575.070 a receber no decorrer de 2022 como restos a pagar, para recuperação urbana e retomada de empreendimentos habitacionais em terrenos pertencentes à Companhia, ou em parceria com os Municípios, o que demonstra a continuidade operacional da Companhia. Desse montante, foram recebidos até o período findo em 30 de setembro de 2022, a soma de R\$ 200.000.

Impacto COVID-19

Até o encerramento do 3º trimestre de 2022, apesar do cenário de crise gerado pós pandemia (isolamento social) e retração da economia, traduzida no aumento do desemprego e/ou redução de renda da massa trabalhadora, encerrado o mês de setembro, embora a inadimplência esteja 3,09% menor do que no mesmo período do ano anterior (janeiro a setembro de 2021), os valores de arrecadação acumulam R\$ 632.390 contra R\$ 605.570 em igual período em 2021, ou seja, R\$ 26.820 superior.

Este resultado superou as expectativas da Companhia, que projetou, no início da pandemia, impacto mais acentuado sobre a referida arrecadação, com cenários de redução de até 30%.

Oportuno ressaltar que durante os últimos 12 meses, em razão de término de prazo, nulidade de saldo devedor, liquidações antecipadas voluntariamente e quitações por sinistro, a carteira imobiliária sofreu baixa de 17.029 contratos, ou seja, em torno de 5,82% de mutuários não têm mais prestações mensais em aberto (292.464 contratos em 30 de setembro de 2021 e 275.435 contratos em 30 de setembro de 2022).

Ademais, as ações e cobrança rotineiras, tais como notificação extrajudicial, intimações por Cartórios de Registro de Imóveis (CRI), reintegrações de posse, dentre outras, por determinações superiores, desde o início da pandemia COVID-19, ainda estão suspensas.

Adicionalmente, a fim de propiciar a recomposição da dívida em atraso pelos mutuários comprovadamente afetados pela crise econômica, a Direção da CDHU aprovou um conjunto de condições especiais para formalização de acordos, dentre as quais destacam-se: dispensa do pagamento de entrada, apuração do débito em atraso sem incidência de juros, multa, e o parcelamento será sem aplicação de tabela price, tampouco, juros remuneratórios, a fim de facilitar o atendimento ao mutuário inadimplente.

Além do aspecto social que cerca o assunto, com essas medidas espera-se que não só os índices de inadimplência retomem a tendência de queda, como, por outro lado, também os valores de arrecadação subam nos meses seguintes.

2 Base de preparação

a. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias condensadas 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 informações contábeis intermediárias condensadas foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional, mesmo com a aprovação da Lei nº 17.293, conforme Nota explicativa nº 1, pois a Administração entende que com as informações até o momento não há prazo para liquidação da Companhia, não há diretrizes para cessar seus negócios e há alternativas realistas para manter a continuidade de suas atividades.

As políticas contábeis utilizadas na preparação destas informações contábeis intermediárias condensadas foram aplicadas de modo consistente com as demonstrações financeiras da Companhia, salvo indicação em contrário. Veja nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, emitidas em 29 de março de 2022.

Portanto, estas informações contábeis intermediárias condensadas devem ser lidas juntamente com as demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, que contempla o conjunto completo das notas explicativas.

A emissão destas informações contábeis intermediárias condensadas foi aprovada na reunião de Diretoria realizada em 09 de dezembro de 2022.

Todas as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias condensadas, 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 nas informações contábeis intermediárias condensadas estão expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outro modo.

4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas informações contábeis intermediárias condensadas, 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 condensadas estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa nº 8** – não reconhecimento do ajuste a valor presente nas rubricas de prestações a receber e devedores por venda compromissada, em função de entendimento de que estas já estão reduzidas a valores de realização, por conta que os valores financiados são contratados a taxas abaixo do valor de mercado.

- **Nota explicativa nº 11** - 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.

b. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas em 30 de setembro de 2022 que possuem um risco significativo de resultar num ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa nº 8** – Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas (Perdas esperadas de prestações a receber e devedores por vendas compromissadas);
- **Nota explicativa nº 8** – Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas (Perdas estimadas para subsídios contratuais firmados com mutuários);
- **Nota explicativa nº 11a** – Terrenos (Perda estimada para redução ao valor recuperável de terrenos);
- **Nota explicativa nº 12** – Projetos em fase de desenvolvimento (Perda estimada por redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento);
- **Nota explicativa nº 13** – Imóveis em concessão onerosa (Perda estimada por redução do valor recuperável dos subsídios contratuais nas conversões em financiamento sobre imóveis em concessão onerosa);
- **Nota explicativa nº 14** – Imóveis a comercializar (Perda estimada por redução do valor recuperável dos imóveis a comercializar decorrentes de unidades invadidas);
- **Nota explicativa nº 15** – Fundo de compensação de variações salariais – FCVS (Perda estimada por redução do valor recuperável);
- **Nota explicativa nº 20** – Provisão para demandas judiciais e administrativas: Principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos sobre as provisões para demandas judiciais administrativas.

c. Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requerem a mensuração de 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 2022 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 32 - Instrumentos financeiros.

5 Base de mensuração

As informações contábeis intermediárias condensadas 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;
- Instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio de resultado;
- Passivo líquido de benefício definido é reconhecido como valor justo dos ativos do plano, deduzido do valor presente da obrigação do benefício definido.

6 Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2022	31/12/2021
Caixa	82	70
Depósitos bancários à vista	60.208	543.817
Aplicações financeiras	398.804	284.533
	<u>459.094</u>	<u>828.420</u>

As aplicações financeiras estão, em sua maioria, mantidas no Banco do Brasil, e referem-se a um fundo denominado “BB Renda Fixa SD Super Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, com rentabilidade até setembro de 2022 de 8,73% (2,51% no ano de 2021) também em um fundo denominado “BB Renda Fixa Solidez Absoluta Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, com rentabilidade até setembro de 2022 de 8,08% (3,80% no ano de 2021) 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. Existem ainda aplicações mantidas na Caixa Econômica Federal “CEF”, que se referem ao “Fundo de investimento em Cotas de Fundos de Investimento Caixa Giro Empresas Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo, com rendimento de 8,59% até setembro de 2022 (4,05 % no ano de 2021).

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

Até o período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia recebeu recursos da ordem de R\$ 200.000, referente aos "restos a pagar" do orçamento do exercício de 2021.

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 32.

7 Aplicações financeiras

A Companhia aplica em cotas nos fundos “BB Renda Fixa SD Super Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento”; “BB Setor Público Automático Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”; “BB Renda Fixa SD Diferenciado Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimentos”; “BB Renda Fixa Simp. Solidez Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos” e “BB Renda Fixa CP Corporate Ágil Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, 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 19. Existem convênios vencidos durante o exercício cujo resgate ocorrerá somente após a prestação de contas.

Convênio	Rendimento	30/09/2022		31/12/2021	
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Auxílio moradia	(b)	10.524	-	12.177	-
Auxílio moradia	(c)	7.394	-	-	-
Auxílio moradia	(e)	33	-	-	-
Cidade Legal	(d)	33.570	21.288	21.880	45.212
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(b)	640	-	2.340	-
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(b)	989	-	124	-
Vida Longa – Diversos Municípios	(b)	1.883	10.842	11.180	10.842
Vida Longa – Diversos Municípios	(c)	56.717	-	21.736	-
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 17)	(e)	475	12.780	-	12.780
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 17)	(a)	72	8.737	-	8.737
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 17)	(b)	21.447	-	-	-
Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Norte	(e)	-	-	3	-
Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Sul	(e)	-	-	4	-
Secretaria da Habitação X Departamento de Estradas de Rodagens - DER	(d)	78.288	121.181	72.873	121.181
Secretaria de Estado da Habitação - Programa Especial de Melhorias	(b)	2	-	147	-
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 5 e 15)	(c)	805	9.548	97	9.548
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 Metrô)	(c)	370	1.020	358	1.020
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 Metrô)	(e)	-	-	786	-
Secretaria da Habitação do Município São Paulo - SEHAB/Casa Paulista	(d)	244.741	42.586	203.422	42.586
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM (Linha 9 - Esmeralda)	(b)	6.873	-	-	-
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM (Linha 13 - Jade)	(b)	-	-	204	-
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos e Polder V. Itaim	(c/b)	2.790	-	-	2.772
Fundo Social de São Paulo - Proj Casa da Família/Pça da Cidadania/Reforma	(b)	30	-	548	564
Hospital Pérola Byington	(b)	5	-	4	-
Secretaria da Habitação - Programa Sub 50 Casa Paulista - Cobansa	(d)	23.296	21.152	26.461	21.152
Secretaria da Habitação - Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano (Vila Itália-São José do Rio Preto)	(d)	15.487	10.264	6.002	18.005
PM São Bernardo do Campo - São Bernardo do Campo M. Sião/Areião	(b)	1.914	-	-	-
SH PDU Moradia Quilombola	(b)	3.386	-	-	-

**Companhia de Desenvolvimento Habitacional e
Urbano do Estado de São Paulo - CDHU**
Informações contábeis intermediárias
condensadas em 30 de setembro de 2022

Convênio	Rendimento	30/09/2022		31/12/2021	
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
SH Nova Alvarenguinha São Bernardo do Campo	(b)	10.185	-	-	-
SH PDU Moradia Indígena	(b)	4.925	-	-	-
Carta de Crédito Associativo	(d)	109.099	-	-	-
		635.940	259.398	380.346	294.399

- (a) O fundo “BB RF CP Corporate Ágil Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos, de 8,48% até o período findo em 30 de setembro de 2022 (4,11% no ano de 2021).
- (b) O fundo “BB Renda Fixa Simp. Solidez Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos, de 7,04% até o período findo em 30 de setembro de 2022 (1,30% no ano de 2021, com aplicações a partir de setembro/2021, referente aos novos convênios detalhados na nota explicativa nº 19).
- (c) O fundo “BB Renda Fixa SD Diferenciado Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimentos” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos, de 8,49% até o período findo em 30 de setembro de 2022 (4,10% no ano de 2021).
- (d) O fundo “BB Renda Fixa SD Super Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos, de 8,73% até o período findo em 30 de setembro de 2022, com aplicações a partir de maio/2022.
- (e) O fundo “BB Setor Público Automático Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos, de 7,24% até o período findo em 30 de setembro de 2022 (2,26% no ano de 2021). Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 32.

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 32.

8 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 doze meses posterior a 30 de setembro de 2022.

No ativo não circulante são reconhecidos os devedores por vendas compromissadas que compreendem as parcelas com vencimentos superiores a doze meses, conforme composição a seguir demonstrada:

	30/09/2022	31/12/2021
Prestações a receber (até 12 meses)	1.998.077	1.879.118
Devedores por vendas compromissadas (acima de 12 meses)	10.631.702	10.224.842
	12.629.779	12.103.960
Perda para subsídios contratuais (i)	(2.817.468)	(2.452.546)
Provisão para perdas esperadas de créditos de liquidação duvidosa (ii)	(1.489.772)	(1.322.699)
	(4.307.240)	(3.775.245)
	8.322.539	8.328.715
Circulante	1.694.598	1.621.310
Não circulante	6.627.941	6.707.405
	8.322.539	8.328.715

- (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 partem 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, foi baseada no resultado de uma análise histórica de inadimplência da 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 fiduciárias dos imóveis.

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

Idade de vencimento da carteira

A composição das prestações a receber por idade de vencimento dos títulos em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 estão divulgadas no quadro a seguir:

	30/09/2022	31/12/2021
Prestações a Vencer	11.096.549	10.658.696
Prestações Vencidas:		
Vencidas até 1 ano	329.090	283.308
Vencidas entre 1 ano e 2 anos	184.728	168.046
Vencidas entre 2 ano e 3 anos	136.812	130.600
Vencidas entre 3 ano e 4 anos	115.492	114.770
Vencidas entre 4 ano e 5 anos	99.213	89.549
Vencidas entre 5 ano e 6 anos	79.259	76.393
Acima de 6 anos	588.636	582.599
	<u>1.533.230</u>	<u>1.445.264</u>
	<u>12.629.779</u>	<u>12.103.960</u>

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.

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 os mutuários 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 1 a 3 salários, e em sua maioria com a renda de até 1 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 à 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, onde os contratos possuem taxas de juros e encargos financeiros inferiores aos aplicáveis para o mercado.

b. Movimentação das provisões

(i) Perda com subsídios contratuais

Saldo em 1º de dezembro de 2021	(2.431.030)
(+) Constituição da perda	<u>(21.516)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>(2.452.546)</u>
(+) Constituição da perda	<u>(364.922)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2022	<u>(2.817.468)</u>

(ii) Perda esperada sobre prestações a receber e devedores por vendas compromissadas

Saldo em 1º de dezembro de 2021	(1.126.255)
(+) Constituição da perda	<u>(196.444)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>(1.322.699)</u>
(+) Constituição da perda	<u>(167.073)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2022	<u>(1.489.772)</u>

A Administração não reconheceu ajuste a valor presente nas rubricas de “Prestações a receber” e “Devedores por vendas compromissadas” devido ao fato desses 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 32.

9 Impostos

a. Impostos retidos a recuperar

O saldo é proveniente de tributação dos rendimentos de aplicações financeiras, que será utilizado para compensar impostos e/ou contribuições devidas à Receita Federal no decorrer do exercício. Os montantes reconhecidos são de R\$ 31.498 no encerramento do período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2022 (R\$ 11.947 em 31 de dezembro 2021).

b. Impostos e contribuições pagos por estimativa

O regime de tributação da Companhia é com base no lucro real anual, entretanto recolhe mensalmente o IRPJ e a CSLL por estimativa. O montante reconhecido foi de R\$ 50.260 no encerramento do período findo de 9 meses findo em 30 de setembro de 2022.

Sendo assim, a administração não efetua apurações trimestrais de imposto de renda e contribuição social, não sendo necessária divulgação nas Informações contábeis intermediárias condensadas de notas específicas sobre prejuízo fiscal e conciliação de taxa efetiva.

10 Serviços prestados a receber

A Companhia presta serviços técnicos especializados na execução de melhoramentos ligados aos planos de desenvolvimento regional, consultoria, assessoria técnica, suporte técnico, logístico e operacional no âmbito dos programas habitacionais estaduais para diversas empresas /secretarias do Estado de São Paulo, bem como administra o condomínio dos edifícios CIDADE I; II; III e IV e disponibiliza a assinatura do boletim referencial de custos da FIPE, anteriormente prestados pela extinta Companhia de Obras e Serviços - CPOS.

A composição dos saldos a receber pelos serviços prestados e administração de condomínio estão demonstrados a seguir e detalhados na nota explicativa nº 33 – partes relacionadas.

Serviços Técnicos Prestados	30/09/2022	31/12/2021
Secretaria da Habitação	1.673	1.241
Academia de Polícia	(8)	-
Ad. Polícia Técnico-Científica	152	-
Caixa Beneficente da Polícia Militar do Estado de São Paulo	-	24
Cohab Santista	58	-
Departamento de Suprimentos e Infraestrutura (Secretaria da Fazenda)	133	274
Fundação para o Desenvolvimento da Educação	5	5
Divisão de Suprimentos do Departamento de Administração e Planejamento da Polícia Civil - DAP	78	78
Município de Jaguariuna	46	-
Polícia Civil	57	-
Polícia Civil AVCB	(10)	-
Polícia Militar	59	-
Secretaria da Agricultura	335	-
Secretaria de Esporte, Lazer e Juventude	781	202
Secretaria de Estado dos Direitos da Pessoa com Deficiência	(1)	-
Secretaria Desenvolvimento Econômico	5	-
Secretaria Desenvolvimento Regional	1.416	1.216
Secretaria Desenvolvimento Social	-	221
Secretaria da Justiça	459	-
Secretaria do Turismo	4.087	-
Secretaria Municipal da Educação	(3)	838
	9.322	4.099
Administração de Condomínio		
Secretaria de Governo	526	1.282
Secretaria da Habitação	163	178
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ	504	533
Demais secretarias	1.485	795
	2.678	2.788
Assinatura do boletim referencial de custos		
Valores a receber diversos assinantes	108	108
	108	108
Total geral de serviços prestados a receber	12.108	6.995

11 Terrenos e desapropriações em andamento

a. Terrenos

A Companhia apresenta os custos de aquisição de terrenos e as despesas com benfeitorias nos terrenos (sondagem, terraplenagem, topografia, imposto predial e territorial urbano, etc.), destinados a futuros empreendimentos. Após a conclusão das obras, esses custos são reclassificados para a conta de imóveis a comercializar.

	30/09/2022	31/12/2021
Valor de aquisição de terrenos	540.960	516.103
Outros custos acessórios dos terrenos	238.277	233.617
	779.237	749.720
Perda estimada para redução ao valor recuperável	(313.749)	(298.632)
	465.488	451.088

b. Movimentação das perdas estimadas

A perda estimada para redução do valor realizável líquido 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 2022, houve uma pequena reversão da perda estimada dos terrenos.

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

Saldo em 1º de dezembro de 2021	(298.360)
(+) Constituição de perda	(272)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(298.632)
(+) Constituição de perda	(15.117)
Saldo em 30 de setembro de 2022	(313.749)

c. Análise da situação dos terrenos

Situação do terrenos em 30/09/2022	Quantidade	Valor total dos terrenos	Provisão	Valor líquido dos terrenos
Disponível para projetos	64	428.209	-	428.209
Restrição por invasão (i)	36	335.625	(313.749)	21.876
Áreas remanescentes	11	14.943	-	14.943
Interesse de aquisição (ii)	1	460	-	460
Total	112	779.237	(313.749)	465.488

Situação do terrenos em 31/12/2021	Quantidade	Valor total dos terrenos	Provisão	Valor líquido dos terrenos
Disponível para projetos	66	429.843	-	429.843
Restrição por invasão (i)	33	311.642	(298.632)	13.010
Áreas remanescentes	11	7.775	-	7.775
Interesse de aquisição (ii)	1	460	-	460
Total	111	749.720	(298.632)	451.088

- (i) Está deduzido o valor da “perda estimada para redução ao valor realizável líquido” das áreas com restrição por invasão, logo, o saldo em 30 de setembro de 2022 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.

d. Desapropriações em andamento

	30/09/2022	31/12/2021
Ativo não circulante		
Desapropriações em andamento	<u>130.898</u>	<u>121.407</u>
Passivos não circulante		
Provisão para desapropriações em andamento	<u>(137.535)</u>	<u>(130.018)</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 encontra-se em andamento, e o ativo já foi baixado pelo encerramento do empreendimento.

12 Projetos em fase de desenvolvimento

a. Composição

	30/09/2022	31/12/2021
Recursos próprios (i)	936.915	545.774
Convênios com SEHAB/COHAB (ii)	345.100	334.786
Provisão para redução ao valor recuperável	<u>(31.891)</u>	<u>(31.096)</u>
	1.250.124	849.464
Empreitada Integral (iii)	20.582	32.838
Provisão para redução ao valor recuperável (iv)	<u>(11.282)</u>	<u>(11.282)</u>
	9.300	21.556
	<u>1.259.424</u>	<u>871.020</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. Foi realizada a baixa do conjunto habitacional José Bonifácio C – São Paulo, adquirido pela DERSA, cujo pagamento foi efetuado através de dação do terreno localizado em São Bernardo do Campo – Montanhão, de propriedade da DERSA para a CDHU, conforme escritura lavrada em 22 de julho de 2021, matrícula nº 60.405 do 1º CRI, referente ao encerramento do convênio 0316/11 – trecho Sul.
- (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 01/12/2021	Movimentação em 2021	Saldo em 31/12/2021	Movimentação 3º trimestre de 2022	Saldo em 30/09/2022
Edificação	746.686	(152.578)	594.108	265.841	859.949
Infra-estrutura	193.883	(9.085)	184.798	112.707	297.505
Custo de planejamento e projeto	32.835	(1.613)	31.222	604	31.826
Terreno	211	-	211	-	211
Juros contratuais	4.509	425	4.934	305	5.239
Seguros	209	-	209	-	209
Sondagem	2.064	(284)	1.780	82	1.862
Terraplenagem	62.032	(11.192)	50.840	19.405	70.245
Topografia	1.630	(19)	1.611	-	1.611
IPTU	532	74	606	95	701
Outros Custos não relacionados acima	9.677	564	10.241	2.416	12.657
Provisão para perdas estimadas	<u>(30.438)</u>	<u>(658)</u>	<u>(31.096)</u>	<u>(795)</u>	<u>(31.891)</u>
Total (i)	<u>1.023.830</u>	<u>(174.366)</u>	<u>849.464</u>	<u>400.660</u>	<u>1.250.124</u>
Programa chamamento empresarial					
Edificação	21.424	-	21.424	(7.935)	13.489
Infra-estrutura	4.129	-	4.129	(2.494)	1.635
Custo de planejamento e projeto	366	-	366	(137)	229
Terreno	5.639	-	5.639	(1.256)	4.383
Terraplenagem	1.097	-	1.097	(400)	697
Outros Custos não relacionados acima	183	-	183	(34)	149
Provisão para perdas estimadas	<u>(11.282)</u>	<u>-</u>	<u>(11.282)</u>	<u>-</u>	<u>(11.282)</u>
Total (ii)	<u>21.556</u>	<u>-</u>	<u>21.556</u>	<u>(12.256)</u>	<u>9.300</u>
Total Geral	<u>1.045.386</u>	<u>(174.366)</u>	<u>871.020</u>	<u>388.404</u>	<u>1.259.424</u>

c. Movimentação da estimativa de redução ao valor recuperável

Saldo em 1º de dezembro de 2021	(41.720)
(+) Constituição de perda	(658)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(42.378)
(+) Constituição de perda	(795)
Saldo em 30 de setembro de 2022	(43.173)

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

13 Imóveis em concessão onerosa

A rubrica de imóveis em concessão onerosa registra os imóveis que estão destinados a atender a população de baixa renda retirada de áreas de risco, cortiços e comunidades, em situações 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 os seguintes critérios cumulativos para que sejam convertidos em contratos de financiamento: 1) A unidade habitacional precisa estar averbada; 2) O candidato sob concessão onerosa deve estar adimplente financeiramente; e 3) A unidade habitacional precisa estar ocupada conforme condições contratuais.

A Companhia registra na rubrica “taxa de concessão onerosa”, no passivo não circulante, o montante já pago até 30 de setembro pelo ocupante do imóvel sob concessão onerosa, o qual será abatido do saldo devedor numa eventual conversão do seu contrato de concessão onerosa em contrato de financiamento, a título de amortização. Os montantes reconhecidos são de R\$ 54.493 no encerramento do período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2022 (R\$ 47.643 em 31 de dezembro 2021).

a. Composição

	30/09/2022	31/12/2021
Imóveis em concessão onerosa	962.893	975.482
Perda estimada de imóveis em concessão onerosa	<u>(153.478)</u>	<u>(156.064)</u>
	<u>809.415</u>	<u>819.418</u>

A estimativa da perda estimada é calculada aplicando-se o “índice de participação dos subsídios – IPS”, apenas sobre o montante proporcional de mutuários que obtiveram subsídios, considerando que nem todos os contratos em concessão onerosa, quando convertidos em financiamento, farão jus ao benefício do subsídio, visto que terão os recursos financeiros necessários para assumirem as prestações.

b. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1º de dezembro de 2021	(163.450)
(-) Reversão de perda	<u>7.386</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>(156.064)</u>
(-) Reversão de perda	<u>2.586</u>
Saldo em 30 de setembro de 2022	<u>(153.478)</u>

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

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 setembro de 1998, instituiu o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) no Estado de São Paulo. Em setembro 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 5 (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 1 e 5 salários mínimos.
- (d) O imóvel permanecer no patrimônio da CDHU.
- (e) Conceder o atendimento habitacional pelo período de 2 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 1 e 10 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 ela 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 coocupantes 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 desta 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 em sendo esta 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 1 salário mínimo e a eliminação da carência de 6 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.

14 Imóveis a comercializar

a. Composição

	30/09/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos e não comercializados (i)	58.194	84.485
Imóveis para revenda (ii)	<u>17.634</u>	<u>20.306</u>
	75.828	104.791
Perda estimada de redução ao valor recuperável de unidades invadidas (iii)	<u>(15.707)</u>	<u>(18.969)</u>
	<u>60.121</u>	<u>85.822</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) Compreende o valor das unidades residenciais retomadas ou abandonadas que, oportunamente, serão recomercializadas, as quais estão valorizadas pelo valor retomado (saldo devedor).
- (iii) A provisão para redução ao valor de realização constituída para cobrir eventuais perdas decorrentes de 500 (quinhentas) unidades habitacionais que compõem os Condomínios denominados Rosas, Tulipas e Violetas, localizados no município de Itaquaquecetuba, ocupadas irregularmente, tendo em vista que a ordem judicial que deferiu a reintegração de posse em outubro de 2017, até o presente momento não fora cumprida. O processo tramitou na justiça em ações impetradas pela CEF e CDHU, até que em novembro de 2019 foi realizada reunião no Palácio da Justiça, com a participação de representantes de vários órgãos estaduais e municipais, além de representantes dos invasores. Decidiu-se nesta reunião que as 500 unidades dos condomínios mencionados, seriam comercializadas pela CDHU/CEF para os atuais ocupantes das unidades habitacionais. Também ficou definido que as famílias ocupantes que não atendessem os critérios da CDHU para a comercialização das unidades, seriam excluídas e teriam que desocupar os imóveis. A proposta foi aprovada em reunião de diretoria em dezembro de 2020, e até o período findo em 30 de setembro de 2022, foram regularizadas 314 unidades habitacionais, revertendo uma parte da perda estimada.

b. Movimentação dos imóveis disponíveis para comercialização

Saldo em 1º de dezembro de 2021	173.072
Imóveis comercializados	(66.531)
Imóveis para revenda	(1.750)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	104.791
Imóveis comercializados	(26.291)
Imóveis para revenda	(2.672)
Saldo em 30 de setembro de 2022	75.828

c. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1º de dezembro de 2021	(30.425)
(-) Reversão da perda de unidades invadidas	11.456
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(18.969)
(-) Reversão da perda de unidades invadidas	3.262
Saldo em 30 de setembro de 2022	(15.707)

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

15 Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS)

	30/09/2022	31/12/2021
Ativo não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a receber (i)	696.666	854.107
Fundo de compensação de variação salarial a receber – novação	26.925	-
Perda estimada para redução ao valor recuperável (ii)	(207.380)	(185.409)
	516.211	668.698
Passivos não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a recolher (iii)	(17.586)	(16.629)

a. Histórico de criação do fundo, finalidade e responsabilidades

O Fundo de Compensação de Variações Salariais “FCVS” é um fundo criado pela Resolução nº 25, de 16 de setembro 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 pelo banco Caixa Econômica Federal.

b. Processo de novação de créditos

Com relação ao pedido de ressarcimento de seus créditos, em 1º de setembro 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 fundo de compensações de variações salariais (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 documento, 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 junto ao fundo.

No decorrer de 2020, o processo anterior foi cancelado em consequência de um contrato que a CEF não considerou, e a Companhia fez novamente o requerimento em 11 de julho de 2020, nos mesmos moldes de 2015.

Em agosto de 2022, a Companhia celebrou o primeiro contrato (nº 292/2022/CAF) de novação de dívida do FCVS com a União, representada neste ato pelo procurador da Fazenda Nacional, nos termos da legislação em vigor, em especial o disposto na Lei nº 10.150 de 21 de dezembro/2000, na Portaria ME nº 117, de 6 de janeiro de 2022 e na Portaria MF nº 346, de 7 de outubro de 2005, conforme autorização concedida pelo Senhor Ministro de Estado da Economia, foram novados 12.514 (doze mil, quinhentos e catorze) contratos homologados relacionados no processo eletrônico em epígrafe, no Sistema SEI do Ministério da Economia, documentos nº 21801562, 21801657 e 21801718, no valor bruto aproximado de R\$ 209.760 em títulos do Tesouro Nacional, dos quais R\$ 170.774 convertidos em espécie ainda no mês de setembro de 2022.

- (i) Em 30 de setembro de 2022, após a novação e em decorrência de análise dos contratos com cobertura, havia 28.480 contratos que se encontram com eventos caracterizados, perfazendo um total de R\$ 696.666 compreendendo as seguintes situações:
- R\$ 459.715 referentes a 14.083 contratos, cujo pedido de ressarcimento dos créditos junto ao fundo ainda não foram formalizados pela Companhia.

- R\$ 16.002 referentes a 493 contratos que estão aptos a serem 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.
 - R\$ 103.822 referentes a 8.088 contratos já habilitados, de responsabilidade da Secretaria do Tesouro Nacional, ainda não novados.
 - R\$ 35.130 referente a 1.110 contratos ainda não auditados pela CEF.
 - Os demais valores que compreendem R\$ 81.997 referentes a 4.706 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, a Companhia calcula o percentual de mais uma possível perda utilizando os contratos com negativa sobre os já habilitados. O percentual encontrado é aplicado sobre os contratos ainda não habilitados, 68,43% em 30 de setembro de 2022, equivalente a R\$ 314.587, totalizando um perda estimada de R\$ 396.584 (24.81% em 31 de dezembro de 2021, equivalente perda estimada de R\$ 107.018 sobre os contratos ainda não habilitados, totalizando R\$ 185.409 de perda estimada).
- (iii) O Fundo de Compensação e Variação Salarial (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 4º trimestre de 1986 e o 4º 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.

c. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1º de dezembro de 2021	(163.489)
(+) Constituição de perda	<u>(21.920)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>(185.409)</u>
(+) Constituição de perda	<u>(21.971)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2022	<u>(207.380)</u>

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

16 Depósitos judiciais

	30/09/2022	31/12/2021
Cíveis (i)	147.306	135.346
Trabalhistas (ii)	4.024	3.873
Tributárias (iii)	<u>17.077</u>	<u>9.286</u>
	<u>168.407</u>	<u>148.505</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.

17 Fornecedores e prestadores de serviços

	30/09/2022	31/12/2021
Empreiteiros	195.242	120.517
Prestadores de serviços	34.656	39.121
Cauções e retenções contratuais	9.349	9.848
Fornecedores	<u>409</u>	<u>363</u>
	<u>239.656</u>	<u>169.849</u>

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

A variação ocorrida na rubrica “empreiteiros”, se deve ao aumento no volume de medições de obras dos contratos já existentes, assim como, aos novos contratos de obras assumidos pela Companhia até o período findo em 30 de setembro de 2022. O reflexo pode ser verificado na nota explicativa nº 12 – projetos em fase de desenvolvimento.

18 Empréstimos e financiamentos

a. Movimentação

	Saldo em 01/01/22	Captações	Pagamento da prestação				Juros	Encargos	Atualização Monetária	Saldo em 30/09/2022
			Amortização	Juros incorridos	Encargos					
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	131.142	1.051	(6.549)	(4.841)	(2.224)	4.841	2.224	1.381	127.025	
Caixa Econômica Federal	<u>7.821</u>	-	<u>(7.841)</u>	<u>(18)</u>		<u>18</u>	-	<u>20</u>	<u>-</u>	
Total	<u>138.963</u>	<u>1.051</u>	<u>(14.390)</u>	<u>(4.859)</u>	<u>(2.224)</u>	<u>4.859</u>	<u>2.224</u>	<u>1.401</u>	<u>127.025</u>	
Circulante	135.836	-	-	-		-	-	-	127.025	
Não circulante	3.127	-	-	-		-	-	-	-	

	Saldo em 01/01/21	Captações	Pagamento da prestação				Juros	Encargos		Saldo em 31/12/21
			Amortização	Juros incorridos	Encargos					
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	139.385	-	(8.243)	(6.753)	(3.107)	6.753	3.107	-	131.142	
Caixa Econômica Federal	<u>12.320</u>	-	<u>(4.499)</u>	<u>(327)</u>	<u>-</u>	<u>327</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.821</u>	
Total	<u>151.705</u>	<u>-</u>	<u>(12.742)</u>	<u>(7.080)</u>	<u>(3.107)</u>	<u>7.080</u>	<u>3.107</u>	<u>-</u>	<u>138.963</u>	
Circulante	144.004	-	-	-		-	-	-	135.836	
Não circulante	7.701	-	-	-		-	-	-	3.127	

b. Detalhamento

Instituição financeira	Data de vencimento	Taxa de juros a.a	Garantia	30/09/2022		31/12/2021	
				Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Caixa Econômica Federal	abril/2033	(*) 7,30%	(b)	114.828	-	118.520	-
Caixa Econômica Federal	maio/2033	(*) 7,30%	(b)	4.168	-	4.337	-
Caixa Econômica Federal	dezembro/2034	(*) 7,30%	(b)	8.029	-	8.288	-
				127.025	-	131.145	-
Caixa Econômica Federal - contratos renegociados	agosto/2023	(**) 3,08%	(a)	-	-	4.691	3.127
				-	-	4.691	3.127
				127.025	-	135.836	3.127

(*) 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.

(a) Os financiamentos 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.

Em 26 de fevereiro de 2018, a Companhia celebrou contrato de consolidação e renegociação de dívidas perante o FGTS nº 809/2016, junto à Caixa Econômica Federal, reconhecendo obrigação junto ao agente operador, a quantia de R\$ 24.881 mil (com desconto de R\$ 199 mil), correspondente aos 19 (dezenove) contratos que existiam na época.

Em 19 de setembro de 2022 foram utilizados os recursos oriundos do contrato nº 292/2022/CAF de novação do FCVS, na amortização das dívidas perante o FGTS.

(b) Foram celebrados 2 (dois) contratos de financiamentos e repasses junto 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).

c. Valor inicialmente contratado

Contrato de R\$ 350.000, sob a forma de financiamento concedido pela Caixa Econômica federal, lastreado em recursos do FGTS, repassados pelo agente operador e será dividido em 6 (seis) 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

(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 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 6 (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 nominaldo 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

- (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.

Incidirá, ainda, sobre os dois contratos descritos acima, a taxa de administração correspondente à taxa nominal anual de 1,3% ao ano, bem como 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.

d. 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, 04 (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 e,
- Nota promissória 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.

e. 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, exceção é feita ao único índice financeiro citado na cláusula nº 12 - Obrigações do Tomador - alínea “nn” do contrato de financiamento e repasse de recurso.

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

19 Convênios a repassar

A Companhia, através de parcerias e projetos prioritários, possui convênios com diversas empresas e Secretaria do Governo do Estado de São Paulo, que visa o atendimento da demanda habitacional.

A seguir, detalhes dos principais convênios ativos em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

	Data de vencimento	30/09/2022		31/12/2021	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM (Linha 9 - Esmeralda)	29/09/2022	1.133	4.834	558	4.833
Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Norte	31/12/2021	6.064	-	(1.140)	-
Secretaria da Habitação - Cidade Legal	29/11/2025	11.763	42.877	15.070	45.212
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 17)	26/07/2023	6.573	23.312	2.378	23.312
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 5 e 15)	19/11/2022	791	9.548	89	9.548
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 Metrô)	11/09/2023	458	1.020	1.094	1.020
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos e Polder V. Itaim	13/04/2022	4.219	-	136	4.282
Auxílio Moradia Emergencial/Novo Começo	indeterminado	10.507	-	8.074	-
Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Social - Vida Longa	30/11/2023	55.814	10.842	31.260	10.842
Secretaria de Estado da Habitação - Programa Melhorias	04/02/2023	242.515	42.586	200.571	42.586
Fundo Social de São Paulo - Projeto Casa da Família, Praça da Cidadania e Reforma	24/11/2024	(282)	-	548	564
Secretaria da Habitação X Departamento de Estradas de Rodagens - DER	17/07/2024	78.300	121.181	72.873	121.181
Secretaria da Habitação - Programa Sub 50 Casa Paulista - Cobansa	16/06/2024	23.222	21.152	26.461	21.152
Secretaria da Habitação - Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano (Vila Itália-São José do Rio Preto)	15/12/2025	10.173	15.578	6.002	18.005
Secretaria da Habitação - Carta de Crédito Associativo	12/07/2027	109.099	-	-	-
Outros convênios		22.089	-	(747)	-
		<u>582.438</u>	<u>292.930</u>	<u>363.227</u>	<u>302.537</u>

- **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 à Varginha, Linha 9 - Esmeralda.

- **Desenvolvimento Rodoviário S.A. (DERSA) - Rodoanel Trecho Norte:** o convênio 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 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 (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.

- **Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Social – Vida Longa:** Convênio celebrado pelo Estado de São Paulo, por meio de suas Secretarias da Habitação e de Desenvolvimento Social e CDHU, cujo objetivo é a implementação do programa Vida Longa, que visa a transferência de recursos da SH para a CDHU, para que esta proceda a construção no Município, de equipamento comunitário de moradia gratuita e respectiva área de convivência social para pessoas idosas, dotado de mobiliário básico e indispensável ao atendimento das necessidades e ao desempenho das atividades dos beneficiários.
- **Fundo Social de São Paulo – Projeto Casa da Família:** Convênio celebrado pelo Estado de São Paulo, por meio das Secretarias de Governo, pelo Fundo Social de São Paulo – FUSSP e da Habitação e CDHU, e tem por objeto e execução do projeto Casa da Família, por meio do fornecimento de eletrodomésticos básicos para famílias com renda mensal entre 1 (um) e 3 (três) salários mínimos federais, inscritas no programa habitacional do Estado de São Paulo, mediante a transferência de recursos financeiros do FUSSP para a CDHU.
- **Secretaria da Habitação – Melhorias:** Convênio celebrado pelo Estado de São Paulo, por meio da Secretaria da Habitação e a CDHU, visando a transferência de recursos financeiros para a promoção de melhorias habitacionais no âmbito do Programa Casa Paulista – Desenvolvimento Urbano.
- **Secretaria da Habitação – Sub 50 Casa Paulista – COBANSA:** Constitui objeto do presente convênio a transferência de recursos da SH para a CDHU, para a promoção de conclusão de obras de empreendimentos habitacionais, programa Sub 50 - Casa Paulista, não finalizados pela COBANSA, no Estado de São Paulo, no âmbito do Programa Casa Paulista Desenvolvimento Urbano.
- **Secretaria da Habitação X Departamento de Estradas de Rodagens – DER:** Constitui objeto do presente convênio a transferência de recursos pelo Estado de São Paulo, por intermédio da SH e do DER, à CDHU, para operacionalização de atendimentos habitacionais provisórios, por meio de auxílio moradia, bem como de atendimentos definitivos e titulações de unidades habitacionais, todos remanescentes do compromisso firmado pela DERSA, por famílias beneficiárias, por ela indicadas, em decorrência de remoção involuntária para implantação de obras do Rodoanel Sul, Complexo Viário Jacu-Pêssego e Rodoanel Norte.
- **Secretaria da Habitação - Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano (Vila Itália-São José do Rio Preto):** O presente convênio objetiva a transferência de recursos da SH para a CDHU, para a promoção de atendimento habitacional às famílias ocupantes do assentamento irregular Vila Itália, no Município de São José do Rio Preto, no Estado de São Paulo, no âmbito do Programa Casa Paulista Desenvolvimento Urbano.
- **Secretaria da Habitação - Programa de Apoio ao Crédito Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo:** Constitui o objeto do presente convênio, a transferência de recursos financeiros pelo Estado à CDHU para a operação, pela CDHU, do Programa de Apoio ao Crédito Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo, regulado pela Deliberação Normativa nº 026, de 30 de novembro de 2021, do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (CGFPHIS).

20 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 2022 e 31 de dezembro de 2021, 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 trabalhistas 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:

	30/09/2022	31/12/2021
Causas cíveis	601.781	544.841
Causas trabalhistas	32.558	26.430
Demais causas tributárias	<u>144.791</u>	<u>143.777</u>
	<u>779.130</u>	<u>715.048</u>

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

	01/01/2022	Atualização Monetária	Adições de provisões	Baixas de provisões	Pagamentos	30/09/2022
Cíveis	544.841	47.475	52.406	(3.173)	(39.768)	601.781
Trabalhistas	26.430	3.698	10.478	(7.211)	(837)	32.558
Outras causas tributárias	<u>143.777</u>	<u>19.327</u>	<u>11.571</u>	<u>(29.418)</u>	<u>(466)</u>	<u>144.791</u>
	<u>715.048</u>	<u>70.500</u>	<u>74.455</u>	<u>(39.802)</u>	<u>(41.071)</u>	<u>779.130</u>
	01/01/2021	Atualização Monetária	Adições de provisões	Baixas de provisões	Pagamentos	31/12/2021
Cíveis	513.911	79.050	59.537	(107.591)	(66)	544.841
Trabalhistas	27.188	1.216	8.397	(8.182)	(2.189)	26.430
Outras causas tributárias	<u>100.934</u>	<u>14.004</u>	<u>50.093</u>	<u>(21.254)</u>	<u>-</u>	<u>143.777</u>
	<u>642.033</u>	<u>94.270</u>	<u>118.027</u>	<u>(137.027)</u>	<u>(2.255)</u>	<u>715.048</u>
	01/01/2020	Atualização Monetária	Adições de provisões	Baixas de provisões	Pagamentos	31/12/2020
Cíveis	449.230	19.446	62.103	-	(16.868)	513.911
Trabalhistas	30.582	2.399	11.081	(15.031)	(1.843)	27.188
Outras causas tributárias	<u>94.621</u>	<u>5.257</u>	<u>1.350</u>	<u>(294)</u>	<u>-</u>	<u>100.934</u>
	<u>574.433</u>	<u>27.102</u>	<u>74.534</u>	<u>(15.325)</u>	<u>(18.711)</u>	<u>642.033</u>

A Companhia, com base na posição de seus assessores jurídicos, está discutindo judicialmente a alegitimidade 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.
- **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 2022, é de R\$ 628.700 (R\$ 738.480 em 31 de dezembro de 2021).

21 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 2021 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 04 de fevereiro de 2022. O método de cálculo atuarial adotado foi o da Unidade de Crédito Projetada (UCP) e o mesmo será apresentado apenas anualmente.

22 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 30 de setembro de 2022, o capital social da Companhia é formado pelo montante de R\$ 17.155.351 (R\$ 16.162.786 em 31 de dezembro de 2021) totalmente subscrito e integralizado representado por 24.193.943.070 (22.794.143.124 ações ordinárias de classe única e nominativas em 31 de dezembro de 2021) ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal, conforme demonstrado abaixo:

	30/09/2022			31/12/2021		
	Quantidade de ações	Valor	%	Quantidade de ações	Valor	%
Fazenda do Estado de São Paulo	24.193.943.028	17.155.351	99,99	22.794.143.082	16.162.786	99,99
Outros	42	-	0,01	42	-	0,01
	<u>24.193.943.070</u>	<u>17.155.351</u>	<u>100,00</u>	<u>22.794.143.124</u>	<u>16.162.786</u>	<u>100,00</u>

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. Adiantamento 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. Até o período findo em 20 de setembro de 2022, a Companhia recebeu recursos da ordem de R\$ 200.000, referente aos “restos a pagar” do orçamento de 2021.

d. Ajustes de avaliação patrimonial

Representam as variações do valor justo das obrigações atuariais com o plano de benefícios concedidos a empregados.

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.

23 Receitas e despesas de produção e comercialização

	30/09/2022	30/09/2021
Receitas de produção e comercialização		
Receitas de vendas de unidades habitacionais (i)	317.239	390.903
Juros contratuais, atualização monetária sobre financiamentos e FCVS (ii)	1.058.816	797.542
Taxas de licitação, multas contratuais e apoio comunitário	685	538
	<u>1.376.740</u>	<u>1.188.983</u>
Custos de produção de unidades		
Custo de produção de unidades (i)	<u>(231.355)</u>	<u>(274.800)</u>
	(231.355)	(274.800)
Despesas de produção e comercialização		
Despesas residuais apuradas no encerramento dos empreendimentos	(8.265)	(11.351)
Despesas com recuperação de unidades (iii)	(43.147)	(27.741)
Perda estimada para projetos em fase de desenvolvimento e terrenos	(15.912)	(878)
Gerenciamento de produção (iv)	(129.684)	(90.935)
Fiscalização de obras	(30.886)	(25.093)
Serviços de vigilância	(42.735)	(39.340)
Reversão perda estimada para imóveis a comercializar	3.262	6.720
Ajuda de custo/ auxílio moradia	(10.109)	2.720
Serviços técnicos contratados	(51.397)	(32.582)
Programa Estadual de regularização, Vila Dignidade e Moradia Indígena	(6.060)	764
Indenizações por ações judiciais	(51.350)	(42.491)
Provisão para contingências cíveis e tributárias	(57.954)	(97.411)
Demais despesas de produção e comercialização	(1.400)	(4.000)
	<u>(445.637)</u>	<u>(361.618)</u>
	<u>699.748</u>	<u>552.565</u>

- (i) A variação ocorrida na rubrica “receitas de vendas de unidades habitacionais” decorreu do volume de unidades produzidas a menor em relação ao período anterior e, conseqüentemente, implica no diminuição dos “custos de produção de unidades”. Até o período findo em 30 de setembro de 2022 foram comercializadas 2.525 UH (3.939 até o mesmo período de 2021).
- (ii) A variação ocorreu essencialmente na atualização dos saldos devedores de mutuários referente aos contratos de agosto de 2022, cujo índice utilizado foi o acumulado do mês de julho de 2022 e que teve uma variação substancial nos últimos doze meses:
- IPC-FIPE: julho de 2022 – 10,7439% (julho de 2021: 9,7996%)
 - IPCA-IBGE: : julho de 2022 – 10,0692% (julho de 2021; 8,99467%)
- (iii) A variação ocorrida se refere a gastos com reformas e reparos; auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB) e gastos com conclusão de obras não inclusos no valor de venda em diversos empreendimentos na Companhia.
- (iv) A variação decorreu essencialmente da necessidade de novas contratações de pessoal para suprir necessidades da Companhia.

24 Receitas e despesas com gestão de créditos

	30/09/2022	30/09/2021
Receitas de gestão de créditos		
Locação por concessão de uso	19.993	29.731
Renegociações de acordos	(5.000)	23.919
Carta de crédito PAC / BID	367	401
Reembolso de custas judiciais e cartorárias	81	13
Taxas de remuneração com cobrança e administração	228	244
Outras receitas na gestão de créditos	167	215
	<u>15.836</u>	<u>54.523</u>
Despesas de gestão de créditos		
Perda estimada do FCVS	(21.971)	(10.332)
Perda esperada carteira de clientes de longo prazo (i)	(121.402)	(94.985)
Provisão para insuficiência de ingressos de caixa (i)	(45.671)	(23.142)
Distrato, rescisão contratual e término de prazo	(14.863)	(5.662)
Perda estimada pro-lar - banco do povo	-	(1.231)
Indenização de sinistro	(502)	(854)
Honorários para recuperação de créditos	(7.291)	(6.990)
Custas cartorárias, publicações editais e leilões públicos	(2.526)	(2.766)
Contribuição ao FCVS	(958)	(719)
Notificações à mutuários	(104)	(35)
Seguro habitacional	(741)	(421)
	<u>(216,029)</u>	<u>(147.137)</u>
	<u>(200.193)</u>	<u>(92.614)</u>

- (i) O cálculo desenvolvido para perda esperada da carteira de clientes de longo prazo e a provisão para insuficiência de ingressos de caixa, considera a média dos últimos cinco anos das prestações emitidas e da arrecadação das prestações para encontrar o percentual de insuficiência anual de ingressos. O percentual encontrado é aplicado sobre o saldo de prestações a receber (circulante) e é determinado o valor da perda para insuficiência de ingressos de caixa. O mesmo percentual é aplicado sobre saldo devedor líquido do subsídio contratual, para encontrar a perda esperada da carteira de clientes de longo prazo conforme nota explicativa 8(ii).

Existem determinadas variações em alguns itens como ativo circulante, saldo devedor, valor do subsídio, emissão de prestações e recebimentos de prestações, o que gera flutuações nos percentuais calculados.

25 Receitas de serviços prestados

	30/09/2022	30/09/2021
Receitas de serviços prestados		
Serviços técnicos especializados	62.816	26.786
Administração de condomínio	29.881	23.469
Boletim referencial de custos	788	1.565
	<u>93.485</u>	<u>51.820</u>

A Companhia presta serviços técnicos especializados na execução de melhoramentos ligados aos planos de desenvolvimento regional, consultoria, assessoria técnica, suporte técnico, logístico e operacional no âmbito dos programas habitacionais estaduais para diversas empresas/secretarias do Estado de São Paulo, bem como administra o condomínio dos edifícios CIDADE I; II; III e IV e disponibiliza a assinatura do boletim referencial de custos da FIPE, anteriormente prestados pela extinta Companhia de Obras e Serviços - CPOS.

26 Outras receitas operacionais

	30/09/2022	30/09/2021
Outras receitas operacionais		
Recuperação de despesas de obras	6.825	911
Recuperação de despesas administrativas e de comercialização	175	98
Aluguéis de imóveis comerciais	1.022	385
Atualização do imposto de renda a compensar e depósitos judiciais	904	684
Lucro na venda de áreas remanescentes (i)	<u>15.076</u>	<u>8.889</u>
	<u>24.002</u>	<u>10.967</u>

- (i) A variação se refere ao lucro obtido na venda de área remanescente pertencente à Companhia, localizada no Município de Guarulhos e lucro na venda do conjunto habitacional José Bonifácio C – São Paulo, adquirido pela DERSA, detalhado na nota explicativa 12.a (iii).

27 Despesas com subsídios

	30/09/2022	30/09/2021
Subsídios efetivos da carteira de clientes (i)	(437.146)	(428.523)
Recuperação de subsídio via taxa de compensação de prestação	84.611	82.527
Perda estimada para redução ao valor dos subsídios contratuais da carteira de clientes (i)	(364.922)	(5.488)
Reversão da perda estimada para redução ao valor dos subsídios contratuais dos imóveis em concessão onerosa	<u>2.586</u>	<u>7.792</u>
	<u>(714.871)</u>	<u>(343.692)</u>

- (i) Houve um aumento substancial no valor de venda dos imóveis até o período findo em 30 de setembro de 2022, em relação ao mesmo período de 2021, o que resultou no incremento do valor dos subsídios concedidos aos mutuários, que não podem comprometer mais que 20% de sua renda e, conseqüentemente, impacta no cálculo elaborado para perda até o final do contrato.

28 Despesas com desenvolvimento comunitário

	30/09/2022	30/09/2021
Serviços técnicos contratados (i)	(76.563)	(66.399)
Equipamentos comunitários	(170)	(7)
Quadras poliesportivas	-	(9)
Demais despesas com desenvolvimento comunitário	<u>(32)</u>	<u>(3)</u>
	<u>(76.765)</u>	<u>(66.418)</u>

- (i) Os serviços técnicos contratados registrados nesta rubrica, se refere ao trabalho técnico social para o programa socioambiental da Serra do Mar, bem como, para organização social e condominial de diversos empreendimentos entregues.

29 Despesas gerais e administrativas

	30/09/2022	30/09/2021
Despesas com pessoal		
Salários e ordenados	(38.506)	(39.695)
Assistência Médico-Hospitalar	(10.538)	(13.073)
Provisão para pagamento de férias e férias indenizadas	(5.978)	(5.129)
Horas extras	(618)	(278)
Programa de Alimentação do Trabalhador	(3.021)	(3.963)
Décimo terceiro salário	(3.901)	(3.958)
Bolsa complementação educação	(167)	(831)
Salários de Comissionados (nota 33 - partes relacionadas)	(369)	(322)
Honorários da diretoria (nota 33 - partes relacionadas)	(924)	(978)
Vale Transporte	(75)	(215)
Honorários do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Comitê de Auditoria Estatutário (nota 33 - partes relacionadas)	(860)	(889)
Auxílio Creche	(37)	(41)
Seguro de Vida em Grupo	(107)	(126)
Treinamento	(43)	(110)
Demais despesas com pessoal	(199)	(2.103)
	<u>(65.343)</u>	<u>(71.711)</u>
Despesas com encargos sociais		
Contribuição social - COFINS	(46.619)	(34.247)
I.N.S.S e contribuições correlatas	(9.919)	(8.852)
Contribuição para o FGTS	(4.860)	(16.745)
Contribuição para o PIS/PASEP	(8.199)	(6.451)
Seguro de Acidente do Trabalho	(302)	(165)
Indenizações e avisos prévios	(284)	(3.579)
Provisão para contingências trabalhistas e tributárias	(6.128)	519
Outros encargos sociais	(597)	(374)
	<u>(76.908)</u>	<u>(69.894)</u>
Despesas com serviços de terceiros		
Serviços de processamento de dados (nota 33 - partes relacionadas)	(15.171)	(10.979)
Serviços de divulgação	(3.305)	(1.655)
Imprensa Oficial do Estado de São Paulo (nota 33 - partes relacionadas)	-	(663)
Serviços de zeladoria e condomínio	(1.314)	(902)
Serviços de comunicação / postais	(1.472)	(2.112)
Serviços técnicos contratados - PJ	(20.386)	(11.506)
Conservação de bens administrativos	(3.395)	(3.033)
Serviços de reprografia	(791)	(314)
Locação de bens e despesas com condomínio	(1.531)	(2.067)
Postos de atendimento descentralizados (nota 33 - partes relacionadas)	(284)	(374)
Transporte, despachos e armazenagem	(855)	(1.016)
Locação de veículos	(153)	(288)
Judiciais e de Cartório	(808)	(1.922)
Serviços de comunicação-Telefonia	(600)	(603)
Locação moveis e equipamentos de escritório	(429)	(879)
Serviços de conservação e limpeza	(3.373)	(3.223)
Serviços de vigilância	(10.998)	(10.293)
Tarifas de água e esgoto, luz e gás	(5.627)	(4.896)
Serviços de copa	(238)	(200)
Outros Serviços de Terceiros	(10.869)	(9.650)
	<u>(81.599)</u>	<u>(66.575)</u>
Despesas com encargos diversos		
Ações e acordos trabalhistas	(1.226)	(3.317)
Viagens e estadias	(562)	(295)
Amortizações	(907)	(1.065)
Contribuição ao Centro de Integração Empresa-Escola - CIEE e Fundação do Desenvolvimento Administrativo - FUNDAP	(286)	(185)

Depreciações	(205)	(400)
Despesas com locomoção	(30)	(17)
Contribuições a associações de classe	(25)	(91)
Despesas com representação	(105)	(56)
Contribuições ao pacto global ONU	(25)	(26)
	(3.371)	(5.452)
	(227.221)	(213.632)

30 Receitas e despesas financeiras

	30/09/2022	30/09/2021
Receitas financeiras		
Multas, mora e atualização monetária	6.756	6.884
Juros de aplicação financeira	36.721	3.175
Receitas contratuais	537	-
	44.014	10.059
Despesas financeiras		
Despesas e tarifas bancárias	(8.789)	(6.225)
Juros contratuais	(4.663)	(5.024)
Atualização monetária sobre empréstimos	(1.436)	43
Outras despesas de variações monetárias	(960)	(4.286)
	(15.847)	(15.492)
	28.167	(5.433)

31 Prejuízo por ação

Conforme nota explicativa nº 22, 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 2022 foi de R\$ 0,01608 (prejuízo de R\$ 0,00492 em 30 de setembro de 2021) e diluído de R\$ 0,01515 (prejuízo de R\$ 0,00481 em 30 de setembro de 2021).

32 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.

Essa 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 condensadas.

b. Risco de crédito

	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	459.094	828.420
Aplicações financeiras restritas	895.338	674.745
Prestações a receber	1.694.598	1.621.310
Devedores por vendas compromissadas	6.627.941	6.707.405
Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)	300.082	668.698
	<u>9.977.053</u>	<u>10.500.578</u>

A nota explicativa nº 8 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 15.

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 Orçamentaria (LOA).

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

	Valor futuro	6 meses ou menos	6 - 12 meses	1 - 2anos	2 - 5anos	5 anos em diante
Fornecedores	239.656	119.828	119.828	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	194.609	4.557	18.219	18.194	36.252	117.387
Convênios à repassar	875.368	316.995	304.155	234.731	19.487	-
Seguros a pagar	25.089	25.089	-	-	-	-
Outras exigibilidades	48.716	24.358	24.358	-	-	-
	<u>1.383.438</u>	<u>490.827</u>	<u>466.560</u>	<u>252.925</u>	<u>55.739</u>	<u>117.387</u>

d. Risco de mercado - Taxa de juros

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

	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	459.094	828.420
Aplicações financeiras restritas	895.338	674.745
Devedores por vendas compromissadas	<u>6.627.941</u>	<u>6.707.405</u>
Ativos financeiros	<u>7.982.373</u>	<u>8.210.570</u>
Empréstimos e financiamentos	(127.025)	(138.963)
FCVS a recolher	<u>(17.586)</u>	<u>(16.629)</u>
Passivos financeiros	<u>(144.611)</u>	<u>(155.592)</u>

(i) Análise de sensibilidade de taxas de juros

Conforme mencionado na nota explicativa nº 18, 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 comprometidas, os quais estão demonstrados por meio da análise de sensibilidade abaixo:

Exposição patrimonial	Exposição	Risco	Taxa de juros efetiva em 30/09/2022	Cenários				
				I Provável	II 25%	III 50%	IV -25%	V -50%
Ativos financeiros								
Caixa e equivalentes de caixa (Aplicações financeiras) – Nota explicativa 6								
Banco do Brasil	398.804	(a)	8,48%	398.804	407.259	415.714	390.350	381.895
Aplicações financeiras - Nota explicativa 7								
Banco do Brasil	8.809	(a)	8,48%	8.809	8.996	9.183	8.622	8.435
Banco do Brasil	73.645	(a)	7,04%	73.645	74.941	76.237	72.349	71.053
Banco do Brasil	78.644	(a)	8,49%	78.644	80.313	81.982	76.975	75.306
Banco do Brasil	720.952	(a)	8,73%	720.952	736.687	752.422	705.217	689.482
Banco do Brasil	13.288	(a)	7,24%	13.288	13.529	13.769	13.047	12.807
Prestações a receber e devedores por vendas comprometidas - Nota explicativa 8	10.631.702	Varição da TR	1,12%	10.631.702	10.661.471	10.691.240	10.601.933	10.572.164
Passivos financeiros								
Fundo de compensação de variação salarial (FCVS) a recolher – Nota explicativa 11	(17.586)	Varição da TR	1,12%	(17.586)	(17.635)	(17.684)	(17.537)	(17.488)
Exposição líquida				11.908.258	11.965.561	12.022.863	11.850.956	11.793.654

(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-bases.

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

	Lucro ou prejuízo		Patrimônio líquido	
	Aumento	Diminuição	Aumento	Diminuição
30 de setembro de 2022				
Cenário 25%	57.303	(57.303)	57.303	(57.303)
Cenário 50%	114.605	(114.605)	114.605	(114.605)

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 primeiro trimestre.

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 abaixo a seguir, e não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas:

	30/09/2022	31/12/2021
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado		
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	1.321.067	959.278
Empréstimos e recebíveis		
Caixa e depósitos bancários à vista	60.290	543.887
Prestações a receber	1.694.598	1.621.310
Devedores por vendas compromissadas	6.627.941	6.707.405
FCVS a receber	300.082	668.698
	<u>10.003.978</u>	<u>10.500.578</u>
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado		
Fornecedores e prestadores de serviços	239.656	169.849
Empréstimos e financiamentos	127.025	138.963
FCVS a recolher	17.586	16.629
Convênios à repassar	875.368	665.764
Outras contas a pagar	48.716	31.398
	<u>1.308.351</u>	<u>1.022.603</u>

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.

33 Partes relacionadas

a. Remuneração da administração

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, os montantes registrados na rubrica “despesas gerais e administrativas”, referentes à remuneração dos membros da Administração da Companhia, estão demonstrados a seguir:

Nota	30/09/2022			30/09/2021		
	Comitê de Auditoria Estatutário e Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria Estatutário e Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	29	11	5	5	11	4
Remuneração	676	924	184	713	978	176

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\$ 21.939,00 (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% por cento e 20% por cento 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 2022 e 31 de dezembro de 2021, respectivamente.

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

Faturas a Receber	30/09/2022	31/12/2021
Secretaria da Habitação	161	213
Secretaria do Meio Ambiente	169	141
Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP - SIURB	-	39
Fundação para o Desenvolvimento da Educação - FDE	71	115
	<u>401</u>	<u>508</u>

c. Serviços prestados por partes relacionadas

A Companhia apresenta, abaixo, valores em 30 de setembro de 2022 e 2021 referentes aos serviços prestados por partes relacionadas continuamente, registrados na rubrica “Despesas gerais administrativas”.

Prestadores de Serviços	Nota	30/09/2022	30/09/2021
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP	29	(15.171)	(10.979)
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (postos atendimento)	29	(284)	(374)
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (publicação/publicidade legal)	29	(284)	-
Imprensa Oficial do Estado de São Paulo	29	-	(663)
Antonio Carlos Trevisani	29	(369)	(322)
		<u>(16.108)</u>	<u>(12.338)</u>

- (i) Trata-se de empregado da Companhia do Metropolitan de São Paulo – METRÔ, que presta serviços na CDHU, desde 1995, lotado na Superintendência de Obras do Interior.

Desde abril de 2020, a Companhia está prestando serviços técnicos especializados na execução de melhoramentos ligados aos planos de desenvolvimento regional, consultoria, assessoria técnica, suporte técnico, logístico e operacional no âmbito dos programas habitacionais estaduais para diversas empresas /secretarias do Estado de São Paulo, bem como passou a administrar o condomínio dos edifícios CIDADE I; II; III e IV.

A composição dos saldos a receber pelos serviços prestados e administração de condomínio estão demonstrados a seguir:

	30/09/2022	31/12/2021
Serviços Técnicos Prestados		
Secretaria da Habitação	1.673	1.241
Academia de Polícia	-8	
Ad. Polícia Técnico-Científica	152	
Caixa Beneficente da Polícia Militar do Estado de São Paulo	-	24
Cohab Santista	58	-
Departamento de Suprimentos e Infraestrutura (Secretaria da Fazenda)	133	274
Fundação para o Desenvolvimento da Educação	5	5
Divisão de Suprimentos do Departamento de Administração e Planejamento da Polícia Civil - DAP	78	78
Município de Jaguariuna	46	
Polícia Civil	57	-
Polícia Civil AVCB	(10)	-
Polícia Militar	59	-
Secretaria da Agricultura	335	-
Secretaria de Esporte, Lazer e Juventude	781	202
Secretaria de Estado dos Direitos da Pessoa com Deficiência	(1)	
Secretaria Desenvolvimento Econômico	5	
Secretaria Desenvolvimento Regional	1.416	1.216
Secretaria Desenvolvimento Social	-	221
Secretaria da Justiça	459	
Secretaria do Turismo	4.087	-
Secretaria Municipal da Educação	(3)	838
	<u>9.322</u>	<u>4.099</u>

*Companhia de Desenvolvimento Habitacional e
Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
Informações contábeis intermediárias
condensadas em 30 de setembro de 2022*

	30/09/2022	31/12/2021
Administração de Condomínio		
Secretaria de Governo	526	1.282
Secretaria da Habitação	163	178
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ	504	533
Demais secretarias	<u>1.485</u>	<u>795</u>
	<u>2.678</u>	<u>2.788</u>
Assinatura do boletim referencial de custos		
Valores a receber diversos assinantes	<u>108</u>	<u>108</u>
	<u>108</u>	<u>108</u>
Total geral de serviços prestados a receber	<u>12.108</u>	<u>6.995</u>

Adicionalmente, a Companhia possui convênios com diversas empresas e Secretaria do Governo do Estado de São Paulo, divulgadas detalhadamente na Nota Explicativa nº 19 - Convênios a repassar.

* * *

Silvio Vasconcellos
Diretor-presidente

Nélio Henrique Rosselli Filho
Diretor

Aguinaldo Lopes Quintana Neto
Diretor

Manoel Inácio Cavalcante Neto
Diretor

Eric Romero Martins de Oliveira
Diretor

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