

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

**Informações contábeis
intermediárias condensadas em
30 de setembro de 2021**

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias condensadas da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU (“Companhia”) em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial condensado em 30 de setembro de 2021, as respectivas demonstrações condensadas 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, e as notas explicativas às informações contábeis intermediárias condensadas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e apresentação adequada das informações contábeis intermediárias condensadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária. 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 de informações contábeis intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e, conseqüentemente, não nos 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.



Base para conclusão com ressalva sobre as informações financeiras intermediárias condensadas

O balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 apresenta na rubrica de provisão para demandas judiciais e administrativas o montante de R\$ 738.924 mil. Conforme nota explicativa 19, a Companhia tomou conhecimento em agosto de 2021 de débitos fiscais junto a Prefeitura do Município de São Paulo para os quais até a data de conclusão da nossa revisão, a Companhia não finalizou as análises e conciliações contemplando 100% desses processos judiciais, bem como a avaliação de risco desses processos. Em decorrência desse assunto, não nos foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes no saldo da provisão para demandas judiciais e administrativas e nas informações divulgadas em nota explicativa em 30 de setembro de 2021, assim como nos demais elementos componentes das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do período findo naquela data.

Conclusão com ressalva sobre as informações contábeis intermediárias condensadas

Com base em nossa revisão, exceto quanto aos possíveis efeitos do assunto descrito no parágrafo Base para conclusão com ressalva sobre as informações financeiras intermediárias condensadas, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias condensadas, em 30 de setembro de 2021, 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 destacam 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, 15 de dezembro de 2021

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 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

Ativos	Nota	30/09/2021	31/12/2020	Passivos	Nota	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e equivalentes de caixa	6	248.330	84.673	Fornecedores e prestadores de serviços	16	153.013	128.049
Aplicações financeiras	7	157.061	132.272	Empréstimos e financiamentos	17	137.852	144.004
Prestações a receber	8	1.558.921	1.501.430	Obrigações com pessoal e encargos		17.180	16.589
Impostos a recuperar		18.502	11.683	Convênios a repassar	18	148.985	156.372
Depósitos e cauções		1.471	4.032	Impostos e contribuições a recolher		15.433	14.159
Serviços prestados a receber	9	11.258	7.574	Seguros a pagar		19.189	19.679
Outras contas a receber		8.827	9.218	Outras contas a pagar		30.920	21.457
Total do ativo circulante		2.004.370	1.750.882	Total do passivo circulante		522.572	500.309
Devedores por vendas compromissadas	8	6.600.794	6.413.816	Empréstimos e financiamentos	17	4.284	7.701
Terrenos	10a	454.105	457.468	Provisão para demandas judiciais e administrativas	19	738.924	642.033
Projetos em fase de desenvolvimento	11	975.644	1.045.386	Provisão para desapropriações	10d	128.133	123.159
Imóveis em concessão onerosa	12	823.485	825.436	Benefício a empregados	20	16.542	16.542
Imóveis a comercializar	13	95.092	142.647	FCVS a recolher	14	16.375	15.656
Desapropriações em andamento	10b	118.088	115.222	Taxa de concessão onerosa	12	48.134	52.462
FCVS a receber	14	669.117	644.428	Total do passivo não circulante		952.392	857.553
Depósitos judiciais	15	160.322	183.416				
Outras contas a receber		26.963	28.000	Total do passivo		1.474.964	1.357.862
Total do realizável a longo prazo		9.923.610	9.855.819	Patrimônio líquido			
Imobilizado		930	1.234	Capital social	21a	16.162.786	15.801.562
Intangível		2.626	3.051	Reserva de capital	21b	16.599	16.599
		3.556	4.285	Recursos para futuro aumento de capital	21c	313.000	361.224
Total do ativo não circulante		9.927.166	9.860.104	Ajustes de avaliação patrimonial	21d	(1.691)	(1.691)
				Prejuízos acumulados	21e	(6.034.122)	(5.924.570)
				Total do patrimônio líquido		10.456.572	10.253.124
Total do ativo		11.931.536	11.610.986	Total do passivo e patrimônio líquido		11.931.536	11.610.986

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis trimestrais

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receitas de atividades operacionais		496.723	1.306.293	377.954	1.068.338
Receitas de vendas de unidades habitacionais	22	473.919	1.188.983	355.283	1.008.439
Gestão de créditos	23	14.243	54.523	19.364	46.460
Receitas de serviços prestados	24	7.480	51.820	2.737	4.509
Outras receitas operacionais	25	1.081	10.967	570	8.930
Cutso e despesas de atividades operacionais		(397.412)	(1.193.665)	(384.772)	(1.028.803)
Custos de produção das unidades	22	(130.630)	(274.800)	(129.315)	(308.551)
Despesas com subsídios	26	(109.360)	(343.692)	(108.407)	(322.434)
Despesas de produção e comercialização não incorporadas nas obras	22	(78.806)	(361.618)	(64.006)	(243.002)
Despesas de desenvolvimento comunitário	27	(27.004)	(66.418)	(25.729)	(69.172)
Gestão de créditos	23	(51.612)	(147.137)	(57.315)	(85.644)
Lucro (Prejuízo) bruto		99.311	112.628	(6.818)	39.535
Despesas com pessoal	28	(20.172)	(71.711)	(25.899)	(72.523)
Encargos sociais	28	(20.838)	(69.894)	(8.851)	(39.781)
Serviços de terceiros	28	(21.307)	(66.575)	(14.498)	(45.507)
Materiais		(912)	(1.485)	(201)	(988)
Encargos diversos	28	(720)	(5.452)	(4.414)	(6.141)
Despesas tributárias		(621)	(1.630)	(184)	(299)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas		34.741	(104.119)	(60.865)	(125.704)
Receitas financeiras	29	4.568	10.059	3.907	14.109
Despesas financeiras	29	(4.883)	(15.492)	(4.596)	(13.238)
Resultado financeiro líquido		(315)	(5.433)	(689)	871
Lucro (Prejuízo) do período		34.426	(109.552)	(61.554)	(124.833)
Prejuízo por ação - RS					
Básico	30		(0,00492)		(0,00574)
Diluído	30		(0,00481)		(0,00560)

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis trimestrais

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Prejuízo do período	<u>34.426</u>	<u>(109.552)</u>	<u>(61.554)</u>	<u>(124.833)</u>
Resultado abrangente total	<u><u>34.426</u></u>	<u><u>(109.552)</u></u>	<u><u>(61.554)</u></u>	<u><u>(124.833)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis trimestrais

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reserva de capital Doações e subvenções	Adiantamento para futuro aumento de capital	Ajustes de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo em 01 de janeiro de 2020	21a	<u>15.430.409</u>	<u>16.599</u>	<u>371.153</u>	<u>(674)</u>	<u>(5.531.692)</u>	<u>10.285.795</u>
Prejuízo do período		-	-	-	-	(124.833)	(124.833)
Transações com acionistas							
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	21c	-	-	175.000	-	-	175.000
Aumento de capital social (AGO de 12/06/2020)		<u>371.153</u>		<u>(371.153)</u>			
Total das transações com acionistas		<u>371.153</u>	-	<u>(196.153)</u>	-	-	<u>175.000</u>
Saldo em 30 de setembro de 2020	21a	<u>15.801.562</u>	<u>16.599</u>	<u>175.000</u>	<u>(674)</u>	<u>(5.656.525)</u>	<u>10.335.962</u>
Saldo em 01 de janeiro de 2021	21a	<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	21.c	-	-	313.000	-	-	313.000
Aumento de capital social (AGO de 30/04/2021)		<u>361.224</u>		<u>(361.224)</u>			
Total das transações com acionistas		<u>361.224</u>	-	<u>(48.224)</u>	-	-	<u>313.000</u>
Saldo em 30 de setembro de 2021	21a	<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>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis trimestrais

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	30/09/2021	30/09/2020
Prejuízo do período	(109.552)	(124.833)
Ajustes para:		
Provisão para redução ao valor recuperável da carteira de clientes (NE 8.b.ii)	118.127	15.406
Provisão (Reversão de provisão) para perda com subsídios contratuais na carteira de clientes (NE 8.b.i)	5.489	(17.697)
Reversão de provisão (Provisão) para redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar (NE 13)	(6.720)	767
Provisão para redução ao valor recuperável de terrenos (NE 10.a)	272	1.400
Provisão para redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento obras em andamento (NE 11)	605	2.365
Provisão (Reversão de provisão) para redução ao valor recuperável do FCVS e receber (NE 14)	10.332	(15.304)
(Reversão da Provisão) Provisão para redução ao valor recuperável dos subsídios dos imóveis em concessão onerosa (NE 12.a)	(7.792)	371
Perda (Reversão da Perda) estimada pro-lar - banco do povo	1.231	(1.468)
Atualização monetária do FCVS a recolher	719	677
Atualização monetária do FCVS a receber	(32.488)	(30.506)
Depreciação/amortização do imobilizado e intangível	1.465	1.450
Provisão para demandas judiciais e administrativas (NE 19 e NE 28)	96.891	38.835
Juros provisionados e não recebidos da carteira de clientes	(713.861)	(568.876)
Juros e encargos sobre empréstimos incorridos (NE 17)	7.711	-
	(627.570)	(697.413)
Redução (aumento) nos ativos:		
Aplicações financeiras	(24.789)	(6.605)
Prestações a receber	(43.280)	(17.588)
Impostos a recuperar	(6.819)	(7.203)
Depósitos e cauções	2.561	(2.584)
Serviços prestados a receber	(3.684)	-
Outras contas a receber	197	10.980
Devedores por vendas compromissadas	389.056	416.210
Terrenos	5.199	5.049
Projetos em fase de desenvolvimento	69.137	17.410
Imóveis em concessão onerosa	9.743	6.636
Imóveis a comercializar	54.275	32.296
FCVS a receber	(2.533)	28.691
Depósitos judiciais	23.094	(16.819)
Aumento (redução) nos passivos:		
Fornecedores e prestadores de serviços	24.964	25.671
Obrigações com pessoal e encargos	591	3.439
Impostos e contribuições a recolher	1.274	(5.554)
Seguros a pagar	(490)	(4.663)
Convênios a passar	(7.387)	(12.561)
Taxa de concessão onerosa	(4.328)	-
Outras contas a pagar	9.463	(4.308)
Caixa gerado (usado nas) atividades operacionais	(131.326)	(228.916)
Juros e encargos sobre empréstimos (NE 17)	(7.711)	(7.980)
Fluxo de caixa líquido (usado nas) atividades operacionais	(139.038)	(236.896)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imobilizado	(96)	(654)
Aquisição de intangível	(640)	(401)
Fluxo de caixa (usado nas) atividades de investimento	(736)	(1.055)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas (NE 21.c)	313.000	222.224
Captações de empréstimos e financiamentos (NE 17)	-	4.210
Pagamento de empréstimos e financiamentos (NE 17)	(9.569)	(9.895)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	303.431	216.539
Aumento (Redução) líquido em caixa e equivalentes de caixa	163.657	(21.412)
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	84.673	49.502
Caixa e equivalentes de caixa em 30 de setembro	248.330	28.090

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 17.244, de 10 de janeiro de 2020 e do Decreto nº 64.748 de 17 de janeiro de 2020, 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 18

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 diminuiriam 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. Esse evento indica a existência de incerteza que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia.

Impacto COVID-19

Neste ano (2021), apesar do cenário de crise gerado pela 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 4,63 pontos percentuais maior do que no mesmo período do exercício anterior, os valores de arrecadação neste período acumulam R\$ 605,57 milhões, contra R\$ 586,90 milhões em igual período em 2020, ou seja, R\$ 18,67 milhões 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%.

Importante evidenciar que mesmo os valores de arrecadação estando muito próximos, houve um aumento de provisão destacado nas notas 8 (ii) e 22, tendo em vista que 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 trimestral média 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.

Por se tratar de média, existem algumas variações nos itens utilizados para esse cálculo, o que poderá acarretar em complemento da perda e/ou reversão.

Oportuno ressaltar que durante o último ano, em razão de término de prazo, nulidade de saldo devedor, liquidações antecipadas voluntariamente e quitações por sinistro, a carteira imobiliária sofreu baixa de aproximadamente 11.300 contratos, ou seja, em torno de 4% de mutuários não têm mais prestações mensais em aberto (setembro de 2021 – 275.059 contratos e setembro de 2020 - 286.445 contratos). Nota-se que, além de estarmos com valores arrecadados um tanto maior que no mesmo período do ano passado e com menos créditos ativos, verifica-se uma ligeira desaceleração no crescimento da inadimplência, o que sinaliza positivamente, estabilização no desenho da curva.

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, 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 e nem 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras intermediárias condensadas são preponderantemente as mesmas adotadas na preparação das demonstrações financeiras usuais da Companhia, salvo indicação em contrário (ver nota explicativa nº 6) relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, emitida em 30 de setembro de 2021.

Portanto, estas demonstrações financeiras intermediárias condensadas devem ser lidas juntamente com as demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, que contempla o conjunto completo das notas explicativas.

A emissão destas demonstrações financeiras intermediárias condensadas foi aprovada na reunião de Diretoria realizada em 15 de dezembro de 2021.

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

4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras 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 10**- não reconhecimento do valor justo dos terrenos doados em função da necessidade de constituição de provisão de 100% do valor no reconhecimento inicial, devido ao fato de o valor destes dentro do custo dos projetos ser zero.
- **Nota explicativa nº 22**- classificação dos juros contratuais e atualização monetária sobre as prestações a receber como receitas operacionais.

b. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas em 30 de setembro de 2021 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** - Provisão para perdas esperadas de prestações a receber e devedores por vendas compromissadas e Provisão para subsídios contratuais firmados com mutuários.
- **Nota explicativa nº 10**- Provisão para redução ao valor recuperável de terrenos.
- **Nota explicativa nº 11**- Provisão para perda estimada por redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento.
- **Nota explicativa nº 12** - Provisão para perda estimada por redução do valor recuperável dos subsídios contratuais nas conversões em financiamento sobre imóveis em concessão onerosa.
- **Nota explicativa nº 13**- Provisão para perda estimada por redução do valor recuperável dos imóveis a comercializar decorrentes de unidades invadidas.
- **Nota explicativa nº 14**- Provisão para perda estimada por redução do valor recuperável do Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS).
- **Nota explicativa nº 19**- Principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos sobre as provisões para demandas judiciais e administrativas.

c. Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração 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 2021 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 31 - Instrumentos financeiros.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras 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

	30/09/2021	31/12/2020
Caixa	72	50
Depósitos bancários à vista	12.236	37.542
Aplicações financeiras (i)	236.022	47.081
	<u>248.330</u>	<u>84.673</u>

- (i) As aplicações financeiras estão, em sua maioria, mantidas no Banco do Brasil, e referem-se a um fundo denominado “BB Setor Público Automático Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, administrado pelo BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo sua carteira composta essencialmente por títulos de renda fixa e cotas de fundo de investimento de renda fixa, com rentabilidade até setembro de 2021 de 1,14% (0,49% no ano de 2020). 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 Curto Prazo, com rendimento de 2,24% até setembro de 2021 (2,12 % no ano de 2020).

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 2021, a Companhia recebeu recursos da ordem de R\$ 313.000 referente aos "restos a pagar" do orçamento do exercício de 2020 e, por essa razão, a variação positiva em relação ao período findo em 31 de dezembro de 2020.

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 31

7 Aplicações financeiras

A Companhia aplica em cotas nos fundos “BB Renda Fixa CP Corporate Ágil Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento” ; “BB Setor Público Automático Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento” ; “BB Renda Fixa Master Setor Público Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimentos” e “BB Automático Fundo de Investimento em Cotas de Fundo 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 18 Existem convênios vencidos durante o exercício cujo resgate ocorrerá somente após a prestação de contas.

Convênio	Rendimento	30/09/2021	31/12/2020
Auxílio moradia	(b)	8.268	4.031
Auxílio moradia	(c)	-	949
Cidade Legal - Secretaria da Habitação	(b)	60.447	58.064
CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 13 - Jade)	(b)	202	330
DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos e Polder V. Itaim	(b)	2.908	3.164
DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A - Rodoanel Trecho Norte	(b)	5	11.254
DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A -- Rodoanel Trecho Sul	(b)	-	157
Fundo Social de São Paulo - Projeto Casa da Família/Pça da Cidadania	(b)	2.318	2.009
Hospital Pérola Byington	(b)	4	97
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17)	(b)	12.835	12.713
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17)	(a)	8.729	8.722
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 5 e 15)	(c)	9.527	9.355
Programa Especial de Melhorias /Casa Paulista - Secretaria da Habitação	(b)	18.077	-
Programa Especial de Melhorias /Casa Paulista - Secretaria da Habitação	(c)	145	177
Programa Moradia Melhor	(c)	3.268	3.203
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(c)	2.311	2.264
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(b)	123	122
Secretaria da Habitação do Município São Paulo - SEHAB	(b)	1	1
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 - METRÔ)	(b)	1.569	12

Convênio	Rendimento	30/09/2021	31/12/2020
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 - METRÔ)	(c)	776	1.428
Vida Longa – Diversos Municípios - Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Social	(b)	<u>25.548</u>	<u>14.220</u>
		<u>157.061</u>	<u>132.272</u>

- (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 2,32% até o período findo em 30 de setembro de 2021 (2,39% no ano de 2020).
- (b) 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 1,14% até o período findo em 30 de setembro de 2021 (0,49% no ano 2020).
- (c) O fundo “*BB Setor Público Master Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimentos*” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 2,26% até o período findo em 30 de setembro de 2021 (2,14% no ano de 2020)

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 31.

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 2021.

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:

	30/09/2021	31/12/2020
Prestações a receber (até 12 meses)	1.796.925	1.716.292
Devedores por vendas compromissadas (acima de 12 meses)	<u>10.043.691</u>	<u>9.756.239</u>
	11.840.616	11.472.531
Perda para subsídios contratuais (i)	(2.436.519)	(2.431.030)
Provisão para perdas esperadas de créditos de liquidação duvidosa (ii)	<u>(1.244.382)</u>	<u>(1.126.255)</u>
	<u>(3.680.901)</u>	<u>(3.557.285)</u>
	<u>8.159.715</u>	<u>7.915.246</u>
Circulante	1.558.921	1.501.430
Não circulante	<u>6.600.794</u>	<u>6.413.816</u>
	<u>8.159.715</u>	<u>7.915.246</u>

- (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.

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 todos os esforços para recebimentos das parcelas em atraso tenham se esgotado, a Companhia avalia o ingresso com ações judiciais para possível recuperação dos imóveis.

Idade de vencimento da carteira

A composição das prestações a receber por idade de vencimento dos títulos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estão divulgadas no quadro a seguir:

	30/09/2021	31/12/2020
Prestações a Vencer	10.472.317	10.162.874
Prestações Vencidas:		
Vencidas até 1 ano	243.636	241.668
Vencidas entre 1 ano e 2 anos	158.002	144.072
Vencidas entre 2 ano e 3 anos	127.812	124.020
Vencidas entre 3 ano e 4 anos	110.741	95.972
Vencidas entre 4 ano e 5 anos	86.927	81.722
Vencidas entre 5 ano e 6 anos	72.665	71.085
Acima de 6 anos	<u>568.516</u>	<u>551.118</u>
	<u>1.368.299</u>	<u>1.309.657</u>
	<u>11.840.616</u>	<u>11.472.531</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.

Movimentação das provisões

Perda esperada sobre prestações a receber e devedores por vendas compromissadas

Saldo em 1º de dezembro de 2020	(1.065.233)
(+) Constituição da perda	<u>(61.022)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>(1.126.255)</u>
(+) Constituição da perda	<u>(118.127)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2021	<u>(1.244.382)</u>

Perda estimada com subsídios contratuais

Saldo em 1º de dezembro de 2020	(2.299.721)
(+) Constituição da perda	<u>(131.309)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>(2.431.030)</u>
(+) Constituição da perda	<u>(5.489)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2021	<u>(2.436.519)</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 31.

9 Serviços prestados a receber

A partir de abril de 2020, a Companhia estava autorizada a prestar 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 e a disponibilizar 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 32 – partes relacionadas.

	30/09/2021	31/12/2020
Serviços Técnicos Prestados	6.031	3.694
Administração de Condomínio	5.119	3.848
Assinatura do boletim referencial de custos	<u>108</u>	<u>32</u>
	<u>11.258</u>	<u>7.574</u>

10 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.

	30/09/2021	31/12/2020
Valor de aquisição de terrenos	518.393	522.859
Outros custos acessórios dos terrenos	<u>234.344</u>	<u>232.969</u>
	752.737	755.828
Perda estimada para redução ao valor recuperável	<u>(298.632)</u>	<u>(298.360)</u>
	<u>454.105</u>	<u>457.468</u>

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 2021, houve um pequeno ajuste na perda estimada, baseado na atualização dos terrenos invadidos e o reflexo foi registrado em conta de resultado.

Saldo em 1º de dezembro de 2020	(292.477)
(+) Constituição de perda	<u>(5.883)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(298.360)
(+) Constituição de perda	<u>(272)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2021	<u>(298.632)</u>

c. Análise da situação dos terrenos

Situação do terrenos em 30/09/2021	Quantidade	Valor total dos terrenos	Provisão	Valor líquido dos terrenos
Disponível para projetos	67	433.194	-	433.194
Restrição por invasão (i)	33	311.308	(298.632)	12.676
Áreas remanescentes	11	7.775	-	7.775
Interesse de aquisição (ii)	<u>1</u>	<u>460</u>	<u>-</u>	<u>460</u>
Total	<u>112</u>	<u>752.737</u>	<u>(298.632)</u>	<u>454.105</u>

Situação do terrenos em 31/12/2020	Quantidade	Valor total dos terrenos	Provisão	Valor líquido dos terrenos
Disponível para projetos	68	435.290	-	435.290
Restrição por invasão (i)	33	312.350	(298.360)	13.990
Áreas remanescentes	11	7.728	-	7.728
Interesse de aquisição (ii)	1	460	-	460
Total	113	755.828	(298.360)	457.468

- (i) Já 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 2021 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

Composição

	30/09/2021	31/12/2020
Ativo não circulante		
Desapropriações em andamento	118.088	115.222
Passivos não circulante		
Provisão para Desapropriações em andamento	(128.133)	(123.159)

A conta “Desapropriações em andamento”, no ativo não circulante, é destinada ao registro dos prováveis valores de desembolsos que a Companhia espera incorrer para desapropriações de novas áreas declaradas de interesse social e que futuramente serão incorporadas ao valor dos terrenos.

A contrapartida está registrada na rubrica “Provisão para desapropriações em andamento”, no passivo não circulante, sendo a diferença decorrente de empreendimentos já concluídos, para os quais a demanda judicial registrada no passivo ainda se encontra em andamento, e o ativo já foi baixado pelo encerramento do empreendimento.

11 Projetos em fase de desenvolvimento

a. Composição

	30/09/2021	31/12/2020
Recursos próprios (i)	640.031	713.540
Convênios com SEHAB/COHAB (ii)	345.100	340.728
Provisão para redução ao valor recuperável (iv)	(31.043)	(30.438)
	954.088	1.023.830

**Companhia de Desenvolvimento Habitacional e
Urbano do Estado de São Paulo - CDHU**
Informações contábeis intermediárias condensadas em
30 de setembro de 2021

	30/09/2021	31/12/2020
Empreitada Integral (iii)	32.838	32.838
Provisão para redução ao valor recuperável (iv)	<u>(11.282)</u>	<u>(11.282)</u>
	21.556	21.556
	<u>975.644</u>	<u>1.045.386</u>

- (i) Representam todos os custos incorridos até o momento destinados ao empreendimento, como terrenos incorporados, projetos, terraplenagem, topografia, infraestrutura, edificação etc. Os recursos utilizados são recebidos como aportes de capital do acionista majoritário, Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo.
- (ii) Referem-se a repasse de recursos para edificação de unidades habitacionais e urbanização de áreas em diversos municípios, ficando a SEHAB/COHAB inteiramente responsável pela licitação e contratação das obras e serviços de execução das unidades a ser destinadas às famílias beneficiárias. A Companhia firmou convênios com a SEHAB/COHAB, que se compromete a entregar os imóveis regularizados, e a ocupação se dará inicialmente por termos de permissão de uso e posterior comercialização pela Companhia. A SEHAB/COHAB compromete-se, ainda, a transferir para o patrimônio da Companhia os terrenos onde serão edificadas as unidades habitacionais, quando esses forem de sua propriedade.

A partir dessa regularização por parte da SEHAB/COHAB, a Companhia transfere os valores para o grupo de Imóveis em concessão onerosa e torna-se responsável pela regularização dos imóveis e pela sua comercialização.

- (iii) Registra igualmente os custos destinados ao empreendimento, contudo o terreno e o projeto são de responsabilidade das empreiteiras contratadas.
- (iv) A redução do valor recuperável foi baseada na análise das informações apresentadas pela Superintendência de Obras, Programação e Controle, dos empreendimentos com risco de perda do investimento devido a diversos motivos, como: condomínios invadidos, favelas existentes, paralisação das obras sem previsão de retomada, em estudo de viabilidade etc.

b. Movimentação dos custos de projetos em desenvolvimento

Programa com recursos próprios e convênios SEHAB/COHAB	Saldo em 01/12/2020	Movimentação em 2020	Saldo em 31/12/2020	Movimentação 3º trimestre de 2021	Saldo em 30/09/2021
Edificação	804.556	(57.870)	746.686	(41.019)	705.667
Infraestrutura	207.932	(14.049)	193.883	(14.146)	179.737
Custo de planejamento e projeto	32.104	731	32.835	(1.782)	31.053
Terreno	211	-	211	-	211
Juros contratuais	4.063	446	4.509	320	4.829
Seguros	227	(18)	209	-	209
Sondagem	4.093	(2.029)	2.064	(184)	1.880
Terraplenagem	85.561	(23.529)	62.032	(12.995)	49.037
Topografia	1.705	(75)	1.630	(19)	1.611
IPU	515	17	532	73	605
Outros Custos não relacionados acima	10.344	(667)	9.677	615	10.292
Provisão para perdas estimadas	<u>(32.778)</u>	<u>2.340</u>	<u>(30.438)</u>	<u>(605)</u>	<u>(31.043)</u>
Total (i)	<u>1.118.533</u>	<u>(94.703)</u>	<u>1.023.830</u>	<u>(69.742)</u>	<u>954.088</u>
Programa chamamento empresarial					
Edificação	21.424	-	21.424	-	21.424
Infraestrutura	4.129	-	4.129	-	4.129
Custo de planejamento e projeto	366	-	366	-	366
Terreno	5.639	-	5.639	-	5.639
Terraplenagem	1.097	-	1.097	-	1.097
Outros Custos não relacionados acima	133	50	183	-	183
Provisão para perdas estimadas	<u>(11.232)</u>	<u>(50)</u>	<u>(11.282)</u>	<u>-</u>	<u>(11.282)</u>
Total (ii)	<u>21.556</u>	<u>-</u>	<u>21.556</u>	<u>-</u>	<u>21.556</u>
Total Geral	<u>1.140.089</u>	<u>(94.703)</u>	<u>1.045.386</u>	<u>(69.742)</u>	<u>975.644</u>

c. Movimentação da estimativa de redução ao valor recuperável

Saldo em 1º de dezembro de 2020	(44.060)
(+) Reversão de perda	2.340
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(41.720)
(+) Constituição de perda	(605)
Saldo em 30 de setembro de 2021	(42.325)

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

12 Imóveis em concessão onerosa

A rubrica de imóveis em concessão onerosa registra os imóveis que estão destinados a atender a população de baixa renda 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\$ 48.134 no encerramento do período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2021 (R\$ 52.462 em 31 de dezembro de 2020).

a. Composição

	30/09/2021	31/12/2020
Imóveis em concessão onerosa	979.143	988.886
Perda estimada de imóveis em concessão onerosa	(155.658)	(163.450)
	823.485	825.436

A estimativas 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 2020	(163.594)
(-) Reversão de perda	<u>144</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>(163.450)</u>
(-) Reversão de perda	<u>7.792</u>
Saldo em 30 de setembro de 2021	<u>(155.658)</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 atendessem 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 RMSPP 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.

13 Imóveis a comercializar

a. Composição

	30/09/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos e não comercializados (i)	98.197	151.016
Imóveis para revenda (ii)	20.600	22.056
	118.797	173.072
Perda estimada de redução ao valor recuperável de unidades invadidas (iii)	(23.705)	(30.425)
	95.092	142.647

- (i) Compreendem os custos por etapa concluída do empreendimento composto por unidades habitacionais ainda não transferidas (vendas efetivas) aos beneficiários finais. Está valorizado pelo custo real incorrido de construção do imóvel.
- (ii) Compreendem o valor das unidades residenciais retomadas ou abandonadas que, oportunamente, serão recomercializadas, as quais estão valorizadas pelo valor retomado (saldo devedor).
- (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 2021, foram regularizadas 147 unidades habitacionais, revertendo uma parte da perda estimada.

b. Movimentação dos imóveis disponíveis para comercialização:

Saldo em 1º de dezembro de 2020	185.562
Imóveis comercializados	(24.569)
Imóveis para revenda	12.079
Saldo em 31 de dezembro de 2020	173.072
Imóveis comercializados	(52.819)
Imóveis revendidos	(1.456)
Saldo em 30 de setembro de 2021	118.797

c. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1º de dezembro de 2020	(31.980)
(-) Reversão da perda de unidades invadidas	1.555
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(30.425)
(-) Reversão da perda de unidades invadidas	6.720
Saldo em 30 de setembro de 2021	(23.705)

14 Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS)

Composição

	30/09/2021	31/12/2020
Ativo não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a receber (i)	842.938	807.917
Perda estimada para redução ao valor recuperável (ii)	(173.821)	(163.489)
	669.117	644.428
Passivos não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a recolher (iii)	(16.375)	(15.656)

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

A Companhia fez o requerimento de caráter irrevogável e irretroatável ao Ministro de Estado da Fazenda, através de representação formal de seus procuradores, manifestou perante o fundo de compensações de variações salariais (FCVS) em 11/07/2020, aceitando todas as condições estabelecidas pela Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, instruído com os créditos caracterizados previamente homologados e validados cujo processo encontra em tramitação na Secretaria do Tesouro Nacional – STN

- (i) Em 30 de setembro de 2021, em decorrência de análise dos contratos com cobertura, havia 33.122 contratos que se encontram com eventos caracterizados, perfazendo um total de R\$ 842.938, compreendendo as seguintes situações:
- R\$ 312.550 referentes a 13.153 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\$ 28.457 referentes a 1.119 contratos que estão sob análise documental e financeira por parte da CEF.
 - R\$ 424.500 referentes a 13.945 contratos, cujo pedido de ressarcimento dos créditos junto ao fundo ainda não foram formalizados pela Companhia.
 - Os demais valores que compreendem R\$ 77.431 referentes a 4.905 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, 22,71% em 30 de setembro de 2021, equivalente a R\$ 96.390, totalizando um perda estimada de R\$ 173.821 (22,27% em 31 de dezembro de 2020, o que resultou na perda estimada de R\$ 163.489).
- (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 2020	(145.791)
(+) Constituição de perda	<u>(17.698)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>(163.489)</u>
(+) Constituição de perda	<u>(10.332)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2021	<u>(173.821)</u>

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

15 Depósitos judiciais

Composição

	30/09/2021	31/12/2020
Cíveis (i)	80.913	106.043
Trabalhistas (ii)	2.060	3.131
Tributárias (iii)	<u>77.349</u>	<u>74.242</u>
	<u>160.322</u>	<u>183.416</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.

16 Fornecedores e prestadores de serviços

Composição

	30/09/2021	31/12/2020
Empreiteiros	109.366	88.297
Prestadores de serviços	33.536	29.907
Cauções e retenções contratuais	9.925	9.736
Fornecedores	<u>186</u>	<u>109</u>
	<u>153.013</u>	<u>128.049</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.

17 Empréstimos e financiamentos

a. Movimentação

	Saldo em 01/01/21	Pagamento da prestação						Saldo em 30/09/21
		Captações	Amortização	Juros incorridos	Encargos	Juros	Encargos	
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	139.385	-	(6.206)	(5.104)	(2.348)	5.104	2.348	133.179
Caixa Econômica Federal	12.320	-	(3.363)	(259)	-	259	-	8.957
Total	151.705	-	(9.568)	(5.363)	(2.348)	5.363	2.348	142.136
Circulante	144.004	-	-	-	-	-	-	137.852
Não circulante	7.701	-	-	-	-	-	-	4.284

	Saldo em 01/01/20	Pagamento da prestação						Saldo em 31/12/20
		Captações	Amortização	Juros incorridos	Encargos	Juros	Encargos	
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	142.896	4.210	(7.721)	(7.013)	(3.223)	7.013	3.223	139.385
Banco do Brasil	1.086	-	(1.086)	(28)	-	28	-	-
Caixa Econômica Federal	16.799	-	(4.479)	(379)	-	379	-	12.320
Total	160.781	4.210	(13.286)	(7.420)	(3.223)	7.420	3.223	151.705
Circulante	16.307	-	-	-	-	-	-	144.004
Não circulante	144.474	-	-	-	-	-	-	7.701

b. Detalhamento

Instituição financeira	Data de vencimento	Taxa de juros a.a	Garantia	30/09/2021		31/12/2020	
				Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Caixa Econômica Federal	abr/33	(*) 7,30%	(b)	120.379	-	126.047	-
Caixa Econômica Federal	mai/33	(*) 7,30%	(b)	4.405	-	4.611	-
Caixa Econômica Federal	dez/34	(*) 7,30%	(b)	8.395	-	8.726	-
				133.179	-	139.384	-
Caixa Econômica Federal - contratos renegociados	ago/23	(**) Item III 3,08%	(a)	4.673	4.284	4.620	7.701
				4.673	4.284	4.620	7.701
				137.852	4.284	144.004	7.701

(*) 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..

A dívida renegociada será paga em 70 (setenta) meses, com atualização mensal baseada no índice de remuneração básica aplicado às contas vinculadas do FGTS, acrescido de juros nas taxas nominais de 3,08% a.a. até 31 de dezembro de 2026 e 6% a.a. a partir de janeiro de 2027.

- (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). A seguir, apresentamos o histórico dessa contratação, para maior clareza.

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 entre os 6 (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 nominal do empréstimo
Guarulhos	Parque Várzea Tietê (iii)	27.360
Santo André	Jardim Santo André (ii)	120.224
São Bernardo do Campo	Vila Ferreira	24.048
São Paulo	Águas Espraiadas (iv)	22.080
São Paulo	Vila Brasilândia (iv)	10.848
São Paulo	Piqueri e Joaquim da Costa Miranda (iv)	13.440
		218.000

- (ii)** Em dezembro de 2014, o projeto Santo André - Jardim Santo André foi inviabilizado e o subcrédito cancelado.
- (iii)** Em setembro de 2015, houve quitação do subcrédito Guarulhos - Projeto Várzea do Tietê.
- (iv)** 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.

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

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: manter Índice de Cobertura do Serviço da Dívida – ICSD, mínimo de 1,3 (um vírgula três), sob pena de suspensão de desembolso e/ou vencimento antecipado do contrato.

Em razão do modelo de negócio, a Companhia não gera EBITDA e, conseqüentemente, não apresenta ICSD no valor estabelecido na cláusula nº 12, o que resultou na reclassificação dos financiamentos referentes ao Programa Pró-Moradia para o passivo circulante, mas mantém o cronograma de pagamento mensal.

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

18 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.

	Data de vencimento	30/09/2021	31/12/2020
CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 9 - Esmeralda)	29/09/2022	5.397	5.694
DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A (Rodoanel Trecho Norte)	31/12/2021	(808)	15.106
Cidade Legal - Secretaria da Habitação	29/11/2025	55.246	50.709
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17)	26/01/2022	25.452	25.132
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 5 e 15)	19/11/2022	9.522	9.353
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 - METRÔ)	11/12/2021	2.295	1.397
Programa Moradia Melhor (i)	11/09/2020	3.268	3.203
DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos e Polder Vila Itaim	13/04/2022	4.333	4.584
Auxílio Moradia Emergencial e Novo Começo	indeterminado	(1.350)	4.347
Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Social - Vida Longa	18/12/2021	24.229	31.102
Programa Especial de Melhorias /Casa Paulista - Secretaria da Habitação	04/02/2023	17.116	-
Fundo Social de São Paulo - Projeto Casa da Família	24/11/2024	1.654	2.009
Outros convênios		2.631	3.736
		148.985	156.372

A seguir, detalhes dos principais convênios ativos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

- **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 – FUSP 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 FUSP 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.
- (i) O convênio do Programa Moradia Melhor, vencido em 11 de setembro de 2020, não será mais renovado e a prestação de contas será realizada tão logo o gestor nos envie a solicitação.

19 Provisão para demandas judiciais e administrativas

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

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o saldo das provisões trabalhistas, cíveis e tributárias está baseado na avaliação da possibilidade de perda estimada pelos consultores jurídicos da Companhia para as questões em litígio judicial de origens fiscal, cível e trabalhista e em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso.

A composição do saldo é a seguir apresentada:

	30/09/2021	31/12/2020
Causas cíveis	573.899	513.911
Causas trabalhistas	26.668	27.188
Demais causas tributárias	138.357	100.934
	738.924	642.033

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

	01/01/2021	Atualização monetária	Adições de provisões	Reversão de provisões	Pagamentos	30/09/2021
Cíveis	513.911	59.326	48.345	(47.683)	-	573.899
Trabalhistas	27.188	1.035	7.687	(9.242)	-	26.668
Outras causas tributárias	100.934	9.404	49.238	(21.219)	-	138.357
	642.033	69.765	105.270	(78.144)	-	738.924

	01/01/2020	Atualização monetária	Adições de provisões	Reversão 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	94.621	5.257	1.350	(294)	-	100.934
	574.433	27.102	74.534	(15.325)	(18.711)	642.033

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

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

- **Causas trabalhistas:** compreendem os processos trabalhistas movidos contra a Companhia por ex-empregados, funcionários da Conesp e das diversas empresas que prestaram serviços na Companhia. Os valores estão registrados a título de provisão e são atualizados mensalmente de acordo com tabela do TRT.
- **Causas cíveis:** aproximadamente 95% compreendem os processos de diversas empreiteiras contra a Companhia, pleiteando o pagamento correspondente à diferença de correção monetária da conversão da moeda para o Plano Real. A partir do exercício de 2005, para os processos com condenação judicial de primeira instância, os valores foram provisionados contemplando as verbas indenizatórias atualizadas de acordo com a tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O remanescente de 5% refere-se a diversos processos condominiais e perdas e danos.

- **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 2021, é de R\$ 684.283 (R\$ 655.780 em 31 de dezembro de 2020).

A Companhia tomou conhecimento em agosto de 2021, através do Programa de Parcelamento Incentivado – PPI, da Prefeitura do Município de São Paulo, de vários débitos fiscais inscritos no CADIN, que montam aproximadamente o valor de R\$ 1.113.305.

Dentre esses débitos constam dívidas tributárias: IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano de glebas e de unidades habitacionais, auto de infração e intimação de Imposto sobre Serviços (ISS) e demais tributos municipais, e dívidas não tributárias: multas (postura municipal, limpeza de terreno, falta de habite-se, etc.,).

O corpo de advogados da Companhia iniciou um trabalho minucioso, e de antemão detectou que aproximadamente 20% desse débito referia-se a um auto de infração de ISS imputado indevidamente pela Prefeitura. Apesar dos esforços a equipe do jurídico ainda não finalizou as análises.

20 Benefícios a empregados

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

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

A avaliação do exercício de 2020 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 22 de fevereiro de 2020. O método de cálculo atuarial adotado foi o da Unidade de Crédito Projetada (UCP) e o mesmo será apresentado apenas anualmente.

21 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 30 de setembro de 2021 o capital social da Companhia é formado pelo montante de R\$ 16.162.786 (R\$ 15.801.562 em 31 de dezembro de 2020) totalmente subscrito e integralizado representado por 22.794.143.124 ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal (22.284.714.415 ações ordinárias de classe única e nominativas em 31 de dezembro de 2020), conforme demonstrado abaixo:

	30/09/2021			31/12/2020		
	Quantidade de ações	Valor	%	Quantidade de ações	Valor	%
Fazenda do Estado de São Paulo	22.794.143.082	16.162.786	99,99	22.284.714.373	15.801.562	99,99
Outros	42	-	0,01	42	-	0,01
	22.794.143.124	16.162.786	100,00	22.284.714.415	15.801.562	100,00

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 30 de setembro de 2021, a Companhia recebeu recursos da ordem de R\$ 313.000 referente aos “restos de recursos fiscais” do exercício de 2020.

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.

Composição dos saldos das demonstrações do resultado

22 Receitas e despesas de produção e comercialização

	30/09/2021	30/09/2020
Receitas de produção e comercialização		
Receitas de vendas de unidades habitacionais (i)	390.903	404.882
Juros contratuais, atualização monetária sobre financiamentos e FCVS	797.542	603.093
Taxas de licitação, remuneração com cadastro, multas contratuais e apoio comunitário	<u>538</u>	<u>464</u>
	<u>1.188.983</u>	<u>1.008.439</u>
Custos de produção de unidades		
Custo de produção de unidades (i)	<u>(274.800)</u>	<u>(308.551)</u>
	<u>(274.800)</u>	<u>(308.551)</u>
Despesas de produção e comercialização		
Despesas residuais apuradas no encerramento dos empreendimentos	(11.351)	1.880
Despesas com recuperação de unidades	(27.741)	(33.221)
(Perda) Reversão da perda estimada para projetos em fase de desenvolvimento	(878)	964
Gerenciamento de produção (ii)	(90.935)	(49.290)
Fiscalização de obras	(25.093)	(26.716)
Serviços de vigilância	(39.340)	(36.324)
Reversão perda estimada para imóveis a comercializar	6.720	767
Ajuda de custo/ auxílio moradia	2.720	(1.739)
Serviços técnicos contratados	(32.582)	(30.605)
Programa Estadual de regularização, Vila Dignidade e Moradia Indígena	764	(982)
Indenizações por ações judiciais (iii)	(42.491)	(20.483)
Provisão para contingências cíveis e tributárias (iii)	(97.411)	(41.295)
Demais despesas de produção e comercialização	<u>(4.000)</u>	<u>(5.958)</u>
	<u>(361.618)</u>	<u>(243.002)</u>
	<u>552.565</u>	<u>456.886</u>

- (i) A variação ocorrida na rubrica “receitas de vendas de unidades habitacionais” e “custos de produção de unidades”, decorre do volume de unidades produzidas a menor em relação ao período anterior.
- (ii) A variação decorreu basicamente da necessidade de novas contratações de pessoal para suprir necessidades da Companhia.
- (iii) A variação ocorrida nestas rubricas, referem-se aos ajustes dos depósitos judiciais e provisão para contingências, em especial, nas execuções fiscais, além de novos processos e agravamento do risco

23 Receitas e despesas com gestão de créditos

	30/09/2021	30/09/2020
Receitas de gestão de créditos		
Locação por concessão de uso (i)	29.731	33.738
Renegociações de acordos (ii)	23.919	11.798
Carta de crédito PAC / BID	401	453
Reembolso de custas judiciais e cartorárias	13	41
Taxas de remuneração com cobrança e administração	244	244
Outras receitas na gestão de créditos	215	186
	<u>54.523</u>	<u>46.460</u>
Despesas de gestão de créditos		
Perda estimada do FCVS	(10.332)	(15.305)
Perda esperada carteira de clientes de longo prazo (iii)	(94.985)	(10.283)
Provisão para insuficiência de ingressos de caixa (iii)	(23.142)	(5.125)
Distrato, rescisão contratual e término de prazo (iv)	(5.662)	(40.457)
Perda estimada pro-lar - banco do povo	(1.231)	(1.468)
Indenização de sinistro	(854)	(332)
Honorários para recuperação de créditos	(6.990)	(7.326)
Custas cartorárias, publicações editais e leilões públicos	(2.766)	(3.949)
Contribuição ao FCVS	(719)	(677)
Notificações à mutuários	(35)	(579)
Seguro habitacional	(421)	(143)
	<u>(147.137)</u>	<u>(85.644)</u>
	<u>(92.614)</u>	<u>(39.184)</u>

- (i) A variação ocorrida refere-se à regularização do saldo da rubrica “taxa de concessão onerosa” do passivo não circulante para o resultado, a maior no período findo em 30 de setembro de 2020, referente à amortização dos contratos em concessão que serão abatidos na conversão em financiamento.
- (ii) O volume de parcelas emitidas de acordos foi relativamente maior do que a baixa de prestações motivos de acordo nos nove primeiros meses de 2021, ou seja, número de mutuários que conseguiram chegar ao final do acordo no período anterior.
- (iii) 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 trimestral média 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.
- Por se tratar de média, existe algumas variações nos itens utilizados para esse cálculo, o que poderá acarretar em complemento da perda estimada e/ou reversão da perda.
- (iv) A variação verificada nesta rubrica é decorrente da aprovação em fevereiro de 2020 de uma Resolução da Diretoria que concedeu desconto para liquidação antecipada de diversos contratos, a fim de minimizar os custos com emissão de prestações irrisórias e, em abril de 2020, houve a quitação de aproximadamente 1.647 contratos, variando cerca de R\$ 34 milhões a menor em 30 de setembro de 2021, se comparada ao mesmo período de 2020.

24 Receitas de serviços prestados

	30/09/2021	30/09/2020
Receitas de serviços prestados		
Serviços técnicos especializados	26.786	4.488
Administração de condomínio	23.469	-
Boletim referencial de custos	1.565	21
	<u>51.820</u>	<u>4.509</u>

A partir de abril de 2020, a Companhia estava autorizada a prestar 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 e a disponibilizar a assinatura do boletim referencial de custos da FIPE, anteriormente prestados pela extinta Companhia de Obras e Serviços – CPOS.

Praticamente, a prestação de serviços se iniciou no mês de maio de 2020 e o volume foi aumentando gradativamente nos meses seguintes daquele ano, razão pela qual, existe uma variação substancial entre os períodos de setembro de 2021 e 2020.

25 Outras receitas operacionais

	30/09/2021	30/09/2020
Outras receitas operacionais		
Recuperação de despesas de obras	911	3.317
Recuperação de despesas administrativas	98	-
Aluguéis de imóveis comerciais	385	353
Atualização do imposto de renda a compensar e depósitos judiciais (i)	684	5.260
Lucro na venda de áreas remanescentes (ii)	8.889	-
	<u>10.967</u>	<u>8.930</u>

- (i) A variação é decorrente de atualização dos depósitos judiciais trabalhistas e tributários levantados no período findo em 30 de setembro de 2020.
- (ii) A variação refere-se ao lucro obtido na venda de área remanescente pertencente à Companhia, localizada no Município de Guarulhos.

26 Despesas com subsídios

	30/09/2021	30/09/2020
Despesas com subsídios		
Subsídios efetivos da carteira de clientes	(428.523)	(422.709)
Recuperação de subsídio via taxa de compensação de prestação	82.527	82.207
(Perda) Reversão estimada para redução ao valor dos subsídios contratuais da carteira de clientes (i)	(5.488)	17.697
Reversão estimada para redução ao valor dos subsídios contratuais dos imóveis em concessão onerosa (ii)	<u>7.792</u>	<u>371</u>
	<u>(343.692)</u>	<u>(322.434)</u>

- (i) A variação ocorrida na rubrica “subsídios efetivos da carteira de clientes”, se deu pela reversão parcial da perda, no período findo em 30 de setembro de 2020, em virtude da baixa de aproximadamente 1647 contratos quitados antecipadamente, beneficiados por desconto concedido através de Resolução da Diretoria, e até final do terceiro trimestre de 2021, com ingresso de novos mutuários, consequentemente, a estimativa de perda aumentou, salientando que a carteira é dinâmica e qualquer repactuação contratual, poderá afetar as estimativas.
- (ii) A variação ocorrida deve-se à redução do saldo de concessões onerosas no período findo em 30 de setembro de 2021, em virtude de conversão para contratos de financiamento, consequentemente, o saldo de imóveis expostos à perda com subsídios diminuiu (percentual de probabilidade de se beneficiar dos subsídios aplicada sobre o saldo de concessão onerosa = número mutuários com subsídios no mês/total de mutuários da carteira), ocasionando uma reversão de aproximadamente R\$ 7,5 em relação ao período anterior.

27 Despesas com desenvolvimento comunitário

	30/09/2021	30/09/2020
Despesas com desenvolvimento comunitário		
Serviços técnicos contratados (i)	(66.399)	(69.116)
Equipamentos comunitários	(7)	(5)
Quadras poliesportivas	(9)	(51)
Demais despesas com desenvolvimento comunitário	<u>(3)</u>	<u>-</u>
	<u>(66.418)</u>	<u>(69.172)</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.

28 Despesas gerais e administrativas

	30/09/2021	30/09/2020
Despesas com pessoal		
Salários e ordenados	(39.695)	(41.662)
Assistência Médico-Hospitalar	(13.073)	(10.449)
Provisão para pagamento de férias e férias indenizadas	(5.129)	(5.376)
Horas extras	(278)	(559)
Programa de Alimentação do Trabalhador	(3.963)	(5.261)
Décimo terceiro salário	(3.958)	(4.204)
Bolsa complementação educação	(831)	(1.911)
Salários de Comissionados (nota 32 - partes relacionadas)	(322)	(375)
Honorários da diretoria (nota 32 - partes relacionadas)	(978)	(900)
Vale Transporte	(215)	(400)
Honorários do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Comitê de Auditoria Estatutário (nota 32 - partes relacionadas)	(889)	(873)
Auxílio Creche	(41)	(75)

*Companhia de Desenvolvimento Habitacional e
Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
Informações contábeis intermediárias condensadas em
30 de setembro de 2021*

	30/09/2021	30/09/2020
Seguro de Vida em Grupo	(126)	(147)
Treinamento	(110)	(94)
Demais despesas com pessoal	<u>(2.103)</u>	<u>(237)</u>
	<u>(71.711)</u>	<u>(72.523)</u>
Despesas com encargos sociais		
Contribuição social - COFINS (ii)	(34.247)	(21.331)
I.N.S.S e contribuições correlatas	(8.852)	(10.570)
Contribuição para o FGTS (i)	(16.745)	(5.103)
Contribuição para o PIS/PASEP (ii)	(6.451)	(4.037)
Seguro de Acidente do Trabalho	(165)	(272)
Indenizações e avisos prévios (i)	(3.579)	(347)
Provisão para contingências trabalhistas e tributárias	519	2.460
Outros encargos sociais	<u>(374)</u>	<u>(581)</u>
	<u>(69.894)</u>	<u>(39.781)</u>
Despesas com serviços de terceiros		
Serviços de processamento de dados (nota 32 - partes relacionadas)	(10.979)	(11.535)
Serviços de divulgação	(1.655)	(1.112)
Imprensa Oficial do Estado de São Paulo (nota 32 - partes relacionadas)	(663)	(794)
Serviços de zeladoria e condomínio (ii)	(902)	(698)
Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS (nota 32 - partes relacionadas)	-	(4.934)
Serviços de comunicação / postais	(2.112)	(4.009)
Serviços técnicos contratados - PJ	(11.506)	(10.340)
Conservação de bens administrativos (iii)	(3.033)	(2.437)
Serviços de reprografia	(314)	(299)
Locação de bens e despesas com condomínio (iii)	(2.067)	(1.624)
Postos de atendimento descentralizados (nota 32 - partes relacionadas)	(374)	(246)
Transporte, despachos e armazenagem	(1.016)	(917)
Locação de veículos	(288)	(586)
Judiciais e de Cartório	(1.922)	(449)
Serviços de comunicação-Telefonia	(603)	(514)
Locação moveis e equipamentos de escritório	(879)	(883)
Serviços de conservação e limpeza (iv)	(3.223)	(551)
Serviços de vigilância (v)	(10.293)	(2.850)
Tarifas de água e esgoto, luz e gás (iv)	(4.896)	(218)
Serviços de copa	(200)	(191)
Outros Serviços de Terceiros	<u>(9.650)</u>	<u>(320)</u>
	<u>(66.575)</u>	<u>(45.507)</u>

	30/09/2021	30/09/2020
Despesas com encargos diversos		
Ações e acordos trabalhistas	(3.317)	(3.733)
Viagens e estadias	(295)	(427)
Amortizações	(1.065)	(1.108)
Contribuição ao Centro de Integração Empresa-Escola - CIEE e Fundação do Desenvolvimento Administrativo - FUNDAP	(185)	(355)
Depreciações	(400)	(344)
Despesas com locomoção	(17)	(9)
Contribuições a associações de classe	(91)	(95)
Despesas com representação	(56)	(44)
Contribuições ao pacto global ONU	(26)	(26)
	<u>(5.452)</u>	<u>(6.141)</u>
	(213.632)	(163.952)

- (i) A variação nas rubricas destacadas, refere-se à demissão de 119 funcionários em maio de 2021, aproximadamente 22% do quadro total, o que resultou num aumento considerável deste grupo despesas.
- (ii) A variação é decorrente do aumento das receitas que compõem a base de cálculo para o recolhimento do PIS/PASEP e COFINS.
- (iii) A variação é decorrente de manutenção, conservação e climatização predial dos edifícios Cidades I, II e IV.
- (iv) Em março de 2021 com a retomada gradual do trabalho presencial, houve um aumento substancial no consumo de água, luz, assim como, no serviço de limpeza.
- (v) Entre os meses de janeiro a março de 2021 foram cobradas diferenças de reajustes dos contratos.

29 Receitas e despesas financeiras

	30/09/2021	30/09/2020
Receitas financeiras		
Multas, mora e atualização monetária	6.884	11.067
Juros de aplicação financeira	3.175	3.042
	<u>10.059</u>	<u>14.109</u>
Despesas financeiras		
Despesas e tarifas bancárias	(6.225)	(6.533)
Juros contratuais	(5.024)	(5.293)
Atualização monetária sobre empréstimos	43	28
Outras despesas de variações monetárias	(4.286)	(1.440)
	<u>(15.492)</u>	<u>(13.238)</u>
	(5.433)	871

30 Prejuízo por ação

Conforme nota explicativa nº 21, a Companhia possui somente ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal. O prejuízo básico por ação da Companhia em 30 de setembro de 2021 foi de R\$ 0,00492 (prejuízo de R\$ 0,00574 em 30 de setembro de 2020) e diluído de R\$ 0,00481 (prejuízo de R\$ 0,00560 em 30 de setembro de 2020).

31 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

	30/09/2021	30/09/2020
Caixa e equivalentes de caixa	248.330	84.673
Aplicações financeiras restritas	157.061	132.272
Prestações a receber	1.558.921	1.501.430
Devedores por vendas compromissadas	6.600.794	6.413.816
Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)	669.117	644.428
	<u>9.234.223</u>	<u>8.776.619</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 14.

c. Risco de liquidez

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

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

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

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

	Valor futuro a pagar	6 meses ou menos	6 - 12 meses	1 - 2 anos	2 - 5 anos	5 anos em diante
Fornecedores	153.013	76.507	76.506	-	-	-
Empréstimos e financiamentos (i)	239.429	5.721	23.024	21.805	37.947	150.932
Convênios à repassar	148.985	55.717	93.268	-	-	-
Seguros a pagar	19.189	19.189	-	-	-	-
Outras exigibilidades	<u>30.920</u>	<u>15.460</u>	<u>15.460</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>591.536</u>	<u>172.594</u>	<u>208.258</u>	<u>21.805</u>	<u>37.947</u>	<u>150.932</u>

- (i) O fluxo de saída de caixa é com base contratual, contudo, a maior parte dos empréstimos está contabilizada no circulante, devido à quebra de cláusulas contratuais restritivas (covenants), conforme nota explicativa nº 17.e.

d. Risco de mercado - Taxa de juros

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

	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e equivalentes de caixa	248.330	84.673
Aplicações financeiras restritas	157.061	132.272
Devedores por vendas compromissadas	<u>6.600.794</u>	<u>6.413.816</u>
Ativos financeiros	<u>7.006.185</u>	<u>6.630.761</u>
Empréstimos e financiamentos	(142.136)	(151.705)
FCVS a recolher	<u>(16.375)</u>	<u>(15.656)</u>
Passivos financeiros	<u>(158.511)</u>	<u>(167.361)</u>

Análise de sensibilidade de taxas de juros

Conforme mencionado na nota explicativa nº 16, a Companhia possui empréstimos e financiamentos com diversas taxas de juros, sendo substancialmente prefixadas. Entretanto, a Administração considera que as variações mais significativas estão atreladas somente às operações pós-fixadas registradas nos grupos de aplicações financeiras e devedores por vendas compromissadas, os quais estão demonstrados por meio da análise de sensibilidade abaixo:

			Cenários					
				I	II	III	IV	V
Exposição patrimonial	Exposição	Risco	Taxa de juros efetiva em 30/09/2021	Provável	25%	50%	-25%	-50%
Ativos financeiros								
Caixa e equivalentes de caixa (Aplicações financeiras) - Nota explicativa 6								
Banco do Brasil	236.022	(a)	1,14%	236.022	295.027	354.033	177.016	118.011
Aplicações financeiras - Nota explicativa 7								
Banco do Brasil	8.729	(a)	2,32%	8.729	10.911	13.094	6.547	4.365
Banco do Brasil	132.305	(a)	1,14%	132.305	165.381	198.458	99.229	66.153
Banco do Brasil	16.027	(a)	2,26%	16.027	20.034	24.041	12.020	8.014
Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas - Nota explicativa 8								
Devedores por vendas compromissadas	10.043.691	Variação da TR	0,00%	10.043.691	12.554.614	15.065.537	7.532.768	5.021.846
Passivos financeiro								
Fundo de compensação de variação salarial (FCVS) - Nota explicativa 14								
Fundo de compensação de variação salarial a recolher	16.375	Variação da TR	0,00%	(16.375)	(20.469)	(24.563)	(12.281)	(8.188)
Exposição líquida				10.420.399	13.025.498	15.630.600	7.815.299	5.210.201

- (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:

30 de setembro de 2021	Lucro ou prejuízo		Patrimônio líquido	
	Aumento	Diminuição	Aumento	Diminuição
Cenário 25%	2.605.099	(2.605.099)	2.605.099	(2.605.099)
Cenário 50%	5.210.201	(5.210.201)	5.210.201	(5.210.201)

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 semestre

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:

	30/09/2021	31/12/2020
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado		
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	393.083	179.353
Empréstimos e recebíveis		
Caixa e depósitos bancários à vista	12.308	37.592
Prestações a receber	1.558.921	1.501.430
Devedores por vendas compromissadas	6.600.794	6.413.816
FCVS a receber	669.117	644.428
	9.234.223	8.776.619
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado		
Fornecedores e prestadores de serviços	153.013	128.049
Empréstimos e financiamentos	142.136	151.705
FCVS a recolher	16.375	15.656
Convênios à repassar	148.985	156.372
Outras contas a pagar	30.920	21.457
	491.429	473.239

Instrumentos financeiros “derivativos”

A Companhia não detém instrumentos financeiros derivativos.

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.

32 Partes relacionadas

a. Remuneração da administração

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020, os montantes registrados na rubrica “despesas gerais e administrativas”, referentes à remuneração dos membros da Administração da Companhia, estão demonstrados a seguir:

	30/09/2021			30/09/2020			
	Nota	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	28	11	4	4	11	5	3
Remuneração		713	978 *	176	709	900 *	165

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.

(*) A variação ocorrida na remuneração dos membros da diretoria executiva, é decorrente do pagamento de licenças remuneradas e exoneração do diretor presidente em junho de 2021.

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 2021 e 31 de dezembro de 2020, respectivamente.

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

	30/09/2021	31/12/2020
Secretaria da Habitação	126	231
Secretaria do Meio Ambiente	156	109
Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP - SIURB	39	48
Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome - MDS	-	29
Fundação para o Desenvolvimento da Educação - FDE	70	56
	391	473

c. Serviços prestados por partes relacionadas

A Companhia apresenta, abaixo, valores em 30 de setembro de 2021 e 2020 referentes aos serviços prestados por partes relacionadas continuamente, registrados na rubrica “Despesas gerais administrativas”.

	Nota	30/09/2021	30/09/2020
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP	28	(10.979)	(11.535)
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (postos atendimento)	28	(374)	(246)
Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS (i)	28	-	(4.934)
Imprensa Oficial do Estado de São Paulo	28	(663)	(794)
Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A - EMPLASA (i)	28	-	(37)
Antônio Carlos Trevisani (ii)	28	(322)	(375)
		<u>(12.338)</u>	<u>(17.921)</u>

- (i) Variação decorrente do encerramento das atividades das empresas entre maio e setembro de 2021.
- (ii) Trata-se de empregado da Companhia do Metropolitano de São Paulo – METRÔ, que presta serviços na CDHU, desde 1995, lotado na Superintendência de Obras do Interior.

A partir de abril de 2020, a Companhia estava autorizada a prestar 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 e a disponibilizar 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:

	30/09/2021	31/12/2020
Serviços Técnicos Prestados		
Secretaria da Habitação	1.143	2.950
Departamento de Suprimentos e Infraestrutura (Secretaria da Fazenda)	351	350
Fundação para o Desenvolvimento da Educação	5	5
Defensoria Pública	-	20
Divisão de Suprimentos do Departamento de Administração e Planejamento da Polícia Civil - DAP	35	-
Secretaria de Administração Penitenciária	(31)	-
Secretaria de Esporte, Lazer e Juventude	7	-
Secretaria Desenvolvimento Regional	1.132	99
Secretaria do Turismo	3.084	270
Secretaria Municipal da Educação	305	-
	<u>6.031</u>	<u>3.694</u>

	30/09/2021	31/12/2020
Administração de Condomínio		
Secretaria de Governo	4.466	606
Secretaria da Habitação	110	161
Companhia do Metropolitan de São Paulo - METRÔ	327	1.320
Demais secretarias	<u>216</u>	<u>1.761</u>
	<u>5.119</u>	<u>3.848</u>
Assinatura do boletim referencial de custos		
Valores a receber diversos assinantes	<u>108</u>	<u>32</u>
	<u>108</u>	<u>32</u>
Total geral de serviços prestados a receber	11.258	7.574

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

33 Imposto de renda e contribuição social

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

34 Eventos subsequentes

No dia 20 de outubro de 2021, a Companhia aderiu ao PPI para os débitos relativos às cobranças de multas municipais sobre os imóveis da CDHU, no total de R\$ 136.467 (incluindo o valor dos honorários advocatícios e custas do Estado) e, com o desconto concedido pela Prefeitura, de 85% sobre os juros moratórios, o valor total da dívida passou para R\$ 74.646.

Após a adesão, foi solicitado à Prefeitura, que realizasse um encontro de contas, com o montante transferido por via judicial do caixa da CDHU em favor da PMSP, no valor de R\$ 70.329 em 20 de fevereiro de 2019, em razão da existência de ação judicial imposta sobre a cobrança da multa do nosso imóvel no bairro de Brasilândia, e que corrigido, superava o valor do débito à vista. A adesão ao PPI foi devidamente homologada no dia 28 de outubro de 2021, ficando pendente a devolução por parte da Prefeitura do montante que ultrapassou o valor do débito.

Em 26 de novembro de 2021, foi publicada a Lei Municipal nº 17.719, que dispõe sobre Planta Genérica de Valores, alterações na Legislação Tributária Municipal, Contragarantias em Operações de Crédito e Fundo Especial para a Modernização da Administração Tributária e da Administração Fazendária no Município de São Paulo.

A respeito deste assunto e especificamente, quanto aos imóveis no Município de São Paulo, é importante destacar que a recém-publicada Lei nº. 17.719, de 26 de novembro de 2021, dentre outras providências:

1. Remitiu, isto é, perdoou as dívidas de IPTU, da CDHU e da COHAB e anistiou eventuais multas decorrentes de tais dívidas, relativamente a todos os fatos geradores ocorridos até a data de sua entrada em vigor (artigo 26).
2. modificou a redação dos artigos 3º da Lei nº 14.865, de 29 de dezembro de 2008 e 5º da Lei nº 15.360, de 14 de março de 2011 (artigo 27):

“Art. 3º São isentos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU os imóveis pertencentes ao patrimônio da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, destinados ou utilizados para implementação de empreendimentos habitacionais voltados a moradias populares, até o término do exercício subsequente ao do desdobro fiscal das unidades individuais, devendo ser informado à Administração Tributária, antes do marco final da isenção, o rol de novos titulares das unidades, para fins do correto lançamento do imposto, inclusive em caráter retroativo.

Parágrafo único. A isenção prevista neste artigo consubstancia-se em benefício fiscal de natureza tributária, sendo inaplicável, para sua concessão, o disposto no art. 3º, IV, da Lei nº 14.094, de 6 de dezembro de 2005.” (NR)

“Art. 5º

§ 1º A isenção referida neste artigo será concedida no ato da transmissão para a execução do empreendimento e vigorará até o término do exercício subsequente ao do desdobro fiscal das unidades individuais, devendo ser informado à Administração Tributária, antes do marco final da isenção, o rol de novos titulares das unidades, para fins do correto lançamento do imposto, inclusive em caráter retroativo. ” (NR)

Por fim, destaca-se que a remissão concedida independe de requerimento e será concedida de ofício pela unidade responsável pela gestão do Cadastro Imobiliário Fiscal – CIF, nos termos dos parágrafos únicos dos artigos 26, 28 e 29.

* * *

Silvio Vasconcellos
Diretor-presidente

Nélio Henrique Rosselli Filho
Diretor

Aguinaldo Lopes Quintana Neto
Diretor

Marcelo Hercolin
Diretor

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