

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

**Informações contábeis
intermediárias em
31 de março de 2020**

Conteúdo

Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias	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	10



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias

Aos Administradores e ao acionista da

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

São Paulo

Introdução

Revisamos as demonstrações financeiras intermediárias condensadas da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU ("Companhia") em 31 de março de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, e as notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas.

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

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão das demonstrações financeiras intermediárias condensadas consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e, conseqüentemente, não nos permite obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão


Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras intermediárias condensadas em 31 de março de 2020 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 e 32, 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, 16 de dezembro de 2020.

KPMG Auditores Independentes
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

Balances patrimoniais em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

Ativos	Nota	31/03/2020	31/12/2019	Passivos	Nota	31/03/2020	31/12/2019
Caixa e equivalentes de caixa	6	57.512	49.502	Fornecedores e prestadores de serviços	15	147.044	179.051
Aplicações financeiras	7	101.824	101.264	Empréstimos e financiamentos	16	16.098	16.307
Prestações a receber	8	1.454.579	1.440.947	Obrigações com pessoal e encargos		17.223	22.164
Impostos a recuperar		12.586	5.429	Convênios a repassar	17	126.617	142.117
Depósitos e cauções		1.355	1.381	Impostos e contribuições a recolher		11.199	14.128
Outras contas a receber		12.217	19.289	Seguros a pagar		15.145	15.419
				Outras contas a pagar		18.035	20.071
Total do ativo circulante		1.640.073	1.617.812	Total do passivo circulante		351.361	409.257
Devedores por vendas compromissadas	8	6.509.854	6.453.318	Empréstimos e financiamentos	16	141.424	144.474
Terrenos	9a	469.148	467.725	Provisão para demandas judiciais e administrativas	18	597.626	574.433
Projetos em fase de desenvolvimento	10	1.139.700	1.140.089	Provisão para desapropriações	9b	144.260	146.200
Imóveis em concessão onerosa	11a	822.536	836.234	Benefício a empregados	19	13.527	13.527
Imóveis a comercializar	12	158.719	153.582	FCVS a recolher	13	14.969	14.746
Desapropriações em andamento	9b	137.070	139.107	Taxa de concessão onerosa	11b	51.272	55.389
FCVS a receber	13	625.391	617.905				
Depósitos judiciais	14	184.076	182.926	Total do passivo não circulante		963.078	948.769
Outras contas a receber		27.322	29.972				
Total do realizável a longo prazo		10.073.816	10.020.858	Total do passivo		1.314.439	1.358.026
Imobilizado		1.512	1.043	Patrimônio líquido			
Intangível		4.014	4.108	Capital social	20a	15.430.409	15.430.409
		5.526	5.151	Reserva de capital	20b	16.599	16.599
Total do ativo não circulante		10.079.342	10.026.009	Recursos para futuro aumento de capital	20c	494.652	371.153
				Ajustes de avaliação patrimonial		(674)	(674)
				Prejuízos acumulados		(5.536.010)	(5.531.692)
				Total do patrimônio líquido		10.404.976	10.285.795
Total do ativo		11.719.415	11.643.821	Total do passivo e patrimônio líquido		11.719.415	11.643.821

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 meses findos em 31 de março de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	31/03/2020	31/03/2019
Receitas de atividades operacionais		329.220	456.226
Receitas de vendas de unidades habitacionais	21	319.080	417.715
Gestão de créditos	22	4.509	9.950
Outras receitas operacionais	23	5.631	28.561
Cutso e despesas de atividades operacionais		(281.007)	(392.438)
Custos de produção das unidades	21	(64.521)	(177.602)
Despesas com subsídios	24	(117.602)	(62.137)
Despesas de produção e comercialização não incorporadas nas obras	21	(108.162)	(111.586)
Despesas de desenvolvimento comunitário	25	(14.678)	(30.103)
Gestão de créditos	22	23.956	(11.010)
Lucro (Prejuízo) bruto		48.213	63.788
Despesas com pessoal	26	(21.879)	(27.540)
Encargos sociais	26	(13.473)	(25.625)
Serviços de terceiros	26	(15.544)	(15.234)
Materiais		(472)	(222)
Encargos diversos	26	(961)	(937)
Despesas tributárias		(17)	(69)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas		(4.133)	(5.839)
Receitas financeiras	27	4.658	5.629
Despesas financeiras	27	(4.843)	(4.734)
Receita financeira líquida		(185)	895
Prejuízo do período		(4.318)	(4.944)
Lucro (Prejuízo) por ação - R\$			
Básico	28	(0,00021)	(0,00024)
Diluído	28	(0,00020)	(0,00023)

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 meses findos em 31 de março de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	31/03/2020	31/03/2019
Prejuízo do período	<u>(4.318)</u>	<u>(4.944)</u>
Outros resultados abrangentes (ORA)		
Benefício a empregados	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u>(4.318)</u>	<u>(4.944)</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 três meses findos em 31 de março de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reserva de capital Doações e subvenções	Recursos para futuro aumento de capital	Ajustes de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo em 01 de janeiro de 2019	20a	<u>14.759.256</u>	<u>16.599</u>	<u>671.153</u>	<u>(3.342)</u>	<u>(5.815.226)</u>	<u>9.628.440</u>
Prejuízo do período		-	-	-	-	(4.944)	(4.944)
Transações com acionistas							
Recursos para futuro aumento de capital social	20c	-	-	76.152	-	-	76.152
Total das transações com acionistas		-	-	76.152	-	-	76.152
Saldo em 31 de março de 2019	20a	<u>14.759.256</u>	<u>16.599</u>	<u>747.305</u>	<u>(3.342)</u>	<u>(5.820.170)</u>	<u>9.699.648</u>
Saldo em 01 de janeiro de 2020	20a	<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		-	-	-	-	(4.318)	(4.318)
Transações com acionistas							
Recursos para futuro aumento de capital social	20c	-	-	123.499	-	-	123.499
Total das transações com acionistas		-	-	123.499	-	-	123.499
Saldo em 31 de março de 2020	20a	<u>15.430.409</u>	<u>16.599</u>	<u>494.652</u>	<u>(674)</u>	<u>(5.536.010)</u>	<u>10.404.976</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

Informações trimestrais em 31 de março de 2020

(Em milhares de Reais)

	31/03/2020	31/03/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do período	(4.318)	(4.944)
Ajustes para:		
(Reversão de provisão) provisão para redução ao valor recuperável da carteira de clientes (NE 8.b.ii)	(36.214)	5.779
(Reversão de provisão) provisão para perda com subsídios contratuais na carteira de clientes (NE 8.b.i)	(5.230)	(52.289)
(Reversão de provisão) provisão para redução ao valor recuperável de terrenos e projetos em fase de desenvolvimento em andamento (NE 9.a e 10.c)	541	(2.268)
Provisão para redução ao valor recuperável do FCVS e receber (NE 13.i)	2.090	1.956
(Reversão de provisão) provisão para redução ao valor recuperável dos subsídios dos imóveis em concessão onerosa (NE 11.b)	9.011	10.933
Atualização monetária do FCVS a recolher	222	199
Atualização monetária do FCVS a receber	9.576	8.009
Depreciação/amortização do imobilizado e intangível	485	555
Provisão para desapropriações (NE 9.b)	97	771
Provisão para demandas judiciais e administrativas (NE 18)	23.193	19.454
Juros provisionados e não recebidos da carteira de clientes	(193.851)	(175.906)
	(193.910)	(187.751)
Redução (aumento) nos ativos:		
Aplicações financeiras	(560)	80.054
Prestações a receber	(5.152)	(11.137)
Impostos a recuperar	(7.157)	(1.565)
Depósitos e cauções	26	13.584
Adiantamentos diversos	7.072	11.067
Outros créditos	2.650	-
FCVS a receber	(19.152)	(16.618)
Devedores por vendas compromissadas	87.391	36.217
Terrenos	(1.862)	2.970
Projetos em fase de desenvolvimento	287	(47.953)
Imóveis em concessão onerosa	4.687	6.630
Imóveis a comercializar	(5.137)	133.248
Depósitos judiciais	(1.150)	(74.108)
Aumento (redução) nos passivos:		
Fornecedores e prestadores de serviços	32.007	(5.119)
Obrigações com pessoal e encargos	4.941	(1.449)
Impostos e contribuições a recolher	2.929	(845)
Seguros a pagar	274	503
Convênios a repassar	(15.500)	(34.975)
Outras contas a pagar	(5.402)	(4.342)
Caixa líquido (usado nas) atividades operacionais	(112.718)	(101.589)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imobilizado	(590)	(9)
Aquisição de intangível	(270)	(206)
Fluxo de caixa (usado nas) atividades de investimento	(860)	(215)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas	123.499	76.152
Pagamento de empréstimos e financiamentos (juros)	(1.911)	(3.395)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	121.588	72.757
Aumento (diminuição) líquido em caixa e equivalentes de caixa	8.010	(29.047)
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	49.502	157.142
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de março	57.512	128.095

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

(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 16.923, de 07 de janeiro de 2019, dos fluxos de caixa decorrentes da “arrecadação mensal”, assim entendida, a somatória dos recebimentos de prestações dos financiamentos em curso, em leilões, de quitação de financiamentos com recursos próprios e/ou FGTS dos mutuários, e de indenizações de seguros. Os projetos são desenvolvidos mediante a contratação de empreiteiras para execução das obras e/ou serviços, através de licitação, de acordo com as normas gerais estabelecidas na Lei 8663/93, atualizada pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016.

A Companhia ainda participa de Convênios firmados com demais entidades públicas com o objetivo de gerenciar recursos para atendimento às demandas advindas de necessidades específicas, situações de precariedade, emergência e calamidade pública, conforme detalhados na nota explicativa nº 17.

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, houve um aumento significativo das despesas públicas, face à necessidade de ações governamentais para o enfrentamento da pandemia, nas áreas de assistência social e saúde, como a aquisição de equipamentos hospitalares, medicamentos e contratação de profissionais de saúde, conseqüentemente, as receitas tributárias diminuíram significativamente em razão da crise econômica gerada pela pandemia.

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

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

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 e 32, 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 2019, emitida em 8 de maio de 2020.

Portanto, estas demonstrações financeiras intermediárias condensadas devem ser lidas juntamente com as demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, que contempla o conjunto completo das notas explicativas.

A emissão destas demonstrações financeiras intermediárias condensadas foi aprovada na reunião de Diretoria realizada em 16 de dezembro de 2020.

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 21** - 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 31 de março de 2020 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 9** - Provisão para redução ao valor recuperável de terrenos.
- **Nota explicativa nº 10** - Provisão para perda estimada por redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento.
- **Nota explicativa nº 11** - Provisão para perda estimada por redução do valor recuperável dos subsídios contratuais nas conversões em financiamento sobre imóveis em concessão onerosa.
- **Nota explicativa nº 12** - Provisão para perda estimada por redução do valor recuperável dos imóveis a comercializar decorrentes de unidades invadidas e dossubsídios contratuais.
- **Nota explicativa nº 13** - Provisão para perda estimada por redução do valor recuperável do Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS).
- **Nota explicativa nº 18** - 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 31 de março de 2020 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 29 - 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

	31/03/2020	31/12/2019
Caixa	66	66
Depósitos bancários à vista	47.906	22.509
Aplicações financeiras (i)	<u>9.540</u>	<u>26.927</u>
	<u>57.512</u>	<u>49.502</u>

- (i) As aplicações financeiras estão, em sua maioria, mantidas no Banco do Brasil, e referem-se a um fundo denominado “BB Curto Prazo Supremo Setor Público Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, administrado pelo BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo sua carteira composta essencialmente por títulos de renda fixa e cotas de fundo de investimento de renda fixa, com rendimento trimestral médio de 1,87 a.a. (2,93% a.a. em 2019). Existem ainda aplicações mantidas na Caixa Econômica Federal “CEF”, que referem-se ao “Fundo de investimento em Cotas de Fundos de Investimento Caixa Giro Empresas Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo”, com rendimento mensal médio de 4,99% a.a. (5,54 % a.a. em 2019).

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.

A variação ocorrida na rubrica “depósitos bancários à vista”, se deu a partir de março/20 quando os aportes recebidos da Fazenda do Estado/SP, passaram a entrar direto na conta única SIAFEM e esses valores já saem quase que imediatamente para pagamentos dos fornecedores da CDHU. Normalmente o montante é creditado na conta no final do mês, estes ficam na conta até o dia útil seguinte fazendo com que o saldo final feche com valor elevado. Por outro lado, a rubrica “aplicações financeiras” apresenta uma queda no saldo praticamente pelo mesmo motivo. Antes recebíamos os aportes com antecedência em contas correntes (movimento), o valor era aplicado e permanecia assim até a necessidade de efetuar pagamentos dos compromissos da Companhia.

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 29.

7 Aplicações financeiras

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

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

Os detalhes sobre os convênios vinculados às aplicações descritas estão divulgados na nota explicativa nº 17. Existem convênios vencidos durante o exercício cujo resgate ocorrerá somente após a prestação de contas.

Convênio	Rendimento	31/03/2020	31/12/2019
Auxílio moradia	(b)	2.831	2.779
Auxílio moradia	(c)	940	933
Cidade Legal (ii)	(b)	19.417	18.165
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(c)	2.338	2.226
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(b)	1	94
CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 9)	(c)	6	10
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17)	(b)	12.735	12.718
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17)	(a)	8.742	8.708
DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A - Rodoanel Trecho Norte	(b)	19.893	30.093
DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A - Rodoanel Trecho Sul	(b)	264	570
Secretaria de Estado da Habitação - Programa Especial de Melhorias	(c)	250	445
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 5 e 15)	(c)	9.289	9.223
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 - METRÔ)	(b)	217	502
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 - METRÔ)	(c)	1.862	1.847
Programa Moradia Melhor (vi)	(c)	3.174	3.149
Secretaria da Habitação do Município São Paulo - SEHAB	(c)	1	1

Convênio	Rendimento	31/03/2020	31/12/2019
CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 13 - Jade)	(b)	336	336
DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos	(b)	6.232	7.463
Fundo Social de São Paulo - Projeto Casa da Família	(b)	2.007	2.002
Programa Vida Longa	(b)	11.289	-
		<u>101.824</u>	<u>101.264</u>

- (a) O fundo “*BB Renda Fixa LP 10 Mil Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento*” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 4,90% (5,70% a.a. em 2019).
- (b) O fundo “*BB Curto Prazo Supremo Setor Público Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento*” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 1,87% (2,05% a.a. em 2019).
- (c) O fundo “*BB Renda Fixa Master Setor Público Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimentos*” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 4,82 % (5,47% a.a. em 2019)

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 29.

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 31 de março de 2020. 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:

	31/03/2020	31/12/2019
Prestações a receber (até 12 meses)	1.642.513	1.635.385
Devedores por vendas compromissadas (acima de 12 meses)	<u>9.645.430</u>	<u>9.623.834</u>
	11.287.943	11.259.219
Perda para subsídios contratuais (i)	(2.294.491)	(2.299.721)
Provisão para perdas esperadas de créditos de liquidação duvidosa (ii)	<u>(1.029.019)</u>	<u>(1.065.233)</u>
	<u>(3.323.510)</u>	<u>(3.364.954)</u>
	<u>7.964.433</u>	<u>7.894.265</u>
Circulante	1.454.579	1.440.947
Não circulante	<u>6.509.854</u>	<u>6.453.318</u>
	<u>7.964.433</u>	<u>7.894.265</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, a partir de 1º de janeiro de 2018, foi baseada no resultado de uma análise histórica de inadimplência de sua carteira de mutuários com a aplicação de índices de inadimplência sobre o saldo a receber de mutuários líquido de provisão com subsídios.

a. Garantias

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

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

b. Idade de vencimento da carteira

A composição das prestações a receber por idade de vencimento dos títulos em 31 de março de 2020 está divulgada no quadro a seguir:

	31/03/2020	31/12/2019
Prestações a Vencer	10.074.283	10.045.434
Prestações Vencidas:		
Vencidas até 1 ano	92.168	219.813
Vencidas entre 1 ano e 2 anos	165.599	137.231
Vencidas entre 2 ano e 3 anos	134.003	106.512
Vencidas entre 3 ano e 4 anos	102.863	90.626
Vencidas entre 4 ano e 5 anos	87.674	77.953
Vencidas entre 5 ano e 6 anos	76.098	69.561
Acima de 6 anos	555.255	512.089
	<u>1.213.660</u>	<u>1.213.785</u>
	<u>11.287.943</u>	<u>11.259.219</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

(i) Perda com subsídios contratuais

Saldo em 1 de janeiro de 2019	(2.199.214)
(+) Constituição de provisão	<u>(100.507)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>(2.299.721)</u>
(-) Reversão de provisão	<u>5.230</u>
Saldo em 31 de março de 2020	<u>(2.294.491)</u>

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

Saldo em 1 de janeiro de 2019	(1.099.726)
(-) Reversão da provisão	<u>34.493</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>(1.065.233)</u>
(-) Reversão da provisão	<u>36.214</u>
Saldo em 31 de março de 2020	<u>(1.029.019)</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 29.

9 Terrenos e desapropriações em andamento

a. Terrenos

	31/03/2020	31/12/2019
Valor de aquisição de terrenos	531.293	531.293
Outros custos acessórios dos terrenos (i)	<u>230.771</u>	<u>228.909</u>
	762.064	760.202
Perda estimada para redução ao valor recuperável (ii)	<u>(292.916)</u>	<u>(292.477)</u>
	<u>469.148</u>	<u>467.725</u>

Movimentação das perdas estimadas em terrenos

Saldo em 1 de janeiro de 2019	(293.450)
(-) Reversão de perda	973
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(292.477)
(+) Constituição de provisão	(439)
Saldo em 31 de março de 2020	(292.916)

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.

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 31 de março de 2020, houve uma constituição da perda estimada, baseada na atualização dos terrenos invadidos e o reflexo foi registrado em conta de resultado.

Situação do terrenos em 31/03/2020	quantidade	Valor total dos terrenos	Provisão	Valor líquido dos terrenos
Disponível para projetos	72	447.752	-	447.752
Restrição por invasão (i)	31	306.190	(292.916)	13.274
Áreas remanescentes	11	7.662	-	7.662
Interesse de aquisição (ii)	1	460	-	460
Total	115	762.064	(292.916)	469.148

Situação do terrenos em 31/12/2019	quantidade	Valor total dos terrenos	Provisão	Valor líquido dos terrenos
Disponível para projetos	72	446.553	-	446.553
Restrição por invasão (i)	31	305.659	(292.477)	13.182
Áreas remanescentes	11	7.530	-	7.530
Interesse de aquisição (ii)	1	460	-	460
Total	115	760.202	(292.477)	467.725

- (i) Já está deduzido o valor da “perda estimada para redução ao valor recuperável” das áreas com restrição por invasão, o saldo em 31 de março de 2020 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.

b. Desapropriações em andamento

	31/03/2020	31/12/2019
Ativo não circulante		
Desapropriações em andamento	<u>137.070</u>	<u>139.107</u>
Passivos não circulante		
Provisão para desapropriações em andamento	<u>144.260</u>	<u>146.200</u>

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

10 Projetos em fase de desenvolvimento

a. Composição

	31/03/2020	31/12/2019
Recursos próprios (i)	825.658	833.080
Convênios com SEHAB/COHAB (ii)	325.366	318.231
Perda estimada para redução ao valor recuperável (iv)	<u>(32.880)</u>	<u>(32.778)</u>
	1.118.144	1.118.533
Empreitada Integral (iii)	32.838	32.838
Perda estimada para redução ao valor recuperável (iv)	<u>(11.282)</u>	<u>(11.282)</u>
	21.556	21.556
	<u>1.139.700</u>	<u>1.140.089</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 01/01/2019	Movimentação em 2019	Saldo em 31/12/2019	Movimentação de 3 meses de 2020	Saldo em 31/03/2020
Edificação	811.236	(6.679)	804.557	3.517	808.074
Infraestrutura	231.134	(23.202)	207.932	(3.860)	204.072
Custo de planejamento e projeto	36.907	(4.803)	32.104	418	32.522
Terreno	211	-	211	-	211
Juros contratuais	3.807	256	4.063	113	4.176
Seguros	227	-	227	-	227
Sondagem	4.861	(768)	4.093	18	4.111
Terraplenagem	91.903	(6.342)	85.561	(516)	85.045
Topografia	1.792	(88)	1.704	(25)	1.679
IPTU	564	(49)	515	3	518
Outros Custos não relacionados acima	12.168	(1.824)	10.344	45	10.389
Provisão para perdas estimadas	(27.994)	(4.784)	(32.778)	(102)	(32.880)
Total (i)	1.166.816	(48.283)	1.118.533	(389)	1.118.144
Programa empreitada integral					
Edificação	21.424	-	21.424	-	21.424
Infraestrutura	4.046	83	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	157	(24)	133	50	183
Provisão para perdas estimadas	(11.232)	-	(11.232)	(50)	(11.282)
Total (ii)	21.497	59	21.556	-	21.556
Total Geral	1.188.313	(48.224)	1.140.089	(389)	1.139.700

c. Movimentação da estimativa de redução ao valor recuperável

Saldo em 1 de janeiro de 2019	(39.276)
(+) Constituição de perda	(4.784)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(44.060)
(+) Constituição de perda	(102)
Saldo em 31 de março de 2020	(44.162)

11 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 31 de março 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\$ 51.272 no encerramento do período de 3 meses findo em 31 de março de 2020 (R\$ 55.389 em 31 de dezembro 2019).

a. Composição

	31/03/2020	31/12/2019
Imóveis em concessão onerosa	995.141	999.828
Redução ao valor realizável líquido em concessão onerosa	(172.605)	(163.594)
	<u>822.536</u>	<u>836.234</u>

Durante o exercício de 2019, a Companhia revisou as estimativas da referida provisão aplicando o “índice de participação dos subsídios – IPS”, apenas sobre o montante proporcional de mutuários que obtiveram subsídios, concluindo 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. A nova estimativa resultou na reversão da perda estimada para redução por conta de subsídios em 31 de dezembro de 2019 e na constituição de provisão em 31 de março de 2020, conforme demonstrado abaixo:

b. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1 de janeiro de 2019	(377.493)
(-) Reversão de perda	<u>213.899</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>(163.594)</u>
(+) Constituição de perda	(9.011)
Saldo em 31 de março de 2020	<u>(172.605)</u>

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

AC - Concessão Onerosa Cortiços

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

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

O Programa de Atuação em Cortiços foi encerrado em 2010 e logrou cumprir a meta de atendimento a 2.750 famílias, entre as modalidades carta de crédito de imóveis no mercado e financiamento por meio da Concessão por 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 RMSP construídos em Programa de Empreitada Integral, e para unidades dos conjuntos habitacionais produzidas em decorrência dos convênios do Programa Habiteto celebrados com municípios da Região Metropolitana e Interior do Estado.

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

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

DR - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

A partir de 2007, a CDHU passa a realizar atendimento habitacional às famílias que não atendam aos critérios convencionais de comercialização, permitindo a utilização do Termo de Permissão de Uso de Imóvel, com a eliminação dos dispositivos que remetem a obrigatoriedade de comercialização, a vinculação do valor de retribuição pelo uso a 15% de 1 salário mínimo e a eliminação da carência de 6 meses para início do pagamento das remunerações pelo uso dos imóveis. Esse instrumento terá prazo de 12 meses, não renováveis, e ao findar-se tal prazo, deverá ser substituído por instrumento jurídico de comercialização, desde que a família

comprove capacidade de pagamento, de acordo com as condições de comercialização da CDHU, à época, ou por Concessão Onerosa de Uso, no caso daqueles que não alcançarem capacidade de pagamento para aquisição do imóvel.

VJ - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

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

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

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

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

PO - Concessão de uso onerosa sem opção de compra

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

12 Imóveis a comercializar

a. Composição

	31/03/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos e não comercializados (i)	180.692	175.585
Imóveis para revenda (ii)	<u>9.880</u>	<u>9.977</u>
	190.572	185.562
Perda estimada de redução ao valor recuperável de unidades invadidas (iii)	<u>(31.853)</u>	<u>(31.980)</u>
	<u>158.719</u>	<u>153.582</u>

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

Movimentação dos imóveis disponíveis para comercialização

Saldo em 1 de janeiro de 2019	259.554
Imóveis concluídos e não comercializados (i)	(74.037)
Imóveis para revenda (ii)	45
Saldo em 31 de dezembro de 2019	185.562
Imóveis concluídos e não comercializados (i)	5.107
Imóveis para revenda (ii)	(97)
Saldo em 31 de março de 2020	190.572

Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1 de janeiro de 2019	(33.107)
(-) Reversão da perda de unidades invadidas	1.127
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(31.980)
(-) Reversão da perda de unidades invadidas	127
Saldo em 31 de março de 2020	(31.853)

- (i) A provisão para redução ao valor de realização constituída para cobrir eventuais perdas decorrentes de unidades invadidas, é baseada nas informações da área gestora, sendo que do saldo findo em 31 de março de 2020, R\$ 23.710 mil (do saldo findo em 31 de dezembro de 2019 R\$ 23.710), refere-se às 500 (quinhentas) unidades habitacionais que compõem os Condomínios denominados Rosas, Tulipas e Violetas, localizados no município de Itaquaquecetuba, adquiridos da CEF em 2008, que permanecem 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.

13 Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS)

	31/03/2020	31/12/2019
Ativo não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a receber	773.272	763.696
Perda estimada para redução ao valor recuperável	(147.881)	(145.791)
	625.391	617.905
Passivos não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a recolher	(14.969)	(14.746)

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 junho de 1967, do Conselho de Administração do Banco Nacional e Habitação (BNH) e ratificado pela Lei nº 9.443, de 14 de março de 1997, que entre as suas finalidades se destaca aquela de responder pelo ressarcimento dos descontos e resíduos decorrentes dos financiamentos aos beneficiários finais, oriundos de contrato de repasse, que, por sua vez, constitui a contrapartida/garantia de pagamento dos respectivos saldos residuais dos contratos de empréstimos, firmados com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), administrados pelo banco Caixa Econômica Federal.

b. Processo de novação de créditos

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

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

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

Em 21 de julho de 2017, a Companhia foi informada pela Centralizadora Nacional Operação do FCVS, através do Ofício nº 348/2017, que os relatórios do período citado estão de acordo com os pressupostos contidos no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS e na nova regulamentação da Resolução do CCFCVS 305, de 9 de fevereiro de 2012. Devido à grande quantidade de documentos, a Companhia está efetuando estudo para contratação de uma empresa que será encarregada de efetuar a conferência e envio de pedido de ressarcimento dos créditos junto ao fundo, salientando que, até 31 de março de 2020, não foi possível tal contratação.

Em 31 de março de 2020, em decorrência de análise dos contratos com cobertura, havia 33.038 contratos que se encontram com eventos caracterizados, perfazendo um total de R\$ 773.271 mil, compreendendo as seguintes situações:

- R\$ 382.877 mil referentes a 13.862 contratos, cujo pedido de ressarcimento dos créditos junto ao fundo ainda não foram formalizados pela Companhia.
- R\$ 322.754 mil referentes a 14.600 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.
- Os demais valores que compreendem R\$ 67.640 referentes a 4.576 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.

Considerando o histórico de negativas de cobertura, a Companhia reavaliou a sua provisão no exercício de 2019, calculando 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, 20,96% em 31 de março de 2020, equivalente a R\$ 80.241 mil, totalizando um perda estimada de R\$ 147.881 mil (20,92% em 31 de dezembro de 2019, o que resultou na reversão da perda estimada de R\$ 168.042 mil).

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.

Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1 de janeiro de 2019	(313.833)
(-) Reversão de perda	<u>168.042</u>
	<u>(145.791)</u>
(+) Constituição de perda	<u>(2.090)</u>
Saldo em 31 de março de 2020	<u>(147.881)</u>

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

14 Depósitos judiciais

	31/03/2020	31/12/2019
Processos de natureza cível (i)	177.171	179.837
Processos de natureza trabalhista (ii)	4.030	1.797
Processos de natureza tributária (iii)	<u>2.875</u>	<u>1.292</u>
	<u>184.076</u>	<u>182.926</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.

15 Fornecedores e prestadores de serviços

*Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
Informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020*

	31/03/2020	31/12/2019
Empreiteiros	108.738	144.729
Prestadores de serviços	27.797	24.640
Cauções e retenções contratuais	9.661	9.628
Fornecedores	848	54
	<u>147.044</u>	<u>179.051</u>

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

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

A variação ocorrida na rubrica “empreiteiros” é referente à baixa das apropriações efetuadas em 31 de dezembro de 2019, efetuadas mediante informações recebidas da área gestora, que posteriormente não se concretizaram totalmente, assim como, houve um esforço da administração na redução de todos os gastos, principalmente, nos contratos com gerenciamento e fiscalização de obras. O reflexo pode ser observado na nota explicativa 21 (iii).

16 Empréstimos e financiamentos

	Saldo em 01/01/20	Captações	Amortização/ Pagamento	Juros no pagamento	Juros Provisionados	Encargos	Correção monetária	Saldo em 31/03/20
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	142.896	-	(4.457)	1.771	(7)	815	-	141.018
Banco do Brasil	1.086	-	(293)	12	-	-	-	805
Caixa Econômica Federal	16.799	-	(1.225)	128	(3)	-	-	15.699
Total	160.781	-	(5.975)	1.911	(10)	815	-	157.522
Circulante	16.307	-	-	-	-	-	-	16.098
Não circulante	144.474	-	-	-	-	-	-	141.424

	Saldo em 01/01/19	Captações	Amortização/ Pagamento	Juros no pagamento	Juros Provisionados	Encargos	Correção monetária	Saldo em 31/12/19
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	149.675	492	(17.900)	7.300	(27)	3.356	-	142.896
Banco do Brasil	3.106	-	(2.097)	75	-	2	-	1.086
Caixa Econômica Federal	21.215	-	(5.005)	600	(11)	-	-	16.799
Total	173.996	492	(25.002)	7.975	(38)	3.358	-	160.781
Circulante	16.951	-	-	-	-	-	-	16.307
Não circulante	157.045	-	-	-	-	-	-	144.474

a. Detalhamento

Instituição financeira	Data de vencimento	Taxa de juros a.a	Garantia	31/03/2020		31/12/2019	
				Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Caixa Econômica Federal	abril/2033 (*)	7,30%	(b)	9.720	117.447	9.666	119.214
Caixa Econômica Federal	maio/2033 (*)	7,30%	(b)	365	4.443	363	4.509
Caixa Econômica Federal	dezembro/2034 (*)	7,30%	(b)	613	8.430	610	8.535
				10.698	130.320	10.639	132.258
Banco do Brasil	fevereiro/2020 (**) Item II	2,50%	(a)	-	-	1	-
Banco do Brasil	março/2020 (**) Item I	0,10%	(a)	-	-	4	-
Banco do Brasil	março/2020 (**) Item I	0,25%	(a)	-	-	4	-
Banco do Brasil	junho/2020 (**) Item II	2,50%	(a)	3	-	7	-
Banco do Brasil	julho/2020 (**) Item II	2,70%	(a)	5	-	8	-
Banco do Brasil	julho/2020 (**) Item II	2,70%	(a)	7	-	11	-
Banco do Brasil	agosto/2020 (**) Item II	2,50%	(a)	6	-	9	-
Banco do Brasil	agosto/2020 (**) Item II	2,80%	(a)	6	-	10	-
Banco do Brasil	novembro/2020 (**) Item I	0,00%	(a)	4	-	5	-
Banco do Brasil	dezembro/2020 (**) Item II	4,90%	(a)	774	-	1.027	-
				805	-	1.086	-
Caixa Econômica Federal - contratos renegociados	agosto/2023 (**) Item III	3,08%	(a)	4.595	11.104	4.582	12.216
				4.595	11.104	4.582	12.216
				16.098	141.424	16.307	144.474

(*) Empréstimos relacionados ao Pró-moradia.

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

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

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

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

b. Valor inicialmente contratado

Contrato de R\$ 350.000, sob a forma de financiamento concedido pela Caixa Econômica federal, lastreado em recursos do FGTS, repassados pelo agente operador e será dividido em 6 (seis) entre os seis empreendimentos a seguir relacionados. Sobre o saldo devedor do financiamento, inclusive no período de carência e até o vencimento da dívida, incidirão juros à taxa anual nominal de 5% ao ano, capitalizados mensalmente e cobrados também mensalmente.

Projeto	Empreendimento	Valor nominal do empréstimo
Cubatão	Projeto Cota e Casqueiro	83.015
Guarulhos	Projeto Pimentas	45.056
Billings	Projeto Guarapiranga e Mananciais	118.981
Santos	Projeto Bairro Vila Alemea (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 Alemea, 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 (ii)	27.360
Santo André	Jardim Santo André (i)	120.224
São Bernardo do Campo	Vila Ferreira	24.048
São Paulo	Águas Espraiadas (iii)	22.080
São Paulo	Vila Brasilândia (iii)	10.848
São Paulo	Piqueri e Joaquim da Costa Miranda (iii)	13.440
		218.000

- (i) Em dezembro de 2014, o projeto Santo André - Jardim Santo André foi inviabilizado e o subcrédito cancelado.
- (ii) Em setembro de 2015, houve quitação do subcrédito Guarulhos - Projeto Várzea do Tietê.
- (iii) Os subcréditos dos Projetos de São Paulo - Águas Espraiadas/Vila Brasilândia e Piqueri - Joaquim da Costa Miranda, foram cancelados por não atenderem à cláusula suspensiva do contrato de financiamento, que determina o prazo para início das obras.

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

c. Garantias

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

Conta reserva em agência da Caixa, com saldo de, no mínimo, 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.

d. Cláusulas contratuais restritivas (covenants)

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

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

17 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	31/03/2020	31/12/2019
CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 9 - Esmeralda)	29/09/2020	5.701	5.647
DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A (Rodoanel Trecho Norte)	23/11/2020	23.493	33.942
Cidade Legal	18/08/2020	29.998	28.747
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17)	26/01/2021	25.030	24.784
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 5 e 15)	19/11/2022	9.289	9.223
Auxílio Moradia Emergencial e Novo Começo Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 - METRÔ)	(a)	5.013	9.424
Programa Moradia Melhor	11/06/2020	2.030	2.349
Secretaria de Habitação / Casa Paulista	11/09/2019	3.174	3.149
DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos e Polder Vila Itaim	25/04/2024	2.007	2.002
Programa Vida Longa - Secretarias da Habitação e de Desenvolvimento Social	13/10/2020	6.198	7.463
Outros convênios		11.289	11.297
		3.395	4.090
		126.617	142.117

A seguir, detalhes dos principais convênios ativos em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

- **Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) - Linha 9 - Esmeralda:** convênio celebrado em dezembro de 2011, objetivando definir regras para o atendimento social e habitacional aos indivíduos ou famílias vulneráveis atingidas pela reativação dos serviços ferroviários do trecho Grajaú à Varginha, Linha 9 - Esmeralda.
- **Desenvolvimento Rodoviário S.A. (DERSA) - Rodoanel Trecho Norte:** o convênio tem como objeto estabelecer as regras acerca do pagamento pela DERSA do valor das unidades habitacionais, viabilizadas pela Companhia por meio de empreendimentos ou pela concessão de cartas de crédito, bem como da transferência pela Companhia, das respectivas unidades habitacionais às famílias cadastradas no programa de reassentamento da população afetada pelas obras do Trecho Norte do Rodoanel Mário Covas, desenvolvido pela DERSA.
- **Cidade legal:** convênio celebrado entre o Estado de São Paulo, por intermédio de sua Secretaria da Habitação (SH) e a CDHU, tendo por objeto a transferência de recursos financeiros destinados à implementação do Programa de Regularização de Núcleos Habitacionais.
- **Auxílio-moradia Emergencial (AME):** instituído pelo Decreto nº 55.334, de 11 de janeiro de 2010, posteriormente pelo Decreto nº 56.664, de 11 de janeiro de 2011, a Companhia, respeitadas as formalidades legais, ficou autorizada a celebrar convênios com municípios que tenham declarado estado de calamidade pública, homologado por decreto do Governador do

Estado, após análise da Coordenadoria Estadual de Defesa Civil, visando à transferência de recursos para a concessão de benefício eventual denominado auxílio-moradia emergencial. O auxílio-moradia emergencial corresponde ao valor mensal de R\$ 300,00 (trezentos reais) por família beneficiada, com prazo de vigência de seis meses, passível de renovação (prazo de vencimento indeterminado).

- **Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ - Linha 17 - Ouro:** convênio celebrado em janeiro de 2012, objetivando definir regras para o atendimento social e habitacional aos indivíduos ou famílias vulneráveis atingidas pelo empreendimento, Linha 17 - Ouro.
- **Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ - Linha 5 - Lilás e 15 - Prata:** celebrado em 19 de novembro de 2014, o convênio tem por objetivo unir esforços entre CDHU e METRÔ, mediante a cooperação técnica, material e financeira dos partícipes, com vistas a viabilizar o atendimento habitacional das famílias vulneráveis remanescentes da Linha 5 - Lilás do METRÔ e das famílias vulneráveis assentadas irregularmente nas áreas atingidas por obras de implantação da Linha 15 - Prata do METRÔ, trecho Vila Prudente - Estação Iguatemi, bem como nas áreas adjacentes.
- **Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) - Linha 13 - Jade:** o presente Convênio tem como objeto atender às famílias que foram atingidas pela Linha 13 - Jade da CPTM, através da transferência dos recursos financeiros à Companhia.
- **Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE) - Programa Parque Várzeas Tietê - Guarulhos:** constitui o objeto deste convênio a conjugação de esforços entre CDHU e DAEE com vistas a viabilizar o atendimento habitacional, provisório e definitivo, para até 56 (cinquenta e seis) famílias vulneráveis originárias de áreas de risco de inundação do Rio Tietê, na região da Vila Laurita, Vila Any e Jardim Guaracy, no Município de Guarulhos, abrangidas pelo Parque Várzeas do Tietê (PVT), com a finalidade de viabilizar a liberação da área do Parque Várzeas do Tietê e realizar ações de formação para famílias reassentadas no empreendimento Conjunto Habitacional Residencial Lavras.
- **Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Social – Vida Longa:** Convênio celebrado pelo Estado de São Paulo, por meio de suas Secretarias da Habitação e de Desenvolvimento Social e CDHU, cujo objetivo é a implementação do programa Vida Longa, que visa a transferência de recursos da SH para a CDHU, para que esta proceda a construção no Município, de equipamento comunitário de moradia gratuita e respectiva área de convivência social para pessoas idosas, dotado de mobiliário básico e indispensável ao atendimento das necessidades e ao desempenho das atividades dos beneficiários.
- **Fundo Social de São Paulo – Projeto Casa da Família:** Convênio celebrado pelo Estado de São Paulo, por meio das Secretarias de Governo, pelo Fundo Social de São Paulo – FUSSP e da Habitação e CDHU, e tem por objeto e execução do projeto Casa da Família, por meio do fornecimento de eletrodomésticos básicos para famílias com renda mensal entre 1 (um) e 3 (três) salários mínimos federais, inscritas no programa habitacional do Estado de São Paulo, mediante a transferência de recursos financeiros do FUSSP para a CDHU.

18 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 31 de março 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:

	31/03/2020	31/12/2019
Causas trabalhistas	30.094	30.582
Causas cíveis	470.125	449.230
Demais causas tributárias	97.407	94.621
	597.626	574.433

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

	01/01/2020	Adições de provisões	Baixas de provisões	31/03/2020
Trabalhistas	30.582	1.789	(2.277)	30.094
Cíveis	449.230	22.531	(1.636)	470.125
Outras causas tributárias	94.621	2.786	-	97.407
	574.433	27.106	(3.913)	597.626
	01/01/2019	Adições de provisões	Baixas de provisões	31/12/2019
Trabalhistas	21.577	15.946	(6.941)	30.582
Cíveis	385.002	106.320	(42.092)	449.230
Outras causas tributárias	78.981	16.640	(1.000)	94.621
	485.560	138.906	(50.033)	574.433

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 31 de março de 2020, é de R\$ 613.104 (R\$ 784.570 em 31 de dezembro de 2019).

19 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 2019 foi realizada por atuários independentes contratados pela Companhia devidamente habilitados com o IBA - Instituto Brasileiro de Atuária sob nº CIBA-145, com laudo conclusivo datado de 27 de março de 2020. O método de cálculo atuarial adotado foi o da Unidade de Crédito Projetada (UCP) e o mesmo será apresentado apenas anualmente.

20 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o capital social da Companhia é formado pelo montante de R\$ 15.430.409 totalmente subscrito e integralizado representado por 21.761.284.145 ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal, conforme demonstrado abaixo:

	<u>31/03/2020</u>	
	Quantidade de ações	Valor
Fazenda do Estado de São Paulo	21.761.201.553	15.430.346
Outros	82.592	63
	<u>21.761.284.145</u>	<u>15.430.409</u>

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

b. Reserva de capital

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

c. Recursos para futuro aumento de capital

A Companhia tem como principal fonte de recursos o aporte de capital do Tesouro do Estado, por meio de subscrição de ações vinculada à execução de seu programa de investimentos e repasses por meio da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, à qual a Companhia é vinculada. Os recursos são aprovados no Orçamento do Estado, conforme a Lei Orçamentária Anual (LOA) divulgada normalmente no final do exercício estabelecendo as despesas e receitas que serão realizadas no próximo ano. A Companhia recebe os recursos empenhados mensalmente, de acordo com a disponibilidade da Secretaria da Fazenda. Até o período findo em 31 de março de 2020, a Companhia recebeu recursos da ordem de R\$ 123.499, referente aos “restos a pagar” do orçamento do exercício de 2019.

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.

21 Receitas e despesas de produção e comercialização

	31/03/2020	31/03/2019
Receitas de produção e comercialização		
Receitas de vendas de unidades habitacionais (i)	101.967	221.142
Custo de produção de unidades (i)	<u>(64.521)</u>	<u>(177.602)</u>
Resultado positivo na comercialização	37.446	43.540
Juros contratuais, atualização monetária sobre financiamentos e FCVS (ii)	216.938	196.548
Taxas de licitação, multas contratuais e apoio comunitário	<u>-</u>	<u>25</u>
	<u>254.384</u>	<u>240.113</u>
Despesas de produção e comercialização		
Despesas residuais apuradas no encerramento dos empreendimentos	2.250	1.524
Despesas com recuperação de unidades (iii)	(10.877)	(25.746)
Reversão perda estimada para projetos em fase de desenvolvimento/ terrenos	(541)	2.268
Gerenciamento de produção (iv)	(11.886)	(22.562)
Fiscalização de obras (iv)	(7.909)	(19.081)
Serviços de vigilância	(12.027)	(11.610)
Resultado negativo na comercialização	-	(4.178)
Reversão perda estimada para imóveis a comercializar	127	-
Ajuda de custo/ auxílio moradia	(1.019)	(272)
Serviços técnicos contratados	(10.189)	(10.735)
Programa Estadual de regularização, Vila Dignidade e Moradia Indígena		(72)

	31/03/2020	31/03/2019
	(31)	
Indenizações por ações judiciais (v)	(29.686)	(671)
Provisão para contingências cíveis e tributárias (v)	(23.681)	(18.295)
Demais despesas de produção e comercialização	(2.693)	(2.156)
	(108.162)	(111.586)
	146.222	128.527

- (i) A variação ocorrida na rubrica “receitas de vendas de unidades habitacionais” decorre do volume de unidades produzidas a menor em relação ao ano anterior e, conseqüentemente, implica na redução dos “custos de produção de unidades”.
- (ii) A variação ocorrida refere-se a atualização monetária anual dos saldos devedores dos mutuários pelos índices INPC/IBGE e IPC/FIPE.
- (i) decorreu basicamente de novos contratos de financiamentos
- (iii) A variação nesta conta depende da quantidade de imóveis que são retomados e necessitam de reforma para posterior recomercialização.
- (iv) Houve um esforço da Administração para reduzir despesas em todos os contratos, em especial, gerenciamento e fiscalização, tendo em vista a situação atual que atravessa o País, os trabalhos presenciais diminuíram e em contrapartida as fiscalizações também.
- (v) A variação ocorrida nestas rubricas, referem-se aos ajustes dos depósitos judiciais e provisão para contingências.

22 Receitas e despesas com gestão de créditos

	31/03/2020	31/03/2019
Receitas de gestão de créditos		
Locação por concessão de uso (i)	13.501	6.921
Renegociações de acordos (ii)	(9.355)	2.473
Carta de crédito PAC / BID	154	166
Reembolso de custas judiciais e cartorárias	19	232
Taxas de remuneração com cobrança e administração	82	77
Outras receitas na gestão de créditos	108	81
	4.509	9.950
Despesas de gestão de créditos		
Perda (reversão) estimada do FCVS	(2.092)	(1.956)
Perda esperada carteira de clientes de longo prazo (iii)	29.710	(5.184)
Provisão para insuficiência de ingressos de caixa (iii)	6.504	(596)
Distrato, rescisão contratual e término de prazo (iv)	(4.747)	(640)
Indenização de sinistro	(106)	(147)
Honorários para recuperação de créditos	(2.785)	(789)
Custas cartorárias, publicações editais e leilões públicos	(1.723)	(1.000)
Contribuição ao FCVS	(222)	(199)
Notificações à mutuários	(558)	(478)
Seguro habitacional	(25)	(21)
	23.956	(11.010)
	28.465	(1.060)

- (i) A variação ocorrida refere-se à regularização do saldo da rubrica “taxa de concessão onerosa” do passivo não circulante para o resultado, referente à amortização dos contratos em concessão que serão abatidos na conversão em financiamento.
- (ii) A variação decorreu do cancelamento de aproximadamente seis mil acordos no mês de fevereiro de 2020.

- (iii) A variação é decorrente da mudança de critério no cálculo das perdas esperadas.
- (iv) Foi aprovada em fevereiro/2020 a Resolução da Diretoria que concedeu desconto para liquidação atecipada de diversos contratos, a fim de minimizar os custos com emissão de prestações irrisórias

23 Outras receitas operacionais

	31/03/2020	31/03/2019
Recuperação de despesas de obras	323	27.069
Aluguéis de imóveis comerciais	348	334
Outras receitas operacionais	4.960	1.158
	5.631	28.561

A variação ocorrida na rubrica “Recuperação de despesas de obras” refere-se ao valor reembolsado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), no primeiro trimestre de 2019, das despesas pagas do Programa Recuperação Socioambiental da Serra do Mar e Sistema Mosaicos da Mata Atlântica, que é um conjunto de ações e intervenções das Secretarias da Habitação e do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, envolvendo o Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), o Mosaico de Ilhas e Áreas Marinhas Protegidas do Litoral Paulista.

24 Despesas com subsídios

	31/03/2020	31/03/2019
Subsídios efetivos da carteira de clientes (i)	(141.291)	(129.390)
Recuperação de subsídio via taxa de compensação de prestação	27.470	25.897
Reversão (Perda) estimada para imóveis em concessão onerosa	(9.011)	(10.933)
Reversão (Perda) estimada para redução ao valor recuperável dos subsidios da carteira de clientes (ii)	5.230	52.289
	(117.602)	(62.137)

- (i) A variação ocorrida na rubrica “subsídios efetivos da carteira de clientes”, se deu pelo ingresso de novos mutuários que fizeram jus ao benefício do subsídio.
- (ii) A variação é decorrente da mudança de critério ocorrida no exercício de 2019.

25 Despesas com desenvolvimento comunitário

	31/03/2020	31/03/2019
Despesas com desenvolvimento comunitário		
Serviços técnicos contratados	(14.675)	(29.613)
Equipamentos comunitários	(4)	(392)
Quadras poliesportivas	-	(98)
Demais despesas com desenvolvimento comunitário	1	-
	(14.678)	(30.103)

A variação ocorrida na rubrica “serviços técnicos contratados” refere-se a adequação com estruturação e o planejamento dos trabalhos no primeiro trimestre de 2019, quando houve a necessidade de aumento do quadro de funcionários da equipe. Com quadro equilibrado no primeiro trimestre de 2020, houve redução das despesas.

26 Despesas gerais e administrativas

	31/03/2020	31/03/2019
Despesas com pessoal		
Salários e ordenados	(14.092)	(15.326)
Assistência Médico-Hospitalar	(3.260)	(3.277)
Provisão para pagamento de férias e férias indenizadas	778	(2.209)
Horas extras	(390)	(512)
Programa de Alimentação do Trabalhador	(1.748)	(1.861)
Décimo terceiro salário	(1.411)	(1.620)
Bolsa complementação educação	(656)	(585)
Salários de Comissionados	(122)	(190)
Honorários da diretoria <i>(nota 28 - partes relacionadas)</i>	(263)	(365)
Vale Transporte	(200)	(179)
Honorários do Conselho de Administração e Conselho Fiscal <i>(nota 28 - partes relacionadas)</i>	(255)	(235)
Auxílio Creche	(27)	(22)
Seguro de Vida em Grupo	(50)	(54)
Treinamento	(35)	(30)
Demais despesas com pessoal	(148)	(1.075)
	<u>(21.879)</u>	<u>(27.540)</u>
Despesas com encargos sociais		
Contribuição social - COFINS	(7.073)	(9.258)
I.N.S.S e contribuições correlatas	(2.927)	(3.940)
Contribuição para o FGTS	(1.583)	(8.794)
Contribuição para o PIS/PASEP	(1.406)	(1.548)
Seguro de Acidente do Trabalho	(25)	(86)
Indenizações e avisos prévios	(221)	(1.726)
Outros encargos sociais	(238)	(273)
	<u>(13.473)</u>	<u>(25.625)</u>
Despesas com serviços de terceiros		
Serviços de processamento de dados <i>(nota 29 - partes relacionadas)</i>	(3.713)	(3.579)
Serviços de divulgação <i>(i)</i>	48	(493)
<i>(i) Imprensa Oficial do Estado de São Paulo <i>(nota 29 - partes relacionadas)</i></i>	(144)	(111)
Serviços de zeladoria e condomínio <i>(ii)</i>	(226)	(234)
<i>(ii) Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS <i>(nota 29 - partes relacionadas)</i></i>	(1.871)	(2.519)
Serviços de comunicação / postais	(2.618)	(1.208)
Serviços técnicos contratados - PJ	(3.030)	(2.393)
<i>(iii) Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano EEMPLASA <i>(nota 29 - partes relacionadas)</i></i>	(37)	-
Conservação de bens administrativos	(628)	(684)
Serviços de reprografia	(104)	(160)
Locação de bens e despesas com condomínio	(595)	(755)
Postos de atendimento descentralizados <i>(nota 29 - partes relacionadas)</i>	(139)	(155)
Transporte, despachos e armazenagem	(346)	(334)
Locação de veículos	(157)	(151)
Judiciais e de Cartório	(66)	(18)
Serviços de comunicação-Telefonia	(114)	(220)
Locação moveis e equipamentos de escritório	(395)	(769)
Serviços de conservação e limpeza	(172)	(173)
Serviços de vigilância	(1.060)	(1.035)
Tarifas de água e esgoto, luz e gás	(107)	(107)
Serviços de copa	(60)	(68)
Outros Serviços de Terceiros	(10)	(68)
	<u>(15.544)</u>	<u>(15.234)</u>

	31/03/2020	31/03/2019
Despesas com encargos diversos		
Ações e acordos trabalhistas	-	(8)
Viagens e estadias	(290)	(242)
Amortizações	(364)	(414)
Contribuição ao Centro de Integração Empresa-Escola - CIEE e Fundação do Desenvolvimento Administrativo - FUNDAP	(99)	(61)
Depreciações	(121)	(141)
Despesas com locomoção	(4)	(14)
Contribuições a associações de classe	(60)	(39)
Despesas com representação	(23)	(18)
	(961)	(937)
	(51.857)	(69.336)

As variações na rubrica “despesas com encargos sociais”, ocorreu pela demissão de cerca de 70 (setenta) funcionários no primeiro trimestre de 2019.

27 Receitas e despesas financeiras

	31/03/2020	31/03/2019
Receitas financeiras		
Multas, mora e atualização monetária	4.106	3.070
Juros de aplicação financeira	552	2.559
	4.658	5.629
Despesas financeiras		
Despesas e tarifas bancárias	(2.167)	(2.177)
Juros contratuais	(1.793)	(1.902)
Atualização monetária sobre empréstimos	8	7
Outras despesas de variações monetárias	(891)	(662)
	(4.843)	(4.734)
	(185)	895

28 Prejuízo por ação

Conforme nota explicativa nº 20, a Companhia possui somente ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal. O prejuízo básico por ação da Companhia em 31 de março de 2020 foi de R\$ 0,00021 (prejuízo de R\$ 0,00024 em 31 de março de 2019 e diluído de R\$ 0,00020 (prejuízo de R\$ 0,00023 em 31 de março de 2019).

29 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.

b. Risco de crédito

	31/03/2020	31/12/2019
Caixa e equivalentes de caixa	57.512	49.502
Aplicações financeiras restritas	101.824	101.264
Prestações a receber	1.454.579	1.440.947
Devedores por vendas compromissadas	6.509.854	6.453.318
Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)	625.391	617.905
	<u>8.749.160</u>	<u>8.662.936</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 13.

c. Risco de liquidez

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

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

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

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

	Valor futuro a pagar	6 meses ou menos	6 - 12 meses	1 - 2 anos	2 - 5 anos	5 anos em diante
Fornecedores	147.044	73.522	73.522	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	157.522	12.275	15.293	15.293	13.761	100.900
Convênios à repassar	126.617	43.806	54.875	27.936	-	-
Seguros a pagar	15.145	15.145	-	-	-	-
Outras exigibilidades	18.035	9.018	9.017	-	-	-
	<u>464.363</u>	<u>153.766</u>	<u>152.707</u>	<u>43.229</u>	<u>13.761</u>	<u>100.900</u>

d. Risco de mercado - Taxa de juros

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

	31/03/2020	31/12/2019
Caixa e equivalentes de caixa	57.512	49.502
Aplicações financeiras restritas	101.824	101.264
Devedores por vendas compromissadas	<u>6.509.854</u>	<u>6.453.318</u>
Ativos financeiros	<u>6.669.190</u>	<u>6.604.084</u>
Empréstimos e financiamentos	(157.522)	(160.781)
FCVS a recolher	<u>(14.969)</u>	<u>(14.746)</u>
Passivos financeiros	<u>(172.491)</u>	<u>(175.527)</u>

(i) 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:

Exposição patrimonial	Exposição	Risco	Taxa de juros efetiva em 31/03/2020	Cenários				
				I Provável	II 25%	III 50%	IV -25%	V -50%
Ativos financeiros								
<i>Caixa e equivalentes de caixa (Aplicações financeiras) - Nota explicativa 6</i>								
Banco do Brasil	57.512	(a)	4,99%	9.540	11.924	14.309	7.155	4.770
<i>Aplicações financeiras - Nota explicativa 7</i>								
Banco do Brasil	8.742	(a)	4,89%	8.742	10.928	13.113	6.557	4.371
Banco do Brasil	75.222	(a)	1,87%	75.222	94.028	112.833	56.417	37.611
Banco do Brasil	17.860	(a)	4,82%	17.860	22.325	26.790	13.395	8.930
<i>Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas - Nota explicativa 8</i>								
Devedores por vendas compromissadas	9.645.430	Varição da TR	0,00%	9.645.430	12.056.788	14.468.145	7.234.073	4.822.715
Passivos financeiros								
<i>Fundo de compensação de variação salarial (FCVS) - Nota explicativa 13</i>								
Fundo de compensação de variação salarial a recolher	14.969	Varição da TR	0,00%	(14.969)	(18.711)	(22.454)	(11.227)	(7.485)
Exposição líquida				9.741.825	12.177.282	14.612.736	7.306.370	4.870.912

(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 teria aumentado ou reduzido o patrimônio líquido e o resultado do exercício de acordo com os montantes demonstrados abaixo:

	Lucro ou prejuízo		Patrimônio líquido	
	Aumento	Diminuição	Aumento	Diminuição
31 de março de 2020				
Cenário 25%	2.435.457	(2.435.457)	2.435.457	(2.435.457)
Cenário 50%	4.870.911	(4.870.911)	4.870.911	(4.870.911)

e. Gestão do capital

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

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

Não houve alterações na abordagem da Companhia à administração de capital durante o primeiro trimestre.

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

f. Classificação dos instrumentos financeiros

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

	31/03/2020	31/12/2019
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado		
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	111.364	128.191
Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado		
Caixa e depósitos bancários à vista	47.972	22.575
Prestações a receber	1.454.579	1.440.947
Devedores por vendas compromissadas	6.509.854	6.453.318
FCVS a receber	625.391	617.905
	8.749.160	8.662.936
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado		
Fornecedores e prestadores de serviços	147.044	179.051
Empréstimos e financiamentos	157.522	160.781
FCVS a recolher	14.969	14.746
Convênios à repassar	126.617	142.117
Outras contas a pagar	69.307	75.460
	515.459	572.155

(i) Instrumentos financeiros “derivativos”

A Companhia não detém instrumentos financeiros derivativos.

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

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

30 Partes relacionadas

a. Remuneração da Administração

Nos períodos findos em 31 de março de 2020 e 2019, os montantes registrados na rubrica “despesas gerais e administrativas”, referentes à remuneração dos membros da Administração da Companhia, estão demonstrados a seguir:

		31/03/2020			31/03/2019		
	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	25	10	4	4	11	5	3
Remuneração		202	263	53	196	365	38

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\$ 21.310,65 (vinte e um mil trezentos e dez reais e sessenta e cinco centavos) para os diretores também servirá de base para remuneração dos membros dos Conselhos de Administração e Fiscal da Companhia, correspondente, respectivamente, a 30% por cento e 20% por cento da remuneração mencionada. O valor da remuneração do Comitê de Auditoria Estatutário também é fixado mediante parecer emitido pelo CODEC.

b. Saldos com partes relacionadas

A Companhia disponibiliza colaboradores para prestarem serviços nas mais diversas Secretarias do Estado e registra na rubrica “Outras contas a receber”, no ativo circulante, o montante das notas de débitos emitidas até 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019, respectivamente.

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

	31/03/2020	31/12/2019
Secretaria da Habitação	488	417
Departamento Estadual de Trânsito de São Paulo - DETRAN	808	808
Secretaria do Meio Ambiente	91	58
Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP - SIURB	32	33
Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome - MDS	29	29
Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia	-	38
	1.448	1.383

c. Serviços prestados por partes relacionadas

A Companhia apresenta, abaixo, valores em 31 de março de 2020 e 2019 referentes aos serviços prestados por partes relacionadas continuamente, registrados na rubrica “Despesas gerais administrativas”.

	Nota	31/03/2020	31/03/2019
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP	24	(3.713)	(3.578)
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (postos atendimento)	24	(139)	(155)
Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS	24	(1.871)	(2.519)
Imprensa Oficial do Estado de São Paulo	24	(144)	(110)
Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A - EMPLASA	24	(37)	-
		<u>(5.904)</u>	<u>(6.362)</u>

Adicionalmente, a Companhia possui convênios com diversas empresas e Secretaria do Governo do Estado de São Paulo, divulgadas detalhadamente na Nota Explicativa nº 17 - Convênios a repassar.

31 Imposto de renda e contribuição social

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

32 Eventos subsequentes

Recursos para futuro aumento de capital

O montante de R\$ 371.153 recebido como adiantamento para futuro aumento de capital no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi integralmente capitalizado em 12 de junho de 2020, conforme ata de reunião de Assembléia Geral Ordinária.

Assunção das atividades operacionais da CPOS

No dia 7 de dezembro de 2019, foi publicado o Decreto 64.646 de 6 de dezembro de 2019, que dispõe sobre o desempenho de atividades públicas exercidas pela Companhia Paulista de Obras e Serviços – CPOS, em extinção, de acordo com o artigo 2º da Lei nº 17.056 de 5 de junho de 2019 e passarão a ser desempenhadas pela CDHU, no que lhe couber, respeitando seu Estatuto Social. A partir de abril/20, a Companhia passou a desempenhar uma das funções exercidas anteriormente pela CPOS, prestando serviços técnicos para a Secretaria da Habitação e Secretaria da Fazenda do Estado. Existe a perspectiva de assumir a administração do condomínio dos Edifícios CIDADE localizados no centro de São Paulo, ainda no mês de outubro de 2020.

Queda caixa d'água em Diadema

Em 23/08/2020, em obra de demolição visando a regularização do empreendimento Diadema F, uma subcontratada do Consórcio contratado pela CDHU terminou por ocasionar a queda de um escombros de caixa d'água que acabou por rolar barranco abaixo, atingindo uma série de veículos e causando danos a terceiros até se instalar no leito da Avenida Afonso Monteiro da Cruz, altura do 1800, na cidade de Diadema.

Como primeira atuação, a equipe da CDHU esteve presente para verificar o ocorrido e tomar, com a assistência de outros órgãos, as providências cabíveis de isolamento da área, restabelecimento de água e energia elétrica ao entorno, bem como assistência emergencial aos possíveis atingidos pelo acidente (vide, por exemplo, relação de carros atingidos). Em segundo momento, verificada a situação contratual, notificou as empresas contratadas (que formam o Consórcio Diadema F) e a seguradora que garante o referido contrato (Fianza), assim como a empresa responsável pela fiscalização da obra (Sondotécnica) e respectiva seguradora (Berkley) acerca das ocorrências e respectivas providências para o reparo do acidente e indenização dos danos causados.

Ademais, a CDHU diligenciou junto à Polícia Civil de Diadema, prestando todas as informações solicitadas e fornecendo os documentos requeridos, como forma de contribuir para a apuração das ocorrências e punição dos eventuais culpados pelo lamentável evento.

Em remate, houveram inúmeras reuniões com os órgãos municipais intentando ajustar, planejar e eliminar todos os problemas causados no evento, em especial a remoção urgente do entulho materializados pelos restos da construção e readequação da via e do entorno para o mais rápido restabelecimento das condições normais de trânsito para a população local.

Assim, até o momento, a CDHU não teve que arcar com quaisquer valores relativos ao ocorrido, mas desde já anunciamos que, caso ocorra, buscaremos, em regresso, o ressarcimento respectivo junto aos culpados pela ocorrência.

Impacto da crise COVID-19 nos valores recebíveis da carteira imobiliária

Neste ano (2020), apesar do cenário de crise gerando 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 agosto pp., embora a inadimplência esteja dois pontos percentuais maior do que no mesmo mês do ano passado, os valores de arrecadação neste ano acumulam R\$ 517 milhões, contra R\$ 505 milhões em igual período em 2019, ou seja, R\$ 12 mil superior.

Imperativo salientar, em que pese a inadimplência cravar 22,18% dos créditos em cobrança, outros 77,82% se mantêm adimplentes.

Para ressaltar ainda mais o cenário positivo da arrecadação, traduzido na resposta da parcela de mutuários adimplentes que pagam suas prestações mensais, nos últimos 12 meses, em razão de término de prazo, nulidade de saldo devedor, liquidações antecipadas voluntariamente e quitações por sinistro, nossa carteira sofreu baixa de quase 10.000 contratos.

Ademais, por determinações superiores, desde o início da pandemia COVID-19 estão suspensas todas as ações de cobrança ativa, reintegrações de posse de imóveis, dentre outras.

Embora os resultados sejam parciais, neste mês de setembro, os valores recebidos até esta data (19), comparativamente aos meses anteriores, setembro apresenta o maior valor de arrecadação deste ano, considerando a mesma quantidade de dias úteis.

Adicionalmente, a fim de propiciar a recomposição da dívida em atraso pelos mutuários comprovadamente afetados pela crise econômica, decorrentes da pandemia que assola o País, mais especificamente, o nosso Estado, a Direção da CDHU, em colegiado, já aprovou um conjunto de condições especiais para formalização de acordos.

Tais condições passarão a vigor quando da comunicação oficial, pelos Órgão de Governo, com validade de 90 dias para adesão.

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.

Lei nº 17.293, de 15 de outubro de 2020 Conforme nota explicativa 1 – Contexto Operacional, tramitava na Assembleia Legislativa de São Paulo o Projeto de Lei nº 529 de 12 de agosto de 2020, o qual foi aprovado na íntegra em 14 de outubro de 2020. A lei autoriza que o Poder Executivo do Estado de São Paulo realize a extinção da Companhia e que transfira as atividades relacionadas ao programa habitacional do Estado para a Secretaria da Habitação. Contudo, a Lei não estabelece as diretrizes para essa extinção, não estabelece como serão realizadas as operações atuais da Companhia, se serão feitas pela Companhia ou se serão transferidas, ou da data para a extinção da Companhia.

* * *

Reinaldo Iapequino
Diretor-presidente

Nélio Henrique Rosselli Filho
Diretor

Aguinaldo Lopes Quintana Neto
Diretor

Marcelo Herculim
Diretor

Silvio Vasconcellos
Diretor

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