

**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE
SÃO PAULO - COHAB-SP**

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

31 de dezembro de 2024

com Relatório do Auditor Independente

Sumário

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	1
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
PRODUÇÃO, COMERCIALIZAÇÃO E VENDAS	4
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS	4
RECOMERCIALIZAÇÃO E OTIMIZAÇÃO DE ATIVOS HABITACIONAIS.....	4
PROGRAMA PODE ENTRAR.....	5
MULHERES VÍTIMAS DE VIOLÊNCIA	5
PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA – PPP	6
ATENDIMENTO INSTITUCIONAL AO PÚBLICO	7
DESEMPENHO FINANCEIRO	7
ORÇAMENTO	7
INDEPENDÊNCIA FINANCEIRA	8
PRECATÓRIOS.....	8
CONTRATOS DE ALUGUEL.....	9
CONTRATOS DE SERVIÇOS.....	9
RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS.....	10
OUTROS PROJETOS.....	10
AMBIENTE INTERNO	10
IMPLANTAÇÃO DE SISTEMA INTEGRADO (ERP)	11
PERSPECTIVAS PARA 2025	12
AGRADECIMENTOS	13
BALANÇOS PATRIMONIAIS	14
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO.....	16
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE	17
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	18
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA	19
BALANÇO FINANCEIRO	21
BALANÇO ORÇAMENTÁRIO	22
1. CONTEXTO OPERACIONAL	25
INDEPENDÊNCIA FINANCEIRA	27
2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	27
ESTIMATIVAS	28
ERROS, MUDANÇAS NAS POLÍTICAS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS:.....	29
3. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS	32
3.1. BASE DE CONSOLIDAÇÃO	32
3.2. MOEDA FUNCIONAL E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	32
3.3. RECONHECIMENTO DA RECEITA	32

3.4	TRIBUTOS.....	34
3.5	INSTRUMENTOS FINANCEIROS	36
3.5.1	<i>Caixa e equivalentes de caixa</i>	36
3.5.2	<i>Aplicações financeiras</i>	36
3.5.3	<i>Contas a receber de clientes</i>	36
3.5.4	<i>FCVS a receber</i>	37
3.6	ESTOQUES	37
3.7	INVESTIMENTOS.....	37
3.8	IMOBILIZADO	37
3.9	INTANGÍVEL	38
3.10	PROVISÕES	39
3.11	FORNECEDORES	40
3.12	DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA.....	40
3.13	ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS	40
3.14	BENEFÍCIOS A EMPREGADOS.....	41
3.15	DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS E JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO	41
3.16	POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS.....	42
3.17	REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES – 2023.....	43
3.18	PRONUNCIAMENTOS NOVOS OU ALTERADOS.....	49
4	CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	52
4.1	INDISPONIBILIDADES TEMPORÁRIAS.....	52
4.2	RECURSOS VINCULADOS	53
5	CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	53
6	TRIBUTOS A RECUPERAR.....	55
7	OUTRAS CONTAS A RECEBER	55
8	OUTROS ATIVOS	57
9	FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS.....	58
10	ESTOQUES.....	60
10.1	IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	60
10.2	PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO	61
10.3	ÁREAS DESTINADAS A EDIFICAÇÕES OU URBANIZAÇÃO	66
10.3.1	<i>Terrenos</i>	66
10.3	ÁREAS DESTINADAS A EDIFICAÇÕES OU URBANIZAÇÃO (CONTINUAÇÃO).....	67
10.3.2	<i>Desapropriações em andamento</i>	67
11	INVESTIMENTOS	67
12	IMOBILIZADO.....	71
13	INTANGÍVEL	72
14	FORNECEDORES	73
15	SALÁRIOS E ENCARGOS SOCIAIS	74
16	IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER	75
17	ADIANTAMENTOS RECEBIDOS DE CLIENTES.....	76
18	CRÉDITOS A REPASSAR	76
19	PROVISÕES PARA DEMANDAS JUDICIAIS	77

19.1. PROVISÕES CLASSIFICADAS COMO PERDAS PROVÁVEIS	79
19.2. PROVISÕES DE PRECATÓRIOS	80
19.3. PROVISÕES CLASSIFICADAS COMO PERDAS POSSÍVEIS	81
20. DEPÓSITOS JUDICIAIS	81
20.1. BLOQUEIOS JUDICIAIS	82
20.2. DEPÓSITOS JUDICIAIS	82
21. PRECATÓRIOS A PAGAR	82
22. OUTROS PASSIVOS	83
23. PATRIMÔNIO LÍQUIDO	84
23.1. CAPITAL SOCIAL	84
23.2. LUCROS ACUMULADOS	85
23.3. AJUSTE DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	86
24. PARTES RELACIONADAS	87
25. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	88
26. DESPESAS POR NATUREZA	89
27. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	89
28. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	91
29. TRIBUTOS DIFERIDOS	92
<i>DETALHAMENTO DAS DIFERENÇAS TEMPORÁRIAS E TRIBUTOS DIFERIDOS</i>	<i>95</i>
30. BALANÇO FINANCEIRO	96
30.1. RECEITA ORÇAMENTÁRIA	96
31. DEMONSTRATIVOS INDIVIDUAIS	97
32. BALANÇO ORÇAMENTÁRIO	100
32.1 REESTIMATIVA DE RECEITAS	101
32.2 RECEITAS ORÇAMENTÁRIAS	102
32.3 DESPESA EXECUTADA POR TIPO DE CRÉDITO	104
32.4 DESPESAS ORÇAMENTÁRIAS	106
32.5. DEMONSTRATIVOS INDIVIDUAIS	108
33. DEMONSTRAÇÕES INDIVIDUAIS	115
34. EVENTOS SUBSEQUENTES	121
34.1 DEMONSTRAÇÕES COM BASE NA LEI 4.320/64	121

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Aos administradores e Acionistas da
Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB - SP
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (“Companhia” ou “COHAB-SP”), que incluem o Fundo Municipal de Habitação (FMH) e compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 3.17, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Nós realizamos a leitura e não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

São Paulo (SP), 15 de abril de 2025.

ADERBAL
ALFONSO
HOPPE:541560
25004

Assinado de forma
digital por ADERBAL
ALFONSO
HOPPE:54156025004
Dados: 2025.04.15
18:02:50 -03'00'

Aderbal Alfonso Hoppe
Sócio

Contador CRC-1SC020036/O-8-T-SP
TATICCA Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-03.22.67/O-1



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - EXERCÍCIO DE 2024

Mensagem da Administração

O exercício de 2024 foi um período de realizações importantes para a COHAB-SP. Atuando em consonância com as diretrizes da Prefeitura de São Paulo, a Companhia avançou em seu propósito de promover o direito à moradia digna, ampliar o acesso habitacional, garantir segurança jurídica e fortalecer sua sustentabilidade financeira.

Com foco em inovação, responsabilidade social e eficiência administrativa, a Companhia atingiu marcos expressivos em todas as suas diretorias, consolidando sua posição como protagonista nas políticas públicas habitacionais da cidade de São Paulo.

Produção, comercialização e vendas

Regularização Fundiária e comercialização de unidades habitacionais

A COHAB-SP deu continuidade às ações de regularização fundiária e comercialização de unidades habitacionais, focando na efetivação do direito à moradia e na sustentabilidade das operações da Companhia. Foram realizados avanços nos procedimentos de regularização dos instrumentos contratuais de Compromisso de Compra e Venda (CCV), com mais de mil moradias regularizadas por meio da formalização de instrumentos de CCV ou alienação fiduciária, garantindo segurança jurídica e titularidade definitiva aos moradores. Foram tituladas 1.051 unidades habitacionais e assinadas 485 escrituras junto aos cartórios de registro de imóveis. Além disso, foram realizadas reintegrações estratégicas de áreas, possibilitando reaproveitamento urbano e viabilizando a implantação de novas unidades habitacionais.

Recomercialização e Otimização de Ativos Habitacionais

Mantendo a diretriz de aprimoramento dos mecanismos de recomercialização, a Companhia prosseguiu com a gestão de unidades habitacionais remanescentes de medidas administrativas e

judiciais, assegurando a continuidade das receitas e a otimização do uso dos ativos habitacionais. A reformulação dos procedimentos adotada nos anos anteriores permitiu a disponibilização eficiente das unidades retornadas à Companhia.

Na produção habitacional, foram entregues 7.211 unidades habitacionais de interesse social. A requalificação de edifícios gerou 287 novas unidades, enquanto a Operação Urbana Água Branca viabilizou 728 moradias. No campo de manutenção e infraestrutura foram realizadas implementações de manutenção corretiva, revitalização e requalificação de empreendimentos, além da execução de obras de infraestrutura em áreas sob responsabilidade da COHAB-SP.

Programa Pode Entrar

O Projeto Pode Entrar permaneceu como principal vetor de inovação nas políticas públicas de habitação. Por meio de processo licitatório e com base no Decreto de Comercialização vigente, foi mantida a contratação de serviços especializados de atendimento e análise documental, operando sob a coordenação técnica da COHAB-SP. O modelo de atuação com apoio do Correspondente COHAB permitiu maior agilidade e eficiência em todas as etapas da operação de comercialização, reduzindo em seis vezes o tempo operacional anteriormente necessário. Com a expansão do programa, foram viabilizadas mais de 40 mil unidades habitacionais nas modalidades Entidades, Empresas, Aquisição, Melhorias e Parcerias Público-Privadas (PPPs).

Em 2024, a Companhia lançou uma nova vertente do programa, denominada Pode Entrar Melhorias, instituída pelo Decreto nº 62.873/2023. Esta iniciativa tem como objetivo a reforma e requalificação de imóveis particulares pertencentes a famílias elegíveis ao programa habitacional, assegurando um padrão mínimo de adequação edilícia com investimentos de até R\$ 30 mil por unidade. Na primeira etapa, foram contratadas 1.100 reformas em 11 regiões distintas.

Mulheres Vítimas de Violência

Na esfera da política habitacional direcionada, destaca-se o atendimento a 380 mulheres em situação de violência doméstica, por meio da emissão de cartas de crédito habitacional. Esta ação

reafirma o compromisso da Companhia com a promoção da dignidade e segurança de populações vulneráveis.

Parceria Público-Privada – PPP

A PPP Municipal da Habitação é um programa inovador no Brasil, concebido para enfrentar o déficit habitacional na quinta maior metrópole do mundo. Com investimentos superiores a R\$ 6 bilhões, o programa prevê a entrega de mais de 22 mil unidades habitacionais, promovendo não apenas o acesso à moradia digna, mas também a integração com equipamentos públicos e infraestrutura urbana.

O primeiro empreendimento, com 401 unidades habitacionais, foi concluído e entregue em dezembro de 2024, marcando o início do pagamento das contraprestações pecuniárias mensais, conforme previsto contratualmente, por meio de transferências do Tesouro Municipal. Esse modelo de parceria público-privada tem se mostrado uma referência em governança e gestão, unindo a eficiência operacional do parceiro privado ao compromisso público, promovendo transparência e sustentabilidade na aplicação dos recursos.

Atualmente, mais de 5 mil unidades habitacionais estão em obras, e diversas outras estão programadas para início em breve, consolidando a PPP Municipal da Habitação como um dos principais programas de entrega habitacional da COHAB-SP para os próximos anos.

Ressaltamos que os investimentos iniciais são integralmente realizados pelo parceiro privado, cabendo ao poder público efetuar os pagamentos das contraprestações apenas após a conclusão da etapa de implantação na área. Essa estruturação financeira assegura responsabilidade e eficiência na aplicação dos recursos públicos, reforçando os pilares de governança e sustentabilidade que orientam a Companhia.

Além da construção das unidades habitacionais, o programa contempla a execução da infraestrutura pública e dos equipamentos necessários para absorver o impacto habitacional nas localidades beneficiadas, garantindo que o crescimento urbano ocorra de maneira ordenada e sustentável.

Atendimento institucional ao público

A COHAB-SP reafirmou seu compromisso com a excelência no suporte aos cidadãos, realizando cerca de 65 mil atendimentos ao longo do ano. A Central de Atendimento, localizada na Avenida São João, continuou a fornecer informações essenciais sobre financiamentos habitacionais e processos de aquisição de imóveis. Adicionalmente, os postos de atendimento distribuídos nas subprefeituras e unidades do Descomplica ampliaram o alcance dos serviços, assegurando mais eficiência e transparência na prestação de informações. Ao longo do ano, foram respondidas 2.273 manifestações da Ouvidoria.

Com o objetivo de melhorar o desempenho e agilidade na comunicação com os mutuários, a Companhia continuou a utilizar novos canais de comunicação, como SMS e WhatsApp. O uso dessas ferramentas possibilitou maior rapidez, precisão e eficiência nas cobranças, chamamentos e interações com seus beneficiários. Além disso, a Companhia mantém o trabalho de atualização cadastral de todos seus mutuários, desenvolvendo um sistema próprio como parte de um projeto permanente.

Desempenho financeiro

Orçamento

O Decreto de Execução de 2024 (Decreto 63.124, de 10/01/24) incluiu alteração sugerida por esta Companhia eliminando a necessidade de ciência e concordância da Secretaria Municipal da Habitação – SEHAB para movimentações orçamentárias que envolvam recursos próprios (Art. 22, § 10º, I). Essa mudança trouxe maior agilidade na tramitação e análise dos processos pertinentes, fortalecendo a autonomia da Companhia na execução de seu orçamento.

Dando continuidade à reformulação dos procedimentos iniciada na elaboração da PLOA 2024, a COHAB-SP implementou um modelo mais estruturado e participativo para o planejamento orçamentário. Foram realizadas reuniões com representantes das Diretorias para esclarecer dúvidas e garantir o alinhamento sobre projetos novos e em andamento. Adicionalmente, todas

as informações passaram a ser registradas no Sistema Eletrônico de Informações (SEI), proporcionando maior transparência e controle.

Dando continuidade a essa evolução, em 2024 foi instituído o Projeto de Acompanhamento da Execução Orçamentária, em conformidade com o Art. 53 do Decreto Nº 63.124/24. Esse projeto inclui reuniões mensais com as Diretorias para monitorar a execução orçamentária, revisar necessidades e gerir eficientemente contratos e projetos. Dessa forma, reforça-se a cultura de acompanhamento das despesas e otimização do orçamento, assegurando uma execução financeira mais qualitativa e estratégica.

Independência Financeira

Ao longo do exercício de 2024, a COHAB-SP consolidou avanços significativos rumo à sua independência financeira. Um dos marcos mais importantes foi a não utilização da subvenção aprovada pela Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), reforçando o compromisso da Companhia com uma gestão financeira autônoma e sustentável. Essa conquista representa um passo essencial para a consolidação da COHAB-SP como uma empresa pública independente dos cofres municipais.

Precatórios

A melhoria na saúde financeira da Companhia decorre, em grande parte, das novas receitas provenientes da locação de imóveis, de novos contratos de serviços e da adoção de medidas estratégicas para a mitigação de bloqueios judiciais. Dessa forma, destaca-se a implementação da Norma de Procedimentos P-125, aprovada em conjunto pelas Diretorias Financeira e Administrativa, além da Assessoria Jurídica. Essa norma padronizou a oferta do precatório municipal como meio de cumprimento das condenações judiciais, evitando bloqueios financeiros diretos no caixa da Companhia. Desde sua aprovação até fevereiro de 2024, essa medida resultou na expedição de R\$14 milhões em precatórios, garantindo maior previsibilidade e segurança financeira para a COHAB-SP. No total, 46 processos judiciais foram conduzidos sob essa modalidade, dos quais 32 resultaram em decisões favoráveis à Companhia. Um dos marcos do

período foi a finalização da apuração dos cálculos da indenização referente à desapropriação de um imóvel em Osasco, resultando na expedição de um precatório no valor de R\$ 119.181.280,95 em favor da Companhia.

Contratos de Aluguel

Dando continuidade à estratégia iniciada em 2023, a Companhia consolidou em 2024 um importante avanço na gestão de seus ativos imobiliários. Com o objetivo de assegurar a sustentabilidade financeira e otimizar o uso de seu patrimônio, a COHAB-SP firmou 17 novos contratos de locação com a Secretaria Municipal da Educação (SME), resultando em um acréscimo de aproximadamente R\$ 11 milhões em receitas. Para o próximo ano, estima-se a celebração de mais 20 contratos com outras Secretarias Municipais, ampliando ainda mais essa frente de receita. A projeção é de um incremento de receitas de R\$ 35 milhões no exercício de 2025, fortalecendo as medidas necessárias para a regularização do uso dos imóveis e contribuindo diretamente para a redução da dependência financeira da Companhia.

Dessa forma, a COHAB-SP reafirma seu compromisso com a gestão eficiente de seus ativos e a busca por soluções inovadoras que garantam sua sustentabilidade econômica e operacional. A estratégia de locação de imóveis se consolida como um pilar fundamental na estruturação financeira da Companhia, permitindo que seus recursos sejam direcionados para investimentos prioritários e para o fortalecimento de sua atuação no setor habitacional.

Contratos de Serviços

Além das receitas de aluguel, a Companhia firmou novos contratos de prestação de serviços, como o contrato 003/2022 com a SEHAB, referente à prestação de serviços de gestão de crédito decorrentes das permissões de uso firmadas com os permissionários dos Programas Habitacionais - Prover, Procav e Guarapiranga (PPG). A COHAB-SP administrou os recursos da SEHAB, repassando aos cofres da PMSP, desde 2022 até 2024, o valor total de R\$ 60,2 milhões, recebendo a remuneração de aproximadamente R\$ 18,5 milhões pelos serviços prestados nesse contrato. Considerando todos os serviços de administração de recursos prestados, a Companhia recebeu,

em 2024, um total de R\$ 106 milhões. Além disso, foi firmado um contrato de prestação de serviços com o IPREM, com uma estimativa de acréscimo de receita anual de R\$ 570 mil. Iniciaram-se também tratativas com a PMSP e a SPDA para regularização de contratos de serviços já prestados pela COHAB-SP, o que permitirá o recebimento pelos serviços realizados e o reembolso de despesas de competência dessas entidades.

Recuperação de Créditos

Em 2023, a Companhia lançou o "COHAB Negocia e Premia", abordando a inadimplência de forma inovadora e obtendo impactos significativos já no ano de seu lançamento. Em 2024, o programa foi expandido, aumentando o número de mutuários premiados de 50 para 200, com um total de R\$ 1 milhão em prêmios distribuídos. Além disso, 257 contratos foram renegociados, resultando em uma redução de aproximadamente dez pontos percentuais na inadimplência total da companhia. Uma das estratégias de renegociação foi a continuidade do COHAB Itinerante, inaugurado no final de 2023. Essas iniciativas fortalecem a saúde financeira da empresa e promovem uma cultura de adimplência.

Outros projetos

Em busca de novas oportunidades, a COHAB-SP liderou negociações com o Governo do Estado de São Paulo para obter indenizações relacionadas ao uso de suas áreas na construção do Rodoanel Norte e Sul, cujos valores ultrapassam R\$ 150 milhões. Paralelamente, foram realizados estudos para a apresentação de um Projeto de Lei que propõe a isenção do IPTU dos imóveis de propriedade da Companhia, o que pode resultar em uma significativa economia financeira.

Ambiente Interno

Em 2024, a COHAB-SP implementou uma série de iniciativas estratégicas focadas na modernização da infraestrutura, no aprimoramento tecnológico e fortalecimento dos serviços

prestados, sempre com o objetivo de melhorar as condições de trabalho dos empregados e oferecer um atendimento de qualidade à população.

Na esfera da infraestrutura, a COHAB-SP promoveu importantes melhorias, como a modernização do mobiliário, a renovação da frota de veículos e a atualização do parque computacional. Destaca-se, também, a implementação do novo refeitório colaborativo. Além disso, foram realizados investimentos expressivos na infraestrutura de servidores e armazenamento, incluindo a instalação de um servidor de alto desempenho, a implementação de um sistema avançado de armazenamento e a adoção de SSDs para otimizar a velocidade de processamento. Na área de software e segurança, a COHAB-SP firmou novos contratos para soluções de backup, outsourcing de impressão e desenvolvimento de sistemas internos, garantindo mais eficiência e proteção aos dados institucionais.

Na área de Recursos Humanos, o ano foi marcado pela conclusão do Programa de Demissão Voluntária (PDV/2023), encerrado em outubro de 2024. A iniciativa superou as expectativas, contribuindo para a redução dos custos operacionais e oferecendo novas oportunidades aos empregados. Além disso, foi firmado um novo contrato de assistência médica, garantindo a continuidade do benefício com uma redução significativa de custos.

Implantação de Sistema Integrado (ERP)

Em 2024, a COHAB-SP iniciou a implantação de um sistema integrado de gestão empresarial (ERP - Enterprise Resource Planning), com o objetivo de automatizar processos, reduzir retrabalho, centralizar informações e facilitar a comunicação entre departamentos. Esse sistema minimiza erros e otimiza o uso de recursos, permitindo uma melhor alocação da mão de obra. Além disso, promove a integração das informações entre áreas e consolida os sistemas internos em uma única plataforma.

Dessa forma, será possível garantir maior agilidade e precisão dos dados, beneficiando todas as diretorias e superintendências. Adicionalmente, a modernização do sistema assegura que a empresa possa acompanhar novas tecnologias, melhorar a aderência contábil, aumentar a fidedignidade dos relatórios apresentados e promover maior transparência na gestão pública.

Perspectivas para 2025

Para 2025, a Companhia mantém seu compromisso com a sustentabilidade econômica, intensificando esforços na redução de custos, no aumento de receitas e na adoção de práticas que assegurem a estabilidade financeira a longo prazo. O fortalecimento dessas diretrizes permitirá à COHAB-SP continuar sua trajetória de crescimento sustentável, garantindo maior eficiência operacional e reforçando sua missão de proporcionar habitação acessível e de qualidade à população.

As metas para 2025 incluem a consolidação da independência financeira da Companhia, o avanço nos acordos institucionais e a ampliação da atuação em áreas de interesse social, com foco na redução do déficit habitacional.

Em 2024, a Companhia firmou o Planejamento Tático para os anos de 2025 e 2026, estabelecendo diretrizes estratégicas para a ampliação e aprimoramento de programas habitacionais. Entre as principais iniciativas previstas, destaca-se a expansão do programa "Cohab Reforma", a implementação de melhorias no programa "Pode Entrar" e a emissão de Cartas de Crédito para Mulheres Vítimas de Violência Doméstica. Adicionalmente, foram definidos avanços na regularização fundiária tanto no âmbito da COHAB-SP quanto do Fundo Municipal da Habitação, bem como a manutenção do programa "COHAB Premia".

A Companhia planeja a produção e aquisição de novas unidades habitacionais, incluindo aquelas viabilizadas por Parcerias Público-Privadas (PPP). Além disso, está prevista a construção e reforma de equipamentos públicos no entorno dos empreendimentos. Também serão assinados contratos de comercialização das unidades entregues nos programas Pode Entrar e PPP, assim como a celebração de convênios com a CDHU para financiamento das famílias beneficiadas nesses projetos.

Na gestão financeira, o planejamento inclui a eliminação da subvenção habitacional e o aumento da receita própria por meio da locação dos imóveis da COHAB-SP, atualmente cedidos gratuitamente a Secretarias da PMSP. Outra medida importante é a adequação às conformidades

normativas indicadas pelo Tribunal de Contas do Município, visando maior transparência, fidedignidade nos relatórios e redução de apontamentos técnicos.

No atendimento aos mutuários, destaca-se a ampliação dos serviços prestados presencialmente, tanto in loco quanto na Central de Atendimento. Além disso, serão assinados acordos de parcelamento de débitos e conversão de contratos em alienação fiduciária. A COHAB-SP também intensificará sua atuação junto ao CEJUSC para promover a renegociação de dívidas e a regularização de ocupações.

Adicionalmente, será intensificada a retomada de imóveis com ocupação irregular ou inadimplência, bem como a regularização de unidades habitacionais transferidas a terceiros sem formalização contratual. A Companhia também negociará a tarifa social junto à SABESP, beneficiando empreendimentos de interesse social e reduzindo o custo da conta de água para os moradores.

Por fim, o planejamento prevê a continuidade da emissão de escrituras e individualização de matrículas para famílias beneficiadas pelos programas habitacionais, garantindo maior segurança jurídica aos proprietários. O compromisso com a governança e a transparência será fortalecido com a atualização de dados cadastrais dos mutuários e a implementação de indicadores para monitoramento das entregas e contratações no âmbito dos programas habitacionais.

Agradecimentos

Agradecemos à Prefeitura de São Paulo, aos parceiros institucionais, às entidades comunitárias, aos empregados e à população paulistana, que contribuíram ativamente para a realização das metas e o fortalecimento da missão da COHAB-SP.

São Paulo, março de 2025.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	2024	2023
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	195.850	702.155
Contas a receber de clientes	5	124.367	58.531
Tributos a recuperar	6	29.429	80
Despesas antecipadas		539	432
Outras contas a receber	7	22.628	16.570
Outros ativos	8	1.595	1.051
Total do ativo circulante		374.408	778.819
NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber de clientes	5	345.727	120.978
FCVS a Receber	9	13.850	12.985
Imóveis a comercializar	10.1	280.866	265.400
Projetos em Fase de Desenvolvimento	10.2	2.586.434	714.584
Terrenos	10.3.1	241.827	46.313
Desapropriação em Andamento	10.3.2	508.693	399.922
Outras contas a receber	7	13	13
Valores Custodiados		1.231.085	362.731
Depósitos Judiciais	20	38.132	37.023
Impostos Diferidos		708.268	674.557
Outros ativos	8	-	-
		5.954.895	2.634.506
Investimentos	11	101.201	103.408
Imobilizado	12	5.192	3.759
Intangível	13	1.128	413
		107.521	107.580
Total do ativo não circulante		6.062.416	2.742.086
TOTAL DO ATIVO		6.436.824	3.520.905

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais (continuação)

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2024	2023
CIRCULANTE			
Fornecedores e empreiteiras	14	115.573	63.711
Salários e encargos sociais	15	13.042	14.032
Impostos e contribuições a recolher	16	23.244	62.241
Adiantamentos recebidos de clientes	17	229.215	676
Créditos a repassar	18	25.826	23.260
Subvenções para investimentos		1.300.757	476.283
Provisão para demandas judiciais	19.1	-	-
Outros passivos	22	27.641	28.721
Total do passivo circulante		1.735.298	668.924
NÃO CIRCULANTE			
Impostos e contribuições a recolher	16	63.796	14.394
Créditos a repassar	18	14.871	219
Precatórios a pagar	21	4.500	760
Provisão para demandas judiciais	19.1	141.880	221.825
Impostos diferidos	29	737.029	81.835
Receitas de exercícios futuros		841	-
Outros passivos	22	-	-
Total do passivo não circulante		962.917	319.033
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	23		
Capital Social		898.695	898.695
Reserva de Reavaliação		38.691	38.691
Reserva de Lucros		65.235	105.218
Lucros acumulados		2.735.988	1.490.344
Total do patrimônio líquido		3.738.609	2.532.948
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO		6.436.824	3.520.905

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Nota	2024	2023
Receita operacional líquida	25	168.829	120.793
(-) custo dos produtos vendidos	26	(29.209)	(67.724)
Lucro Bruto		139.620	53.069
Despesas Operacionais			
Pessoal e Encargos Sociais	26	(95.491)	(85.845)
Serviços de Terceiros	26	(147.743)	(57.675)
Despesas de Materiais	26	(892)	(449)
Tributárias		(1.153)	(2.993)
Outras receitas (despesas) operacionais, liquidas	27	1.939.035	920.216
		1.693.756	773.254
Lucro Operacional antes do resultado financeiro, líquido		1.833.376	826.323
Receitas financeiras	28	150.626	125.333
Despesas financeiras		(157.243)	(56.005)
Resultado financeiro, líquido		(6.617)	69.328
Lucro antes dos tributos sobre o lucro		1.826.759	895.652
Imposto de renda e contribuição social - corrente		-	(52.248)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos		(621.098)	674.557
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		1.205.661	1.517.961

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	2024	2023
(=) LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	1.205.661	866.038
Ajustes de exercícios anteriores		651.924
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado Abrangente Total	1.205.661	1.517.961
Resultado abrangente atribuível aos:		
Acionistas da COHAB	1.205.661	1.517.961
Acionistas não controladores	-	-
(=) RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	1.205.661	1.517.961

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Descrição	Nota	Capital Social	Reserva de Reavaliação	Reserva Legal	Reserva estatutária	Reserva de lucro a realizar	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2.022		898.695	38.691	-	-	-	77.600	1.014.986
Lucro do Exercício		-	-				866.038	866.038
Ajustes de exercícios anteriores	23.3						651.924	651.924
Destinações								
Apropriação do lucro líquido da COHAB-SP em reservas				5.261	59.974	39.983	(105.218)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2.023		898.695	38.691	5.261	59.974	39.983	1.490.344	2.532.948
Reversão de reservas						(39.983)	39.983	-
Lucro do Exercício		-	-				1.205.661	1.205.661
Saldos em 31 de dezembro de 2.024	23	898.695	38.691	5.261	59.974	-	2.735.988	3.738.609

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	2024	2023
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	1.205.661	1.517.962
Ajustes para:		
Variações monetárias	(1.349.936)	(1.058.362)
Descontos concedidos	13.852	33.496
Descontos obtidos	(1.030)	0
Recomposição de ativos	(945)	(5.613)
Baixas de estoques	5.784	31.405
Reversão de perdas em estoques	-	(1.272)
Reversão de perdas estimadas de clientes	(31.670)	(27.721)
Ajuste a valor realizável líquido	531	-
Perdas esperadas de créditos de clientes	12.554	121.054
Perdas por desvalorização de ativos	-	11.261
Juros	(7.313)	(10.864)
Provisões	200.832	458.521
Reversão de provisão	(120.771)	(81.976)
Impostos diferidos	621.098	(674.557)
Subvenções recebidas	(321.370)	-
Depreciação e amortização	3.695	23.902
Lucro Ajustado	230.972	(314.688)
Redução (aumentos) de ativos	(2.782.274)	182.215
Contas a receber de clientes	(90.009)	220.577
Tributos a recuperar	(28.792)	4.805
Tributos diferidos	-	674.557
Despesas antecipadas	(4.993)	(4.978)
Outras contas a receber	10.787	374.957
Outros ativos	397.703	22.555
FCVS	-	-
Estoques	(2.197.504)	(746.662)
Depósitos judiciais	(1.112)	(865)
Valores custodiados (Pode entrar aquisições)	(868.354)	(362.731)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Demonstrações dos fluxos de caixa (continuação)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Aumento (redução) de passivos	2.049.152	654.498
Fornecedores	(5.878)	(6.377)
Salários a pagar	(115.455)	(54.704)
Impostos e contribuições	(1.118)	(19.042)
Adiantamento recebidos de clientes	223.991	(188.314)
Créditos a repassar	15.340	2.246
Subvenções para investimentos	2.070.926	983.070
Provisão para demandas judiciais	(132)	(318)
Precatórios	1.701	-
Outros passivos	(116.506)	(44.711)
Impostos diferidos	(24.651)	(17.352)
Receitas de exercícios futuros	934	-
Recursos líquidos gerados pelas atividades operacionais	(502.150)	522.025
		-
Fluxo das atividades de investimentos		-
Baixa de Investimentos	-	(23.387)
Aquisição de ativos imobilizados e intangíveis	(4.155)	(1.239)
Recursos líquidos gerados (utilizados) pelas atividades de investimentos	(4.155)	(24.626)
		-
Fluxo das atividades de financiamentos		-
Recursos líquidos gerados (utilizados) pelas atividades de financiamentos	-	-
		-
Aumento (redução) de caixa no exercício	(506.305)	497.399
Caixa no início do exercício	702.155	204.756
Caixa no final do exercício	195.850	702.155

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Balanco Financeiro

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em Reais

CONSOLIDADO COHAB-SP E FMH

INGRESSOS				DISPÊNDIOS			
ESPECIFICAÇÕES	Notas	Exercício Atual	Exercício Anterior	ESPECIFICAÇÕES	Notas	Exercício Atual	Exercício Anterior
RECEITA ORÇAMENTÁRIA (I)		204.218.739	538.762.883	DESPESAS ORÇAMENTÁRIAS (VI)		845.314.189	973.988.917
ORDINÁRIA		157.507.383	110.218.747	ORDINÁRIA		422.886.852	948.297.884
TESOURO MUNICIPAL		-	-	TESOURA MUNICIPAL		240.871.425	870.866.693
RECURSOS PRÓPRIOS DA ADMINISTRAÇÃO INDIRETA		-	-	RECURSOS PRÓPRIOS DA ADMINSTRAÇÃO INDIRETA		-	-
RECURSOS PRÓPRIOS DA EMPRESA DEPENDENTE		157.507.383	110.218.747	RECURSOS PRÓPRIOS DA EMPRESA DEPENDENTE		182.015.428	77.431.192
VINCULADA		46.711.356	428.544.136	VINCULADA		422.427.337	25.691.032
OPERAÇÕES DE CRÉDITO		-	-	OPERAÇÕES DE CRÉDITO		-	-
TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS		-	-	TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS		-	-
TRANSFERÊNCIAS ESTADUAIS		14.580.656	-	TRANSFERÊNCIAS ESTADUAIS		-	-
FUNDO CONSTITUCIONAL DE EDUCAÇÃO		-	-	FUNDO CONSTITUCIONAL DE EDUCAÇÃO		-	-
OUTRAS FONTES		-	-	OUTRAS FONTES		-	-
RECEITA CONDICIONADA		-	-	RECEITA CONDICIONADA		-	-
TESOURA MUNICIPAL - RECURSOS VINCULADO		32.130.119	37.028.144	TESOURA MUNICIPAL - RECURSOS VINCULADO		25.402.491	20.036.297
ALIENAÇÃO DE BENS ATIVOS		581	391.515.992	ALIENAÇÃO DE BENS ATIVOS		397.024.846	5.654.754
DEPÓSITOS JUDICIAIS		-	-	DEPÓSITOS JUDICIAIS		-	-
PREVIDÊNCIA SOCIAL		-	-	PREVIDÊNCIA SOCIAL		-	-
TRANSF. FEDERAIS - CUSTEIO COVID FUNDO A FUNDO - SERV. PÚB. DE SAÚDE		-	-	TRANSF. FEDERAIS - CUSTEIO COVID FUNDO A FUNDO - SER. PUB. DE SAÚDE		-	-
TRANSF. FEDERAIS - INVEST. COVID FUNDO A FUNDO - SERV. PUB. DE SAÚDE		-	-	TRANSF. FEDERAIS - INVEST. COVID FUNDO A FUNDO - SERV. PÚB. DE SAÚDE		-	-
TRANSF. FEDERAIS - CONVÊNIOS CONTRATOS COVID VINCULADOS À SAÚDE		-	-	TRANSF. FEDERAIS - CONVÊNIOS/CONTRATOS COVID VINCULADOS À SAÚDE		-	-
TRANSF. FEDERAIS - LC 173/2020, ART. 5º I		-	-	TRANSF. FEDERAIS - LC 173/2020, ART. 5º I		-	-
TRANSFERÊNCIAS FINANCEIRAS RECEBIDAS (II)		231.232.378	884.982.328	TRANSFERÊNCIAS FINANCEIRAS CONCEDIDAS (VII)		7.821.387	-
PARA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA		231.232.378	884.982.238	PARA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA		7.821.387	-
INDEPENDENTES DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA		-	-	INDEPENDENTES DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA		-	-
PARA APORTES DE RECURSOS PARA O RPPS		-	-	PARA APORTES DE RECURSOS PARA O RPPS		-	-
PARA APORTES DE RECURSOS PARA O RGPS		-	-	PARA APORTES DE RECURSOS PARA O RGPS		-	-
RECEBIMENTOS EXTRAORÇAMENTÁRIOS (III)		240.313.903	698.379.338	PAGAMENTOS EXTRAORÇAMENTÁRIOS (VIII)		328.934.354	650.718.131
INSCRIÇÃO DE RESTOS A PAGAR NÃO PROCESSADOS		54.083.800	207.121.935	PAGAMENTOS DE RESTOS A PAGAR NÃO PROCESSADOS		60.233.109	32.504.332
INSCRIÇÃO DE RESTOS A PAGAR PROCESSADOS		2.929.898	2.316.248	PAGAMENTOS DE RESTOS A PAGAR PROCESSADOS		2.316.248	6.930.051
DEPÓSITOS RESTITUIVEIS E VALORES VINCULADOS		79.714.155	447.138.397	DEPÓSITOS RESTITUIVEIS E VALORES VINCULADOS		76.838.485	462.981.093
OUTROS RECEBIMENTOS EXTRAORÇAMENTÁRIOS		103.586.049	41.802.757	OUTROS PAGAMENTOS EXTRAORÇAMENTÁRIOS		189.546.511	148.302.654
SALDO DO EXERCÍCIO ANTERIOR (IV)		702.154.902	204.737.400	SALDO PARA O EXERCÍCIO SEGUINTE (IX)		195.849.993	702.154.902
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		702.154.902	204.737.400	CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		195.849.993	702.154.902
DEPÓSITO RESTITUIVEIS E VALORES VINCULADOS		-	-	DEPÓSITOS RESTITUIVEIS E VALORES VINCULADOS		-	-
TOTAL (V) = (I+II+III+IV)		1.377.919.922	2.326.861.950	TOTAL (X) = (VI+VII+VIII+IX)		1.377.919.922	2.326.861.950

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Balço Orçamentário

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

CONSOLIDADO COHAB-SP E FMH

em R\$

RECEITAS ORÇAMENTÁRIAS	Notas	Previsão Inicial (a)	Previsão Atualizada (b)	Receitas Realizadas (c)	Saldo d = (c - b)
RECEITAS CORRENTES (I)	31.1	72.285.007	111.777.237	167.025.523	55.248.286
Receita Tributária		-	-	-	-
Receita de Contribuições		-	-	-	-
Receita Patrimonial		33.035.003	44.324.611	45.325.604	1.000.993
Receita Agropecuária		-	-	-	-
Receita Industrial		-	-	-	-
Receita de Serviços		29.537.279	57.739.901	107.121.074	49.381.173
Transferências Correntes		-	-	-	-
Outras Receitas Correntes		9.712.725	9.712.725	14.578.845	4.866.120
RECEITAS DE CAPITAL (II)	31.1	225.544.700	225.544.700	37.193.217	(188.351.483)
Operações de Crédito		-	-	-	-
Alienação de Bens		101.000.000	101.000.000	-	(101.000.000)
Amortizações de Empréstimos		25.520.182	25.520.182	23.028.400	(2.491.782)
Transferência de Capital		93.700.000	93.700.000	14.000.000	(79.700.000)
Outras Receitas de Capital		5.324.518	5.324.518	164.817	(5.159.701)
SUBTOTAL DAS RECEITAS (III) = (I + II)	31.1	297.829.707	337.321.937	204.218.740	(133.103.197)
OPERAÇÕES DE CRÉDITO / REFINANCIAMENTO (IV)					
Operações de Crédito Internas		-	-	-	-
Mobiliária		-	-	-	-
Contratual		-	-	-	-
Operações de Crédito Externas		-	-	-	-
Mobiliária		-	-	-	-
Contratual		-	-	-	-
SUBTOTAL COM REFINANCIAMENTO (V) = (III + IV)		297.829.707	337.321.937	204.218.740	(133.103.197)
Déficit (VI)		67.003.298	559.459.885	641.095.450	
TOTAL (VII) = (V + VI)		364.833.005	896.781.822	845.314.190	(133.103.197)
Saldos de Exercícios Anteriores (Utilizados para Créditos Adicionais)					
Recursos Arrecadados em Exercícios Anteriores		-	385.441.103	385.441.103	-
Superavit Financeiro		-	385.441.103	385.441.103	-
Reabertura de Créditos Adicionais		-	-	-	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Balço Orçamentário (continuação)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

CONSOLIDADO COHAB-SP E FMH

em R\$

DESpesas ORÇAMENTÁRIAS	Notas	Dotação Inicial (e)	Dotação Atualizada (f)	Despesas Empenhadas (g)	Despesas Liquidadas (h)	Despesas Pagas (i)	Saldo da Dotação (j) = (f - g)
DESpesas CORRENTES (VIII)	31.2	142.935.356	330.487.435	315.628.720	291.567.721	290.388.613	14.858.715
PESSOAL E ENCARGOS SOCIAIS		65.732.800	76.189.349	76.189.349	68.467.715	68.449.853	-
JUROS E ENCARGOS DA DÍVIDA		-	-	-	-	-	-
OUTRAS DESPESAS CORRENTES		77.202.556	254.298.086	239.439.371	223.100.006	221.938.760	14.858.715
DESpesas DE CAPITAL (IX)		221.897.649	566.294.388	529.685.470	499.662.668	497.756.557	36.608.918
INVESTIMENTOS		216.751.850	561.794.388	525.267.415	495.244.613	493.338.502	36.526.973
INVERSÕES FINANCEIRAS		5.145.799	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA		-	4.500.000	4.418.055	4.418.055	4.418.055	81.945
RESERVA DE CONTINGÊNCIA (X)		-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL DAS DESPESAS (XI) = (VIII + IX + X)	31.2	364.833.005	896.781.823	845.314.190	791.230.389	788.145.170	51.467.633
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA / REFINANCIAMENTO (XII)		-	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA INTERNA		-	-	-	-	-	-
DÍVIDA MOBILIÁRIA		-	-	-	-	-	-
OUTRAS DÍVIDAS		-	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA EXTERNA		-	-	-	-	-	-
DÍVIDA MOBILIÁRIA		-	-	-	-	-	-
OUTRAS DÍVIDAS		-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL COM REFINANCIAMENTO (XIII) = (XI + XII)		364.833.005	896.781.823	845.314.190	791.230.389	788.145.170	51.467.633
SUPERAVIT (XIV)		-	-	-	-	-	-
TOTAL (XV) = (XIII + XIV) Reserva do RPPS		364.833.005	896.781.823	845.314.190	791.230.389	788.145.170	51.467.633

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Balço Orçamentário (continuação)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

CONSOLIDADO COHAB-SP E FMH

Quadro da Execução de Restos a Pagar Processados

	Inscritos		Pagos (c)	Cancelados (d)	Saldo (e) = (a+b-c-d)
	Em Exercícios Anteriores (a)	Em 31 de Dezembro do Exercício Anterior (b)			
DESPESAS CORRENTES	368.352	2.023.278	2.023.278	-	368.352
Pessoal e Encargos Sociais	-	-	-	-	-
Juros e Encargos da Dívida	-	-	-	-	-
Outras Despesas Correntes	368.352	2.023.278	2.023.278	-	368.352
DESPESAS DE CAPITAL	-	439.499	439.499	-	-
Investimentos	-	411.427	411.427	-	-
Inversões Financeiras	-	28.072	28.072	-	-
Amortização da Dívida	-	-	-	-	-
TOTAL	368.352	2.462.777	2.462.777	-	368.352

CONSOLIDADO COHAB-SP E FMH

Quadro da Execução de Restos a Pagar não Processados

	Inscritos		Liquidados (c)	Pagos (d)	Cancelados (e)	Saldo (f) = (a+b-d-e)
	Em Exercícios Anteriores (a)	Em 31 de Dezembro do Exercício Anterior (b)				
DESPESAS CORRENTES	-	26.826.180	17.467.494	17.467.494	9.358.685	-
PESSOAL E ENCARGOS SOCIAIS	-	9.857.208	7.671.264	7.671.264	2.185.943	-
JUROS E ENCARGOS DA DÍVIDA	-	-	-	-	-	-
OUTRAS DESPESAS CORRENTES	-	16.968.972	9.796.230	9.796.230	7.172.742	-
DESPESAS DE CAPITAL	-	180.295.755	114.365.139	114.365.139	65.930.616	-
INVESTIMENTOS	-	180.013.827	114.365.139	114.365.139	65.648.688	-
INVERSÕES FINANCEIRAS	-	281.928	-	-	281.928	-
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	207.121.935	131.832.633	131.832.633	75.289.301	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

1. Contexto operacional

A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) é uma sociedade de economia mista, com sede em São Paulo, criada pela Lei Municipal nº 6.738 de 27 de outubro de 1965, que tem como acionista controlador a Prefeitura do Município de São Paulo, é regida pelas normas de direito privado e, especificamente, pela Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976), pelo Estatuto Jurídico das Estatais (Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016) e por seu Estatuto Social.

O contexto operacional da COHAB-SP envolve diversas atividades e áreas de atuação, tais como:

Planejamento Habitacional: A COHAB-SP participa ativamente do planejamento urbano e habitacional da Região Metropolitana de São Paulo, desenvolvendo estudos, diagnósticos e projeções para identificar demandas habitacionais e propor soluções adequadas.

Desenvolvimento de Projetos Habitacionais: A empresa é responsável pelo desenvolvimento e execução de projetos habitacionais, incluindo a construção de conjuntos habitacionais, a urbanização de áreas ocupadas irregularmente e a regularização fundiária de assentamentos precários.

Gestão de Programas Habitacionais: A COHAB-SP gerencia programas habitacionais do governo estadual e federal, como o Minha Casa, Minha Vida, que visam a facilitar o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda, por meio de subsídios, financiamentos e outras modalidades de apoio, além dos créditos relativos aos programas do FMH e daqueles implementados no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Parcerias Público-Privadas (PPP): A empresa também estabelece parcerias com o setor privado para viabilizar empreendimentos habitacionais, buscando alternativas de financiamento e de gestão que contribuam para a ampliação da oferta de moradias acessíveis.

Regularização Fundiária: A COHAB-SP atua na regularização de áreas ocupadas irregularmente, promovendo a titulação de terrenos e a legalização de assentamentos informais, com o objetivo de garantir segurança jurídica e acesso a serviços públicos essenciais para a população residente.

Assistência Técnica e Social: Além da construção de moradias, a COHAB-SP oferece assistência técnica e social às famílias beneficiárias de seus programas habitacionais, orientando sobre questões relacionadas à habitação, infraestrutura urbana, organização comunitária, entre outros aspectos.

Monitoramento e Avaliação: A empresa realiza o monitoramento e a avaliação dos impactos de suas ações habitacionais, com o objetivo de aprimorar constantemente suas práticas e garantir a efetividade das políticas públicas implementadas.

Em resumo, o contexto operacional da COHAB-SP envolve um conjunto de atividades multidisciplinares voltadas para o planejamento, desenvolvimento, gestão e avaliação de políticas habitacionais na Região Metropolitana de São Paulo, com o propósito de promover o acesso à moradia digna e a melhoria das condições de vida da população.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Independência Financeira

Ao longo do exercício de 2024, a COHAB-SP avançou significativamente em seu processo de fortalecimento institucional e busca por maior autonomia financeira. Um dos marcos mais relevantes nesse sentido foi a não utilização da subvenção aprovada pela Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), demonstrando o compromisso da Companhia com uma gestão mais eficiente, autônoma e sustentável.

Apesar de manter a classificação formal de empresa dependente, conforme os critérios estabelecidos pelo artigo 2º da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), a Companhia não utilizou recursos do Tesouro Municipal para fins de custeio ao longo do exercício. Embora esses recursos estejam regularmente previstos no orçamento municipal para atendimento de eventuais necessidades, não foram acionados em 2024.

Cabe destacar que, para fins de execução de políticas públicas habitacionais do Município, a Companhia pode receber repasses pontuais destinados a investimentos específicos — como ocorre, por exemplo, com ações vinculadas ao Fundo Municipal de Habitação (FMH). Tais transferências, por sua natureza e finalidade, não configuram relação de dependência nos termos da LRF, por estarem relacionadas à implementação de programas de governo com destinação definida e caráter não continuado.

Por meio de projetos e programas habitacionais, com destaque para o Locação Social, a Companhia reforça seu papel como agente executor das políticas públicas de habitação de interesse social, contribuindo para ampliar o acesso à moradia digna para a população de menor renda.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da COHAB-SP foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”) e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (“IFRS”)), emitidas pelo *International Accounting*



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Standards Board (“IASB”), utilizadas na preparação destas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e são aplicáveis às informações comparativas de 31 de dezembro de 2023.

Em conformidade com a OCPC 07/CTG 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil Financeiros de Propósito Geral, todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem as políticas estabelecidas na legislação societária brasileira, as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC), os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Estimativas

As demonstrações financeiras da COHAB-SP foram elaboradas de acordo com diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Erros, Mudanças nas Políticas e Estimativas Contábeis:

a) **Retificação de Erro Contábil Relacionado a Registros Indevidos de Taxas de Manutenção e Condomínios**

Em atendimento ao Relatório de Auditoria Financeira – RAF 2023 emitido pelo Tribunal de Contas do Município (TCM), constante do processo SEI nº 7610.2024/0004197-3, foram realizadas baixas contábeis referentes a registros indevidos identificados durante os exames.

O apontamento indicou que os lançamentos realizados por ocasião da emissão de boletos relacionados a taxas de manutenção e condomínios, os quais não representavam valores efetivamente recebidos, estavam sendo registrados em contas de ativo e passivo patrimoniais, com o objetivo de controle dos saldos a serem posteriormente repassados a terceiros.

Contudo, conforme os princípios contábeis estabelecidos no CPC 00 – Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro, bem como nas normas da Contabilidade Aplicada ao Setor Público (NBC TSP), tais registros não atendem aos critérios para reconhecimento como ativos ou passivos patrimoniais, uma vez que não representam recursos controlados nem obrigações presentes da entidade.

Dessa forma, para correção do procedimento contábil e alinhamento às exigências legais e normativas, os saldos indevidamente registrados foram baixados, e os efeitos da retificação foram refletidos retrospectivamente, conforme exigido pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

Os impactos da retificação nos saldos comparativos estão detalhados na Nota 3.17 – Reapresentação das Demonstrações Contábeis de 2023.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

b) Retificação de Erro Contábil Relacionado às Propriedades para Investimento

De acordo com o disposto na NBC TSP 06 – Propriedade para Investimento e no Pronunciamento Técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento, as entidades podem mensurar suas propriedades para investimento utilizando o modelo do valor justo ou o modelo do custo, desde que a escolha seja aplicada de forma consistente e atenda aos critérios de confiabilidade da mensuração.

Considerando que a entidade opta pela mensuração ao custo, em virtude da impossibilidade de obtenção de valores justos confiáveis de forma contínua, aplica-se, para fins de mensuração subsequente, o tratamento contábil previsto na NBC TSP 07 – Ativo Imobilizado e no CPC 27 – Ativo Imobilizado, no que couber, especialmente no que diz respeito ao reconhecimento da depreciação sistemática ao longo da vida útil econômica dos ativos, bem como à avaliação periódica quanto à recuperabilidade dos valores registrados (teste de impairment), conforme previsto no CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

Verificou-se, entretanto, que as depreciações não haviam sido reconhecidas nas lojas comerciais e nos conjuntos habitacionais destinados à locação, os quais são classificados como propriedades para investimento. Tal omissão configura erro contábil de períodos anteriores, conforme definido no CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, e requer ajuste retrospectivo nas demonstrações financeiras.

Em atendimento às normas e ao solicitado no Relatório de Auditoria Financeira do Tribunal de Contas dos Municípios (TCM), item 3.9.4.2, constante do processo SEI nº 7610.2024/0004197-3, foram reconhecidas, de forma retrospectiva, as depreciações correspondentes ao exercício de 2024 e os devidos ajustes de exercícios anteriores impactados. As demonstrações contábeis de 2023 e as respectivas notas explicativas foram readequadas para refletir os efeitos desses lançamentos, detalhando os valores reconhecidos.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Adicionalmente, conforme exigido pela norma, foram realizados os testes de redução ao valor recuperável (impairment) nas referidas propriedades, não sendo identificada a necessidade de ajuste, uma vez que os valores contábeis não superam os valores recuperáveis estimados.

c) Mudança de Política Contábil - Adoção do CPC 32

No exercício de 2024, a entidade passou a aplicar o Pronunciamento Técnico CPC 32 – Tributos sobre o Lucro, com o objetivo de refletir de forma mais adequada os efeitos dos tributos sobre o lucro no reconhecimento contábil dos ativos e passivos fiscais. Até o exercício anterior, não era adotado o reconhecimento de tributos diferidos, uma vez que a Administração não considerava provável a geração de lucros tributáveis futuros que permitissem a realização desses créditos.

A partir de 2024, com base em projeções atualizadas que indicam a provável existência de lucros tributáveis futuros, a Administração entendeu ser apropriado o reconhecimento de ativos fiscais diferidos relacionados a prejuízos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis. Essa mudança configura uma **mudança de política contábil**, conforme disposto no **item 19(a) do CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro**, que prevê a mudança de política quando uma entidade passa a aplicar um pronunciamento contábil pela primeira vez.

Em atendimento ao mesmo pronunciamento (CPC 23), os efeitos da mudança de política contábil foram aplicados **retrospectivamente**, com ajuste dos saldos comparativos apresentados nas demonstrações financeiras, conforme previsto nos itens 22 a 27 do referido pronunciamento.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A COHAB-SP revisa suas estimativas e premissas periodicamente, no mínimo anualmente.

A autorização para emissão das demonstrações financeiras da Companhia foi realizada pelo seu Diretor Financeiro em 07/04/2025, conforme SEI 7610.2025/0001095-6.

3. Sumário das principais políticas contábeis

3.1. Base de consolidação

As demonstrações financeiras abrangem informações da COHAB-SP e do Fundo Municipal de Habitação – FMH, conforme previsto na Lei Municipal nº 11.632/1994.

3.2. Moeda funcional e apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras da Companhia é o Real.

3.3. Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa a ser mensurada de forma confiável.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Venda de produtos

A receita de venda de produtos (unidades habitacionais) é reconhecida quando os riscos e benefícios significativos da propriedade dos produtos forem transferidos ao comprador, o que geralmente ocorre na sua entrega.

A Companhia mensura a receita pelo valor da contraprestação à qual espera ter direito em troca das transferências dos bens ou serviços prometidos ao cliente. Os preços das transações têm como base preços declarados em contratos, os quais refletem metodologias e políticas de preços da Companhia. Ao transferir um bem, ou seja, quando o cliente obtém o controle deste, a Companhia satisfaz à obrigação de performance e reconhece a respectiva receita, o que geralmente ocorre em momentos específicos no tempo no ato da entrega do produto.

Prestação de serviços

A receita de prestação de gestão das carteiras somente é reconhecida quando ocorre a efetiva prestação dos serviços e quando os benefícios forem transferidos aos clientes.

Receita de aplicações financeiras

A receita sobre as aplicações financeiras e equivalentes de caixa é calculada com base na aplicação da taxa de juros efetiva, pelo prazo decorrido, sobre o valor do principal investimento. A receita de juros é incluída na rubrica “Receita financeira”, na demonstração de resultado.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Receitas Orçamentárias

A receita orçamentária compreende todos os ingressos arrecadados pelo ente público, incluindo aqueles provenientes de operações de crédito, independentemente de estarem previstos na Lei de Orçamento. Essa classificação, conforme estabelecido na própria Lei de Orçamento, garante a correta contabilização e destinação dos recursos públicos. (Decreto-Lei nº 200, de 25 de fevereiro de 1967)

3.4 Tributos

Tributos indiretos (PIS, COFINS)

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

Tributos diretos (IRPJ / CSLL)

O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) é apurado com base no regime do Lucro Real, conforme a legislação fiscal vigente. Em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 32 – Tributos sobre o Lucro, os tributos são reconhecidos nas demonstrações contábeis considerando tanto os valores correntes, devidos com base no lucro fiscal do período, quanto os tributos diferidos, relacionados a diferenças temporárias e prejuízos fiscais a serem compensados.

O imposto diferido corresponde ao imposto a pagar ou a recuperar, decorrente das diferenças entre o valor contábil de ativos e passivos nas demonstrações financeiras e as respectivas bases de cálculo utilizadas na apuração do lucro tributável. Esse imposto é contabilizado conforme o método que reconhece diferenças tributárias como obrigações futuras (passivos) ou direitos de compensação

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

(ativos), conforme o caso. Os passivos fiscais diferidos são, geralmente, reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis, enquanto os ativos fiscais diferidos são registrados quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável suficiente para a realização dessas diferenças temporárias dedutíveis.

Esses ativos e passivos não são reconhecidos quando decorrentes do reconhecimento inicial de ativos ou passivos em transações que não representem combinações de negócios e que não afetem o lucro contábil nem o lucro tributável. Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados quando há um direito legalmente exequível de compensar os ativos fiscais correntes com os passivos fiscais correntes e quando se referem a tributos incidentes sobre a mesma base tributável e administrados pela mesma autoridade fiscal, havendo a intenção de liquidá-los de forma líquida.

Tributos Diferidos

A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP apura o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) com base no regime do Lucro Real, conforme a legislação fiscal vigente. Em conformidade com o CPC 32 – Tributos sobre o Lucro, os tributos são reconhecidos nas demonstrações contábeis considerando tanto os valores correntes (devidos com base no lucro fiscal do período), quanto os tributos diferidos (relativos a diferenças temporárias e prejuízos fiscais a serem compensados).

Tributos a recuperar

Os tributos a recuperar oriundos de pagamentos a maior de exercícios anteriores e de estimativas recolhidas ou compensadas no exercício corrente são reconhecidos contabilmente com base no direito sobre esses créditos e mensurados ao valor recuperável esperado ou pago para o ente tributante.

Os créditos são corrigidos pela taxa SELIC, conforme disposto no artigo 39 da Lei nº 9.250/1995, de 26.12.1995, e vêm sendo utilizados em compensações quando do pagamento de tributos devidos.

Os valores relacionados a impostos e contribuições a recuperar estão divulgados na Nota 6.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

3.5. Instrumentos financeiros

3.5.1. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação e/ou possui compromisso de recompra.

3.5.2. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras são mensuradas com base nos rendimentos e registrados no resultado quando incorridos, não apresentando diferenças significativas em relação ao seu valor justo. Dessa forma, não houve ajuste do valor justo em conta do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

3.5.3. Contas a receber de clientes

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

3.5.4. FCVS a receber

Corresponde ao saldo a receber do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS ajustados ao seu valor presente. Os registros contábeis relativos ao FCVS atendem às disposições contidas da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2.000. Consultar a respeito na nota explicativa 9.

3.6. Estoques

Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo médio e o valor realizável líquido.

3.7. Investimentos

Os investimentos decorrentes de propriedade para investimentos são mensurados pelo valor de custo.

3.8. Imobilizado

Os itens de imobilizado são apresentados ao custo de aquisição ou construção, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”), quando aplicável. Quando partes significativas do ativo imobilizado são substituídas, a Companhia reconhece essas partes como ativo individual com vida útil e depreciação específica. Todos os demais custos de reparos e manutenção são reconhecidos na demonstração do resultado, quando incorridos.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

O valor residual, a vida útil, os métodos de depreciação e o valor recuperável dos ativos são revistos no

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso. A depreciação é calculada pelo método linear, de acordo com a vida útil estimada dos ativos, conforme informado na Nota 12.

3.9. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável.

Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil-econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros desses ativos são contabilizadas por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis.

A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado na categoria de despesa consistente com a utilização do ativo intangível.

O valor residual, a vida útil, os métodos de amortização e o valor recuperável dos ativos são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

3.10. Provisões

Geral

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados da Superintendência Jurídica da Companhia.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Em 2024 o relatório de contingências, elaborado pelo departamento jurídico da companhia, foram elaborados conforme Portaria da COHAB nº18/2023, publicada em 26 de junho de 2023 no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

3.11. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas no passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas no passivo não circulante.

3.12. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 (R2)/NBC TG 03 (R3)/IAS 7 - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

3.13. Estimativas e premissas contábeis significativas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, tributários e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados da Superintendência Jurídica da COHAB-SP. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.14. Benefícios a empregados

A Companhia concede benefícios de curto prazo a seus empregados, tais como vale-refeição, vale alimentação, assistência médica, vale-transporte, gratificação para atendentes, incentivo a educação, capacitação, auxílio creche e auxílio funeral.

3.15. Distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio

No Estatuto Social é assegurado ao acionista dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido anual da COHAB-SP, após a constituição da reserva legal de 5% do lucro líquido do exercício, até que essa reserva atinja 20% do capital social, e reserva de produção habitacional de 60% do lucro ajustado, ambas na forma prevista pelo artigo nº 202 da Lei das Sociedades por Ações.

De acordo com a Política de Distribuição de Dividendos e de acordo com a legislação brasileira, Lei 9.249/1995, as empresas têm a opção de distribuir juros sobre o capital próprio (“JCP”), calculados com base na taxa de juros de longo prazo (“TJLP”), que são dedutíveis para fins de imposto de renda, nos termos da legislação aplicável e, quando distribuídos, podem ser considerados parte dos dividendos mínimos obrigatórios.

Não estão incluídos na distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre capital próprio o resultado decorrente do FMH, conforme previsto no artigo 51 do estatuto social da companhia.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

3.16. Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras foram incluídas nas respectivas notas explicativas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

3.17. Reapresentação das Demonstrações – 2023

BALANÇOS PATRIMONIAIS REAPRESENTADOS
(Em Milhares de Reais)

ATIVO				
		2023 Publicado	Reapresentação	2023 Reapresentado
CIRCULANTE				
Caixa e equivalentes de caixa		702.155	-	702.155
Contas a receber de clientes	i	22.081	36.450	58.531
Tributos a recuperar		80		80
Despesas antecipadas		432		432
Outras contas a receber	ii	58.844	(42.274)	16.570
Outros ativos		1.051		1.051
		784.643	(5.824)	778.819
NÃO CIRCULANTE				
Realizável a Longo Prazo				
Contas a receber de clientes		120.978		120.978
FCVS a Receber		12.985		12.985
Imóveis a comercializar		265.400		265.400
Projetos em Fase de Desenvolvimento		714.584		714.584
Terrenos		46.313		46.313
Desapropriação em Andamento		399.922		399.922
Outras contas a receber		13		13
Valores Custodiados		362.731		362.731
Depósitos Judiciais		37.023		37.023
Impostos diferidos	iii	-	674.557	674.557
		1.959.949	674.557	2.634.506
Investimentos	iv	131.060	(27.652)	103.408
Imobilizado		3.759		3.759
Intangível		413		413
		135.232	(27.652)	107.580
		2.095.181	646.905	2.742.086
TOTAL DO ATIVO		2.879.824	641.081	3.520.905



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

BALANÇOS PATRIMONIAIS REAPRESENTADOS (Em Milhares de Reais)

PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO

		2023 Publicado	Reapresentação	2023 Reapresentado
CIRCULANTE				
Fornecedores e empreiteiras	V	20.683	43.028	63.711
Salários e encargos sociais		14.032		14.032
Impostos e contribuições a recolher		62.241		62.241
Adiantamentos recebidos de clientes		676		676
Créditos a repassar	vi	34.102	(10.842)	23.260
Subvenções para investimentos		476.283		476.283
Provisão para demandas judiciais		-		-
Outros passivos	v	71.749	(43.028)	28.721
		679.766	(10.842)	668.924
NÃO CIRCULANTE				
Exigível a Longo Prazo				
Impostos e contribuições a recolher		14.394		14.394
Créditos a repassar		219		219
Precatórios a pagar		760		760
Provisão para demandas judiciais		221.825		221.825
Impostos diferidos		81.835		81.835
		319.033	-	319.033
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Capital Social		898.695	-	898.695
Reserva de Reavaliação		38.691	-	38.691
Reserva de Lucros		105.218	-	105.218
Lucros Acumulados	vi	838.421	651.923	1.490.344
		1.881.025	651.923	2.532.948
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.879.824	641.081	3.520.905

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS REAPRESENTADA

(Em Milhares de Reais)

		2023 Publicado	Reapresentação	2023 Reapresentado
Receita operacional líquida		120.793		120.793
(-) custo dos produtos vendidos		(67.724)		(67.724)
Lucro Bruto		<u>53.069</u>	-	<u>53.069</u>
Despesas Operacionais				
Pessoal e Encargos Sociais		(85.845)		(85.845)
Serviços de Terceiros		(57.675)		(57.675)
Despesas de Materiais		(449)		(449)
Tributárias		(2.993)		(2.993)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	viii	<u>943.605</u>	(23.387)	<u>920.218</u>
		796.643	(23.387)	773.256
				-
Lucro Operacional antes do resultado financeiro líquido		849.712	(23.387)	826.325
				-
Receitas financeiras	ix	124.579	754	125.333
Despesas financeiras		(56.005)		(56.005)
Resultado financeiro, líquido		<u>68.574</u>	754	<u>69.328</u>
				-
Lucro antes dos tributos sobre o lucro		918.286	(22.633)	895.653
				-
Imposto de renda e contribuição social - corrente		(52.248)	-	(52.248)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	iii	-	674.557	674.557
				-
Lucro líquido do exercício		<u><u>866.038</u></u>	651.924	<u><u>1.517.962</u></u>

i) Reclassificação – Contas a receber de clientes

No exercício, foram efetuadas reclassificações nos saldos apresentados na rubrica Contas a Receber de Clientes, com o objetivo de proporcionar melhor apresentação e enquadramento contábil das informações.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Dentre as alterações, destaca-se a reclassificação de valores anteriormente registrados no grupo de Outras Contas a Receber, R\$ 43.028 mil, correspondentes à Remuneração a Receber, os quais passaram a compor a rubrica de Contas a Receber de Clientes, em conformidade com sua natureza operacional. Além disso, foram ajustados valores relacionados a baixas de passivos e ativos decorrentes de retificação de erros identificados em valores emitidos, R\$ 6.578, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 2, item (a), e na Nota nº 18 – Créditos a Repassar.

ii) Reclassificação – Outras contas a receber

Os valores reclassificados no grupo de Outras Contas a Receber incluem o montante mencionado no item (i) acima, anteriormente classificado como Remuneração a Receber, no valor de R\$ 43.028, que passou a ser apresentado sob a rubrica Contas a Receber de Clientes, com o objetivo de melhorar a divulgação e o alinhamento à natureza da operação.

Adicionalmente, foi reconhecida, no exercício de 2024, variação monetária no valor de R\$ 754 mil, relativa a valores a serem restituídos pela Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), decorrentes de FCVS repassados a maior em períodos anteriores. A contabilização dessa atualização monetária somente foi realizada em 2024, quando se obteve evidência objetiva e suficiente de que os valores seriam restituídos com a devida correção.

O impacto desse ajuste foi reconhecido no resultado do exercício, na rubrica de Despesas Financeiras, conforme determinação dos Pronunciamentos Técnicos CPC 23 e CPC 25.

iii) Reclassificação – Impostos diferidos

As demonstrações financeiras do exercício de 2023 foram reapresentadas considerando os efeitos do reconhecimento inicial de ativos fiscais diferidos, conforme os critérios estabelecidos pelo Pronunciamento Técnico CPC 32 – Tributos sobre o Lucro. Para mais detalhes, vide Nota 29 – Tributos

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Diferidos, especialmente o item "b", que trata da adoção inicial relacionada ao registro dos prejuízos fiscais e da base negativa de CSLL acumulados.

iv) Reclassificação – Investimentos

Conforme detalhado na Nota Explicativa nº 2 – Base de Preparação, item (b), foram efetuados ajustes relacionados à retificação de erro contábil no tratamento das propriedades para investimento. A Companhia adota o método do custo para mensuração dessas propriedades, conforme previsto na NBC TSP 07 e no CPC 27 – Ativo Imobilizado, diante da inviabilidade de determinação confiável e contínua do valor justo.

Identificou-se que, até então, não havia o reconhecimento das depreciações de imóveis destinados à locação, como lojas comerciais e conjuntos habitacionais. Em atendimento às normas contábeis vigentes e às recomendações constantes no Relatório de Auditoria Financeira do TCM (item 3.9.4.2, processo SEI nº 7610.2024/0004197-3), foram reconhecidas, de forma retrospectiva, as depreciações referentes ao exercício de 2024, bem como os ajustes retroativos aos exercícios anteriores.

Os efeitos contábeis e os valores por período estão detalhados na Nota Explicativa nº 11 – Investimentos, item (d).

v) Reclassificação – Fornecedores e empreiteiras/ Outros Passivos

No exercício de 2024, os valores correspondentes a remunerações a pagar, anteriormente registrados no grupo de Outros Passivos, passaram a ser apresentados na rubrica de Fornecedores, com o objetivo de proporcionar melhor representação da natureza da obrigação nas demonstrações contábeis. Visando manter a comparabilidade entre os exercícios, os valores correspondentes ao exercício de 2023 foram reapresentados de forma retrospectiva, conforme disposto no Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

vi) Reclassificação – Créditos a repassar

Os valores reclassificados referentes a créditos a repassar foram mencionados no item (i) desta Nota Explicativa e encontram-se detalhados na Nota nº 18 – Créditos a Repassar, que apresenta a natureza e os efeitos contábeis dessas reclassificações.

vii) Reclassificação – Lucros Acumulados

Os ajustes que impactaram os lucros acumulados estão demonstrados na Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) reapresentada e referem-se, principalmente, aos efeitos decorrentes dos itens (i), (ii), (iv) e (vi) desta Nota Explicativa. Esses ajustes resultam de reclassificações e retificações contábeis reconhecidas de forma retrospectiva, conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

viii) Reclassificação – Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

Dentre os valores reapresentados na rubrica de Outras Receitas e Despesas Operacionais Líquidas, destaca-se o montante de R\$ 27.651 mil, referente às despesas com depreciações das lojas e unidades habitacionais destinadas à locação, classificadas como propriedades para investimento, mensuradas pelo método do custo. Esses ajustes estão descritos no item (iv) desta Nota e detalhados na Nota Explicativa nº 11 – Investimentos.

Adicionalmente, essa linha apresentou uma redução de R\$ 4.263 mil, decorrente da baixa de valores de exercícios anteriores, conforme mencionado no item (i) desta Nota Explicativa, na Nota nº 2, item (a), e na Nota nº 18 – Créditos a Repassar.

No Estatuto Social é assegurado ao acionista dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido anual da COHAB-SP, após a constituição da reserva legal de 5% do lucro líquido do exercício, até que essa reserva atinja 20% do capital

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

3.18. Pronunciamentos novos ou alterados

a) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

IAS 1/CPC 26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis: As emendas estabelecem requerimentos para classificação e divulgação de um passivo com cláusulas de covenants como circulante ou não circulante. Segundo, as emendas o passivo deve ser classificado como circulante quando a entidade não tem o direito no final do período de reporte de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos doze meses após o período de reporte. Adicionalmente, apenas covenants cujo cumprimento é obrigatório antes do, ou, no final do período de reporte devem afetar a classificação de um passivo como circulante ou não circulante.

IFRS 16/CPC 06 (R2) – Arrendamentos: As emendas incluem requerimentos que especificam que o vendedor-arrendatário deve mensurar subsequentemente o passivo de arrendamento derivado da transferência de ativo - que atende aos requisitos para ser reconhecida como receita de venda - e retro arrendamento ('Sale and Leaseback') de forma que não seja reconhecido ganho ou perda referente ao direito de uso retido na transação. Essas alterações não tiverem efeito nas Demonstrações Contábeis da Empresa.

IAS 7/CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa: As emendas exigem que as entidades forneçam certas informações específicas relacionadas a Operações de Risco Sacado, Desconto de títulos, Reverse

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

factoring, Confirming e/ou assemelhadas, que envolvam a Empresa e seus fornecedores. Os novos requisitos de divulgação tornarão visível o uso de acordos de financiamento ou postergação de prazo de fornecedores por uma Empresa e permitirão que os investidores observem como esse uso desses instrumentos afetou as operações da Empresa.

A Administração da Companhia avaliou os impactos práticos que essas novas normas e alterações possam ter em suas Demonstrações Contábeis, e não houve efeitos relevantes.

b) Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2024

O IASB emitiu/revisou algumas normas que terão adoção para o exercício de 2025 ou após:

IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio: Exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das Demonstrações Contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 1 de janeiro de 2025.

IFRS 7/CPC 40 (R1) – Divulgação de instrumentos financeiros: As emendas estabelecem requerimentos de divulgação relativos a: (i) investimentos em participação societária mensurados a valor justo através dos outros resultados abrangentes, e (ii) instrumentos financeiros com características contingentes que não se relacionam diretamente com riscos e custos básicos de empréstimo.

IFRS 9/CPC 48 – Classificação e mensuração de instrumentos financeiros: As emendas estabelecem requerimentos relativos a: (i) liquidação de passivos financeiros por meio de sistema de pagamento eletrônico; e (ii) avaliar as características contratuais do fluxo de caixa dos ativos financeiros, incluindo aqueles com características ambientais, sociais e de governança (ASG ou ESG).



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública: Divulgação: Permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS, com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027.

IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 - Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027.

A Administração da Companhia está avaliando os impactos práticos que essas novas normas e alterações possam ter em suas Demonstrações Contábeis, e acredita que não terá efeitos relevantes.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2024	2023
Caixa	2	1
Bancos	410	209
Fundos de investimentos	195.438	701.945
Total	195.850	702.155

Caixa e equivalentes incluem o caixa, os depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Durante o exercício de 2024 a COHAB-SP manteve sua estratégia de alocação de recursos, no que tange os fundos de investimentos, visando rentabilidade dos ativos financeiros. Contudo, estes investimentos foram realizados com fundos de perfil conservador, garantindo, desta forma, o equilíbrio entre segurança e retorno.

4.1. Indisponibilidades Temporárias

	2024	2023
Banco do Brasil	2.777	2.758
Caixa Econômica Federal	996	987
Banco Santander	4	63
Total	3.777	3.808

As indisponibilidades temporárias estão registradas no grupo “Depósitos judiciais” (nota explicativa 20) e são compostas por valores bloqueados judicialmente, mas ainda não transferidos para as contas judiciais.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

4.2. Recursos vinculados

Dentre as disponibilidades apresentadas, há recursos vinculados, cuja movimentação ou resgate estão restritos ao objeto dos convênios ou contratos firmados com a Companhia e sujeitos a prestação de contas nos termos da legislação aplicável.

A seguir são apresentadas as disponibilidades por vinculação de recurso:

Vinculação	Origem	2024		2023	
		Bruto	Indisponível	Líquido	Líquido
FMH	Plano de investimentos do CMH	91.991	170	91.821	156.055
Jardim da Conquista	Arrecadação vinculada	755	0	755	514
CDHU	Arrecadação vinculada / saldo de convênio	18.287	1.930	16.357	480
SEHAB	Arrecadação vinculada / gestão de créditos	2.673	34	2.639	2.220
SF	Arrecadação vinculada / gestão de créditos	8.840	0	8.840	6.825
Outras secretarias	Saldo de convênios	4.646	7	4.639	4.248
Subtotal		127.192	2.141	125.051	170.342
COHAB	Recursos ordinários (*)	72.433	1.636	70.797	531.821
Total		199.625	3.777	195.848	702.161

(*) Dos recursos ordinários da COHAB-SP há comprometimento de R\$ 35.434 milhões vinculados aos restos a pagar inscritos para o exercício de 2025.

5. Contas a receber de clientes

	2024	2023
Prestações/mutuários a receber	361.192	137.644
Remunerações a Receber	102.904	43.028
Permissão de uso de lojas comerciais	5.834	5.257
Acordos/confissão de dívida	164	157
Total	470.094	186.086
Circulante	124.367	65.109
Não circulante	345.727	120.971
Total	470.094	186.086

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Os valores registrados como Prestações/Mutuários referem-se aos montantes a receber dos mutuários que adquiriram unidades habitacionais, bem como daqueles participantes do programa COHAB Reforma. Esses ativos são mensurados pelo seu custo original, acrescido de atualização monetária, e ajustados ao valor presente, conforme preceitos contábeis aplicáveis.

No exercício de 2024, os valores relativos à remuneração pelos serviços de gestão da carteira do FMH prestados pela COHAB-SP, anteriormente classificados em “Outros Ativos – Circulante”, foram reclassificados para o grupo “Contas a Receber de Clientes”, com o objetivo de proporcionar melhor apresentação e alinhamento à natureza da operação. Os valores de 2023 apresentados nesta Nota Explicativa estão alinhados com a reapresentação das demonstrações contábeis referentes ao exercício de 2023 (Nota 3.17).

	2024	2023
Prestações emitidas a receber	18.268	19.555
Saldo devedor vencido	237.993	224.986
Saldo devedor vincendo	205.061	12.064
Perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa	(100.130)	(118.961)
Total	361.192	137.644

Permissão de uso de lojas comerciais – Instrumentos que concedem permissão de uso de maneira onerosa destinados à utilização de áreas (lojas) comerciais da Companhia.

	2024	2023
Permissão de uso de lojas comerciais		
Circulante	3.194	2.525
Não circulante	2.640	2.732
Total	5.834	5.257

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

6. Tributos a recuperar

	2024	2023
Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ)	10.191	68
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	3.673	-
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF)	13.083	-
COFINS	2.452	11
PIS	30	1
Total	29.429	80

No período em análise, verifica-se um aumento nos valores registrados de Tributos a Recuperar. Esse aumento decorre, majoritariamente, de pagamentos efetuados a título de IRPJ e CSLL com base em estimativas ao longo do exercício. Entretanto, ao final do período, foi apurado prejuízo tributário, resultando em créditos a recuperar. Parte desses valores já está sendo compensada com débitos de PIS e COFINS do próprio exercício, bem como de exercícios subsequentes.

7. Outras contas a receber

	2024	2023
Particulares		
Rendimentos financeiros a liberar	2	2
Governo	-	-
Prefeitura do Município de São Paulo (i) (ii)	12.853	11.178
Transações com o FMH (iii)	7.698	4.419
Prefeitura Municipal de Osasco (iv)	13	13
Transações com a CDHU	3	3
Adiantamentos	1.960	782
Outros devedores transitórios (v)	112	186
Total	22.641	16.583
	-	-
Circulante	22.628	16.570
Não circulante	13	13
Total	22.641	16.583

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

- (i) O saldo a receber da Prefeitura de São Paulo referente as remunerações por serviços prestados para órgãos e entidades municipais, sendo R\$ 102.904 em 2024 e 43.028 em 2023, foi reclassificado em 2024 para o grupo de “Contas a Receber de Clientes” para melhor classificação, os valores apresentados de 2023 estão alinhados com a Nota 3.17 de Reapresentação das Demonstrações.
- (ii) Os demais saldos a receber da PMSP referem-se a SEHAB - nota 24 - (R\$ 1.391), SPDA (R\$ 102), SMS (R\$ 2.245), aluguéis a SME (R\$ 877) ou ressarcimento de operações relacionadas com a dívida municipal pela SF (R\$ 8.237).

Durante o período em análise, foram reconhecidos os valores de remuneração devida pelo FMH à COHAB-SP como receita, conforme os critérios estabelecidos pelos Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (PCGA) ou normas internacionais equivalentes. No entanto, é importante ressaltar que parte desses valores ainda não foi efetivamente arrecadada até a data do balanço. Essa situação é comum devido a restrições orçamentárias destinada a custeio do Fundo Municipal de Habitação e vem sendo tratada em processos específicos de suplementação orçamentária.
- (iii) Transações com o FMH são valores em contas do FMH a serem repassados à COHAB-SP ou vice-versa, decorrentes de arrecadação de carteira mista (empreendimentos com participação das duas entidades na composição dos custos de construção).
- (iv) O saldo a receber da Prefeitura Municipal de Osasco refere-se à desapropriação tratada no processo judicial 0016011-06.1993.8.26.0405, em trâmite perante a 1ª Vara de Osasco.
- (v) Outros devedores transitórios são adiantamentos a funcionários referente a obrigações

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

trabalhistas, como férias e décimo terceiro salário e regime de pronto pagamento para pequenas despesas da Companhia, sujeitos a prestação de contas.

- (vi) Parte dos valores receber da Prefeitura do Município de São Paulo refere-se a ressarcimentos de saldos do FCVS (Fundo de Compensação de Variações Salariais) já repassados, mas cuja titularidade dos créditos pertence à COHAB-SP. Após tratativas com a Secretaria Municipal da Fazenda, ficou acordado que os referidos valores seriam efetivamente ressarcidos à Companhia, com a devida aplicação de correção monetária. Diante desse entendimento, foram reconhecidas, no exercício, receitas de atualização monetária referentes ao período corrente, bem como ajustes de exercícios anteriores, correspondentes à atualização de valores de períodos passados, refletindo a reavaliação dos créditos devidos à Companhia.

8. Outros ativos

O saldo registrado corresponde a diferenças apuradas entre os valores lançados pela área gestora no momento da formalização de renegociação das dívidas de permissionários de lojas comerciais e os valores constantes no total da dívida consolidada. Além disso, esse saldo também contempla valores antecipados, oriundos de pagamentos à vista de imóveis, bem como montantes acumulados de pagamentos realizados por mutuários, destinados à amortização de financiamentos vinculados às carteiras imobiliárias da Companhia.

Adicionalmente, há valores pendentes de recebimento relativos a serviços prestados, cujos pagamentos ainda não foram realizados. Esses montantes permanecem registrados conforme os termos contratuais acordados com os respectivos clientes e representam pendências de cobrança em aberto. Em 2024, os valores a receber de remunerações da COHAB-SP por serviços de gerenciamento

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

da carteira do FMH deixaram de compor o grupo de “Outros Ativos” para integrar o grupo de “Contas a receber de clientes” para melhor evidenciação, conforme descrito na Nota 5. Contas a receber de clientes.

9. Fundo de compensação de variações salariais - FCVS

a) Criação, finalidade e responsabilidade.

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

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

Da carteira imobiliária da COHAB-SP com recursos do FGTS, 1.493 contratos possuem cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS para o resíduo contábil a ser apurado no final de cada contrato, sendo compostos por 1.287 créditos habilitados, 206 créditos não habilitados, não havendo contrato ativo no cadastro sem evento caracterizado.

Em 31 de dezembro de 2024, em decorrência de análise dos contratos com cobertura, 1.493 eventos encontram-se caracterizados perfazendo um total de R\$ 13.850 mil (R\$ 12.985 mil em 2023), que se encontra registrado na rubrica “FCVS a Receber” (não circulante), já ajustados a valor presente (R\$

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

2.827 mil em 2024), nos termos da Lei nº 6.404/76 com as alterações previstas nas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09. Em conformidade com a Lei nº 10.150/00 esses valores serão transformados em títulos de crédito com finalidade específica para quitação de empréstimos e financiamentos contraídos com recursos do FGTS.

9. Fundo de compensação de variações salariais – FCVS (continuação)

Após reformulação do Modelo Amostral de Auditoria Caixa em atendimento às recomendações da CGU foi elaborado um novo modelo com avaliação no âmbito da STN e CGU e apresentado na reunião do Conselho Curador do FCVS do dia 03/10/2018, conforme Resolução CCFCVS Nº 439, de 11.12.2018. Essa reformulação resultou na necessidade de nova marcação de auditoria nos contratos em processo de novação, no cancelamento dos processos de novação que estavam em andamento e mudança de status dos créditos habilitados. Em 2024 não houve celebração de contratos de Novação de Dívidas da COHAB-SP.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

10. Estoques

10.1. Imóveis a comercializar

Compreende os custos por etapa concluída do empreendimento composto por unidades habitacionais ainda não comercializadas e as unidades residenciais retomadas, que oportunamente serão comercializadas.

Descrição	2024		2023	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Unidades Habitacionais – Participação 100%	5.906	268.218	12.073	253.087
Unidades Habitacionais – Participação mista	9.549	55.089	3.760	55.020
Total de unidades a serem comercializadas	15.455	323.307	15.833	308.107
(-) Perdas Estimadas		(42.441)		(42.707)
Total de unidades a serem comercializadas após ajuste	15.455	280.866	15.833	265.400
(-) Unidades com permissão de uso	9.592	(113.592)	9.598	(113.834)
Total de unidades disponíveis para comercialização	5.863	167.274	6.235	151.566

a. *Perdas Estimadas*

Conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 16 – Estoques, sempre que o custo dos estoques não puder ser integralmente recuperado, seja por danos, obsolescência ou redução nos preços de venda, deve-se proceder à sua redução ao valor realizável líquido. Este valor corresponde ao montante líquido que a entidade espera obter com a venda dos estoques no curso normal de suas atividades.

No caso da COHAB-SP, o valor realizável líquido é apurado com base em avaliação da Diretoria Comercial. As informações atualizadas referentes ao exercício foram solicitadas por meio do processo nº 7610.2024/0004792-0. Contudo, como até a data de encerramento das demonstrações contábeis os

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

dados não haviam sido atualizados, os valores apresentados foram mantidos conforme os dados informados no processo anterior, nº 7610.2024/0000106-8.

Destaca-se que está em vigor contrato com empresa especializada, conforme processo SEI 7610.2023/0004539-0, para a realização de estudos e análises dos imóveis comerciais e terrenos de propriedade da companhia.

	COHAB	FMH	CONSOLIDADO
Saldo 31.12.2023	46.097	219.303	265.400
Movimentações	20.977	-32	20.945
entradas	21.326	589	21.915
saídas	-349	-621	-970
Saldo Após Movimentações	67.073	219.271	286.345
Baixa de áreas	0	-5.745	-5.745
(-) PECLD	-9	0	-9
+ Reversões de PECLD	161	113	275
Saldo 31.12.2024	67.226	213.640	280.866

10.2. Projetos em fase de desenvolvimento

Referem-se a projetos habitacionais de interesse social, direcionados à população de baixa renda, os quais estão sendo construídos, em sua maior parte, sob o regime de mutirões. Os valores apresentados representam os custos destinados ao empreendimento, como projetos, infraestrutura e construção, líquidos da perda estimada para redução ao valor recuperável. Após a conclusão das obras, esses custos serão reclassificados para a conta “imóveis a comercializar”.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

	2024	2023
Descrição por fonte de recurso		
Recursos do FMH	1.164	1.164
Recursos Pode Entrar	2.525.036	713.373
Recursos da COHAB-SP	60.234	47
Total	2.586.434	714.584

	2024	2023
Recursos Pode Entrar – Descrição por empreendimento		
Forte do Rio Negro A	58.553	39.679
Forte do Rio Negro B	55.743	39.627
Bauru A/B	89.661	44.808
Lajeado A/B	107.254	57.907
Padre Ticão – Agudos B	50.046	39.780
Santa Barbara	25.394	18.798
Nossa Senhora de Fátima	31.831	24.588
Adventista	16.156	3.410
Prestes Maia	86.076	66.745
Carolina Mãe de Jesus	34.430	10.991
Forte do Rio Branco 1 LT 9	36.908	16.315
José Bonifácio	888	888
Itaquera II/III José Bonif. Q27 L8-9-10	29.445	13.909
Forte Rio Branco 1 Lt 10	43.811	13.133
Forte Rio Branco 1 LT 11	34.194	13.563
Jardim Celeste Q12 L03 / Dandara	10.594	5.707
General Rondon	23.972	10.905
Forte Do Rio Branco 1 Lt 10	3.450	0
Luiz Gama - Favela Do Violão - Quadra 1	44.241	10.919
Residencial Maria Felipa	35.210	11.211
Itaquera II/III José Bonif. St Terezinha	13.261	2.010
Jardim São Paulo - 1a, Q56 - Lote 02	878	559
Elisio Teixeira Leite Q03 Lt03	3.923	493

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Itaq II/III - José Bonif Q138 L09 Kansas	4.072	1.032
Itaq II/III- José Bonif Q138 L10 Missouri	4.865	1.042
Igarapé Mirim	5.277	831
Forte Do Rio Branco Iii Lt.28 - C.H.Mari	5.779	3.083
Itaq II/III- José Bonif Q138 L11 Sp Life	3.042	681
Residencial N Sra Guadalupe	16.977	128
Santa Etelvina I - Qd 18b Lt 05	3.177	279
Bresser XIV	10.407	0
Itaquera Ic Padre Manoel De Paiva Q11 L7	280	0
Barro Branco lic Q37b / L02 E 03	22.633	0
Jardim Palmares	858	0
Bresser VI	34.508	0
Itaquera Ii/Iii - José Bonifácio Q161 L4	645	0
Sonda B	4.152	0
Arroio Sarandi	7.924	0
Mirai Parque Do Carmo Residencial 04	14.168	0
Residencial Parque Dom Pedro	28.359	0
Residencial Portal Do Horto	46.988	0
Mix Morumbi	45.083	0
Estação Tolstói	26.109	0
Elísio Teixeira	196.456	0
Condomínio Das Orquídeas	41.107	0
Condomínio Inhambú	40.975	0
Condomínio Pau Brasil	40.975	0
Condomínio Arapanés	41.107	0
Condomínio Tamareira	41.107	0
Condomínio Primavera	36.333	0
Condomínio Rouxinol	13.864	0
Condomínio Sibipiruna	13.468	0
Condomínio Pitangueiras	13.468	0
Condomínio Hortência	13.468	0
Casa 8 Jabaquara	74.656	0
Proj. Imobiliário E79 A1-E79 A2 - E79 C1	27.430	0
Condomínio Barra Funda	73.509	0

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Residencial Empatia	23.422	0
Residencial Perus li	43.207	0
Residencial Perus I	101.185	0
Residencial Esperança	15.901	0
Residencial Reserva Jaraguá li	32.644	0
Residencial Reserva Jaraguá lii	32.649	0
Cond. Res Plano & Alto Do Jaraguá	57.515	0
Vitta Matarazzo	10.534	0
Residencial Igualdade	11.664	0
Residencial Amizade	68.078	0
Residencial União	4.461	0
Cond. Das Palmeiras	13.864	0
Cond. (Q F L04)	13.468	0
Cond. Gardênia	15.844	0
Cond. Magnólia	15.448	0
Cond. Ipanema	15.844	0
Cond. Jasmim	15.844	0
Cond. Das Begônias	13.468	0
Cond. Canário	7.526	0
Santa Etelvina lib - Area 5 Qd 9	5.527	0
S Francisco Prov 9 Qd 65 Lt 02	81	0
Santa Etelvina lib Área 5-Quadra 9	1.292	0
Cond. Girassóis	47.756	0
Cond. Estação Itaim Paulista	70.615	0
Cond. Guarapiranga	3.343	0
Cond. Vila Prudente	15.622	0
Res Vila Aurora I, li, lii E Iv	70.542	0
Forte Do Rio Branco lii L 27	2.154	0
Araçarana I/li	2.370	0
Barro Branco lia Q37a/L01, 02, 03 - Barr	3.340	0
Itaquera Ib-Padre Manuel Nóbrega Q16 L9	690	0
Pode Entrar Aquisições a Reclassificar	-	260.352
Total	2.525.037	713.373

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

	2024	2023
Recursos COHAB-SP – Descrição por empreendimento		
Profilurb Pêssego Carmo	47	47
Jardim Continental / Parque das Flores	44	-
Vila Nascente – AMAI	-	-
Lote 06 – Vila Maria- PPP	50	
Vila Bela (Área Nova)	93	
SP Pernilongo (CDHU)	60.000	
Total	60.234	47

O Programa Pode Entrar Aquisições é uma iniciativa da COHAB-SP destinada a facilitar o acesso à moradia para a população de baixa renda. Os valores da linha a reclassificar em 2023 referem-se aos repasses realizados às construtoras no mês de dezembro de 2023. Esses repasses foram direcionados para contas bancárias específicas de cada empreendimento habitacional mantidas na Caixa Econômica Federal. Durante o exercício de 2024 houve a abertura das contas contábeis individualizadas correspondentes a cada empreendimento e os valores foram reclassificados para o empreendimento correspondente.

a. Perdas Estimadas

A redução dos valores ao valor recuperável foi realizada com base nas informações técnicas fornecidas pela Diretoria Técnica, constantes do processo nº 7610.2024/0000106-8, conforme detalhado na Nota 10.1, item (a).

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

10.3. Áreas destinadas a edificações ou urbanização

10.3.1. Terrenos

Referem-se as áreas desapropriadas, adquiridas ou recebidas em doação e destinadas para futura utilização no atendimento da política habitacional da Companhia, cujo custo é apresentado líquido da perda estimada para redução ao valor recuperável. Após a conclusão das obras, esses custos serão reclassificados para a conta “imóveis a comercializar”.

Descrição	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Custo de Aquisição	486.351	290.837
Reavaliações Efetuadas entre 2003 e 2007	3.768	3.768
(-) Redução ao valor recuperável	(248.292)	(248.292)
Total	<u>241.827</u>	<u>46.313</u>

a. *Perdas Estimadas*

As perdas estimadas para redução ao valor recuperável dos terrenos foram registradas com base em avaliação realizada pela Diretoria Técnica, através do processo SEI 7610.2024/0000106-8, conforme detalhado na Nota 10.1, item (a). Sobre a situação atual dos terrenos totalmente invadidos e áreas remanescentes que não podem ser utilizadas para produção habitacional. As reservas de reavaliação foram revertidas na proporção das perdas estimadas e tal redução é consistente com o ponto de vista de que os ativos não devem ser escriturados por quantias superiores àquelas que se espera que sejam realizadas com a sua venda ou uso, conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 16.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

10.3. Áreas destinadas a edificações ou urbanização (continuação)

10.3.2. Desapropriações em andamento

A conta é destinada ao registro dos valores de desembolso que a Companhia realizou para desapropriação de áreas, mas que não há decisão judicial transitada em julgado, e que poderão ser incorporados aos terrenos após avaliação de viabilidade do empreendimento.

11. Investimentos

a) *Composição dos investimentos:*

O grupo de investimentos é formado por imóveis mantidos para fins de renda de aluguel (lojas comerciais nos conjuntos habitacionais e locação social); por terrenos sem destinação definida.

	2024	2023
Terrenos para valorização	75.065	75.065
Lojas Comerciais	610	720
Locação Social	25.526	27.623
Participações societárias	0	0
Total	101.201	103.408

Terrenos para valorização

Denominação	2024	2023
Parque Carrão – CET	34.637	34.637
APA do Carmo	40.428	40.428
Total	75.065	75.065

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

b) Lojas Comerciais

Lojas Comerciais		
Denominação	2024	2023
CH José de Anchieta – Itaquera IA	3	3
CH Pe. Manoel da Nóbrega – Itaquera IB	4	4
CH Pe. Manoel de Paiva – Itaquera IC	2	2
CH José Bonifácio – Itaquera II/III	18	18
CH Castro Alves – Guaianases	1	1
CH Prestes Maia – Guaianases	2	2
CH Pres. J. Kubitscheck – Guaianases	5	5
CH Cidade Tiradentes– Guaianases	15	15
CH Sen. Teotônio Vile–A - Jd. Sapopemba	1	1
CH Mascarenhas De Mora–S - Sapopemba	3	3
CH Brig. Eduardo Gom–S - Jd. Pirituba	2	2
CH Pres. Castelo Bran–O - Carapícuiba	9	9
CH Pres. Tancredo Nev–S - Itapevi	3	3
CH Olarias	144	144
CH Parque Do Gato	1.491	1.491
(-) Depreciação	(1.093)	(983)
Total	610	720

O plano diretor de uma cidade como São Paulo desempenha um papel crucial na organização e no desenvolvimento urbano sustentável. Ao obrigar os prédios residenciais a incluírem espaços comerciais, o plano diretor não apenas promove a integração entre diferentes usos do solo, mas consolidadas. Além disso, o Programa de Locação Social promove a inclusão social ao garantir o acesso à moradia adequada para famílias em situação de vulnerabilidade, contribuindo para a redução das desigualdades e para o desenvolvimento sustentável da cidade.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

c) Locação Social

Locação Social

Denominação	2024	2023
CH Vila dos Idosos	5.412	5.412
CH Parque do Gato	18.879	18.879
CH Olarias	5.189	5.189
CH Asdrúbal do Nascimento	3.112	3.112
CH Senador Feijó	2.889	2.889
Edifício Mário de Andrade	6.530	6.530
Palacete dos Artistas	12.281	12.281
(-) Depreciação	(28.766)	(26.669)
Total	25.526	27.623

As locações sociais também são enquadradas como arrendamento operacional já que não há transferência de todos os riscos e benefícios.

Receitas com Arrendamento Operacional	2024	2023
Venda	-	-
Lojas Comerciais	4.242	3.952
Locação Social	2.017	2.130
Financeira (mora)	30	52
Total	6.289	6.134

d) Retificação de Erro Relacionado aos registros das depreciações

Conforme detalhado na Nota 2.b – Retificação de Erro Contábil Relacionado às Propriedades para Investimento, foi identificado que as propriedades para investimento mensuradas pelo modelo do custo não estavam tendo suas depreciações devidamente registradas, conforme exigido pelas normas contábeis aplicáveis. No exercício de 2024, foram realizados os lançamentos das depreciações



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

correspondentes ao período corrente, bem como os ajustes retrospectivos referentes a exercícios anteriores, com o objetivo de evidenciar adequadamente os impactos no resultado e na posição patrimonial da entidade.

Os valores reconhecidos em cada exercício estão apresentados no quadro a seguir, com detalhamento dos efeitos nos saldos comparativos e nas demonstrações readequadas.

DESPESAS COM DEPRECIAÇÃO	2024	2023	PERÍODOS ANTERIORES	TOTAL
Terrenos	-	-	-	-
Lojas Comerciais	110	110	874	1.093
Locação Social	2.097	2.097	24.572	28.766
TOTAL	2.207	2.207	25.445	29.859

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

12. Imobilizado

	Equipamentos de construção	Móveis e utensílios	Instalações	Veículos e aeronaves	Equipamentos de informática	Edificações	Terrenos	Outras instalações	Total
Custo									
Saldo em 31 de dezembro de 2022	73	709	27	47	2.875	4.619	597	2	8.951
Adições	30	334	-	37	781	-	-	-	1.182
Baixas	-	(77)	(1)	-	(118)	-	-	-	(197)
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impairment	(5)	(172)	(2)	-	(19)	-	-	(0)	(199)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	98	793	24	84	3.519	4.619	597	2	9.737
Adições	47	692	-	6	2.045	-	-	-	2.789
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impairment	1	(149)	2	-	(374)	-	-	0	(519)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	146	1.337	26	90	5.190	4.619	597	2	12.007
Depreciação									
Saldo em 31 de dezembro de 2022	68	554	21	47	2.056	2.982	-	2	5.730
Aquisições	3	35	3	2	318	84	-	0	444
Baixas	-	(77)	(1)	-	(118)	-	-	-	(196)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	70	512	23	49	2.256	3.065	-	2	5.978
Aquisições	7	104	3	4	636	84	-	0	837
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	77	616	26	53	2.892	3.149	-	2	6.815
Saldo contábil líquido em 31/12/2022	5	155	5	-	820	1.637	597	1	3.220
Saldo contábil líquido em 31/12/2023	28	281	1	35	1.263	1.554	597	-	3.759
Saldo contábil líquido em 31/12/2024	69	721	0	37	2.298	1.470	597	0	5.192
Taxa média anual de depreciação	10%	10%	10%	10%	20%	4%	0%	10%	

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

12. Imobilizado (continuação)

a) *Provisão para redução ao valor recuperável*

De acordo com o CPC 01 (R1) – Redução ao Valor Recuperável dos Ativos, a Companhia avaliou, ao final do exercício, eventuais indicativos de desvalorização de seus ativos que pudessem gerar necessidade de teste sobre seu valor de recuperação. Tal avaliação foi baseada em fontes externas e internas de informação, levando-se em consideração mudanças de condições do mercado, dentre outros.

13. Intangível

Custo	Direito de uso
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>462</u>
Adições (aquisições)	58
Baixas	<u>(43)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	477
Adições (aquisições)	1.366
Baixas	<u>(290)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1553
 Amortização	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(36)
Adições	(71)
Baixas	<u>43</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(64)
Adições	(651)
Baixas	<u>290</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(425)
 Saldo contábil, líquido em 31/12/2023	<u>413</u>
Saldo contábil, líquido em 31/12/2024	<u><u>1.128</u></u>

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

a) Teste da redução ao valor recuperável (impairment) - Intangível

Adicionalmente à avaliação dos ativos imobilizados, a Companhia avaliou, ao final do exercício, eventuais indicativos de desvalorização de seus ativos intangíveis que pudessem gerar necessidade de teste sobre seu valor de recuperação. Tal avaliação foi baseada em fontes externas e internas de informação, levando-se em consideração mudanças de condições do mercado, dentre outros. Não foram identificadas evidências que indicassem a desvalorização dos ativos intangíveis da Companhia.

b) Amortização

A Companhia possui apenas dois tipos de ativos intangíveis: licenças com prazo determinado, conforme estabelecido em contrato, e licenças e softwares de uso perpétuo. Para os contratos com prazo determinado, a amortização é registrada ao longo do período estipulado contratualmente. Já para as licenças de uso perpétuo, não há reconhecimento de amortização. As despesas com amortizações são registradas em conta específica no grupo de despesas administrativas.

14. Fornecedores

	2024	2023
Prestadores de serviços	2.979	4.749
Permissionários e cauções	4.734	4.041
Empreiteiros	4.821	11.647
Outros fornecedores	72	183
Remunerações a Pagar	102.904	43.028
Partes relacionadas (Nota 24)	63	62
Total	115.573	63.711

Em 2024, os valores relacionados às remunerações a pagar foram reclassificados do grupo de "Outros Passivos" para o grupo de "Fornecedores", com o objetivo de aprimorar a apresentação e a

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

transparência das informações contábeis. Para fins de comparabilidade entre os exercícios, os saldos referentes ao exercício de 2023 apresentados neste demonstrativo foram ajustados conforme essa nova classificação, estando devidamente alinhados com os critérios de republicação descritos na Nota Explicativa 3.17.

15. Salários e encargos sociais

São todas as formas de compensação proporcionadas pela companhia em troca de serviços prestados pelos seus empregados ou pela rescisão do contrato de trabalho. Inclui também despesas com diretores e outros administradores. Tais benefícios incluem salários, consignações da folha de pagamento, verbas rescisórias e outros benefícios.

	2024	2023
Salários a pagar	3.684	4.174
Obrigações de férias	7.240	6.670
Encargos trabalhistas	1.946	3.043
Consignações a recolher	172	145
Total	13.042	14.032

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

16. Impostos e contribuições a recolher

	2024	2023
Contribuições para o PIS e COFINS	6.761	9.577
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF)	1.502	35.059
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	-	15.660
Imposto sobre Serviços (ISS)	78	19
Imposto predial e territorial urbano (IPTU)	14.571	14.394
Parcelamento Tributos Federais	62.650	-
Outros	1.477	1.926
Total	87.040	76.635
Circulante	23.244	62.241
Não circulante	63.796	14.394
Total	87.040	76.635

a. Cálculos, políticas e percentuais

Os tributos sobre o lucro são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de IRPJ de 10% sobre o lucro tributável (lucro real) para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável (lucro real) para contribuição social sobre o lucro líquido, considerando-se a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável (lucro real) do exercício.

b. Parcelamento de Tributos Federais

Diante das restrições orçamentárias enfrentadas em 2023, a Companhia não conseguiu quitar integralmente suas obrigações tributárias federais relativas ao exercício. Com a negativa de suplementação orçamentária e dúvidas quanto à utilização de recursos da fonte 10 para despesas de custeio, optou-se pela adesão ao parcelamento simplificado de débitos tributários.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Alguns valores demonstrados na linha de locação social foram baixados em 2024, conforme detalhamento na Nota 2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras, retificação de erro. Os valores destacados nessa linha, em 2023, já consideram os valores reapresentados.

GRUPO	CONTA	VALOR
Passivo	Créditos a Repassar	10.841
Ativo	Contas a receber de Clientes	6.578
PL	AJEA	4.263
Resultado	Despesa do Período	4.595

19. Provisões para demandas judiciaisⁱ

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

A Administração, com base em informações de sua assessoria jurídica, de análise das demandas judiciais pendentes e de análises de riscos fiscais, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas. Quanto as ações trabalhistas com base na experiência anterior, referente às quantias reivindicadas às ações em curso, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas.

As provisões constituídas em montante suficiente para cobrir as perdas consideradas prováveis e para as quais uma estimativa confiável possa ser realizada. As principais ações se referem a:

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

- Processos cíveis referentes à: (i) ação civil pública; (ii) cobrança de condomínio; (iii) Obrigação de fazer/não fazer; (iv) indenização decorrente de ação de desapropriação de áreas; (v) Usucapião; (vi) indenizatória; entre outras.
- Processos trabalhistas são ações movidas contra a Companhia por ex-empregados e funcionários das diversas empresas que prestaram serviços na Companhia.
- Processos Tributários/Fiscais: essencialmente, são ações movidas pelas prefeituras de Carapicuíba, São Paulo e Osasco visando o pagamento do IPTU pela COHAB-SP nos casos de inadimplência por parte dos mutuários junto às respectivas prefeituras.

Em 2024, manteve-se a evolução das práticas contábeis relacionadas às classificações de processos da companhia. Foram realizadas novas revisões e aprimoramentos no processo de registro de estimativa de riscos dos processos judiciais, com o objetivo de consolidar os critérios de classificação de risco dos processos e reforçar a normatização estabelecida no ano anterior.

Essa continuidade no aperfeiçoamento resultou na consolidação dos procedimentos para a elaboração do relatório de contingências, garantindo conformidade com a Portaria da COHAB nº18/2023, divulgada em 26 de junho de 2023, no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, bem como com a Portaria da PGM nº16/2021. Dessa forma, busca-se assegurar a coerência das práticas contábeis e a aderência às normativas vigentes.

Os ajustes implementados continuam a visar a melhoria da precisão e eficiência, promovendo uma gestão ainda mais eficaz dos riscos financeiros. Essa abordagem não apenas fortalece a tomada de decisões embasadas, mas também reforça a comparabilidade e a transparência das demonstrações financeiras da companhia.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

A portaria, entre outras diretrizes, mantém as regras para a classificação de precatórios. Nos casos em que um precatório é aceito, a probabilidade é considerada remota; por outro lado, quando um precatório não é aceito e o pagamento não é efetuado, os processos continuam sendo classificados como prováveis.

Além disso, após nova análise dos impactos das execuções de provisões anteriores, confirmou-se a decisão de que os valores dos processos classificados como prováveis permanecem integralmente incluídos no grupo de passivos exigíveis a longo prazo, em vez do passivo circulante, consolidando a estratégia de gestão dos passivos contingentes da companhia.

Provisões	2024	2023
Contingências	131.110	221.825
Precatórios	10.770	-
Total	141.880	221.825

19.1. Provisões classificadas como perdas prováveis

Para os processos cujas perdas foram classificadas como prováveis, a Administração registrou provisão, cuja movimentação é demonstrada a seguir:

	2024	2023
Cíveis	128.069	212.343
Tributárias/Fiscais	-	9.056
Trabalhistas	3.042	426
Total	131.110	221.825

Dos valores de ações cíveis registradas como prováveis em 2023, R\$ 89.116 mil (70%) tratam de ações do FMH. Movimentação ocorrida no exercício:

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

	2024	2023
Saldo inicial	221.825	75.513
Inclusões	15.473	221
Pagamentos	(89.747)	(176)
Atualizações e reclassificações	(16.440)	146.267
Saldo final	131.110	221.825

19.2. Provisões de precatórios

Considerando que a Companhia possui processos nos quais já foram ofertados precatórios, mas que ainda não transitaram em julgado, o Grupo de Trabalho instituído em 2023 para regulamentar a temática de precatórios, conforme estabelecido no Processo SEI nº 7610.2022/0001939-7, definiu que as respectivas provisões devem ser mantidas em contas separadas dentro da rubrica de provisão para contingências. Em caso de trânsito em julgado, esses processos são transferidos para o passivo efetivo, em conta específica de precatórios a pagar, conforme a natureza da ação.

Adicionalmente, há processos em que a COHAB-SP figura como terceira responsável, com responsabilidade compartilhada, pois se referem a carteiras cedidas à Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP) e ao SPDA. Nesses casos, mesmo quando transitados em julgado ou em fase de execução, tais processos permanecem contabilizados como provisão, uma vez que a responsabilidade primária recai sobre terceiros.

Provisão de Precatórios	2024	2023
Trabalhistas	-	-
Cíveis	8.503	-
Fiscal	-	-
PMSP	16	-
SPDA	2.251	-
Total	10.770	-
Quantidade de processos	20	

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

19.3. Provisões classificadas como perdas possíveis

A Empresa está envolvida em litígios e procedimentos administrativos relacionados a questões fiscais, civis e trabalhistas, os quais são tratados pela Administração como possíveis passivos contingentes. Portanto, nenhuma reserva foi registrada, conforme preconizado nos itens 27 e 30 do Pronunciamento Técnico CPC 25, e em conformidade com os critérios de reconhecimento e mensuração descritos na nota 3.10.

Em 31 de dezembro de 2024, os processos avaliados pela Assessoria Jurídica como representando risco possível totalizaram R\$ 510.524 mil, para os quais nenhuma reserva foi constituída, uma vez que as normas contábeis aplicáveis no Brasil e no IFRS não exigem tal provisionamento.

	2024	2023
Cíveis	507.756	501.769
Tributárias	-	4.596
Trabalhistas	1.036	1.391
Total	510.524	507.756

20. Depósitos judiciais

Composto de bloqueios efetuados via BACEN JUD (Nota 4.1) e depósitos judiciais feitos pela COHAB-SP, decorrentes de ações em que a Companhia é parte, do ajuizamento até o encerramento do processo, conforme quadro a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	37.115
Adições	9.638
Baixas	(9.730)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	37.023
Adições	5.240
Baixas	(4.131)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	38.132

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

20.1. Bloqueios judiciais

	2024	2023
Banco do Brasil	2.777	2.758
Caixa Econômica Federal	996	987
Banco Santander	4	63
Total	3.777	3.808

20.2. Depósitos judiciais

	2024	2023
Depósitos judiciais	33.907	32.768
Recursos	447	447
Total	34.354	33.215

21. Precatórios a pagar

No exercício de 2023, houve decisão inédita para a COHAB-SP, na qual o juízo competente determinou que a execução de parcelas vencidas deve observar os privilégios processuais da Fazenda Pública, incluindo, pela primeira vez, a expedição de precatório como forma de pagamento. No exercício de 2024, essa prática foi reiterada em outros processos judiciais, que passaram a indicar o pagamento por meio de precatórios, consolidando essa modalidade como padrão em ações judiciais envolvendo a Companhia.

Com o objetivo de garantir a comparabilidade das informações entre os exercícios e em consonância com a orientação do Departamento Jurídico, convencionou-se que os processos judiciais em que já houve o trânsito em julgado e cujo pagamento será realizado por meio de precatório passaram a ser

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

classificados como passivos efetivos, e não mais como provisões, ainda que não totalmente finalizados em termos de execução.

Essa mudança decorre da atuação do Grupo de Trabalho instituído em 2023, voltado à regulamentação da temática de precatórios, conforme estabelecido no processo SEI nº 7610.2022/0001939-7. A partir de sua atuação, a COHAB-SP adotou como política institucional a indicação de precatórios como forma de quitação das condenações judiciais desfavoráveis à Companhia.

Precatórios a Pagar	2024	2023
Trabalhistas	802	760
Cíveis	3.698	-
Fiscal	-	-
Total	4.500	760
quantidade de processos	10	1
Atualização monetária	36	

22. Outros passivos

No exercício de 2024, os valores referentes à remuneração de gerenciamento de crédito devida pelo Fundo Municipal de Habitação (FMH), anteriormente classificados no grupo de “Outros Passivos”, passaram a ser demonstrados no grupo de “Fornecedores”, exclusivamente no que se refere à carteira administrada do FMH. Tal reclassificação visa proporcionar melhor apresentação e transparência das demonstrações contábeis, em linha com as práticas contábeis adotadas.

Para fins de comparabilidade entre os exercícios, os valores relativos ao exercício de 2023 apresentados no quadro a seguir foram reapresentados conforme a Nota Explicativa 3.17., que trata da reapresentação das demonstrações financeiras.

O saldo de ressarcimentos, no montante de R\$ 7.697 mil, refere-se a valores de natureza transitória entre a COHAB-SP e o FMH, decorrentes de pagamentos realizados por uma das entidades em nome

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

da outra. Tais valores são devidamente identificados e reembolsados no mês subsequente ao pagamento, não gerando impacto financeiro permanente para nenhuma das partes.

Na linha de provisões diversas do quadro abaixo, cujo saldo é de R\$ 19.945 mil, estão incluídos, majoritariamente, valores relacionados a fornecedores que ainda serão classificados de forma definitiva nos períodos seguintes, conforme a consolidação das informações e o encerramento dos respectivos processos administrativos ou contratuais

	2024	2023
Remuneração do FMH	-	-
Ressarcimentos	7.697	3.803
Provisões diversas	19.945	24.302
Total	27.642	28.105

23. Patrimônio líquido

23.1. Capital Social

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o capital subscrito e integralizado é de R\$ 898.695, representado por 4.395.192.901 ações, conforme demonstrado abaixo, em reais:

	Ações Ordinárias	2023	2022
Prefeitura de São Paulo	4.395.192.811	898.694.697,74	898.694.697,74
São Paulo Transportes S/A	34	6,95	6,95
Serviço Funerário do Município de São Paulo	34	6,95	6,95
Diversos	22	4,50	4,50
Total	4.395.192.901	898.694.716,14	898.694.716,14

Todas as ações têm os mesmos direitos com relação aos ativos líquidos residuais da Companhia

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

a) Ações ordinárias

Os detentores de ações ordinárias têm o direito ao recebimento de dividendos conforme definido no estatuto da Companhia. As ações ordinárias dão o direito a um voto por ação nas deliberações da Companhia.

23.2 Lucros acumulados

a) Reserva legal/estatutária

O estatuto social da Companhia determina a constituição de reserva legal de 5% e reserva para produção habitacional de 60%, ambas sobre o lucro líquido ajustado, entretanto, não são considerados os lucros auferidos pelo FMH na constituição das reservas.

b) Dividendos

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro auferido no exercício, ajustado na forma da lei. Contudo, não são considerados os lucros auferidos pelo FMH na distribuição de dividendos.

c) Distribuição de lucros do exercício anterior

Em 2024, foram identificados erros materiais e mudanças de políticas que afetaram as demonstrações financeiras do exercício de 2023, relacionados principalmente ao reconhecimento de ativos fiscais diferidos. Em conformidade com o CPC 23, a Companhia procedeu à reapresentação retrospectiva das demonstrações financeiras, com os devidos ajustes patrimoniais.

A distribuição de dividendos referente ao exercício de 2023 foi realizada com base nas demonstrações financeiras aprovadas pela assembleia geral, anteriormente à identificação dos referidos ajustes. Por se tratar de ato jurídico perfeito, não há previsão de reversão ou compensação da distribuição já efetuada.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

23.3 Ajuste de Exercícios Anteriores

Conforme o disposto no artigo 186 da Lei nº 6.404/76 e em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, foram registrados no Patrimônio Líquido, na conta Ajustes de Exercícios Anteriores, os saldos decorrentes de erros imputáveis a exercícios anteriores e de mudanças nos critérios contábeis anteriormente adotados pela COHAB-SP.

Esses ajustes estão detalhados na Nota Explicativa 3.17 (Reapresentação das Demonstrações Contábeis de 2023), bem como nas notas explicativas das contas específicas impactadas por tais alterações, evidenciando os reflexos individuais nas respectivas rubricas contábeis. O quadro a seguir apresenta, de forma resumida, os valores referentes aos ajustes efetuados no período.

Ajuste	Descrição	Valor	Entidade
Depreciação de Investimentos	Reconhecimento das depreciações retroativas de imóveis classificados como propriedades para investimento pela COHAB-SP, mensurados pelo custo, destinados à locação (lojas comerciais e conjuntos habitacionais).	(1.692)	COHAB-SP
Depreciação de Investimentos	Reconhecimento das depreciações retroativas de imóveis classificados como propriedades para investimento pelo FMH, mensurados pelo custo, destinados à locação (lojas comerciais e conjuntos habitacionais).	(25.960)	FMH
Correção Monetária	Atualização monetária de valores relativos às novações do FCVS, repassados em montante superior à PMSP, no período de 05/2017 a 12/2023, a serem restituídos.	755	COHAB-SP
Retificação de erros em valores emitidos	Ajuste decorrente da correção de lançamentos relacionados à Locação Social, taxas de manutenção e condomínio, conforme apontamento do TCM (RAF 2023).	4.264	FMH
Adoção Inicial - CPC 32	Reconhecimento inicial de ativos fiscais diferidos, conforme critérios estabelecidos pelo Pronunciamento Técnico CPC 32 – Tributos sobre o Lucro, com reapresentação das demonstrações de 2023.	674.557	COHAB-SP
	Total	651.924	

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

24. Partes relacionadas

A Companhia possui uma política de Transações com Partes Relacionadas revisada e aprovada anualmente pelo Conselho de Administração. De acordo com a política de transações com partes relacionadas, cabe à Diretoria garantir o tratamento isonômico e não discriminatório de concorrentes, no que toca à contratação, precificação e prestação do serviço, bem como garantir o nível de atendimento do serviço contratado, de acordo com as especificações do Termo de Referência e do Contrato que regulam a relação.

a) Remuneração do pessoal-chave da Administração

	2024	2023
Diretoria	3.820	4.102
Conselho de Administração	749	713
Conselho Fiscal	155	138
Total	4.724	4.953

A remuneração dos administradores da Companhia é fixada pela Assembleia Geral, após autorização da Junta Orçamentária e Financeira – JOF.

b) Outras transações com partes relacionadas

Nome da parte relacionada	Natureza da transação	2024	2023
SEHAB (1)	Credora	1.391	1.068
PRODAM (2)	Devedora	63	62
SME (3)	Credora	877	0

(1) A Companhia disponibiliza colaboradores para prestarem serviços para a Secretaria Municipal de Habitação, cuja natureza da transação é comercial e registrada na rubrica “outras contas a

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

receber”, no ativo circulante, o montante de serviços faturados a receber em decorrência de contrato de prestação de serviços de gestão de créditos, conforme demonstrado na nota explicativa 7.

- (2) A Companhia firmou contrato de prestação de serviços na área de Tecnologia da Informação, com a PRODAM, cuja despesa está registrada na rubrica “serviços de terceiros” e demonstrado na nota explicativa 14.
- (3) A Companhia firmou contratos de locação de imóveis utilizados pela Secretaria Municipal de Educação, cuja natureza da transação é comercial e registrada “outras contas a receber”, no ativo circulante, o montante de serviços faturados a receber em decorrência de contrato de locação, conforme demonstrado na nota explicativa 7.

25. Receita operacional líquida

	2024	2023
Receita operacional bruta		
De comercialização	8.813	35.258
De gestão de créditos	37.791	55.761
De produção	139.433	42.086
Deduções:		
Impostos sobre vendas	-17.208	-12.312
Total	168.829	120.793

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

26. Despesas por natureza

	2024	2023
Custo dos produtos e serviços vendidos	29.209	67.724
De comercialização	2.323	32.919
De gestão de créditos	26.363	34.548
De produção	523	257
Despesas Gerais e Administrativas	244.127	143.970
Pessoal e encargos sociais	95.492	85.846
Serviços de terceiros	147.743	57.675
Materiais	892	449
Total de custo de vendas e despesas gerais e administrativas	214.918	211.694
Custo das mercadorias e serviços vendidos	29.209	67.724
Despesas gerais e administrativas	244.127	143.970
Total	214.918	211.694

27. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	2024	2023
Outras receitas		
Subvenção para investimentos (1)	1.708.392	646.970
Subvenção para custeio	31.435	121.748
Processos judiciais	0	296.393
Recomposição de ativos	850	1.966
Reversão de provisão para perdas de recebíveis (2)	31.392	27.720
Recursos do FMH – Lei 11.632/94	96.975	108.903
Indenização SIURB – Desapropriação (4)	11.139	32.936
Reversão de perdas por desvalorização de ativos	278	1.272

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Reversão de provisão para contingências (3)	116.857	59.294
Remunerações diversas	725	717
Taxas de serviços	40	117
Aluguel de área comercial	943	64
Outras receitas	403	1
Total outras receitas	1.999.430	1.298.100
Outras despesas		
Provisão para contingências (3)	34.877	206.147
Perdas por desvalorização de ativos	531	11.261
Provisão para perdas de recebíveis (2)	12.554	121.054
Processos judiciais não contingenciados	2.265	463
Depreciações	3.045	23.832
Despesas com eventos e viagens	239	351
PIS e COFINS sobre outras receitas	158	83
Despesas com sindicatos, órgãos de classe e associações	77	66
Subsídios ao programa locação social		745
Baixas e alienações de ativos	5.767	10.338
Indenizações e restituições	182	999
Amortizações	651	71
Outras despesas	49	2.473
Total outras despesas	60.395	377.884
Outras receitas e despesas operacionais	1.939.035	920.216

27. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas (continuação)

- (1) As subvenções para investimentos são originadas, majoritariamente de recursos oriundos de órgãos da Prefeitura de São Paulo para desapropriação de imóveis ou áreas destinadas à contrapartida do Município em programas habitacionais, em especial o Programa Pode Entrar. Os recursos financeiros não transitam pela Companhia e são realizados por reserva com transferência entre empresas, nos termos do artigo 12 do Decreto 62.147/2023.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

(2) Foram ajustados a Valor Presente nos termos dos artigos 183, VIII e 184, III, da Lei nº 6.404/76 com as alterações previstas nas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09, em conformidade com as disposições contidas no Pronunciamento Técnico CPC nº 12, aprovado pela Resolução CFC nº 1.151/09 (NBC TG 12).

(3) Essas provisões foram discriminadas na nota explicativa 19.

28. Resultado financeiro líquido

	2024	2023
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicações financeiras	112.425	50.868
Juros ativo	11.286	51.874
Atualizações monetárias	12.901	19.561
Outras receitas	14.014	3.030
	150.626	125.333
Despesas financeiras:		
Despesas bancários	(512)	(561)
Descontos concedidos	(7.596)	(10.253)
Tributos sobre Receitas Financeiras	(7.004)	(5.793)
Atualizações monetárias	(12.389)	(16.089)
Outras despesas	(89.759)	(23.309)
Juros s/ Capital Próprio	(39.983)	-
	(157.243)	(56.005)
Resultado financeiro líquido	(6.617)	69.328

A proposta de distribuição dos resultados do exercício de 2023, aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, foi formalizada conforme divulgado nas demonstrações contábeis anuais de 2023 e registrada no processo SEI nº 7610.2024/0001373-2.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

À época, parte do lucro apurado correspondia a lucros não realizados, razão pela qual foi constituída uma reserva específica, em conformidade com os princípios contábeis aplicáveis, para resguardar a integridade do patrimônio até a efetiva realização desses valores.

No exercício de 2024, com a regularização orçamentária das disponibilidades de recursos do Fundo Municipal de Habitação (FMH), os valores relativos às remunerações devidas à COHAB-SP foram efetivamente recebidos. Diante da realização desses lucros anteriormente não realizados, a reserva específica foi revertida e os juros sobre o capital próprio foram distribuídos, conforme detalhado no processo SEI nº 7610.2024/0002840-3.

29. Tributos Diferidos

a) Contexto Geral

A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP apura o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) com base no regime do Lucro Real, conforme a legislação fiscal vigente. Em conformidade com o CPC 32 – Tributos sobre o Lucro, os tributos são reconhecidos nas demonstrações contábeis considerando tanto os valores correntes (devidos com base no lucro fiscal do período), quanto os tributos diferidos (relativos a diferenças temporárias e prejuízos fiscais a serem compensados).

b) Adoção Inicial do CPC 32 – Reconhecimento de Tributos Diferidos

Até o exercício de 2023, a Companhia não reconhecia os ativos fiscais diferidos relacionados aos prejuízos fiscais e à base negativa de CSLL acumulados, uma vez que apresentava apurações recorrentes de resultados negativos e, portanto, não havia evidências suficientes que sustentassem a expectativa de geração de lucros tributáveis futuros. Assim, não estavam atendidos os requisitos estabelecidos pelo

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Pronunciamento Técnico CPC 32 – Tributos sobre o Lucro, que condiciona o reconhecimento de ativos fiscais diferidos à existência de expectativa razoável de recuperação futura desses créditos.

Contudo, com base em novas informações obtidas a partir da análise de contratos em andamento, contratações previstas e receitas já captadas pela Companhia, além do estudo da evolução histórica do desempenho operacional, verificou-se uma mudança significativa no cenário, permitindo a adoção do reconhecimento dos ativos fiscais diferidos a partir do exercício de 2024.

Com a adoção inicial do CPC 32, e conforme orientações do CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, os efeitos da contabilização dos impostos diferidos foram apresentados de forma retrospectiva, visando assegurar a comparabilidade das demonstrações contábeis com os períodos anteriores.

c) Exclusões do Lucro Fiscal – Recursos do Fundo Municipal de Habitação (FMH)

Nos termos da Lei Municipal nº 11.632/1994, foi instituído o Fundo Municipal de Habitação – FMH, caracterizado como fundo especial nos moldes do art. 71 da Lei Federal nº 4.320/64. O FMH é vinculado à Secretaria Municipal de Habitação, órgão da administração direta, e tem por finalidade apoiar e suportar financeiramente a Política Municipal de Habitação, por meio da execução de programas e projetos habitacionais de interesse social.

Embora sua gestão operacional esteja atribuída à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, os recursos do FMH pertencem exclusivamente ao fundo (Município) e não se confundem com o patrimônio da Companhia. A legislação exige que o FMH possua contabilidade própria, vinculada ao sistema contábil da COHAB-SP, com títulos e subtítulos específicos, de forma a assegurar a segregação patrimonial e permitir a apuração de resultados de forma autônoma, inclusive com a elaboração de balanços anuais auditados, vide Nota Explicativa 3.1. Demonstrações Individuais.

Assim, em cumprimento ao princípio da segregação patrimonial e visando à adequada apuração do lucro real, são realizadas exclusões fiscais exclusivamente dos recursos repassados pelo Tesouro

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Municipal à COHAB-SP, destinados à execução das ações vinculadas ao FMH. Tais recursos, por sua natureza, não integram o patrimônio da Companhia e são classificados na Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) como subvenções para investimento. Dessa forma, os efeitos contábeis dessas operações são desconsiderados na apuração dos tributos federais, garantindo que o lucro fiscal da Companhia reflita apenas os resultados decorrentes de suas atividades próprias, em conformidade com os princípios da legalidade tributária e da segregação patrimonial.

d) Mensuração

Reconhecimento Inicial

Descrição	Valor
Ativo fiscal diferido – base negativa de CSLL	163.612
Ativo fiscal diferido – prejuízo fiscal (IRPJ)	510.945
Total do ajuste em lucros acumulados	674.557

Conciliação do Lucro Contábil e da Despesa com Tributos

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a reconciliação entre o lucro contábil e a despesa com tributos sobre o lucro reconhecida no resultado é apresentada a seguir:

Descrição	Valor
Lucro contábil antes do IRPJ e CSLL	1.826.759
Prejuízo fiscal do exercício	(99.149)
Diferenças temporárias	1.925.908
Alíquota combinada IRPJ + CSLL	34%
IRPJ diferido (25%)	481.477
CSLL diferido (9%)	173.332
Despesa com tributos sobre o lucro (resultado)	654.809

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Detalhamento das Diferenças Temporárias e Tributos Diferidos

As diferenças temporárias surgem, substancialmente, de exclusões fiscais relacionadas ao FMH e de outros ajustes entre a base contábil e fiscal de apuração.

Descrição	Diferenças Temporárias	IRPJ	CSLL	Total
Diferenças temporárias líquidas	1.925.909	481.477	173.332	654.809

e) Prejuízos Fiscais e Base Negativa Acumulados

Ao final de 2023, a Companhia apresentava os seguintes saldos acumulados:

Descrição	Valor
Prejuízo fiscal acumulado (IRPJ)	123.914
Base negativa acumulada (CSLL)	1.817.909
Lucro contábil acumulado	838.421

f) Tributos Diferidos Reconhecidos no Passivo:

	2024	2023
IRPJ	481.477	-
CSLL	173.332	
PIS Não cumulativo	9.358	9.362
PIS Cumulativo	5.095	5.054
COFINS Não cumulativo	44.254	44.096
COFINS Cumulativo	23.513	23.323
Total	737.029	81.835

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

30. Balanço Financeiro

Considerando que a COHAB-SP é uma empresa estatal dependente, está sujeita à abrangência da Estrutura Conceitual da Contabilidade Aplicada ao Setor Público (CASP) e, portanto, deve elaborar, apresentar e divulgar suas informações orçamentárias. A Lei nº 4.320/1964 estabelece a obrigatoriedade de elaboração do Balanço Orçamentário e Financeiro.

O Balanço Financeiro é um dos demonstrativos contábeis utilizados por entidades governamentais e organizações para registrar e apresentar as movimentações financeiras ocorridas durante um determinado período. Ele oferece uma visão detalhada das fontes de recursos e de como esses recursos foram utilizados ao longo do período contábil.

30.1. Receita Orçamentária

Correspondem a todas as entradas de recursos financeiros durante o período considerado, abrangendo impostos, taxas, multas, transferências intergovernamentais e outras fontes de receita. As receitas orçamentárias consolidadas da COHAB-SP e do FMH de 2024 e 2023 ocorreram conforme quadro abaixo.

DESCRIÇÃO DA RECEITA	REALIZADA 2024	REALIZADA 2023
RECEITAS CORRENTE	59.789,36	101.374,41
Exploração do Patrimônio Imobiliário do Estado	8.391,37	9.298,64
Valores Mobiliários	36.934,23	77.368,69
Serviços Administrativos e Comerciais Gerais	1.078,63	781,41
Transferências dos Estados e do Distrito Federal e de suas Entidades	-	-
Indenizações, Restituições e Ressarcimentos	9.505,34	9.498,75
Demais Receitas Correntes	3.879,78	4.426,92
RECEITAS DE CAPITAL	23.193,22	344.449,20

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

Alienação de Bens Imóveis	-	317.465,30
Amortização de Empréstimos	23.028,40	24.554,82
Demais Receitas de Capital	164,82	2.429,07
RECEITAS CORRENTE - INTRAORÇAMENTÁRIAS	107.236,17	53.340,27
Exploração do Patrimônio Imobiliário do Estado	-	-
Serviços Administrativos e Comerciais Gerais	7.859,85	6.686,47
Outros Serviços	98.182,59	45.828,64
Indenizações, Restituições Ressarcimentos	1.193,72	825,16
RECEITAS DE CAPITAL - INTRAORÇAMENTÁRIAS	14.000,00	39.599,00
Alienação de Bens Imóveis	-	9.441,09
Outras Transferências de Convênio dos Estados	14.000,00	-
Transferências dos Municípios e de suas Entidades	-	-
Demais Receitas da Capital	-	30.157,91
TOTAL	204.218,74	538.762,88

As principais receitas da entidade no período tratam de remuneração da carteira com retribuição pelo uso de unidades habitacionais e comerciais, juros e mora de financiamentos habitacionais, alienação de bens, aluguéis, rendimentos de aplicações financeiras, serviços administrativos e comerciais, restituições de bloqueios judiciais e restituições diversas.

31. Demonstrativos Individuais

As demonstrações contábeis aplicadas ao setor público são elaboradas pelo Sistema de Orçamento e Finanças – SOF. Os valores são lançados individualmente nas empresas cadastradas COHAB-SP e FMH, os valores demonstrados são consolidados pelo próprio sistema, sem possibilidade de ajustes manuais. Os balanços financeiros individuais de cada entidade estão demonstrados a seguir.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

31. Demonstrativos Individuais (continuação)

a) Balanço Financeiro – COHAB-SP

INGRESSOS			DISPÊNDIOS		
ESPECIFICAÇÃO	Exercício Atual	Exercício Anterior	ESPECIFICAÇÃO	Exercício Atual	Exercício Anterior
RECEITA ORÇAMENTÁRIA (I)	172.088.620,30	501.734.739,05	DESPESA ORÇAMENTÁRIA (VI)	653.140.712,69	200.119.560,53
ORDINÁRIA	157.507.383,43	110.218.746,77	ORDINÁRIA	256.115.866,78	194.464.825,00
TESOURO MUNICIPAL	-	-	TESOURO MUNICIPAL	74.100.439,20	117.033.633,41
RECURSOS PRÓPRIOS DA ADMINISTRAÇÃO INDIRETA	-	-	RECURSOS PRÓPRIOS DA ADMINISTRAÇÃO INDIRETA	-	-
RECURSOS PRÓPRIOS DA EMPRESA DEPENDENTE	157.507.383,43	110.218.746,77	RECURSOS PRÓPRIOS DA EMPRESA DEPENDENTE	182.015.427,58	77.431.191,59
VINCULADA	14.581.236,87	391.515.992,28	VINCULADA	397.024.845,91	5.654.735,53
OPERAÇÕES DE CRÉDITO	-	-	OPERAÇÕES DE CRÉDITO	-	-
TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS	-	-	TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS	-	-
TRANSFERÊNCIAS ESTADUAIS	14.580.655,61	-	TRANSFERÊNCIAS ESTADUAIS	-	-
FUNDO CONSTITUCIONAL DE EDUCAÇÃO	-	-	FUNDO CONSTITUCIONAL DE EDUCAÇÃO	-	-
OUTRAS FONTES	-	-	OUTRAS FONTES	-	-
RECEITA CONDICIONADA	-	-	RECEITA CONDICIONADA	-	-
TESOURO MUNICIPAL - RECURSO VINCULADO	-	-	TESOURO MUNICIPAL - RECURSO VINCULADO	-	-
ALIENAÇÃO DE BENS ATIVOS	581,26	391.515.992,28	ALIENAÇÃO DE BENS ATIVOS	397.024.845,91	5.654.735,53
DEPÓSITOS JUDICIAIS	-	-	DEPÓSITOS JUDICIAIS	-	-
PREVIDÊNCIA SOCIAL	-	-	PREVIDÊNCIA SOCIAL	-	-
TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - CUSTEIO COVID FUNDO A FUNDO - SERV. PUB. DE SAÚDE	-	-	TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - CUSTEIO COVID FUNDO A FUNDO - SERV. PUB. DE SAÚDE	-	-
TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - INVEST. COVID FUNDO A FUNDO - SERV. PUB. DE SAÚDE	-	-	TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - INVEST. COVID FUNDO A FUNDO - SERV. PUB. DE SAÚDE	-	-
TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - CONVÊNIOS/CONTRATOS COVID VINCULADOS A SAÚDE	-	-	TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - CONVÊNIOS/CONTRATOS COVID VINCULADOS A SAÚDE	-	-
TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - LC 173/2020, ART. 5º, I	-	-	TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - LC 173/2020, ART. 5º, I	-	-
TRANSFERÊNCIAS FINANCEIRAS RECEBIDAS (II)	74.100.439,20	117.407.560,04	TRANSFERÊNCIAS FINANCEIRAS CONCEDIDAS (VII)	-	-
PARA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA	74.100.439,20	117.407.560,04	PARA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA	-	-
INDEPENDENTES DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA	-	-	INDEPENDENTES DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA	-	-
PARA APORTES DE RECURSOS PARA O RPPS	-	-	PARA APORTES DE RECURSOS PARA O RPPS	-	-
PARA APORTES DE RECURSOS PARA O RGPS	-	-	PARA APORTES DE RECURSOS PARA O RGPS	-	-
RECEBIMENTOS EXTRAORÇAMENTÁRIOS (III)	208.700.602,27	555.480.760,76	PAGAMENTOS EXTRAORÇAMENTÁRIOS (VIII)	250.248.346,70	513.267.921,89
INSCRIÇÃO DE RESTOS A PAGAR NÃO PROCESSADOS	32.461.470,22	88.615.239,78	PAGAMENTOS DE RESTOS A PAGAR NÃO PROCESSADOS	8.784.739,49	9.345.785,14
INSCRIÇÃO DE RESTOS A PAGAR PROCESSADOS	2.821.469,57	1.701.930,74	PAGAMENTOS DE RESTOS A PAGAR PROCESSADOS	1.701.930,74	729.937,47
DEPÓSITOS RESTITUIVEIS E VALORES VINCULADOS	73.662.866,81	434.263.200,23	DEPÓSITOS RESTITUIVEIS E VALORES VINCULADOS	68.724.401,19	450.662.463,13
OUTROS RECEBIMENTOS EXTRAORÇAMENTÁRIOS	99.754.795,67	30.900.390,01	OUTROS PAGAMENTOS EXTRAORÇAMENTÁRIOS	171.037.275,28	52.529.736,15
SALDO DO EXERCÍCIO ANTERIOR (IV)	544.483.549,40	83.247.971,97	SALDO PARA O EXERCÍCIO SEGUINTE (IX)	95.984.151,78	544.483.549,40
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	544.483.549,40	83.247.971,97	CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	95.984.151,78	544.483.549,40
DEPÓSITOS RESTITUIVEIS E VALORES VINCULADOS	-	-	DEPÓSITOS RESTITUIVEIS E VALORES VINCULADOS	-	-
Total (V) = (I+II+III+IV)	999.373.211,17	1.257.871.031,82	TOTAL (X) = (VI+VII+VIII+IX)	999.373.211,17	1.257.871.031,82

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

31. Demonstrativos Individuais (continuação)

b) Balanço Financeiro - FMH



FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - COHAB
 Balanço Financeiro do Exercício 2024

em R\$

INGRESSOS			DISPÊNDIOS		
ESPECIFICAÇÃO	Exercício Atual	Exercício Anterior	ESPECIFICAÇÃO	Exercício Atual	Exercício Anterior
RECEITA ORÇAMENTÁRIA (I)	32.130.118,86	37.028.144,03	DESPESA ORÇAMENTÁRIA (VI)	192.173.476,19	773.869.356,32
ORDINÁRIA	-	-	ORDINÁRIA	166.770.985,37	753.833.059,36
TESOURO MUNICIPAL	-	-	TESOURO MUNICIPAL	166.770.985,37	753.833.059,36
RECURSOS PRÓPRIOS DA ADMINISTRAÇÃO INDIRETA	-	-	RECURSOS PRÓPRIOS DA ADMINISTRAÇÃO INDIRETA	-	-
RECURSOS PRÓPRIOS DA EMPRESA DEPENDENTE	-	-	RECURSOS PRÓPRIOS DA EMPRESA DEPENDENTE	-	-
VINCULADA	32.130.118,86	37.028.144,03	VINCULADA	25.402.490,82	20.036.296,96
OPERAÇÕES DE CRÉDITO	-	-	OPERAÇÕES DE CRÉDITO	-	-
TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS	-	-	TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS	-	-
TRANSFERÊNCIAS ESTADUAIS	-	-	TRANSFERÊNCIAS ESTADUAIS	-	-
FUNDO CONSTITUCIONAL DE EDUCAÇÃO	-	-	FUNDO CONSTITUCIONAL DE EDUCAÇÃO	-	-
OUTRAS FONTES	-	-	OUTRAS FONTES	-	-
RECEITA CONDICIONADA	-	-	RECEITA CONDICIONADA	-	-
TESOURO MUNICIPAL - RECURSO VINCULADO	32.130.118,86	37.028.144,03	TESOURO MUNICIPAL - RECURSO VINCULADO	25.402.490,82	20.036.296,96
ALIENAÇÃO DE BENS ATIVOS	-	-	ALIENAÇÃO DE BENS ATIVOS	-	-
DEPÓSITOS JUDICIAIS	-	-	DEPÓSITOS JUDICIAIS	-	-
PREVIDÊNCIA SOCIAL	-	-	PREVIDÊNCIA SOCIAL	-	-
TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - CUSTEIO COVID FUNDO A FUNDO - SERV. PUB. DE SAÚDE	-	-	TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - CUSTEIO COVID FUNDO A FUNDO - SERV. PUB. DE SAÚDE	-	-
TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - INVEST. COVID FUNDO A FUNDO - SERV. PUB. DE SAÚDE	-	-	TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - INVEST. COVID FUNDO A FUNDO - SERV. PUB. DE SAÚDE	-	-
TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - CONVÊNIOS/CONTRATOS COVID VINCULADOS À SAÚDE	-	-	TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - CONVÊNIOS/CONTRATOS COVID VINCULADOS À SAÚDE	-	-
TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - LC 173/2020, ART. 5º, I	-	-	TRANSFERÊNCIAS FEDERAIS - LC 173/2020, ART. 5º, I	-	-
TRANSFERÊNCIAS FINANCEIRAS RECEBIDAS (II)	157.131.939,21	767.574.768,00	TRANSFERÊNCIAS FINANCEIRAS CONCEDIDAS (VII)	7.821.386,79	-
PARA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA	157.131.939,21	767.574.768,00	PARA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA	7.821.386,79	-
INDEPENDENTES DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA	-	-	INDEPENDENTES DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA	-	-
PARA APORTES DE RECURSOS PARA O RPPS	-	-	PARA APORTES DE RECURSOS PARA O RPPS	-	-
PARA APORTES DE RECURSOS PARA O RGPS	-	-	PARA APORTES DE RECURSOS PARA O RGPS	-	-
RECEBIMENTOS EXTRAORÇAMENTÁRIOS (III)	31.613.300,41	142.898.577,33	PAGAMENTOS EXTRAORÇAMENTÁRIOS (VIII)	78.686.007,00	137.450.209,13
INSCRIÇÃO DE RESTOS A PAGAR NÃO PROCESSADOS	21.622.330,02	118.506.695,55	PAGAMENTOS DE RESTOS A PAGAR NÃO PROCESSADOS	51.448.369,44	23.158.547,30
INSCRIÇÃO DE RESTOS A PAGAR PROCESSADOS	108.428,59	614.317,48	PAGAMENTOS DE RESTOS A PAGAR PROCESSADOS	614.317,48	6.200.113,68
DEPÓSITOS RESTITUIVEIS E VALORES VINCULADOS	6.051.288,00	12.875.197,10	DEPÓSITOS RESTITUIVEIS E VALORES VINCULADOS	8.114.063,99	12.318.629,82
OUTROS RECEBIMENTOS EXTRAORÇAMENTÁRIOS	3.831.253,80	10.902.367,20	OUTROS PAGAMENTOS EXTRAORÇAMENTÁRIOS	18.509.236,09	95.772.918,33
SALDO DO EXERCÍCIO ANTERIOR (IV)	157.671.352,40	121.489.428,49	SALDO PARA O EXERCÍCIO SEGUINTE (IX)	99.865.840,90	157.671.352,40
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	157.671.352,40	121.489.428,49	CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	99.865.840,90	157.671.352,40
DEPÓSITOS RESTITUIVEIS E VALORES VINCULADOS	-	-	DEPÓSITOS RESTITUIVEIS E VALORES VINCULADOS	-	-
Total (V) = (I+II+III+IV)	378.546.710,88	1.068.990.917,85	TOTAL (X) = (VI+VII+VIII+IX)	378.546.710,88	1.068.990.917,85

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

32. Balanço Orçamentário

O Balanço Orçamentário é um instrumento de gestão financeira utilizado por entidades governamentais e organizações para avaliar e monitorar seus gastos e receitas em um determinado período. Ele consiste em um relatório que apresenta as informações sobre as receitas arrecadadas e as despesas realizadas durante o período contábil. Composto por receitas, despesas e resultados orçamentários, o Balanço Orçamentário é uma ferramenta crucial para o planejamento financeiro e o controle das finanças públicas, pois permite avaliar se o governo está cumprindo suas metas de arrecadação e gastos, além de possibilitar a identificação de áreas de oportunidade para otimização dos recursos. Ele também é importante para garantir a transparência e a prestação de contas aos cidadãos sobre como os recursos públicos estão sendo utilizados.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

32.1 Reestimativa de receitas

Em 2024 a previsão inicial da receita era de R\$ 297,8 milhões e a previsão atualizada totalizou R\$ 337.3 milhões, resultante das reestimativas de receitas ocorridas no exercício, no montante de R\$ 39.5 milhões, representando 13,0% de aumento da previsão inicial, conforme detalhadas no quadro a seguir:

Receitas	Previsão inicial	Reestimativa de Receitas	Previsão Atualizada
Receitas Correntes	72.285	39.493	111.778
Receita Patrimonial	33.035	11.290	44.325
Receita de Serviços	29.537	28.203	57.740
Outras Receitas Correntes	9.713	-	9.713
Receitas de Capital	225.545	-	225.545
Alienação de Bens	101.000	-	101.000
Amortizações de Empréstimos	25.520	-	25.520
Transferências de Capital	93.700	-	93.700
Outras Receitas de Capital	5.325	-	5.325
Total	297.830	39.493	337.323
	100%	13%	113%

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

32.2 Receitas Orçamentárias

O quadro a seguir detalha as receitas orçamentárias previstas e realizadas no exercício de 2024.

DESCRIÇÃO DA RECEITA	PREVISTA INICIAL 2024	REALIZADA EM 2024
RECEITAS CORRENTE	43.331.028	59.789.356
Exploração do Patrimônio Imobiliário do Estado	18.223.706	8.391.373
Valores Imobiliários	14.811.297	36.934.231
Serviços Administrativos e Comerciais Gerais	583.300	1.078.632
Transferência dos Estados e do Distrito Federal e de Suas Entidades	-	-
Indenização, Restituições e Ressarcimentos	1.425.925	9.505.340
Demais Receitas Correntes	8.286.800	3.879.780
RECEITAS DE CAPITAL	131.844.700	23.193.217
Alienação de Bens Imóveis	101.000.000	-
Amortização de Empréstimos	25.520.182	23.028.400
Demais Receitas de Capital	5.324.518	164.817
RECEITAS CORRENTE - INTRAORÇAMENTÁRIAS	28.953.979	107.236.166
Exploração do Patrimônio Imobiliário do Estado	-	-
Serviços Administrativos e Comerciais Gerais	7.000.000	7.859.849
Outros Serviços – Carteira FMH	21.953.979	98.182.592
Indenizações, Restituições e Ressarcimentos	-	1.193.725
RECEITAS DE CAPITAL - INTRAORÇAMENTÁRIAS	93.700.000	14.000.000
Alienação de Bens Imóveis	-	-
Outras Transferências de Convênio dos Estados	-	14.000.000
Transferências dos Municípios e de suas Entidades	93.700.000	-
Demais Receitas de Capital	-	-
TOTAL	297.829.707	204.218.739

Em seu papel como entidade pública dependente, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) integra o orçamento municipal da cidade de São Paulo, submetendo anualmente o Projeto de Lei Orçamentária à Câmara Municipal de São Paulo, que aprova a lei orçamentária anual



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

contendo a previsão de receitas da entidade para o exercício subsequente. A coluna "prevista" reflete os valores aprovados no início do período, conforme destacado no Sistema de Orçamento e Finanças (SOF). Por outro lado, a coluna "realizada" representa os valores das receitas efetivamente recebidas durante o exercício de 2024, em conformidade com o regime misto de registro de eventos contábeis aplicado ao setor público. Em 2024 a principal receita da companhia foi por serviços de gerenciamento da carteira do FMH, R\$ 98 milhões. Também foi firmado convênio com a CDHU gerando R\$ 14 milhões em receitas Inter orçamentárias com o Estado.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

32.3 Despesa executada por tipo de crédito

Despesas Orçamentárias	Dotação Inicial	(+) Créditos Adicionais por Superávit Financeiro	(+) Créditos Adicionais por Excesso de Arrecadação	(+) Suplementações Orçamentárias	(-) Reduções Orçamentárias	(=) Dotação Atualizada
Despesas Correntes	142.935.356,00	125.627.993,77	39.492.230,00	73.852.859,15	51.421.004,73	330.487.434,19
Pessoal e Encargos Sociais	65.732.800,00	29.244.627,00	25.958.087,00	1.626.154,69	46.372.320,00	76.189.348,69
Outras Despesas Correntes	77.202.556,00	96.383.366,77	13.534.143,00	72.226.704,46	5.048.684,73	254.298.085,50
Despesas de Capital	221.897.649,00	259.813.109,31	-	239.549.085,92	154.965.456,53	566.294.387,70
Investimentos	216.751.850,00	255.313.109,31	-	239.549.085,92	149.819.657,53	561.794.387,70
Inversões Financeiras	5.145.799,00	-	-	-	5.145.799,00	-
Amortização da Dívida	-	4.500.000,00	-	-	-	4.500.000,00
Total	364.833.005,00	385.441.103,08	39.492.230,00	313.401.945,07	206.386.461,26	896.781.821,89

COHAB-SP - DESPESAS ORÇAMENTÁRIAS - 2024	Dotação Inicial	Redução Orçamentária	Suplementação Orçamentária	Dotação Atualizada
Despesas Correntes	100.460.954	-50.151.276	159.543.390	209.853.069
Outras Despesas Correntes	34.728.154	-3.778.956	102.714.522	133.663.720
Pessoal e Encargos Sociais	65.732.800	-46.372.320	56.828.869	76.189.349
Despesas de Capital	203.411.949	-154.915.235	423.386.749	471.883.463
Amortização da Dívida	-	-	4.500.000	4.500.000
Inversões Financeiras	5.145.799	-5.145.799	-	-
Investimentos	198.266.150	-149.769.436	418.886.749	467.383.463
Total Geral	303.872.903	-205.066.511	582.930.140	681.736.532

Base de dados SOF - Autorização Orçamentária -
Relatórios Gerenciais - Extração de Dados Execução

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

FMH - DESPESAS ORÇAMENTÁRIAS - 2024	Dotação Inicial	Redução Orçamentária	Suplementação Orçamentária	Dotação Atualizada
Despesas Correntes	42.474.402	-1.269.729	79.429.693	120.634.366
Outras Despesas Correntes	42.474.402	-1.269.729	79.429.693	120.634.366
Despesas de Capital	18.485.700	-50.221	75.975.446	94.410.924
Investimentos	18.485.700	-50.221	75.975.446	94.410.924
Total Geral	60.960.102	-1.319.950	155.405.138	215.045.290

Base de dados SOF - Autorização Orçamentária - Relatórios Gerenciais - Extração de Dados Execução

CONSOLIDADO COHAB-SP E FMH DESPESAS ORÇAMENTÁRIAS - 2024	Dotação Inicial	Redução Orçamentária	Suplementação Orçamentária	Dotação Atualizada
Despesas Correntes	142.935.356	-51.421.005	238.973.083	330.487.434
Outras Despesas Correntes	77.202.556	-5.048.685	182.144.214	254.298.086
Pessoal e Encargos Sociais	65.732.800	-46.372.320	56.828.869	76.189.349
Despesas de Capital	221.897.649	-154.965.457	499.362.195	566.294.388
Amortização da Dívida	-	-	4.500.000	4.500.000
Inversões Financeiras	5.145.799	-5.145.799	-	-
Investimentos	216.751.850	-149.819.658	494.862.195	561.794.388
Total Geral	364.833.005	-206.386.461	738.335.278	896.781.822

Base de dados SOF - Autorização Orçamentária - Relatórios Gerenciais - Extração de Dados Execução

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

32.4 Despesas Orçamentárias

Despesa orçamentária refere-se aos gastos planejados e autorizados pelo governo, de acordo com o orçamento público, para atender às necessidades da sociedade e cumprir as políticas governamentais. Essas despesas são classificadas em duas categorias principais: despesas correntes e despesas de capital. As despesas correntes estão relacionadas às operações como pagamento de salários, custeio de serviços públicos e manutenção de infraestrutura. Por outro lado, as despesas de capital são direcionadas para investimentos de longo prazo, como construção de estradas, escolas, hospitais e aquisição de equipamentos, visando melhorias duradouras na qualidade de vida e no desenvolvimento econômico. Essa segregação entre despesas correntes e de capital é essencial para garantir a sustentabilidade financeira do governo, equilibrando os gastos imediatos com investimentos para o futuro.

CONSOLIDADO COHAB-SP E FMH - DESPESAS ORÇAMENTÁRIAS – 2024 (em reais)

Despesas Orçamentárias	Dotação Atualizada	Despesas Empenhadas	Saldo	% de Execução
Despesas Correntes	330.487.434,19	315.628.719,19	14.858.715,00	95,5%
Pessoal e Encargos Sociais	76.189.348,69	76.189.348,67	0,02	100,0%
Outras Despesas Correntes	254.298.085,50	239.439.370,52	14.858.714,98	94,2%
Despesas de Capital	566.294.387,70	529.685.469,69	36.608.918,01	93,5%
Investimentos	561.794.387,70	525.267.414,88	36.526.972,82	93,5%
Inversões Financeiras	-	-	-	0,0%
Amortização da Dívida	4.500.000,00	4.418.054,81	81.945,19	98,2%
Total Geral	896.781.821,89	845.314.188,88	51.467.633,01	94,3%

Base de dados SOF - Autorização Orçamentária - Relatórios - Acompanhamento - Despesa (SOR067R)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

COHAB-SP - DESPESAS ORÇAMENTÁRIAS – 2024 (em reais)

Despesas Orçamentárias	Dotação Atualizada	Despesas Empenhadas	Saldo	% de Execução
Despesas Correntes	209.853.068,60	207.190.332,77	2.662.735,83	98,7%
Pessoal e Encargos Sociais	76.189.348,69	76.189.348,67	0,02	100,0%
Outras Despesas Correntes	133.663.719,91	131.000.984,10	2.662.735,81	98,0%
Despesas de Capital	471.883.463,24	445.950.379,92	25.933.083,32	94,5%
Investimentos	467.383.463,24	441.532.325,11	25.851.138,13	94,5%
Inversões Financeiras	-	-	-	0,0%
Amortização da Dívida	4.500.000,00	4.418.054,81	81.945,19	98,2%
Total Geral	681.736.531,84	653.140.712,69	28.595.819,15	95,8%

Base de dados SOF - Autorização Orçamentária - Relatórios - Acompanhamento - Despesa (SOR067R)

FMH - DESPESAS ORÇAMENTÁRIAS – 2024 (em reais)

Despesas Orçamentárias	Dotação Atualizada	Despesas Empenhadas	Saldo	% de Execução
Despesas Correntes	120.634.365,59	108.438.386,42	12.195.979,17	89,9%
Outras Despesas Correntes	120.634.365,59	108.438.386,42	12.195.979,17	89,9%
Despesas de Capital	94.410.924,46	83.735.089,77	10.675.834,69	88,7%
Investimentos	94.410.924,46	83.735.089,77	10.675.834,69	88,7%
Total Geral	215.045.290,05	192.173.476,19	22.871.813,86	89,4%

Base de dados SOF - Autorização Orçamentária - Relatórios - Acompanhamento - Despesa (SOR067R)



Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

32.5. Demonstrativos Individuais

As demonstrações contábeis aplicadas ao setor público são elaboradas pelo Sistema de Orçamento e Finanças – SOF. Os valores são lançados individualmente nas empresas cadastradas COHAB-SP e FMH, os valores demonstrados são consolidados pelo próprio sistema, sem possibilidade de ajustes manuais. Os balanços orçamentários individuais de cada entidade estão demonstrados a seguir.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

a) Balanço Orçamentário – COHAB-SP



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO
BALANÇO ORÇAMENTÁRIO DO EXERCÍCIO
ORÇAMENTOS FISCAL E DA SEGURIDADE SOCIAL
Exercício de 2024

em R\$

RECEITAS ORÇAMENTÁRIAS	Previsão Inicial (a)	Previsão Atualizada (b)	Receitas Realizadas (c)	Saldo d = (c - b)
RECEITAS CORRENTES (I)	49.421.583,00	88.913.813,00	147.532.834,72	58.619.021,72
RECEITA TRIBUTÁRIA	-	-	-	-
RECEITA DE CONTRIBUIÇÕES	-	-	-	-
RECEITA PATRIMONIAL	16.023.004,00	27.312.612,05	28.613.088,84	1.300.476,79
RECEITA AGROPECUÁRIA	-	-	-	-
RECEITA INDUSTRIAL	-	-	-	-
RECEITA DE SERVIÇOS	29.537.279,00	57.739.900,95	107.121.073,80	49.381.172,85
TRANSFERÊNCIAS CORRENTES	-	-	-	-
OUTRAS RECEITAS CORRENTES	3.861.300,00	3.861.300,00	11.798.672,08	7.937.372,08
RECEITAS DE CAPITAL (II)	207.070.000,00	207.070.000,00	24.555.785,58	(182.514.214,42)
OPERAÇÕES DE CRÉDITO	-	-	-	-
ALIENAÇÃO DE BENS	101.000.000,00	101.000.000,00	-	(101.000.000,00)
AMORTIZAÇÕES DE EMPRÉSTIMOS	12.370.000,00	12.370.000,00	10.555.785,58	(1.814.214,42)
TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL	93.700.000,00	93.700.000,00	14.000.000,00	(79.700.000,00)
OUTRAS RECEITAS DE CAPITAL	-	-	-	-
SUBTOTAL DAS RECEITAS (III) = (I + II)	256.491.583,00	295.983.813,00	172.088.620,30	(123.895.192,70)
OPERAÇÕES DE CRÉDITO / REFINANCIAMENTO (IV)	-	-	-	-
OPERAÇÕES DE CRÉDITO INTERNAS	-	-	-	-
MOBILIÁRIA	-	-	-	-
CONTRATUAL	-	-	-	-
OPERAÇÕES DE CRÉDITO EXTERNAS	-	-	-	-
MOBILIÁRIA	-	-	-	-
CONTRATUAL	-	-	-	-
SUBTOTAL COM REFINANCIAMENTO (V) = (III + IV)	256.491.583,00	295.983.813,00	172.088.620,30	(123.895.192,70)
Deficit (VI)	47.381.320,00	385.752.718,84	481.052.092,39	
TOTAL (VII) = (V + VI)	303.872.903,00	681.736.531,84	653.140.712,69	(123.895.192,70)
Saldos de Exercícios Anteriores (Utilizados para Créditos Adicionais)	-	364.599.968,32	364.599.968,32	-
RECURSOS ARRECADADOS EM EXERCÍCIOS ANTERIORES	-	-	-	-
SUPERAVIT FINANCEIRO	-	364.599.968,32	364.599.968,32	-
REABERTURA DE CRÉDITOS ADICIONAIS	-	-	-	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO
BALANÇO ORÇAMENTÁRIO DO EXERCÍCIO
ORÇAMENTOS FISCAL E DA SEGURIDADE SOCIAL
 Exercício de 2024

em R\$

DESPESAS ORÇAMENTÁRIAS	Dotação Inicial (e)	Dotação Atualizada (f)	Despesas Empenhadas (g)	Despesas Liquidadas (h)	Despesas Pagas (i)	Saldo da Dotação (j) = (f - g)
DESPESAS CORRENTES (VIII)	100.460.954,00	209.853.068,60	207.190.332,77	187.088.795,18	186.022.634,86	2.662.735,83
PESSOAL E ENCARGOS SOCIAIS	65.732.800,00	76.189.348,69	76.189.348,67	68.467.715,27	68.449.853,11	0,02
JUROS E ENCARGOS DA DÍVIDA	-	-	-	-	-	-
OUTRAS DESPESAS CORRENTES	34.728.154,00	133.663.719,91	131.000.984,10	118.621.079,91	117.572.781,75	2.662.735,81
DESPESAS DE CAPITAL (IX)	203.411.949,00	471.883.463,24	445.950.379,92	433.590.447,29	431.684.336,81	25.933.083,32
INVESTIMENTOS	198.266.150,00	467.383.483,24	441.532.325,11	429.172.392,48	427.266.282,00	25.851.138,13
INVERSÕES FINANCEIRAS	5.145.799,00	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA	-	4.500.000,00	4.418.054,81	4.418.054,81	4.418.054,81	81.945,19
RESERVA DE CONTINGÊNCIA (X)	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL DAS DESPESAS (XI) = (VIII + IX + X)	303.872.903,00	681.736.531,84	653.140.712,69	620.679.242,47	617.706.971,67	28.595.819,15
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA / REFINANCIAMENTO (XII)	-	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA INTERNA	-	-	-	-	-	-
DÍVIDA MOBILIÁRIA	-	-	-	-	-	-
OUTRAS DÍVIDAS	-	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA EXTERNA	-	-	-	-	-	-
DÍVIDA MOBILIÁRIA	-	-	-	-	-	-
OUTRAS DÍVIDAS	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL COM REFINANCIAMENTO (XIII) = (XI + XII)	303.872.903,00	681.736.531,84	653.140.712,69	620.679.242,47	617.706.971,67	28.595.819,15
SUPERAVIT (XIV)	-	-	-	-	-	-
TOTAL (XV) = (XIII + XIV)	303.872.903,00	681.736.531,84	653.140.712,69	620.679.242,47	617.706.971,67	28.595.819,15
Reserva do RPPS	-	-	-	-	-	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO
BALANÇO ORÇAMENTÁRIO DO EXERCÍCIO
ORÇAMENTOS FISCAL E DA SEGURIDADE SOCIAL
Exercício de 2024

Quadro da Execução de Restos a Pagar não Processados

em R\$

	Inscritos		Liquidados	Pagos	Cancelados	Saldo
	Em Exercícios Anteriores	Em 31 de Dezembro do Exercício Anterior				
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f) = (a+b-d-e)
DESPESAS CORRENTES	-	21.596.255,37	13.528.227,42	13.528.227,42	8.068.027,95	-
PESSOAL E ENCARGOS SOCIAIS	-	9.857.207,51	7.671.264,20	7.671.264,20	2.185.943,31	-
JUROS E ENCARGOS DA DÍVIDA	-	-	-	-	-	-
OUTRAS DESPESAS CORRENTES	-	11.739.047,86	5.856.963,22	5.856.963,22	5.882.084,64	-
DESPESAS DE CAPITAL	-	67.018.984,41	62.386.005,96	62.386.005,96	4.632.978,45	-
INVESTIMENTOS	-	66.737.056,01	62.386.005,96	62.386.005,96	4.351.050,05	-
INVERSÕES FINANCEIRAS	-	281.928,40	-	-	281.928,40	-
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	88.615.239,78	75.914.233,38	75.914.233,38	12.701.006,40	-

Quadro da Execução de Restos a Pagar Processados

	Inscritos		Pagos	Cancelados	Saldo
	Em Exercícios Anteriores	Em 31 de Dezembro do Exercício Anterior			
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (a+b-c-d)
DESPESAS CORRENTES	1.886,96	1.725.818,25	1.725.818,25	-	1.886,96
PESSOAL E ENCARGOS SOCIAIS	-	-	-	-	-
JUROS E ENCARGOS DA DÍVIDA	-	-	-	-	-
OUTRAS DESPESAS CORRENTES	1.886,96	1.725.818,25	1.725.818,25	-	1.886,96
DESPESAS DE CAPITAL	-	78.665,60	78.665,60	-	-
INVESTIMENTOS	-	50.594,00	50.594,00	-	-
INVERSÕES FINANCEIRAS	-	28.071,60	28.071,60	-	-
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA	-	-	-	-	-
TOTAL	1.886,96	1.804.483,85	1.804.483,85	-	1.886,96

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

b) Balanço Orçamentário – FMH



FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - COHAB
BALANÇO ORÇAMENTÁRIO DO EXERCÍCIO
ORÇAMENTOS FISCAL E DA SEGURIDADE SOCIAL
Exercício de 2024

em R\$

RECEITAS ORÇAMENTÁRIAS	Previsão Inicial (a)	Previsão Atualizada (b)	Receitas Realizadas (c)	Saldo d = (c - b)
RECEITAS CORRENTES (I)	22.863.424,00	22.863.424,00	19.492.687,89	(3.370.736,11)
RECEITA TRIBUTÁRIA	-	-	-	-
RECEITA DE CONTRIBUIÇÕES	-	-	-	-
RECEITA PATRIMONIAL	17.011.999,00	17.011.999,00	16.712.515,17	(299.483,83)
RECEITA AGROPECUÁRIA	-	-	-	-
RECEITA INDUSTRIAL	-	-	-	-
RECEITA DE SERVIÇOS	-	-	-	-
TRANSFERÊNCIAS CORRENTES	-	-	-	-
OUTRAS RECEITAS CORRENTES	5.851.425,00	5.851.425,00	2.780.172,72	(3.071.252,28)
RECEITAS DE CAPITAL (II)	18.474.700,00	18.474.700,00	12.637.430,97	(5.837.269,03)
OPERAÇÕES DE CRÉDITO	-	-	-	-
ALIENAÇÃO DE BENS	-	-	-	-
AMORTIZAÇÕES DE EMPRÉSTIMOS	13.150.182,00	13.150.182,00	12.472.614,20	(677.567,80)
TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL	-	-	-	-
OUTRAS RECEITAS DE CAPITAL	5.324.518,00	5.324.518,00	164.816,77	(5.159.701,23)
SUBTOTAL DAS RECEITAS (III) = (I + II)	41.338.124,00	41.338.124,00	32.130.118,86	(9.208.005,14)
OPERAÇÕES DE CRÉDITO / REFINANCIAMENTO (IV)	-	-	-	-
OPERAÇÕES DE CRÉDITO INTERNAS	-	-	-	-
MOBILIÁRIA	-	-	-	-
CONTRATUAL	-	-	-	-
OPERAÇÕES DE CRÉDITO EXTERNAS	-	-	-	-
MOBILIÁRIA	-	-	-	-
CONTRATUAL	-	-	-	-
SUBTOTAL COM REFINANCIAMENTO (V) = (III + IV)	41.338.124,00	41.338.124,00	32.130.118,86	(9.208.005,14)
Deficit (VI)	19.621.978,00	173.707.166,05	160.043.357,33	-
TOTAL (VII) = (V + VI)	60.960.102,00	215.045.290,05	192.173.476,19	(9.208.005,14)
Saldos de Exercícios Anteriores (Utilizados para Créditos Adicionais)	-	20.841.134,76	20.841.134,76	-
RECURSOS ARRECADADOS EM EXERCÍCIOS ANTERIORES	-	-	-	-
SUPERAVIT FINANCEIRO	-	20.841.134,76	20.841.134,76	-
REABERTURA DE CRÉDITOS ADICIONAIS	-	-	-	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - COHAB
BALANÇO ORÇAMENTÁRIO DO EXERCÍCIO
ORÇAMENTOS FISCAL E DA SEGURIDADE SOCIAL
 Exercício de 2024

em R\$

DESPESAS ORÇAMENTÁRIAS	Dotação Inicial (e)	Dotação Atualizada (f)	Despesas Empenhadas (g)	Despesas Liquidadas (h)	Despesas Pagas (i)	Saldo da Dotação (j) = (f - g)
DESPESAS CORRENTES (VIII)	42.474.402,00	120.634.365,59	108.438.386,42	104.478.925,73	104.365.977,86	12.195.979,17
PESSOAL E ENCARGOS SOCIAIS	-	-	-	-	-	-
JUROS E ENCARGOS DA DÍVIDA	-	-	-	-	-	-
OUTRAS DESPESAS CORRENTES	42.474.402,00	120.634.365,59	108.438.386,42	104.478.925,73	104.365.977,86	12.195.979,17
DESPESAS DE CAPITAL (IX)	18.485.700,00	94.410.924,46	83.735.089,77	66.072.220,44	66.072.220,44	10.675.834,69
INVESTIMENTOS	18.485.700,00	94.410.924,46	83.735.089,77	66.072.220,44	66.072.220,44	10.675.834,69
INVERSÕES FINANCEIRAS	-	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA	-	-	-	-	-	-
RESERVA DE CONTINGÊNCIA (X)	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL DAS DESPESAS (XI) = (VIII + IX + X)	60.960.102,00	215.045.290,05	192.173.476,19	170.551.146,17	170.438.198,30	22.871.813,86
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA / REFINANCIAMENTO (XII)	-	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA INTERNA	-	-	-	-	-	-
DÍVIDA MOBILIÁRIA	-	-	-	-	-	-
OUTRAS DÍVIDAS	-	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA EXTERNA	-	-	-	-	-	-
DÍVIDA MOBILIÁRIA	-	-	-	-	-	-
OUTRAS DÍVIDAS	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL COM REFINANCIAMENTO (XIII) = (XI + XII)	60.960.102,00	215.045.290,05	192.173.476,19	170.551.146,17	170.438.198,30	22.871.813,86
SUPERAVIT (XIV)	-	-	-	-	-	-
TOTAL (XV) = (XIII + XIV)	60.960.102,00	215.045.290,05	192.173.476,19	170.551.146,17	170.438.198,30	22.871.813,86
Reserva do RPPS	-	-	-	-	-	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - COHAB
BALANÇO ORÇAMENTÁRIO DO EXERCÍCIO
ORÇAMENTOS FISCAL E DA SEGURIDADE SOCIAL
Exercício de 2024

Quadro da Execução de Restos a Pagar não Processados

em R\$

	Inscritos		Liquidados	Pagos	Cancelados	Saldo
	Em Exercícios Anteriores	Em 31 de Dezembro do Exercício Anterior				
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f) = (a+b-d-e)
DESPESAS CORRENTES	-	5.229.924,48	3.939.267,04	3.939.267,04	1.290.657,44	-
PESSOAL E ENCARGOS SOCIAIS	-	-	-	-	-	-
JUROS E ENCARGOS DA DÍVIDA	-	-	-	-	-	-
OUTRAS DESPESAS CORRENTES	-	5.229.924,48	3.939.267,04	3.939.267,04	1.290.657,44	-
DESPESAS DE CAPITAL	-	113.276.771,07	51.979.133,24	51.979.133,24	61.297.637,83	-
INVESTIMENTOS	-	113.276.771,07	51.979.133,24	51.979.133,24	61.297.637,83	-
INVERSÕES FINANCEIRAS	-	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	118.506.695,55	55.918.400,28	55.918.400,28	62.588.295,27	-

Quadro da Execução de Restos a Pagar Processados

	Inscritos		Pagos	Cancelados	Saldo
	Em Exercícios Anteriores	Em 31 de Dezembro do Exercício Anterior			
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (a+b-c-d)
DESPESAS CORRENTES	366.464,76	297.459,94	297.459,94	-	366.464,76
PESSOAL E ENCARGOS SOCIAIS	-	-	-	-	-
JUROS E ENCARGOS DA DÍVIDA	-	-	-	-	-
OUTRAS DESPESAS CORRENTES	366.464,76	297.459,94	297.459,94	-	366.464,76
DESPESAS DE CAPITAL	-	360.832,57	360.832,57	-	-
INVESTIMENTOS	-	360.832,57	360.832,57	-	-
INVERSÕES FINANCEIRAS	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA	-	-	-	-	-
TOTAL	366.464,76	658.292,51	658.292,51	-	366.464,76

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

33. Demonstrações individuais

As demonstrações financeiras da empresa abrangem as atividades da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) e do Fundo Municipal de Habitação (FMH), cuja gestão é realizada pela COHAB-SP.

A COHAB-SP é uma entidade pública responsável pelo desenvolvimento e implementação de políticas habitacionais na região metropolitana de São Paulo, visando proporcionar acesso à moradia digna para a população de baixa renda.

O Fundo Municipal de Habitação (FMH), gerido pela COHAB-SP, é um instrumento financeiro utilizado para viabilizar investimentos em projetos habitacionais, promovendo o desenvolvimento urbano e a melhoria das condições de vida da comunidade.

A seguir, apresentam-se as demonstrações individuais de cada entidade, visando proporcionar uma visão clara e detalhada de suas atividades e desempenho financeiro.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

33. Demonstrações individuais (continuação)

COHAB-SP e FMH	Nota	2024			2023		
		COHAB	FMH	TOTAL 2024	COHAB	FMH	TOTAL 2023
ATIVO							
CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa		95.984	99.866	195.850	544.484	157.671	702.155
Contas a receber de clientes		112.559	11.808	124.367	51.864	6.667	58.531
Tributos a recuperar		9.469	19.960	29.429	13	67	80
Despesas antecipadas		539	-	539	432	-	432
Outras contas a receber	23.3	17.695	4.933	22.628	12.574	3.996	16.570
Outros ativos		1.399	197	1.596	320	731	1.051
Total do ativo circulante		237.644	136.764	374.408	609.687	169.132	778.819
NÃO CIRCULANTE							
Contas a receber de clientes		158.875	186.852	345.727	68.487	52.490	120.977
FCVS a Receber		13.850	-	13.850	12.985	-	12.985
Imóveis a comercializar		67.226	213.640	280.866	46.097	219.303	265.400
Projetos em Fase de Desenvolvimento		60.234	2.526.201	2.586.435	47	714.538	714.585
Terrenos		195.833	45.994	241.827	3.066	43.247	46.313
Desapropriação em Andamento		491.598	17.094	508.692	382.828	17.094	399.922
Outras contas a receber		13	-	13	13	-	13
Valores Custodiados		-	1.231.085	1.231.085	-	362.731	362.731
Depósitos Judiciais		37.117	1.015	38.132	36.162	861	37.023
Impostos Diferidos	23.3	693.158	15.110	708.268	674.557	-	674.557
Outros ativos		-	-	-	-	-	-



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

		1.717.904	4.236.991	5.954.895	1.224.243	1.410.263	2.634.506
Investimentos	23.3	78.466	22.735	101.201	78.678	24.730	103.408
Imobilizado		5.192	-	5.192	3.759	-	3.759
Intangível		1.128	-	1.128	413	-	413
		84.786	22.735	107.521	82.851	24.730	107.581
Total do ativo não circulante		1.802.690	4.259.726	6.062.416	1.307.093	1.434.993	2.742.086
TOTAL DO ATIVO		2.040.334	4.396.490	6.436.824	1.916.780	1.604.125	3.520.905

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

33. Demonstrações individuais (continuação)

COHAB-SP e FMH	Nota	2024			2023		
		COHAB	FMH	TOTAL 2024	COHAB	FMH	TOTAL 2023
PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
CIRCULANTE							
Fornecedores e empreiteiras		10.485	105.088	115.573	18.588	45.124	63.712
Salários e encargos sociais		13.042	-	13.042	14.032	-	14.032
Impostos e contribuições a recolher		16.233	7.011	23.244	43.026	19.215	62.241
Adiantamentos recebidos de clientes		87.665	141.550	229.215	660	16	676
Créditos a repassar		24.867	959	25.826	21.565	1.695	23.260
Subvenções para investimentos		-	1.300.757	1.300.757	1.387	474.896	476.283
Provisão para demandas judiciais		-	-	-	-	-	-
Outros passivos		15.707	11.935	27.642	6.432	22.289	28.721
Total do passivo circulante		167.998	1.567.300	1.735.298	105.691	563.234	668.925
NÃO CIRCULANTE							
Impostos e contribuições a recolher		49.589	14.206	63.795	14.394	-	14.394
Créditos a repassar		14.871	-	14.871	219	-	219
Precatórios a pagar		4.407	93	4.500	760	-	760
Provisão para demandas judiciais		52.765	89.116	141.881	15.977	205.848	221.825
Impostos diferidos		69.311	667.718	737.029	67.035	14.800	81.835
Receitas de exercícios futuros		841	-	841	-	-	-
Outros passivos		-	-	-	-	-	-
Total do passivo não circulante		191.784	771.133	962.917	98.385	220.648	319.033



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital Social		898.695	-	898.695	898.695	-	898.695
Reserva de Reavaliação		35.172	3.519	38.691	35.172	3.519	38.691
Reserva de Lucros		65.235	-	65.235	105.217	-	105.217
Lucros acumulados	23.3	681.449	2.054.538	2.735.987	673.620	816.724	1.490.344
Total do patrimônio líquido		1.680.551	2.058.057	3.738.608	1.712.704	820.243	2.532.947
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.040.334	4.396.490	6.436.824	1.916.780	1.604.125	3.520.905

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

33. Demonstrações individuais (continuação)

Demonstração do resultado	Nota	COHAB	FMH	TOTAL 2024	COHAB	FMH	TOTAL 2023
Receita operacional líquida		157.779	11.050	168.829	85.503	35.291	120.794
(-) custo dos produtos vendidos		- 2.429	- 26.780	- 29.209	- 4.132	- 63.593	- 67.725
Lucro Bruto		155.350	- 15.730	139.620	81.371	- 28.302	53.069
Despesas Operacionais							
Pessoal e Encargos Sociais		- 95.491	- -	- 95.491	- 85.846	- -	- 85.846
Serviços de Terceiros		- 102.545	- 45.198	- 147.743	- 28.146	- 29.529	- 57.675
Despesas de Materiais		- 892	- -	- 892	- 448	- 1	- 449
Tributárias		- 938	- 214	- 1.152	- 2.478	- 515	- 2.993
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23.3	16.181	1.922.854	1.939.035	473.880	446.336	920.216
		- 183.686	1.877.442	1.693.756	356.963	416.292	773.255
Lucro Operacional antes do resultado financeiro, líquido		- 28.335	1.861.712	1.833.377	438.335	387.989	826.324
Receitas financeiras	23.3	40.030	110.596	150.626	87.557	37.776	125.333
Despesas financeiras		- 60.411	- 96.832	- 157.243	- 22.624	- 33.380	- 56.004
Resultado financeiro, líquido		- 20.381	13.764	- 6.617	64.933	4.395	69.328
Lucro antes dos tributos sobre o lucro		- 48.716	1.875.476	1.826.760	503.267	392.385	895.652
Imposto de renda e contribuição social - corrente		-	-	-	- 36.006	- 16.242	- 52.248
Imposto de renda e contribuição social - diferido	23.3	16.564	- 637.662	- 621.098	674.557	-	674.557
Lucro do exercício		- 32.153	1.237.814	1.205.661	1.141.818	376.143	1.517.961



Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma indicada)

34. Eventos subsequentes

34.1 Demonstrações com base na Lei 4.320/64

A Companhia, por ser empresa estatal dependente, entra na consolidação das demonstrações financeiras do Município de São Paulo, nos termos da lei 4.320/64. Os eventos ocorridos após o encerramento das demonstrações financeiras geradas no sistema SOF são ajustados no exercício subsequente como ajustes de exercícios anteriores.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ALEXANDRE MODONEZI DE ANDRADE
Presidente do Conselho

PEDRO MARTIN FERNANDES
Vice-Presidente do Conselho

ALINE PEREIRA CARDOSO DE SÁ BARABINOT
Conselheira

ANA SELMA FERNANDES DOS SANTOS
Conselheira

GILBERTO TANOS NATALINI
Conselheiro

GUSTAVO GARCIA PIRES
Conselheiro

JOSÉ ANTONIO APPARECIDO JUNIOR
Conselheiro

MARCIO REA
Conselheiro

DIRETORIA

DIOGO BATISTA SOARES
Diretor Presidente

FRANCISCO NUNES SOBRINHO
Vice-Presidente

CLAUDINEI IGNOCENCIO OLIVEIRA
Diretor Social

FABIANO CALIL COLUSSI
Diretor Financeiro

JOHNNY R. BIBE DE SOUZA OLIVEIRA
Diretor Comercial

JOSÉ ALEXANDRE ISIDIO
Diretor de Participação

MARCIA ESTEVES LIMA
Diretora Administrativa

NILSON EDSON LEONIDAS
Diretor Técnico

RICARDO CABRAL LEAL
Diretor de Fomento Habitacional

DANIEL BOER DE SOUZA
Gerente de Contabilidade e Seguros
CRC 1SP 237.021/O-2