



Relatório da Administração

31 DE DEZEMBRO DE 2024

Companhia de Habitação Popular de Bauru

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Zarcillo Rodrigues Barbosa
Presidente do Conselho de Administração

Membros do Conselho de Administração

Eusebio Giraldes de Carvalho Junior

Leonardo Marcari

Luiz Felipe Sciuli de Castro

Paulo Henrique da Motta

CONSELHO FISCAL

Naianna Lucio Farche
Presidente do Conselho Fiscal

Membros do Conselho Fiscal

Daniel Fernandes de Freitas

Fábio Augusto Leandrin Cichini

DIRETORIA

Everson Demarchi
Diretor Presidente

Andrea Carla Bascarotto
Diretor Administrativo e Financeiro

DIVISÕES

Vinicius Machi Campos
Jurídico Contencioso

Augusto Kanaye Beppu
Tecnologia da Informação, Digitalização e Arquivo

Cleber Speri
Transferência, Comercialização e Engenharia

Everton José Zattoni
Cobrança

José Luiz Saud Bertozzo
Recursos Humanos e Apoio Administrativo

David Oliveira Bassotto
Operações Financeiras

Luiz Gustavo Cesário
Contabilidade

Cássia Aparecida Soares Castilho
Depuração e Planejamento Financeiro

Marisa Del Col Rocha Zaitun
Controle Interno

Sheila Regina Diogo Raboni
FCVS, Seguros e TLH

INTRODUÇÃO

Este relatório apresenta o desempenho, os negócios e os resultados da Companhia de Habitação Popular de Bauru relativos ao exercício social que se encerrou em 31 de dezembro de 2024.

Juntamente com as demonstrações financeiras, destacamos a prioridade e o objetivo de demonstrar aos Acionistas, ao Conselho de Administração, ao Conselho Fiscal, ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, aos *stakeholders* e aos munícipes, as informações econômicas-financeiras no intuito de divulgar as atividades administrativas executadas pela atual Diretoria no decorrer do exercício findo.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Diretoria, eleita entre janeiro e fevereiro de 2021 e alterada em março de 2024, foi indicada pela Prefeita Sra. Suellen Rosim e aprovada por unanimidade pelo Conselho de Administração.

No exercício de 2024 a Companhia deu continuidade aos trabalhos de gerenciamento das dívidas e adequações necessárias. Buscou-se nesse período aprimorar controles e informações da Companhia a fim de facilitar a gestão e refletir consequentemente nas tomadas de decisão, buscar acordos com credores a fim de evitar impactos maiores no resultado da Companhia. Esses processos deverão continuar em 2025 somando-se ao processo de reestruturação organizacional.

No exercício social, foram realizadas reuniões presenciais e virtuais com representantes da Caixa Econômica Federal (Brasília/DF) para sanar dúvidas de processos e procedimentos, vislumbrando a renegociação da dívida da Companhia com aquela instituição, bem como com os acordos realizados ou em andamento com as Construtoras.

Concomitantemente, promovemos a continuidade dos processos de novação dos créditos do Fundo e Compensação de Variação Salarial, que viabilizará a renegociação do acordo com o FGTS, e que já resultou em duas novações no exercício de 2023 e uma novação no exercício de 2024 totalizando o crédito de 107.996 títulos emitidos.

Por causa da situação deficitária, e a diminuição sistemática dos recursos financeiros devido a não renovação da carteira de ativos, a Diretoria busca identificar oportunidades de mercado inerentes a habitação popular e ao objeto social da empresa, com a intenção de diversificar a sua atuação no mercado.

Os dados apresentados nas demonstrações financeiras representam o quadro legal, econômico e financeiro do respectivo ano de 2024.

Importante registrar a participação ativa nos só dos Conselheiros Administrativos e Fiscais, bem como dos colaboradores, sem a qual não teríamos condições de levar a cabo as missões que nos foram conferidas.

Everson Demarchi
Diretor Presidente

Andrea Carla Bascarotto
Diretor Administrativo/Financeiro

NEGÓCIOS SOCIAIS E PRINCIPAIS FATOS ADMINISTRATIVOS

A Companhia de Habitação Popular de Bauru – Cohab Bauru – é uma empresa de economia mista de capital fechado, com sede em Bauru, controlada pela Prefeitura Municipal de Bauru. Foi autorizada através da lei nº 1. 222 de 1 de abril de 1966 e teve sua efetiva constituição em setembro do mesmo ano.

A empresa possui 4.500.000 ações, contabilizadas no valor de R\$ 1,00 cada ação, distribuídas em 105 acionistas.

Atuação

A sua atuação se dá no âmbito da política habitacional brasileira e sob o aspecto do Sistema Financeiro de Habitação, enquadrada como agente financeiro de habitação, tendo como objeto o estudo e a solução do problema de habitação popular de Bauru e região, limitado ao território do Estado de São Paulo, planejando e executando empreendimentos e posterior comercialização, culminando com a administração dos créditos imobiliários advindos de tais atividades. A Companhia atualmente possui contratos de mutuários ativos em 74 Municípios.

Nas atividades da Companhia predominam a retomada de imóveis inadimplentes e sua posterior comercialização, além de administrar a carteira de ativos gerados anteriormente.

DESEMPENHO ADMINISTRATIVO

Foram aplicadas uma série de medidas em todas as áreas da empresa, modificando processos e sistemas com a intenção de aumentar a eficiência e eficácia da estrutura organizacional e os rumos de gestão.

Gestão dos Negócios

Em 2021, a Companhia obteve, nos termos da circular Caixa nº 962 de 2021, credenciamento para atuar na regularização fundiária e melhoria habitacional. Esse credenciamento autoriza a Companhia a atuar como Agente Executor do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, com a atribuição de analisar e contratar propostas de financiamento, acompanhar a execução e a correspondente liberação de recursos.

Durante o exercício de 2023 foi assinado os contratos de novação nº 349/2023/CAFIN e 11/2023/CAFIN que garantiram o montante de R\$ 504.557.366,78 e de R\$ 9.716.351,23, respectivamente, e da quitação do extinto seguro habitacional além do FCVS trimestral. Os valores restantes ficaram bloqueados e caucionados conforme previsão legal e contratual ao FGTS e estão vinculados a dívida para com Caixa Econômica Federal.

Durante o exercício de 2024 foi assinado o contrato de novação nº 80/2023/CAFIN que garantiu o montante de R\$ 7.798,60. O valor ficou bloqueado e caucionado conforme previsão legal e contratual ao FGTS e está vinculado a dívida para com Caixa Econômica Federal.

O impacto com as novações, em especial a novação referente ao contrato nº 349/2023/CAFIN é um marco temporal na história recente da Cia. Houve uma diminuição superior a 140 milhões no seu passivo e, conseqüentemente, a liberação dos créditos do seguro represado, superiores a 106 milhões, não auferidos da seguradora na data do sinistro devido a dívida consolidada, de décadas, do extinto seguro habitacional. O valor do seguro represado está bloqueado e caucionado ao FGTS vinculado a dívida do Retorno para com a Caixa Econômica Federal.

Os valores bloqueados e vinculados a dívida do Retorno, apresentadas nas demonstrações financeiras do exercício, são superiores a 500 milhões de reais e servem de reserva de valores para amortização quando da realização do acordo com a Caixa Econômica Federal, proporcionando um valor menor a ser negociado.

A Diretoria tem acompanhado, em conjunto com a divisão jurídica, os acordos entre a Caixa Econômica Federal e as construtoras. Os acordos referem-se a ações movidas em face da Cohab com participação da CEF referente ao pleito de perdas e danos sofridas por aquelas quando da construção dos empreendimentos habitacionais.

Não obstante, devido os recorrentes apontamentos do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, a Diretoria protocolou junto ao Ministério Público de São Paulo, um cronograma de ações com o intuito de dar condições à acionista majoritária e o Ministério Público, acompanhar a evolução dos trabalhos realizados para que possa definir os rumos da continuidade ou não da Cia. O cronograma é composto pelo objetivo legal da empresa, às dívidas consolidadas e as ações que serão abordadas para o equilíbrio da empresa para os próximos anos e os resultados almejados.

Mutuários

A Cia. intentou esforços em viabilizar *upgrade* na interação com seus mutuários. Novos ambientes tecnológicos estão sendo testados para a implantação: um novo ambiente virtual (*site*) atualizado as tendências empresariais, atendimento remoto via aplicativo de texto e o desenvolvimento, junto aos seus *stakeholders*, de um aplicativo para celular para emissão dos documentos legais além de atualizações de cadastros incluindo inscrições à fila de aquisição de casas.

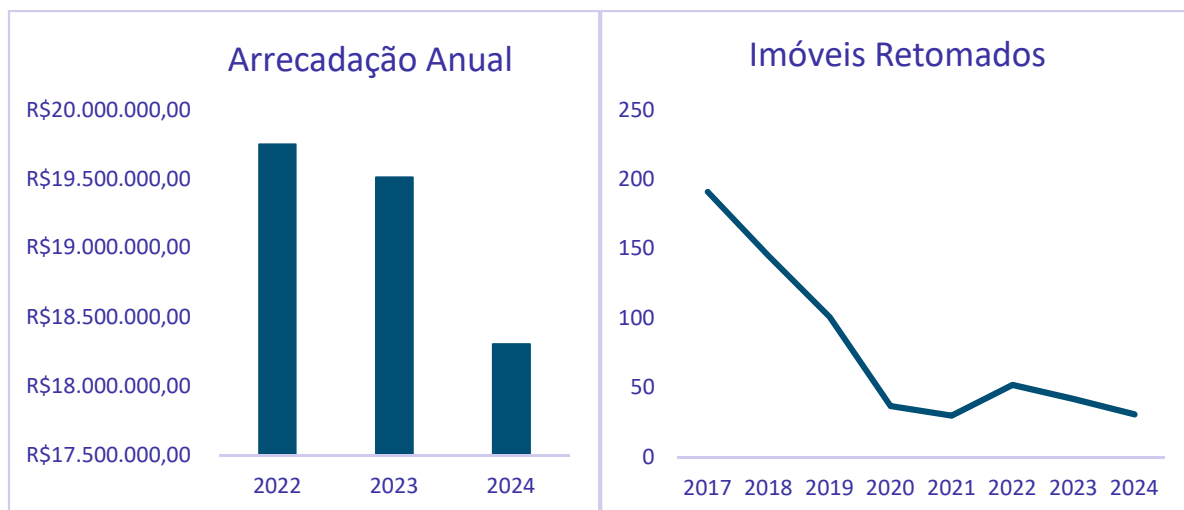
A gestão da carteira imobiliária, função também precípua da Cia., encerrou com 3.704 contratos ativos, uma diminuição de 422 contratos em comparação aos contratos ativos do ano anterior. A projeção da carteira imobiliária para 2029 prevê a quantidade de 2.079 unidades. A arrecadação média mensal foi superior a R\$ 1,5 milhões.



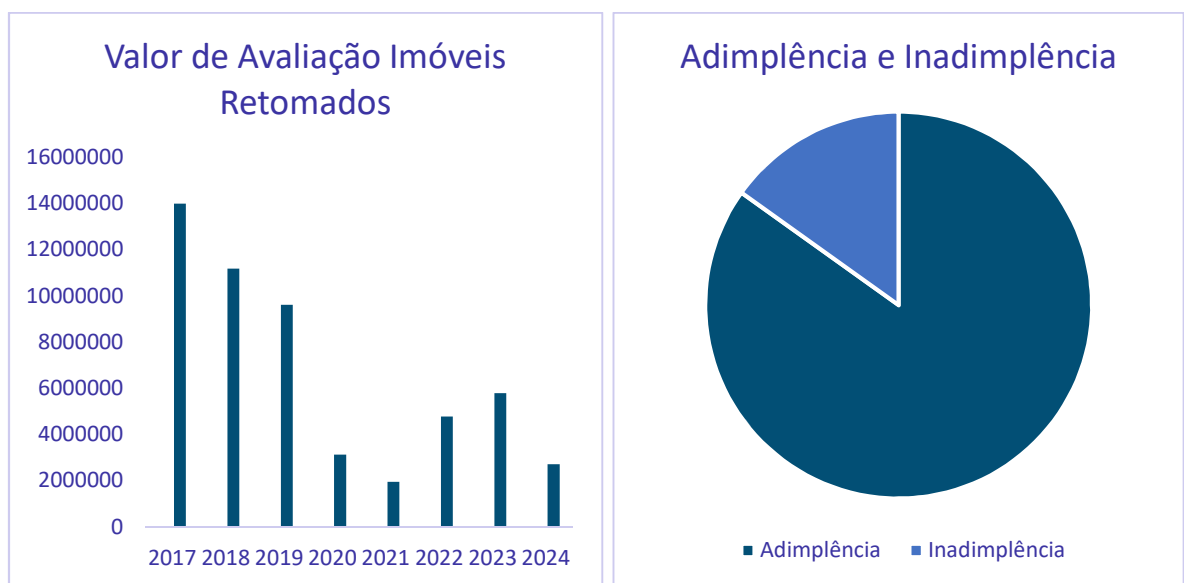
A arrecadação realizada no exercício social totalizou 18,3 milhões de reais e foi inferior em 6,19% comparada ao exercício anterior. As projeções realizadas no exercício social demonstram a expectativa de 16,3 milhões de reais de arrecadação em 2025. Dessa forma é necessário que sejam tomadas medidas visando a continuidade ou não da Companhia. A queda da arrecadação é a consequência direta do *déficit* entre a redução do número de contratos ativos e a não renovação da carteira de mutuários.

A Cia. otimiza seus recursos, também por força estatutária e legal, renovando sua carteira imobiliária através da retomada e comercialização de imóveis de mutuários inadimplentes. No exercício social, foram retomados 31 imóveis e a comercialização das unidades habitacionais

proporcionaram mais de dois milhões em financiamentos para os próximos vinte anos.



Não obstante as retomadas e comercializações, a COHAB mantém cobranças administrativas e judiciais. Os índices de inadimplência do exercício perfizeram 15,12%.



No ano de 2023 a Portaria nº 010/2023, posteriormente alterada pela Portaria nº 016/2023, com aprovação do Conselho Administrativo da Companhia, ditou as regras para cobrança da Diferença de Prestação.

A instrumentalização do procedimento está em consonância à política implementada pela cúpula diretiva da Cia., de promover melhores práticas de controles internos e renovação de práticas administrativas, padronizando o recebimento da Diferença de Prestação, bem como resíduos decorrentes de descontos indevidos.

O total recebido no exercício referente a diferença de prestação, descontos indevidos e saldo residual foi superior a 25 mil reais. Além das diferenças e resíduos recebidos, os valores recebidos quanto a liquidações

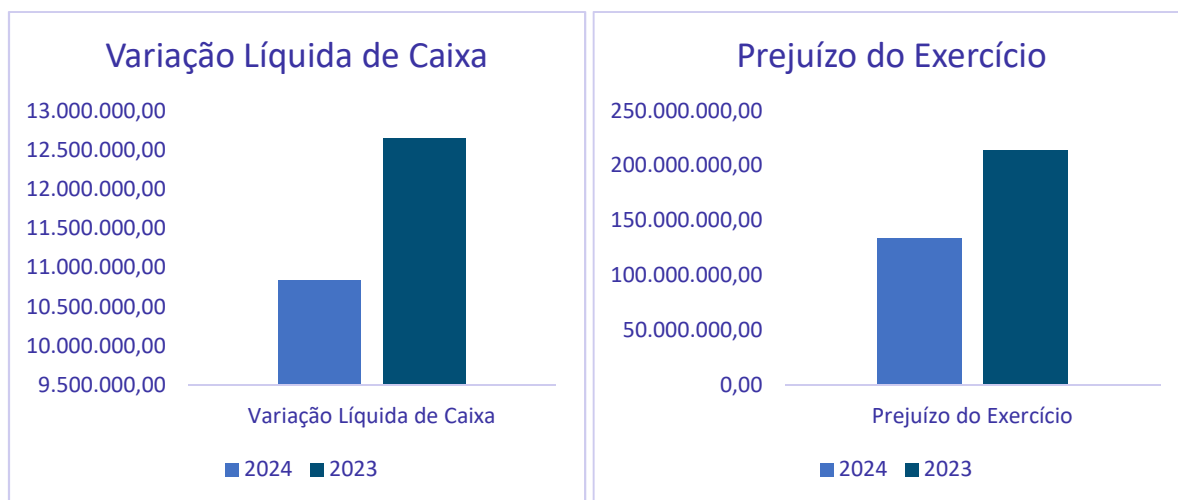
antecipadas, tanto com recursos próprios quanto com recursos do FGTS, foram superiores a 0,9 milhões.



Desempenho Econômico e Financeiro

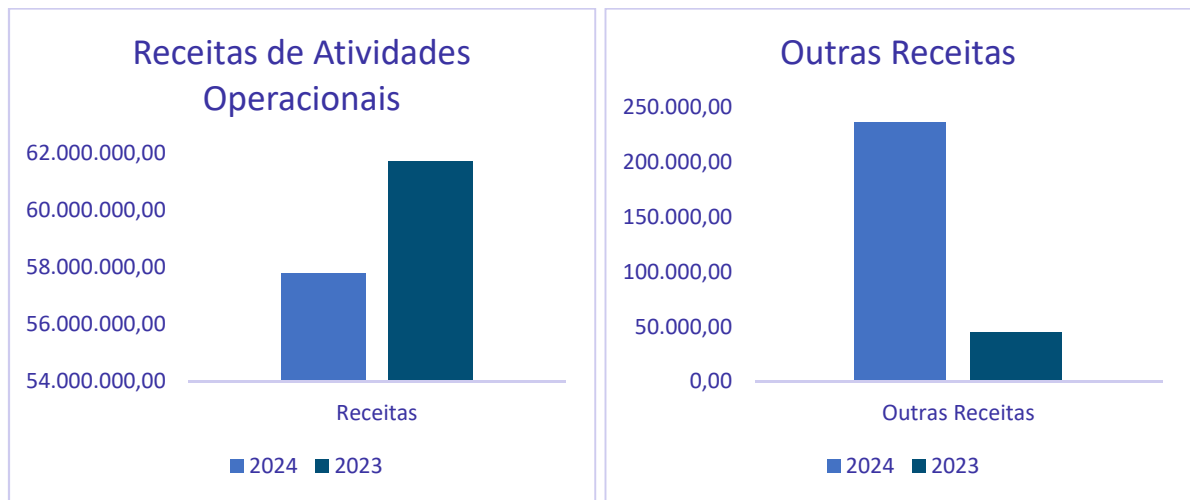
Em 2024, a Companhia de Habitação Popular de Bauru obteve uma variação líquida de caixa positiva embora tenha apurado prejuízo no exercício financeiro.

Este, por sua vez, é decorrência direta dos juros, juros remuneratórios e multas dos contratos de empréstimos para construção de empreendimentos habitacionais em diversas cidades as quais a Cia. realizou as construções mas estão pendentes de retorno e, atualmente, são negociados com a CEF, através de ações da acionista controladora e diretoria, no intento de adequação de valores com intermédio da Resolução nº 809/2006 do CCFGTS, para equalização do patrimônio da Cia.



As receitas de atividades operacionais da Companhia estão em desequilíbrio com as despesas operacionais devido, em primazia, ao *déficit* entre a redução do número de contratos ativos e a não renovação da carteira de mutuários. Não obstante, a diminuição das receitas também está relacionada a não disponibilização, por parte da CEF, dos extratos

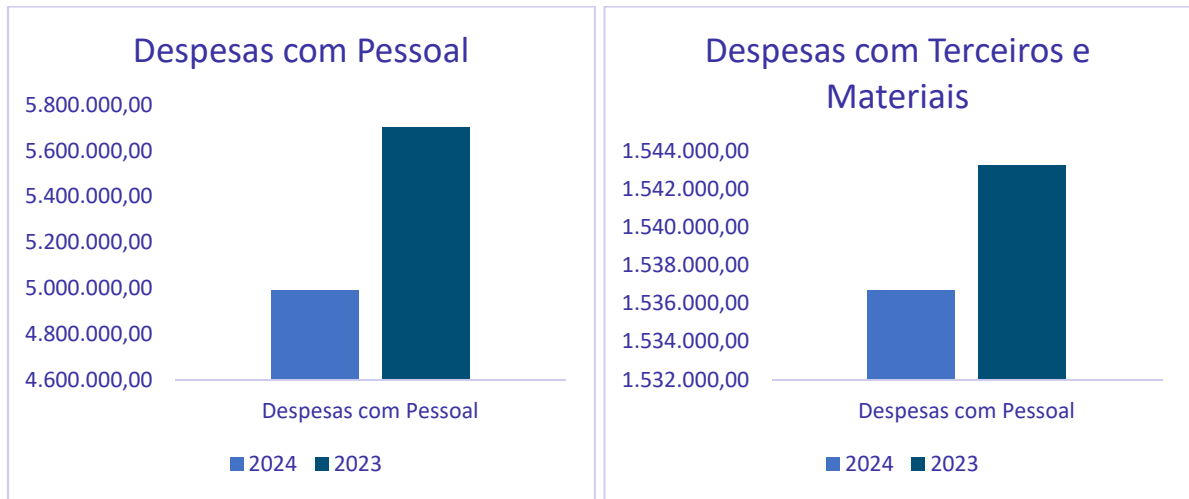
para controle e registros dos consectários legais das novações perante ao FCVS.



A Companhia tem despendido esforços no intuito de sanear seu patrimônio através do processo de negociação das dívidas com a Caixa Econômica Federal, visto que as despesas de atividades operacionais são impactadas diretamente pelos encargos financeiros gerados por esse passivo.



Nas despesas com pessoal a diminuição auferida foi de 12,45% em comparação ao exercício anterior, enquanto nas despesas com serviços de terceiros e materiais ocorreu queda de 0,5%.



O resultado econômico-financeiro apurado pela Cia. no exercício social é decorrente, não apenas do reconhecimento dos encargos financeiros gerados pela dívida consolidada dos empréstimos para construção de empreendimentos habitacionais junto a Caixa Econômica Federal, como também pela atual deterioração da política nacional de habitação implantada nos moldes do extinto BNH, os quais as COHABs eram os agentes responsáveis pela instrumentalização do instituto constitucional da moradia. O declive dos investimentos às COHABs para as realizações das construções de novos núcleos habitacionais afetou a renovação das carteiras imobiliárias e renegaram as COHABs, de atores atuantes, ao ostracismo.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURUR
BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/24

A T I V O		N.E.	PERIODO BASE EM R\$	PERIODO ANTERIOR EM R\$	P A S S I V O		N.E.	PERIODO BASE EM R\$	PERIODO ANTERIOR EM R\$
ATIVO CIRCULANTE					PASSIVO CIRCULANTE				
Caixa	4.1		0,00	1.792,13	Fornecedores e Prestadores de Serviços	4.16	5.781.255,18	5.547.285,68	
Depósitos Bancários a Vista	4.1		316,09	8.966,75	Impostos, Contribuições e Consignações a Recolher	4.17	1.975.868,00	1.386.322,62	
Títulos Vinculados ao Mercado Aberto	4.1		64.430.441,83	53.717.450,00	Obrigações Relativas a Empregados	4.18	32.392,28	4.648,64	
Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos	4.1.1		2.511.854,90	2.378.618,92	Provisões	4.19	435.526,64	392.275,02	
Adiantamentos	4.2		11.056.653,42	11.038.949,00	Recebimentos para Amortização de Dívidas	4.20	47.607,88	64.946,88	
Movimentação de Seguro - SFH	4.3		8.307,90	8.307,90	Rec.P/Cta.Sinist./Liquidação Antecipada/Amor.Extra	4.20	7.081,33	103.880,60	
Prestações a Receber	4.4		118.376.167,46	118.294.231,86	Prêmios de Seguros a Pagar	4.21	92.668,06	72.971,26	
Valores a Receber do FGTS	4.5		20.648,33	20.648,33	Valores a Transferir ao Mutuário	4.22	2.405.713,02	2.190.042,16	
FCVS a Receber	4.6		420.603.230,16	394.277.937,18	FCVS a Recolher		0,00	0,00	
Indenizações a Receber da Seguradora	4.7		106.750.531,56	106.764.094,80	Parcelamento de Débitos	4.23	286.697,40	551.038,23	
Impostos e Contribuições a Recuperar	4.8		2.872.181,37	1.878.302,59	Adiantamento TOC - Taxa de Ocupação	4.24	398.145,75	488.694,38	
Estoques	4.9		24.111,70	23.448,10	Contratos de Aluguéis e Permissão de Uso Onerosa	4.25	6.622,00	6.622,00	
Despesas Antecipadas	4.10		12.269,43	12.971,36	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo	4.26	87.793.580,93	87.757.789,52	
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo	4.11		12.476.637,17	10.297.357,06					
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE			739.143.351,32	698.723.075,98	TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE		99.263.158,47	98.566.516,99	
ATIVO NÃO CIRCULANTE					PASSIVO NÃO CIRCULANTE				
REALIZAVEL A LONGO PRAZO					PASSIVO EXIGÍVEL A LONGO PRAZO				
Devedores Por Vendas Compromissadas	4.12		87.955.315,48	93.682.465,38	Empréstimos da CEF - Fase de Retorno	4.27	2.242.258.106,58	2.071.696.355,97	
Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização	4.13		2.622.500,00	2.417.000,00	Credores por Recursos Vinculados	4.28	15.140.793,22	14.188.226,36	
Terrenos	4.13		63.486.390,00	64.881.290,00	Provisão para Contencioso Trabalhista	4.29	0,00	170.561,80	
Prestações Receber	4.12		3.453.964,39	4.520.654,23	Provisão para Perdas c/Ações Mutuários contra a Cohab.	4.29	1.488.586,17	1.739.094,54	
Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo	4.14		156.009.772,22	151.289.555,70	Provisão para Perdas c/Ações Fiscais contra a Cohab.	4.29	1.689.359,06	1.912.287,93	
TOTAL DO ATIVO REALIZAVEL A LONGO PRAZO			313.527.942,09	316.790.965,31	Provisão para Perdas c/Ações Federais contra a Cohab.	4.29	516.505,95	530.325,52	
INVESTIMENTOS					Provisão para Perdas c/Ações Cíveis Públicas contra a Cohab.				
Participação em Outras Empresas	4.15.2		994,64	994,64	Parcelamento de Débitos - L.P.	4.30	47.782,90	334.480,30	
Participação por Incentivos Fiscais	4.15.2		3.881,05	3.881,05	Receitas Diferidas	4.31	534.824,11	563.630,19	
TOTAL DOS INVESTIMENTOS	4.15.2		4.875,69	4.875,69	Provisão Para IR e CS Diferidos	4.32	30.582.983,16	31.130.675,60	
IMOBILIZADO					Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo				
Móveis, Utensílios, Máquinas e Equip.Escritório	4.15.3		460.000,77	460.000,77	TOTAL DO PASSIVO EXIGÍVEL A LONGO PRAZO		2.296.262.592,04	2.126.277.398,93	
Instalações de Escritório	4.15.3		41.030,66	41.030,66	TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE		2.296.262.592,04	2.126.277.398,93	
Biblioteca e Materiais Correlatos	4.15.3		3.200,65	3.200,65	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)				
Veículos	4.15.3		95.794,41	95.794,41	Capital Social				
Computadores e Periféricos	4.15.3		779.099,56	779.099,56	Capital Subscrito e Realizado	4.34.1	4.500.000,00	4.500.000,00	
Outros Imóveis da Cia	4.15.3		8.406.922,00	8.406.922,00	Reservas de Capital				
(-) Depreciações Acumuladas	4.15.3		-2.113.172,02	-2.018.612,52	Reserva p/Participações em Incentivos Fiscais	4.34.1	16.591,74	16.591,74	
TOTAL DO IMOBILIZADO			7.672.876,03	7.767.435,53	Ajuste de Avaliação Patrimonial	4.34.1			
INTANGÍVEL					Reserva de Reavaliação - Edificações				
Direito de Uso	4.15.4		13.042,38	13.042,38	Reserva de Reavaliação - Terrenos	4.34.1	5.629.493,26	5.724.719,14	
Aquisição de Softwares	4.15.4		322.894,91	322.894,91	(-) Impostos sobre Reavaliação de Bens	4.34.1	-90.698,29	-106.536,73	
(-) Amortizações Acumuladas	4.15.4		-301.316,09	-292.370,45	AVJ - Edificações	4.34.1	1.736.748,82	1.824.103,18	
TOTAL DO INTANGÍVEL			34.621,20	43.566,84	AVJ - Terrenos	4.34.1	90.256.901,69	91.736.101,53	
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE			321.240.315,01	324.606.843,37	(-) Imposto sobre AVJ de Bens	4.34.1	-30.492.665,65	-31.024.519,65	
					TOTAL DE AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL		67.323.475,76	68.486.970,52	
Reservas de Lucros					Prejuízos Acumulados				
					De Exercícios Anteriores	4.34.2	-1.273.354.064,07	-1.060.303.602,36	
					Do Exercício		-133.628.087,61	-214.213.956,47	
					De Ajuste de Exercícios Anteriores		0,00	0,00	
					TOTAL DOS LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	4.34.3	-1.406.982.151,68	-1.274.517.558,83	
					TOTAL DO PASSIVO A DESCOBERTO / PATRIMÔNIO LÍQUIDO		-1.335.142.084,18	-1.201.513.996,57	
TOTAL DO ATIVO			1.060.383.666,33	1.023.329.919,35	TOTAL DO PASSIVO		1.060.383.666,33	1.023.329.919,35	

EVERSON DEMARCHI
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

ANDREA CARLA BASCAROTTO
Diretor Adm/Financeiro

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
Contador
CRC: 1SP-285592/O-0

COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU
CNPJ 45.010.071/0001-03

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31/12/24	N.E.	EM 31/12/2024 EM R\$	EM 31/12/2023 EM R\$	
RECEITAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Receitas Financeiras	4.37	13.503.025,85	15.657.005,67	
Receitas de Produção		0,00	0,00	
Receitas de Comercialização		0,00	32.433,34	
Receitas de Desenvolvimento Comunitário		0,00	0,00	
Receitas na Gestão de Crédito	4.37	299.705,29	535.316,28	
Variações Monetárias Ativas	4.37	43.096.811,50	45.469.619,40	
Reversão de Provisões	4.37	878.418,61	0,00	
SOMA		57.777.961,25	61.694.374,69	
DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Despesas Financeiras	4.38	-172.924.461,29	-178.221.806,62	
Despesas de Produção		0,00	0,00	
Despesas de Comercialização	4.38	-21.197,20	-7.871,67	
Despesas de Desenvolvimento Comunitário		0,00	0,00	
Despesas na Gestão de Crédito	4.38	-395.020,72	-441.789,93	
Variações Monetárias Passivas	4.38	-8.620.181,68	-6.934.979,24	
SOMA		-181.960.860,89	-185.606.447,46	
LUCRO BRUTO		-124.182.899,64	-123.912.072,77	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS				
Despesas de Pessoal	4.39	-4.992.865,54	-5.703.030,47	
Despesas com Encargos Sociais	4.39	-1.321.258,88	-1.348.922,52	
Despesas com Serviços de Terceiros	4.39	-1.490.744,85	-1.480.192,40	
Despesas com Materiais	4.39	-45.938,24	-63.046,31	
Despesas com Encargos Diversos	4.39	-414.510,54	-2.597.407,87	
SOMA		-8.265.318,05	-11.192.599,57	
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	4.38	-316.651,71	-584.154,96	
LUCRO OPERACIONAL LÍQUIDO		-132.764.869,40	-135.688.827,30	
OUTRAS RECEITAS	4.40	236.364,86	44.903,23	
OUTRAS DESPESAS	4.40	-1.099.583,07	-78.570.032,40	
DIFERENÇA		-863.218,21	-78.525.129,17	
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		-133.628.087,61	-214.213.956,47	
(-) Contribuição Social Sobre o Lucro		0,00	0,00	
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA		-133.628.087,61	-214.213.956,47	
(-) Provisão para o Imposto de Renda		0,00	0,00	
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	4.34.2	-133.628.087,61	-214.213.956,47	

EVERSON DEMARCHI
DIRETOR PRESIDENTE
DIRETOR TECNICO HABITACIONAL

ANDREA CARLA BASCAROTTO
DIR. ADMINISTRATIVO/FINANCEIRO

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
CONTADOR
CRC: SP-285592/O-0

COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU
CNPJ 45.010.071/0001-03

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE 31/12/24			
DESCRIÇÃO	N.E.	EM 31/12/2024 EM R\$	EM 31/12/2023 EM R\$
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO			
Resultado líquido do período.....	4.34.2	-133.628.087,61	-214.213.956,47
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES			
Ajuste de Avaliação Patrimonial	4.34.1	1.566.554,20	396.680,86
(-)Tributos s/Ajuste de Avaliação Patrimonial.....	4.34.1	-531.854,00	-134.097,00
Realização da Reserva de Reavaliação	4.34.1	144.633,00	144.633,00
(-)Tributos s/Realização da Reserva de Reavaliação.....	4.34.1	-15.838,44	-15.838,44
Ajustes de Exercício Anterior		0,00	5.760.230,57
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL		-132.464.592,85	-208.062.347,48

EVERSON DEMARCHI
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

ANDREA CARLA BASCAROTTO
Diretor Adm/Financeiro

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
Contador
CRC:1SP-285592/O-0

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU
 CNPJ:45.010.071/0001-03
 DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	CAPITAL REALIZADO	RESERVAS DE CAPITAL	AJUSTE DE AVALIAÇÃO	RESERVAS DE LUCROS	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
Em 01 de janeiro de 2.023	4.500.000,00	16.591,74	68.878.348,94	0,00	-1.066.455.211,35	-993.060.270,67
Capitalização de Reservas: Conf. A.G.O. de abril/2.023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservas de Reavaliações: Constituição de Reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Realiz./Transf. das Reservas	0,00	0,00	-391.378,42	0,00	391.378,42	0,00
Apropriação do Exercício: Reserva p/Part. Inc. Fiscais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reserva Legal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajuste de Exercícios Ant.	0,00	0,00	0,00	0,00	5.760.230,57	5.760.230,57
Resultado Líquido do Exerc.	0,00	0,00	0,00	0,00	-214.213.956,47	-214.213.956,47
Em 31 de dezembro de 2.023	4.500.000,00	16.591,74	68.486.970,52	0,00	-1.274.517.558,83	-1.201.513.996,57
Em 01 de janeiro de 2.024	4.500.000,00	16.591,74	68.486.970,52	0,00	-1.274.517.558,83	-1.201.513.996,57
Capitalização de Reservas: Conf. A.G.O. de abril/2.024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservas de Reavaliações: Constituição de Reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Realiz./Transf. das Reservas	0,00	0,00	-1.163.494,76	0,00	1.163.494,76	0,00
Apropriação do Exercício: Reserva p/Part. Inc. Fiscais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reserva Legal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajuste de Exercícios Ant.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Líquido do Exerc.	0,00	0,00	0,00	0,00	-133.628.087,61	-133.628.087,61
Em 31 de dezembro de 2.024	4.500.000,00	16.591,74	67.323.475,76	0,00	-1.406.982.151,68	-1.335.142.084,18

EVERSON DEMARCHI
 Diretor Presidente
 Diretor Técnico Habitacional

ANDREA CARLA BASCAROTTO
 Diretor Adm/Financeiro

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
 Contador
 CRC:1SP-285592/0-0

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU
CNPJ:45.010.071/0001-03

Demonstração do Valor Adicionado - DVA	EM 31/12/2024	EM 31/12/2023
1.RECEITAS		
1.1 Intermediação Financeira	57.777.961,25	61.694.374,69
1.2 Prestação de Serviços	-	-
1.3 Provisão p/devedores duvidosos - Reversão/Constituição	0,00	0,00
1.4 Outras	-863.218,21	-78.525.129,17
TOTAIS	56.914.743,04	-16.830.754,48
2.DESPESAS DE INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA	-181.960.860,89	-185.606.447,46
3.INSUMOS ADQUIRIDOS		
3.1 Materiais, energia e outros	-356.943,64	-2.555.422,82
3.2 Serviços de Terceiros	-1.490.744,85	-1.480.192,40
3.3 Perda/recuperação de Valores Ativos	0,00	0,00
TOTAIS	-1.847.688,49	-4.035.615,22
4.VALOR ADICIONADO BRUTO (1+2+3)	-126.893.806,34	-206.472.817,16
5.RETENÇÕES		
5.1 Depreciações, amortização e exaustão	-103.505,14	-105.031,36
6.VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	-126.997.311,48	-206.577.848,52
7.VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
7.1 Resultado da equivalência patrimonial	0,00	0,00
8.VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR (6+7)	-126.997.311,48	-206.577.848,52
9.DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
9.1 Pessoal e encargos	-6.314.124,42	-7.051.952,99
9.2 Impostos, taxas e contribuições	-316.651,71	-584.154,96
9.3 Aluguéis	0,00	0,00
9.4 Juros sobre capital próprio e dividendos	0,00	0,00
9.5 Prejuízo contabilizado	-133.628.087,61	-214.213.956,47
9.6 Contribuição Social sobre o Lucro	0,00	0,00
9.7 Imposto de Renda sobre o Lucro	0,00	0,00

EVERSON DEMARCHI
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

ANDREA CARLA BASCAROTTO
Diretor Adm/Financeiro

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
Contador
CRC: 1SP-285592/0-0

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU
 CNPJ:45.010.071/0001-03

Demonstração dos Lucros/Prejuízos Acumulados		
	EM 31/12/2024	EM 31/12/2023
DESCRIÇÃO	R\$	R\$
Saldo do Prejuízo	-1.274.517.558,83	-1.066.455.211,35
Mais: Realização Aj.Patrimonial	1.163.494,76	391.378,42
Mais: Lucro Líquido	-133.628.087,61	-214.213.956,47
Mais: Ajuste de exercícios anteriores	0,00	5.760.230,57
SALDO ANTES DA DESTINAÇÃO.....	-1.406.982.151,68	-1.274.517.558,83
(-) Destinação para Reserva Legal	0,00	0,00
(-) Distribuição no período	0,00	0,00
(-) Capitalização parcial do Lucro	0,00	0,00
(-) Destinação para Reserva de Lucros Retidos	0,00	0,00
SALDO DO PREJUÍZO ACUMULADO.....	-1.406.982.151,68	-1.274.517.558,83

EVERSON DEMARCHI
 Diretor Presidente
 Diretor Técnico Habitacional

ANDREA CARLA BASCAROTTO
 Diretor Adm/Financeiro

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
 Contador
 CRC: 1SP-285592/O-0

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU
CNPJ:45.010.071/0001-03

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
Método Indireto

Histórico	EM 31/12/2024	EM 31/12/2023
Fluxo de Caixa da Atividade Operacional		
Lucro Líquido	-133.628.087,61	-214.213.956,47
(+) Ajuste de Exercícios Anteriores	0,00	5.760.230,57
(+) Depreciações	103.505,14	105.031,36
(+) Resultado Baixa de Ativo Imobilizado	0,00	-32.261,85
(=) LUCRO AJUSTADO	-133.524.582,47	-208.380.956,39
Variação de Valores a Receber	-28.590.649,87	-399.405.398,30
Variação dos Impostos a Recuperar	-993.878,78	-968.778,32
Variação dos Estoques	-663,60	9.868,37
Variação das Despesas Antecipadas	701,93	4.097,75
Variação do Realizável a Longo Prazo	3.263.023,22	507.370.747,35
Variação dos Exigíveis de Curto Prazo	653.389,86	-63.823.430,48
Variação das Provisões de Curto Prazo	43.251,62	-5.057,16
Variação das Obrigações de Longo Prazo	171.411.304,16	175.378.775,31
Variação das Provisões de Longo Prazo	-1.426.111,05	2.122.234,33
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	10.835.785,02	12.302.102,46
Fluxo de Caixa da Atividade de Investimento		
(-) Aquisição de Imobilizado	0,00	-2.349,47
Venda de Ativo Imobilizado	0,00	351.200,00
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	0,00	348.850,53
Fluxo de Caixa da Atividade de Financiamento		
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	0,00	0,00
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes	10.835.785,02	12.650.952,99
Caixa Inicial do Período	56.106.827,80	43.455.874,81
Caixa Final do Período	66.942.612,82	56.106.827,80

EVERSON DEMARCHI
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

ANDREA CARLA BASCAROTTO
Diretor Adm/Financeiro

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
Contador
CRC: 1SP-285592/O-0



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

À
Diretoria e Conselho Fiscal da
COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU** (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, 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, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para Opinião com Ressalva” as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU** (Companhia), 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 e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião com ressalvas

Estudos sobre a vida útil e valor residual do imobilizado e intangível

Anteriormente, as práticas contábeis adotadas no Brasil consideravam como aceitáveis as taxas de depreciação fiscais a serem utilizadas para fins contábeis. Com o advento da Lei 11.638/07 e a emissão do pronunciamento técnico contábil CPC 27 - Ativo Imobilizado, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, e sua interpretação ICPC 10 e pronunciamento técnico contábil CPC 04 – R1 – ativos intangíveis, as empresas foram requeridas a calcular e registrar a depreciação e amortização de acordo com a expectativa de vida útil dos ativos imobilizados e intangível, sendo que os efeitos dessa revisão de vida útil deveriam ter sido ajustados de forma prospectiva a partir de 01 de janeiro de 2010. Contudo, a administração não determinou as análises para determinação da vida útil dos ativos imobilizados e intangível, e a verificação dos possíveis impactos decorrentes da aplicação desse procedimento contábil. Consequentemente, não foi possível satisfazer-mos, por meio de outros procedimentos de auditoria, caso a empresa tivesse revisado a vida útil de seus ativos imobilizados e intangíveis, dos eventuais efeitos, sobre o saldo de depreciação/amortização acumuladas registradas no ativo não circulante, no valor de R\$ 2,414 milhões, e da despesa de depreciação/amortização

contabilizada no resultado do exercício no valor de R\$ 103,000 mil.

Teste de impairment (teste de recuperabilidade)

A Administração da empresa não determinou a realização do teste de recuperabilidade dos valores registrados no imobilizado intangível e investimentos (teste de impairment), com o objetivo de assegurar que os citados ativos não estejam registrados por valores superiores àqueles passíveis de serem recuperados no tempo pelo uso nas operações da Companhia ou pela sua venda. Conseqüentemente não foi possível mensurar os efeitos da não adoção do CPC 01 e ICPC 10 no resultado do exercício e no patrimônio líquido.

Adiantamentos

Não foi possível obtermos evidências de auditoria suficientes para nos certificarmos da totalidade e integridade do saldo registrado na Conta Contábil "Adiantamentos" no montante de R\$ 11,056 milhões (R\$ 11,038 milhões em 31/12/2023), conforme nota explicativa nº 4.2. Também, não nos possibilitou a aplicação de procedimentos de auditoria requeridos nas circunstâncias que permitissem concluirmos sobre sua adequação, bem como assegurar que tais montantes não tenham efeitos relevantes sobre o resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa contábeis. Conforme apurado, existem saldos sem movimentação de longa data. Em nossas análises, constatamos que neste grupo encontram-se lançamentos que necessitam de reconciliação e atualização de valores.

Ações condenatórias

Conforme mencionado na nota explicativas nº 4.26.1 a Companhia é ré de ações condenatórias ajuizadas por construtoras. A ação foi julgada procedente em 2006 e o valor atualizado da demanda é superior a R\$ 883,000 milhões. A Companhia, com base nos acordos realizados entre a Caixa Econômica Federal e outras construtoras, utilizou de critérios econômicos semelhantes e elaborou proposta de acordo onde foram ofertados bens e recursos financeiros nas condições especificadas no documento protocolado em 17/10/2023. A Companhia mantém provisionado o valor de R\$ 87,309 milhões em face desses contenciosos jurídicos. O desfecho das ações em relação ao valor é incerto e o cálculo do valor estimado e atualizado é muito superior ao valor contabilizado, portanto não podemos assegurar que possíveis ajustes, advindos do desfecho final das ações condenatórias, não tenham efeitos relevantes sobre o resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa.

Empréstimos da CEF – fase retorno

Conforme mencionado na nota explicativas nº 4.27 a Companhia possui dívidas junto à Caixa Econômica Federal (CEF) correspondente a empréstimos

vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e outras verbas congêneres, destinados a construção de conjuntos habitacionais. O valor registrado na contabilidade é de R\$ 2,242 bilhões, esse valor não está conciliado com extratos ou outros documentos congêneres da dívida, emitidos pela CEF, e a Companhia vem se utilizando de estimativas para a atualização do saldo devedor. Possíveis ajustes advindos de reconciliações de empréstimos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) não são passíveis de mensuração no momento, portanto não podemos assegurar que não tenham efeitos relevantes sobre o resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa.

Ênfase

Passivo a Descoberto

Chamamos a atenção para o prejuízo acumulado de R\$ 1,406 bilhões em 2024 (R\$ 1,274 bilhões em 2023) registrado no patrimônio líquido da Companhia. A Companhia vem apresentando sucessivos prejuízos ao longo do tempo, tornando seu Passivo a Descoberto, que ocasionam incertezas relevantes da sua continuidade operacional. As demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2024 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis a uma Companhia no curso normal de suas atividades. Tal condição indica que providências devem ser tomadas para reverter a condição de prejuízos apurados e que podem levantar dúvida quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. A continuidade das operações depende de êxito na negociação da dívida junto ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e êxito nas negociações de demandas judiciais com empreiteiras e construtoras. A administração não apresentou estudo de avaliação da capacidade da Companhia continuar operando no futuro previsível, como determina o item 25 da NBC TG 26 (R5).

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações contábeis da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU** (Companhia), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 19/04/2024 com modificação de opinião sobre estas demonstrações, com as seguintes ressalvas: i) falta de evidência sobre a conta de aditamentos; ii) falta de evidências sobre outros valores realizáveis a longo prazo; iii) incerteza de continuidade operacional; e ênfase na Dívida com a Caixa econômica Federal.

Demonstração do valor adicionado

Examinamos também a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaborada sob a

responsabilidade da administração da Companhia. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de auditoria descritos anteriormente, com objetivo de concluir se ela está conciliada com demonstrações e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos no tópico "Base para Opinião com Ressalva", essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma técnica e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis, 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 contábeis 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. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 detectam 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.

Obtemos 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.

Concluimos 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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.

Campinas/SP, 17 de abril de 2025.



CRC2SP023856/O-1

CNPJ 07.791.963/0001-08

ELIZIANE MARIA

ROSA:06405802973

Assinado de forma digital por
ELIZIANE MARIA
ROSA:06405802973
Dados: 2025.04.23 16:58:36 -03'00'

ELIZIANE MARIA ROSA

CTCRC1PR059351/O-0 "S" SP

Sócia

**COHAB/BAURU - COMPANHIA DE HABITAÇÃO
POPULAR DE BAURU
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
E NOTAS EXPLICATIVAS
JANEIRO A DEZEMBRO DE 2024**

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB/BAURU
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(em R\$)

NOTA 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Habitação Popular de Bauru – COHAB/BAURU foi criada pela Lei Municipal 1.222, de 01/04/1966, constituída por Escritura de Constituição lavrada no 1º Cartório de Notas de Bauru, no dia 23.09.1966, no livro 341 às fls. 037vº, e registrada na JUCESP sob n.º 335162, sediada na Av. Nações Unidas, n.º 30-31, Jd. Panorama, na cidade de Bauru (SP) e é entidade integrante à Administração Pública Indireta do Município de Bauru, dotada de personalidade jurídica de direito privado, instituída na forma de sociedade de economia mista prestadora de serviços públicos.

No plano da Política Habitacional Brasileira e sob o aspecto do Sistema Financeiro de Habitação, a **COHAB/BAURU** é enquadrada juridicamente como **Agente Financeiro**, nos exatos termos da Lei n.º 4.380/64 e Res. Conselho de Administração BNH n.º 63/66 (RC 63/66), tendo por objetivo principal o estudo e solução do problema da habitação popular de Bauru e Região, planejando e executando a promoção de construções, comercialização, alienação, dentre outros. Atualmente dedica-se principalmente na administração da sua carteira imobiliária e na comercialização de imóveis retomados. Com alteração de seu estatuto datado em 20/12/2018, a COHAB/BAURU, incluiu no art. 3, IV, o incentivo, a iniciativa privada, em todos os aspectos através de apoio para comercialização de unidades habitacionais, financiamento e assistência técnica no incremento da habitação de interesse social.

A sua atuação se dá no âmbito da política habitacional brasileira e sob o aspecto do Sistema Financeiro de Habitação, enquadrada como agente financeiro de habitação, tendo como objeto o estudo e a solução do problema de habitação popular de Bauru e região, limitado ao território do Estado de São Paulo, planejando e executando empreendimentos e posterior comercialização, culminando com a administração dos créditos imobiliários advindos de tais atividades. A Companhia atualmente possui contratos de mutuários ativos em 74 Municípios e possui 4.500.000 ações, contabilizadas no valor de R\$ 1,00 cada ação, distribuídas em 105 acionistas.

NOTA 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Declaração de conformidade e base de preparação:

As demonstrações contábeis da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com as disposições da legislação societária brasileira, com os Pronunciamentos, com as Orientações e com as Interpretações Técnicas divulgadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e conjugadas com as normas expedidas pela Caixa Econômica Federal – CEF. Todas as informações relevantes próprias a estas demonstrações

contábeis estão sendo evidenciadas e correspondem às atividades da Administração na gestão da Companhia.

Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional e de apresentação utilizada nas demonstrações contábeis da Companhia é o Real (R\$) e estão expressas em Reais, exceto quando indicado de outra forma.

NOTA 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação das demonstrações contábeis, as quais foram aplicadas de modo consistente comparativamente ao exercício anterior, estão informadas a seguir:

3.1. Caixa e Equivalentes de Caixa: correspondem a depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo, acrescidas nos rendimentos proporcionais auferidos até a data do balanço, não superando o valor de mercado, obedecendo a intenção e capacidade financeira em mantê-los até o vencimento.

3.2. Uso de Estimativas: a preparação das demonstrações financeiras requer que a administração faça julgamentos, estimativas premissas que afetam valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Por definição, os resultados reais podem divergir das respectivas estimativas. Estimativas e premissas com relação ao futuro são revistas periodicamente pela Cia. e são baseadas em experiências históricas e novas informações.

3.3. Estoques: os estoques da Companhia são destinados à manutenção. Estão registrados pelo custo médio de aquisição, não superiores aos valores de realização.

3.4. Ativo Imobilizado e Intangível: Demonstrado ao custo de aquisição, acrescido dos valores de reavaliação sobre os imóveis, realizada anteriormente ao advento da Lei nº 11.638/07.

A Companhia adotou o valor residual reavaliado em 31/12/2016, como o novo valor de custo dos imóveis (terrenos e edifícios). A parcela relativa à realização da reserva de ajuste patrimonial referente aos imóveis, foi contabilizada na própria conta de ajuste de avaliação patrimonial, na mesma proporção em que os bens são depreciados. As depreciações são calculadas pelo método linear, com base no prazo estimado de vida útil dos bens. A sua não adoção em períodos anteriores, ocorreu devido aos custos elevados na contratação de empresa especializada na avaliação do ativo imobilizado e intangível conforme parágrafo primeiro da NBC TG 37 (R4) – Objetivo.

O ativo intangível representa ativos identificáveis, sem substância física, resultantes de direito contratual, com capacidade de geração de benefícios econômicos futuros, registrado pelo valor de custo, deduzidos das amortizações acumuladas, considerando o tempo contratual de uso ou vida econômica definida para o ativo.

A amortização é reconhecida no resultado pelo método linear a partir da data da sua disponibilidade para o uso e as despesas subsequentes com ativos intangíveis são capitalizados somente quando resultarem em aumento dos benefícios econômicos futuros, sendo as despesas relacionadas com a manutenção dos softwares, quando incorridas, reconhecidas em resultado do exercício.

3.5. Passivo circulante e não exigível: demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo encargos e variações monetárias “*pro rata die*”.

3.6. Empréstimos do Sistema Habitacional: Financiamentos vinculados ao SFH junto a CEF referente à construção de conjuntos habitacionais, para repasse aos mutuários finais, através do agente financeiro COHAB BAURU, cedendo garantia em primeira e especial hipoteca transferível a terceiros, sobre os imóveis objetos de contratação, por Instrumento de Compromisso de Compra e Venda com força de escritura pública pacto adjeto de hipoteca, onde a CAIXA comparece como interveniente anuente e credora hipotecária e, cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades construídas. O agente, em garantia das obrigações assumidas nos contratos de Carta de Crédito, cede caução nos termos do Decreto no. 24.778, de 14/07/1934, dos direitos creditórios decorrentes das hipotecas constituídas pelos mutuários finais.

Os recursos captados nos empréstimos em questão foram aplicados segundo a Política Habitacional Nacional, na construção de núcleos habitacionais; porém, após fatores sociais e econômicos, aos quais a COHAB Bauru não deu causa, atualmente ela não reúne capacidade financeira de saldar nos moldes que o sistema financeiro da habitação exige, isto é, à vista, principalmente pela existência de alto volume de parcelas a receber dos mutuários. Os empréstimos são amortizados em prestações mensais em prazo de até 30 anos, acrescidos de juros que variam de 1% a 8% ao ano. Os saldos apresentados no balanço estão líquidos das amortizações ocorridas até aquela data, e acrescidos da atualização e os juros “*pró-rata*”, baseados na variação da UP (unidade padrão) apropriados até o encerramento do exercício.

Renegociação dos contratos:

O município de Bauru, acionista controlador conforme legislação societária, é devedor solidário com a COHAB BAURU em relação à dívida desta perante o Agente Operador do FGTS, Lei 1.222/66 cc. o artigo 8 de seu Estatuto.

A atual administração, em conjunto com o acionista controlador, tem despendido esforços com a intenção de sanear o passivo referente às dívidas para com a CEF. Até o encerramento das demonstrações contábeis do exercício, prossegue a renegociação da dívida junto à credora.

3.7. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais: reconhecimento, mensuração e divulgação das contingências ativas e passivas e obrigações legais são efetuados de acordo com as normas brasileiras de contabilidade.

3.7.1. Ativos contingentes: não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou

decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos, conforme NBC TG 25.

3.7.2. Passivos contingentes: são analisadas a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores e a complexidade do posicionamento de tribunais para constituir a opinião técnica do quadro jurídico da Companhia. O reconhecimento da provisão ocorre quando a perda for avaliada, dentro da opinião dos juristas da Cia como provável, ou seja, quando poderia ocasionar a provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, de acordo com a NBC TG 25.

3.8. Obrigações legais: decorrem de obrigações tributárias, que atualmente atende ao Sistema de Escrituração Pública Digital (SPED), proveniente da atualização da lei das Sociedades Anônimas estabelecida na lei 12.973/14 e demais legislações. Têm os seus montantes reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis.

3.9. Resultado: apurado pelo regime de competência conforme os pronunciamentos contábeis.

3.10. Demonstração dos fluxos de caixa: demonstração dos fluxos de caixa elaborada pelo método indireto, partindo das informações contábeis e considerando as principais operações com influência nas disponibilidades.

3.11. Instrumentos financeiros: Instrumentos financeiros ativos e passivos (caixa, bancos, aplicações financeiras, demais contas a receber e a pagar) registrados a valores contábeis.

3.12. Redução ao valor recuperável de ativos: A companhia não realizou no exercício, com base no NBC TG 01, estudos para aferir indicação de redução ao valor recuperável do imobilizado – imóveis e móveis. Os estudos são necessários visto que a entidade deve avaliar se há alguma indicação de que um ativo possa ter sofrido desvalorização. Se houver alguma indicação, a entidade deve estimar o valor recuperável do ativo. No caso, a Cia. deverá contratar empresa especializada para análise.

3.13. FCVS a receber: Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS): criado pela Resolução 25, do Conselho de Administração do BNH em 16/6/1967, transferido para a CAIXA, BACEN, Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente e Ministério da Fazenda, tem por finalidade (I) garantir o limite de prazo para amortização das dívidas dos financiamentos habitacionais, contraídas pelos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação (SFH); (II) assumirem nome do devedor, os descontos concedidos nas liquidações antecipadas e nas transferências de contratos de financiamento habitacional; e (III) garantir o equilíbrio da Apólice de Seguro Habitacional relativo aos contratos firmados com a CAIXA, datados até 23/4/1993, Lei 8.692/93. Saldos remanescentes estão atualizados até a data do balanço pela variação da UP (unidade padrão), conforme documentação encaminhada pela CEF; e sua realização está vinculada ao cumprimento da formalização da documentação dos processos que envolvem as fases de habilitação,

homologação e controle das restituições, através da CAIXA. Os saldos contábeis representam os descontos concedidos pela Cia. aos seus mutuários.

A Cia. constitui provisão de perdas em relação aos processos que tiveram negativa de cobertura reconhecida pela CEF – Centralizadora de Garantias, demonstrando, portanto, a situação líquida de seu crédito, que aguarda o término de análise perante aquele órgão.

A Cia. já havia se posicionado pelo interesse em prosseguir com os trâmites para a novação junto ao FCVS. Dessa forma, o processo da primeira e segunda novação foram finalizados através do contrato nº 439/2023/CAFIN e contrato nº 11/2023/CAFIN no exercício de 2023, e durante o exercício de 2024 foi finalizada a novação referente ao contrato 80/2023/CAFIN.

No contrato de novação nº 439/2023/CAFIN, no parágrafo primeiro, da cláusula primeira, a Cia autorizou a prévia compensação do crédito com a dedução das importâncias, posicionadas em 1/12/2019, de R\$ 15.585.109,30 – referente ao FCVS TRIMESTRAL – e, R\$ 125.498.645,14 – referente ao Seguro Habitacional, além do montante de R\$ 9.445,96 relativos ao ressarcimento dos custos de manutenção do FCVS.

Os valores líquidos do contrato nº 439/2023/CAFIN, corresponderam a 105.235 títulos CVS e estão bloqueados e caucionados conforme previsão contratual e art.7º da lei 10.150/00.

Os valores líquidos do contrato nº 11/2023/CAFIN, corresponderam a 2.759 títulos CVS e estão bloqueados e caucionados conforme previsão contratual e art.7º da lei 10.150/00.

Os valores líquidos do contrato nº 80/2023/CAFIN, corresponderam a 2 títulos CVS e estão bloqueados e caucionados conforme previsão contratual e art. 7º da lei 10.150/00.

3.14. FCVS - Contribuição trimestral: Por isenção do artigo 12 da Lei 10.150, de 21/12/2000, a Companhia, desde 1º de janeiro de 2001, deixou de recolher as contribuições trimestrais ao FCVS, e as contribuições trimestrais devidas e não recolhidas ao FCVS referentes às competências compreendidas entre o 4º trimestre de 1986 e o 4º trimestre de 2000 foram atualizadas mensalmente pela variação da Taxa Referencial (TR) e o exigível da dívida foi adequado em conformidade com a lei 13.932 de 12/12/2019. O valor da dívida foi previamente compensado com a novação dos títulos CVS através do contrato nº 439/2023/CAFIN, no exercício de 2023.

NOTA 4. INFORMAÇÕES DE SUPORTE CONTÁBEIS

4.1. Caixa e equivalentes de Caixa

Representa os valores em caixa, bancos e aplicações financeiras. Os equivalentes de caixa estão representados pelas aplicações financeiras contratadas com instituições

financeiras e são registrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	2024		2023	
Caixa	R\$	-	R\$	1.792,13
Depósitos bancários à vista	R\$	316,09	R\$	8.966,75
Títulos vinculados ao mercado Aberto	R\$	64.430.441,83	R\$	53.717.450,00
TOTAL	R\$	64.430.757,92	R\$	53.728.208,88

4.1.1 Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos

Corresponde à depósitos efetuados na Caixa Econômica Federal e caderneta de poupança. Devido ao lapso temporal dos fatos registrados nas respectivas contas, e devido aos valores estarem bloqueados, foi solicitado ao setor jurídico medidas junto à instituição financeira.

Os valores registrados em depósitos em caderneta de poupança se referem a venda de terrenos quando da construção do Núcleo Joaquim Guilherme e estão caucionados em conta remunerada trimestralmente na Caixa Econômica Federal, até o julgamento das ações ordinárias propostas pelas empresas construtoras em relação à COHAB e a CEF, por determinação contratual ocorrida em 1.998. O Jurídico da Cia. manejou ação judicial para o desbloqueio e disponibilização do numerário.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

TÍTULOS, VLRS. MOBIL. E DEPÓSITOS	2024		2023	
Depósitos na CEF	R\$	169.422,67	R\$	156.813,06
Depósitos em caderneta de poupança	R\$	2.342.432,23	R\$	2.221.805,86
TOTAL	R\$	2.511.854,90	R\$	2.378.618,92

4.2. Adiantamentos

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

ADIANTAMENTOS	2024		2023	
Adiantamentos a empregados	R\$	54.658,26	R\$	37.476,71
Adiantamentos a empreiteiros	R\$	9.950.000,00	R\$	9.950.000,00
Adiantamento a fornecedores	R\$	2.569,92	R\$	2.047,05
Outros adiantamentos	R\$	1.049.425,24	R\$	1.049.425,24
TOTAL	R\$	11.056.653,42	R\$	11.038.949,00

4.2.1 Adiantamentos a empregados

Valores adiantados a empregados em virtude de férias além valores retidos de empregados referente ao Imposto de Renda e outros adiantamentos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

ADIANTAMENTOS A EMPREGADOS	2024		2023	
Férias	R\$	51.632,63	R\$	35.345,67
Imposto de renda retido na fonte	R\$	2.776,84	R\$	2.131,04
Outros Adiantamentos	R\$	248,79	R\$	-
TOTAL	R\$	54.658,26	R\$	37.476,71

4.2.2 Adiantamento a empreiteiros

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

ADIANTAMENTOS A EMPREITEIROS	2024		2023	
Jakef Engenharia e Comércio Ltda	R\$	7.350.000,00	R\$	7.350.000,00
Construtora LR Ltda	R\$	2.600.000,00	R\$	2.600.000,00
TOTAL	R\$	9.950.000,00	R\$	9.950.000,00

4.2.2.1 Jakef Engenharia e Comércio Ltda.

Refere-se a diversos adiantamentos realizados por administração anterior através de acordo extrajudicial a título de amortização parcial do valor total do crédito referente ao processo nº 5000473-55.2018.403.6108, antigo processo nº 1303968-11.1995.403.6108 em trâmite no Superior Tribunal de Justiça, movido contra esta Cia. por Jakef Engenharia e Comércio Ltda, referente à indenização por perdas e danos quando da construção do núcleo habitacional Agudos IV e a Cia. tem tomado medidas jurídicas ao recebimento do crédito.

4.2.2.2 Construtora LR Ltda.

Refere-se a diversos adiantamentos realizados por administração anterior através de acordo extrajudicial a título de amortização parcial do valor total do crédito referente ao processo nº 0012357-66.2018.8.26.0071, antigo processo nº 1304607-29.1995.403.6108 em trâmite 6ª Vara Cível de Bauru, movido contra esta Cia. por Construtora LR Ltda. no valor total de R\$ 600.000,00, referente a indenização por perdas e danos quando da construção do núcleo habitacional São Manuel III.

Refere-se também ao adiantamento realizado por administração anterior de parcelas dos honorários advocatícios do acordo entre o Escritório Advocatício Cristóvão Colombo, Miller e Ulmann no total de R\$ 2.000.000,00 e a Cia. tem tomado medidas jurídicas ao recebimento do crédito.

4.2.3 Adiantamento a fornecedores

Valores de pequeno vulto adiantados a fornecedores que serão confrontados quando da realização, entrega ou término do serviço ou produto. Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

ADIANTAMENTO A FORNECEDORES	2024		2023	
Fornecedores Diversos	R\$	2.569,92	R\$	2.047,05
TOTAL	R\$	2.569,92	R\$	2.047,05

4.2.4 Outros adiantamentos

Adiantamentos realizados entre os anos de 2008 a 2014 em virtude do processo nº 897/98, atualmente processo nº 0004389-05.1998.8.26.0291, em trâmite na 2ª Vara Cível de Jaboticabal, de rescisão contratual de incorporação imobiliária e respectiva promessa de compra e venda das frações ideais, condenando as rés (dentre elas a COHAB/BU), solidariamente, a restituírem integralmente as quantias desembolsadas pelos autores em pagamento das prestações dos contratos. Apesar dos recursos interpostos, a sentença se manteve incólume e transitou em julgado, e encontra-se em fase pericial do cumprimento de sentença.

Os cálculos para correção monetária dos adiantamentos estão pendentes de levantamento dos extratos das contas judiciais. Após o resultado final da perícia o setor jurídico analisará a conduta regressiva em face das corrés.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

OUTROS ADIANTAMENTOS		2024		2023
Indenização Jaboticabal	R\$	1.049.425,24	R\$	1.049.425,24
TOTAL	R\$	1.049.425,24	R\$	1.049.425,24

4.3. Movimentação de Seguros

Registra o saldo de valores pendentes de obras do exercício de 1994 e 1995 como também crédito represado devido a exclusão de contratos. Devido ao lapso temporal entre os registros contábeis, foi solicitado ao setor jurídico, posicionamento de pendências quanto aos valores registrados, sendo informado que por não haver qualquer menção à processo judicial, não seria possível posicionamento. O setor de engenharia realizou infrutífera pesquisa nos arquivos próprios. Em retorno ao setor jurídico foi identificado cláusula contratual com previsão para desconto de seguro de obra a ser realizado na primeira fatura e foi solicitado que ocorressem buscas nos arquivos da Cia. para sua identificação. Esta rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

M O V I M E N T A Ç Ã O D E S E G U R O S		2024		2023
Movimentação de seguros	R\$	8.307,90	R\$	8.307,90
TOTAL	R\$	8.307,90	R\$	8.307,90

4.4. Prestações a receber

Registra as parcelas emitidas contra os mutuários, bem como a projeção para as amortizações a serem realizadas pelos mutuários nos próximos 12 meses, e os acordos por parcelamentos que incluem os encargos de juros e mora até a data da assinatura do contrato de parcelamento.

Os saldos representam os valores a receber de mutuários, pelos contratos com compromisso de compra e venda das unidades pelo SFH e sofrem influência das particularidades do funcionamento do Sistema Habitacional, e excessivas modificações impostas pelo Governo Federal na política da Habitação Popular; e decisões judiciais relativas a mutuários inadimplentes que requerem revisão dos valores mensais ou acumulados, daqueles que faleceram, e dos que promovem repactuação de suas dívidas. Esta influência no valor contábil e teórico da Carteira de Valores a Receber de Mutuários pode acarretar ajustes de exercícios anteriores, e por dependerem de eventos e decisões de ordem externa, não são passíveis de mensuração.

Nas prestações vencidas, os encargos de mora são apropriados em contrapartida do resultado do exercício quando do efetivo recebimento. A rubrica continua em fase de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de

seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos. A desenvolvedora do sistema tem realizado treinamento operacional para que a Cia. maximize sua utilização, visto que a grande maioria dos funcionários atuais não participaram dos treinamentos de implantação, quando ocorridos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

PRESTAÇÕES A RECEBER	2024	2023
Prestações a receber	R\$ 118.376.167,46	R\$ 118.294.231,86
TOTAL	R\$ 118.376.167,46	R\$ 118.294.231,86

4.5. Valores a receber do FGTS

Refere-se a liquidações antecipadas, amortizações de saldo devedor com ou sem redução de prestações ou prazo e quitação de parcelas por mutuários utilizando-se do saldo do FGTS.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

VALORES A RECEBER DO FGTS	2024	2023
Por conta de liquidação antecipada	R\$ 20.648,33	R\$ 20.648,33
TOTAL	R\$ 20.648,33	R\$ 20.648,33

4.6. FCVS a receber

Valores referentes aos títulos do processo da 1ª e 2ª novação dos créditos de FCVS, ocorridas em 2023. Por força de previsão contratual, os valores estão bloqueados e caucionados em favor do FGTS. Os valores devem ser registrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço. A Cia. solicitou durante o exercício findo os extratos das contas, porém a CEF não os disponibilizou integralmente para os registros dos consectários legais incidentes sobre o saldo conforme o princípio contábil da competência. Foi fornecido apenas o extrato do mês de novembro e o saldo foi ajustado conforme documentação. Não obstante, também não foi disponibilizado o extrato da transferência 3ª novação à conta bloqueada do contrato 80/2023/CAFIN.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

FCVS A RECEBER	2024	2023
Contrato Nº 349/2024/CAFIN	R\$ 410.016.527,77	R\$ 384.365.125,75
Contrato Nº 11/2024/CAFIN	R\$ 10.586.702,39	R\$ 9.912.811,43
TOTAL	R\$ 420.603.230,16	R\$ 394.277.937,18

4.7. Indenizações a receber da seguradora

Valores corrigidos pela Caixa Seguradora, represados e devidos visto as ocorrências de morte e invalidez de mutuários. Em 07/08/2023 foi liberado pela CEHAG-Centralizadora Nacional de Garantias Habitacionais o valor de R\$ 107.145.500,10 devido ao processo de Novação. Do valor acima, R\$ 1.167.851,47 foi creditado na conta corrente da Cia., enquanto o restante foi caucionado a Caixa Econômica Federal devido renegociação da dívida para com o FGTS.

Em 11/08/2023 e 01/09/2023 foram caucionados à Caixa Econômica Federal para renegociação da dívida para com o FGTS, respectivamente, os valores de R\$ 708.285,95 e 48.960,02, enquanto foi creditado na conta da Cia. o valor de R\$ 494,55 referente ao percentual legalmente previsto ao Agente. O saldo tem influência de R\$ 15.636,96, devido a amortização de seguro não recebido

Os valores devem ser registrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço. Quando do envio do último relatório sintético da dívida junto ao FGTS, encaminhado à auditoria externa e não a COHAB Bauru., foi possível identificar que a credora utilizou o valor para abatimento do contrato adimplente sem qualquer consentimento da COHAB. A Cia., por sua vez, solicitou durante o exercício findo os extratos das contas, porém a CEF não os disponibilizou para os registros dos consectários legais incidentes sobre o saldo conforme o princípio contábil da competência. Devido à ausência de resposta a divisão jurídica da Cia. enviou notificação extrajudicial solicitando informações, para posterior manejo de medidas judiciais cabíveis.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

INDENIZAÇÃO A RECEBER DA SEGURADORA	2024	2023
Por morte e invalidez permanente	R\$ 106.750.531,56	R\$ 106.764.094,80
TOTAL	R\$ 106.750.531,56	R\$ 106.764.094,80

4.8. Impostos e contribuições a recuperar

Trata-se de valores (tributos recolhidos e não compensados) que serão utilizados para compensação de pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social e pedido de restituição do IR – saldo negativo do período através de PER/DCOMP (Pedido Eletrônico de Restituição, Ressarcimento ou Reembolso e Declaração de Compensação).

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR	2024	2023
IR - folha de pagamento	R\$ 1.020,33	R\$ 1.020,33
IR - participações e dividendos	R\$ 517,53	R\$ 509,32
IR - saldo negativo	R\$ 2.870.605,24	R\$ 1.876.736,77
Contribuições retidas a compensar	R\$ 38,27	R\$ 36,17
TOTAL	R\$ 2.872.181,37	R\$ 1.878.302,59

4.9. Estoques

Registrados pelo custo médio e destinados a manutenção da Cia. São reconhecidos como resultado à medida do consumo. Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

ESTOQUES	2024	2023
Almoxarifado	R\$ 24.111,70	R\$ 23.448,10
TOTAL	R\$ 24.111,70	R\$ 23.448,10

4.10. Despesas Antecipadas

Despesas pagas ou devidas com antecedência, mas que se referem a períodos de competência subsequente. São apresentadas pelas importâncias aplicadas,

diminuídas das apropriações reconhecidas no período, de forma a obedecer ao regime de competência.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

DESPESAS ANTECIPADAS	2024		2023	
Despesas com seguros	R\$	1.838,89	R\$	1.820,41
Assinatura de jornais e revistas	R\$	-	R\$	-
Serviços de comunicação	R\$	132,95	R\$	63,04
Serviços técnicos contratados	R\$	692,30	R\$	708,70
Vale transporte	R\$	815,00	R\$	690,00
Licenciamento de veículos	R\$	213,64	R\$	206,96
Cessão de direito de uso	R\$	605,23	R\$	1.510,83
Despesas com passagens	R\$	7.971,42	R\$	7.971,42
TOTAL	R\$	12.269,43	R\$	12.971,36

4.11. Outros valores realizáveis a curto prazo

Representam os outros valores ativos a realizar a curto prazo segregados em:

OUTROS VLR.REALIZ. A CURTO PRAZO	2024		2023	
Valores a receber - diversos	R\$	10.341,70	R\$	13.892,55
Valores a recuperar - INSS	R\$	3.895,46	R\$	3.895,46
Prestações amortizadas e não recebidas	R\$	93.397,41	R\$	47.761,18
Auto de penhora e/ou bloqueio judicial	R\$	9.530.264,01	R\$	7.393.069,28
Valores a recuperar IRRF/IRPJ/CSLL	R\$	805.805,50	R\$	805.805,50
Valores a receber - CEF	R\$	1.851.529,83	R\$	1.851.529,83
Ja kef/LR x COHAB - Comercialização	R\$	180.624,04	R\$	180.624,04
Ja kef/LR x COHAB - Arrecadação	R\$	779,22	R\$	779,22
TOTAL	R\$	12.476.637,17	R\$	10.297.357,06

4.11.1 Prestações amortizadas e não recebidas

Trata-se de valores recebidos de mutuários e já amortizados, aguardando repasse da instituição financeira no mês seguinte ao da operação.

4.11.2 Auto de penhora e/ou bloqueio judicial

São valores bloqueados judicialmente e em auto de penhora que aguardam decisão judicial para fins de desbloqueio e destinação. Por conterem valores bloqueados de longa data, a rubrica continua em processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos.

4.11.3 Valores a recuperar

Representam os valores recolhidos a título de imposto de renda e contribuição social que foram motivo de indeferimento de compensação pela Receita Federal e a Cia promoveu nova PERD/COMP e solicitou a restituição do valor.

4.11.4 Valores a receber CEF

Representam os valores recebidos pela Cia a título de amortização de contratos e repassados à Caixa Econômica Federal - CEF, porém a mesma não tem realizado as amortizações.

4.11.5 Convênios firmados pela COHAB

Representam os valores do processo nº 0016582-66.2017.8.26.0071, em trâmite na 6ª Vara Cível de Bauru, a receber da Construtora JAKEF e LR, pela prestação de serviços de assessoria na montagem de pastas de interessados em conjuntos

habitacionais, em função de Convênio datado de 12.01.1994. Houve condenação contra a construtora em 18.03/2004, no valor de R\$ 661.582,02, acrescido de juros de mora, correção monetária, multa de 1%, indenização de 10% e honorários de sucumbência, tendo havido Recurso por parte da ré, que foi negado em 18.08.2010, e decisão em apelação datada de 04.04.2011. A Cia. tem tomado medidas jurídicas ao recebimento do crédito.

4.12. Devedores por vendas compromissadas com recebimento de longo prazo

Representam os saldos a receber dos mutuários, vinculados aos contratos com compromisso de compra e venda das unidades habitacionais, através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), cuja amortização é feita em prazos de até 30 anos, resgatáveis em prestações mensais, atualizadas com base na variação da UPR (unidade padrão do real). A desenvolvedora do sistema tem realizado treinamento operacional para que a Cia. maximize sua utilização, visto que a grande maioria dos funcionários atuais não participaram dos treinamentos de implantação, quando ocorridos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

DEVEDORES A RECEBER LONGO PRAZO	2024	2023
Devedores por vendas compromissadas	R\$ 87.955.315,48	R\$ 93.682.465,38
Prestações a receber	R\$ 3.453.964,39	R\$ 4.520.654,23
TOTAL	R\$ 91.409.279,87	R\$ 98.203.119,61

4.13. Terrenos e Bens Imóveis disponíveis para Comercialização

Compreendem imóveis retomados, adquiridos ou glebas recebidas em doação para futura urbanização. São registrados ao custo de aquisição ou valor simbólico nos casos de doações e acrescidos dos valores de benfeitorias efetuadas. A Companhia adotou o valor residual reavaliado em 31/12/2016, como o novo valor de custo dos imóveis (terrenos e edifícios). Houve no exercício social a arrematação de 16 terrenos da Cia. na Vila Tecnológica devido ao leilão referente ao processo nº 0012357.66.2018.8.26.0071. As baixas dos ativos totalizaram R\$ 1.479.200,00.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

BENS IMÓVEIS	2024	2023
Bens imóveis disponíveis para comercialização	R\$ 2.622.500,00	R\$ 2.417.000,00
Terrenos	R\$ 63.486.390,00	R\$ 64.881.290,00
TOTAL	R\$ 66.108.890,00	R\$ 67.298.290,00

4.14. Outros valores realizáveis a longo prazo

Grupo destinado a registrar valores realizáveis a longo prazo.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

OUTROS VALORES REALIZÁVEIS A LONGO PRAZO	2024	2023
FCVS a receber	R\$ 145.275.957,45	R\$ 141.883.071,39
Depósitos judiciais	R\$ 315.848,06	R\$ 305.597,48
Créditos com acionistas	R\$ 457.538,29	R\$ 453.861,27
Contratos e acordos firmados	R\$ 6.329.730,08	R\$ 6.037.232,46
ABC Associação Brasileira de COHABS	R\$ 386.955,78	R\$ 350.041,58
Ações de regresso	R\$ 378.930,69	R\$ 378.930,69
Ação civil pública - Vila Tecnológica	R\$ 478.677,81	R\$ 478.677,81
Ações indenizatórias	R\$ 1.512.424,01	R\$ 1.402.143,02
Créditos por Penhora	R\$ 873.710,05	R\$ -
TOTAL	R\$ 156.009.772,22	R\$ 151.289.555,70

4.14.1 FCVS a receber

Trata dos saldos de descontos concedidos aos mutuários, em cumprimento a legislação do FCVS em processos habilitados perante o FCVS e distribuídos nas diversas fases de análise por parte daquele órgão (homologados, em análise, em recurso para revisão das negativas de cobertura). Devido ao recebimento da 1ª e 2ª novação dos créditos de FCVS, ocorridas ambas em 2023, e a emissão dos títulos em nome da Cia. mas bloqueados e caucionados ao FGTS, houve redução do saldo.

Após análise contratual das novações, em conjunto com a documentação fornecida pela CEF referente aos depósitos dos créditos dos títulos FCVS, verificou-se que ainda estão pendentes de depósitos os valores constantes nas rubricas Contrato Nº 349/2023/CAFIN e Contrato nº 11/2023/CAFIN. A Cia. realizou reunião junto a instituição financeira e aguarda posicionamento quanto os valores.

O Contrato Nº 80/2023/CAFIN não foi registrado no ativo circulante devido a não disponibilização do extrato de depósito da novação após cobrança administrativa.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

FCVS A RECEBER	2024	2023
FCVS a receber - GCI	R\$ 86.567.449,47	R\$ 86.616.678,33
FCVS a receber - CEF/GIFUG	R\$ 72.507.230,58	R\$ 67.813.262,28
Contrato Nº 349/2024/CAFIN	R\$ 1.656.120,63	R\$ 1.656.120,63
Contrato nº 11/2024/CAFIN	R\$ 248.964,72	R\$ 248.964,72
Contrato nº 80/2023/CAFIN	R\$ 7.798,60	R\$ -
(-) Provisão de processos com neg.de cobertura	-R\$ 15.711.606,55	-R\$ 14.451.954,57
TOTAL	R\$ 145.275.957,45	R\$ 141.883.071,39

4.14.2 Depósitos judiciais

Valores depositados judicialmente em litigiosidade movida contra a COHAB/BU por ex-empregados, além da ação movida pela Construtora LR, processo nº 0012380-12.2018.8.26.0071, antigo processo nº 0012399-41.2006.403.6108 e que aguardam decisão processual. Foi solicitado ao setor jurídico, posicionamento quanto aos registros, sendo informado que ainda se encontram em andamento processual.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

DEPOSITOS JUDICIAIS	2024	2023
Depósitos Judiciais	R\$ 315.848,06	R\$ 305.597,48
TOTAL	R\$ 315.848,06	R\$ 305.597,48

4.14.3 Créditos com acionistas

Registra as transações da COHAB envolvendo a sua principal acionista, Prefeitura Municipal de Bauru.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

CRÉDITOS COM ACIONISTAS	2024		2023	
Registro de loteamento	R\$	30.673,22	R\$	31.434,87
Conv. Prefeitura de Bauru - desfavelamento	R\$	272.019,68	R\$	268.825,35
Convênio 22/96 - projeto Vila Olímpica	R\$	30.639,62	R\$	30.393,42
Convênio Prefeitura de Bauru - Mutirão Leão	R\$	107.990,18	R\$	107.122,30
Prefeitura Municipal de Bauru - carta convite	R\$	16.215,59	R\$	16.085,33
TOTAL	R\$	457.538,29	R\$	453.861,27

Esta rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos. A Diretoria tem realizado contato com a acionista controladora para identificação dos registros, entretanto o lapso temporal dos registros e a infrutífera localização dos documentos iniciais prejudicam a depuração.

4.14.4 Contratos e acordos firmados

Registra a indenização judicial do processo nº 0012889-31.2017.8.26.0344, em trâmite na 3ª Vara Cível de Marília devida à desapropriação de bem da Cia pela EMDURB de Marília. No exercício de 2023 a Cia. concluiu a depuração contábil da conta, reconhecendo, mensalmente contra o resultado, os consectários legais devidos conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade. Os consectários legais de exercícios anteriores foram registrados em ajustes de exercício visto serem de períodos anteriores não reconhecidos em momento oportuno.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

CONTRATOS E ACORDOS FIRMADOS	2024		2023	
Emdurb Marília - ação de desapropriação	R\$	6.306.903,08	R\$	6.014.405,46
Emdurb Marília - honorários administrador	R\$	22.827,00	R\$	22.827,00
TOTAL	R\$	6.329.730,08	R\$	6.037.232,46

4.14.5 ABC – Associação Brasileira de COHABS

Trata-se da Ação Cível Pública movida pelo Ministério Público de São Paulo, processo nº 0003438-50.2002.8.26.0071, em trâmite na 6ª Vara Cível de Bauru, referente a indenização judicial devida pela Associação Brasileira de COHABS à COHAB/BAURU. No exercício a ABC não realizou a quitação da parcela conforme decisão judicial.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

ABC ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS	2024		2023	
ABC - Associação Brasileira de Cohabs	R\$	386.955,78	R\$	350.041,58
TOTAL	R\$	386.955,78	R\$	350.041,58

4.14.6 Ações de regresso

As ações referentes às Construtoras Rema e Toulouse referem as rescisões de contrato pleiteadas por pretensos compradores de unidades habitacionais sob a alegação de que as construtoras e a Cohab se propuseram a construir conjuntos habitacionais, o que não veio ocorrer. Após constatadas as irregularidades houve sentença condenatória determinando a devolução dos valores adiantados. Após condenação solidária entre Cohab e as construtoras, a Cia. realizou pagamento total através de acordos nos processos.

Os valores registrados, não corrigidos monetariamente, refere-se a parte de cada construtora que a Cia. arcou sozinha, devido a solidariedade. A Cia. busca em face das construtoras reaver a parcela que lhes competia para evitar maiores prejuízos, todavia, até o momento não obteve sucesso.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

AÇÕES DE REGRESSO		2024		2023
Rema Construtora	R\$	178.677,69	R\$	178.677,69
Toulouse Construtora	R\$	178.677,69	R\$	178.677,69
Jakef Engenharia e Comércio Ltda	R\$	21.575,31	R\$	21.575,31
TOTAL	R\$	378.930,69	R\$	378.930,69

4.14.7 Ação civil pública – vila tecnológica

Trata-se de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público Federal, processo nº 0009622-20.2005.4.03.6108, em tramite na 3ª Vara Federal de Bauru, em face a União, Cohab/BU e Caixa Econômica Federal, na qual os moradores da Vila Tecnológica alegam vícios de construção e manutenção. O processo encontra-se em cumprimento provisório de sentença com homologação de acordo. Os valores registrados, não corrigidos monetariamente, refere-se a parte da Caixa Econômica Federal que a Cia. arcou sozinha, devido a solidariedade. O setor jurídico solicitou que fossem realizados levantamentos de documentações comprobatórias e atualizações dos valores, ainda não realizados até o encerramento das demonstrações financeiras, para exigir o reembolso da CEF quanto ao pleito.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

AÇÃO CIVIL PÚBLICA - VILA TECNOLÓGICA		2024		2023
Vila Tecnológica	R\$	478.677,81	R\$	478.677,81
TOTAL	R\$	478.677,81	R\$	478.677,81

4.14.8 Ações Indenizatórias

Trata-se do processo nº 1027921-05.2017.8.26.0071, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública de Bauru, da ação de desapropriação indireta face ao município de Bauru/SP, condenando a requerida ao pagamento da indenização acrescido de consectários legais conforme princípio da competência.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

AÇÕES INDENIZATÓRIAS	2024		2023	
Desapropriações Indiretas	R\$	1.512.424,01	R\$	1.402.143,02
TOTAL	R\$	1.512.424,01	R\$	1.402.143,02

4.14.9 Crédito por Penhora

Valor da arrematação de 16 terrenos da Cia. localizados no C.H. Vila Tecnológica quando do leilão referente ao processo nº 0012357.66.2018.8.26.0071. O crédito permanece obstado até o encerramento das demonstrações financeiras visto o manejo judicial da CEF que impetrou medida judicial arguindo preferência no produto da alienação.

CRÉDITOS POR PENHORA	2024		2023	
Créditos vinculados ao Processo	R\$	873.710,05	R\$	-
TOTAL	R\$	873.710,05	R\$	-

4.15. Investimento / Imobilizado / Intangível

Registrado ao custo de aquisição e corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995. A depreciação e a amortização são calculadas pelo método linear, de acordo com as taxas fiscais permitidas. No exercício corrente foram realizadas novas aquisições, registrada na rubrica de computadores e periféricos e a baixa de bens inservíveis na rubrica Móveis e Utens, Máq. e Equipamentos. Os valores das contas Edificações – Imóveis da Cia. – Reavaliação e Terrenos – Imóveis da Cia. – Reavaliação foram classificados de acordo com as normas brasileiras de contabilidade adotadas ao Ativo Imobilizado e sofreram Ajuste de Avaliação Patrimonial.

4.15.1 Teste de *Impairment*

A companhia não realizou no exercício, com base no NBC TG 01, estudos para aferir indicação de redução ao valor recuperável do imobilizado – imóveis e móveis. Os estudos são necessários visto que a entidade deve avaliar se há alguma indicação de que um ativo possa ter sofrido desvalorização. Se houver alguma indicação, a entidade deve estimar o valor recuperável do ativo. No caso, a Cia. deverá contratar empresa especializada para análise.

4.15.2 Investimentos

Os ativos registrados em contas de investimentos são reconhecidos pelo seu custo de aquisição. O setor jurídico notificou as referidas empresas no exercício de 2023. Quanto ao FINOR, foi informado que a Cia. possui 3.515.630 cotas escriturais do Fundo de Investimentos do Nordeste e que cada cota, em 30/01/2024 perfazia R\$ 0,00138. Enquanto a Embraer informou que a Cia. possui 589 ativos tipo EPA, 5 ativos tipo EP e 5 Ativos tipo EO, adquiridos na década de 1990.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

Descrição	2024			2023		
	Custo Histórico	P.Perda	V.Residual	Custo Histórico	P.Perda	V.Residual
BMG Financeira S/A	R\$ 433,30	R\$ 389,97	R\$ 43,33	R\$ 433,30	R\$ 389,97	R\$ 43,33
Banco Meridional	R\$ 9.513,14	R\$ 8.561,83	R\$ 951,31	R\$ 9.513,14	R\$ 8.561,83	R\$ 951,31
EMBRAER - 1976	R\$ 1.697,31	R\$ 1.527,58	R\$ 169,73	R\$ 1.697,31	R\$ 1.527,58	R\$ 169,73
EMBRAER - 1977	R\$ 1.293,54	R\$ 1.164,19	R\$ 129,35	R\$ 1.293,54	R\$ 1.164,19	R\$ 129,35
EMBRAER - 1980/1979	R\$ 304,36	R\$ 273,93	R\$ 30,43	R\$ 304,36	R\$ 273,93	R\$ 30,43
EMBRAER - 1981/1980	R\$ 509,31	R\$ 458,37	R\$ 50,94	R\$ 509,31	R\$ 458,37	R\$ 50,94
EMBRAER - 1982/1981	R\$ 174,49	R\$ 157,04	R\$ 17,45	R\$ 174,49	R\$ 157,04	R\$ 17,45
EMBRAER - 1983/1982	R\$ 297,88	R\$ 268,09	R\$ 29,79	R\$ 297,88	R\$ 268,09	R\$ 29,79
Finor - Base 1987	R\$ 933,84	R\$ 840,45	R\$ 93,39	R\$ 933,84	R\$ 840,45	R\$ 93,39
Finor - 1992/1991	R\$ 17.008,00	R\$ 15.307,20	R\$ 1.700,80	R\$ 17.008,00	R\$ 15.307,20	R\$ 1.700,80
Finor - 1998/1997	R\$ 16.591,74	R\$ 14.932,57	R\$ 1.659,17	R\$ 16.591,74	R\$ 14.932,57	R\$ 1.659,17
	R\$ 48.756,91	R\$ 43.881,22	R\$ 4.875,69	R\$ 48.756,91	R\$ 43.881,22	R\$ 4.875,69

4.15.3 Imobilizado

Os ativos imobilizados da Cia. são reconhecidos pelo seu custo de aquisição, líquidos da depreciação acumulada.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

Descrição	2024				
	Custo Histórico	DAC	Aquisição	Baixa	V.Residual
Móveis, Utens., Máq. e Equip.	R\$ 460.000,77	R\$ 445.287,87	R\$ -	R\$ -	R\$ 14.712,90
Instalações de escritório	R\$ 41.030,66	R\$ 40.765,45	R\$ -	R\$ -	R\$ 265,21
Biblioteca e Mat. Correlatos	R\$ 3.200,65	R\$ 3.200,65	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Veículos	R\$ 95.794,41	R\$ 95.794,41	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Computadores e periféricos	R\$ 779.099,56	R\$ 776.410,34	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.689,22
Edificações	R\$ 8.406.922,00	R\$ 751.713,30	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.655.208,70
	R\$ 9.786.048,05	R\$ 2.113.172,02	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.672.876,03

Descrição	2023				
	Custo Histórico	DAC	Aquisição	Baixa	V.Residual
Móveis, Utens., Máq. e Equip.	R\$ 463.580,78	R\$ 436.592,60	R\$ -	R\$ 3.580,01	R\$ 23.408,17
Instalações de escritório	R\$ 41.030,66	R\$ 39.322,42	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.708,24
Biblioteca e Mat. Correlatos	R\$ 3.200,65	R\$ 3.200,65	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Veículos	R\$ 95.794,41	R\$ 95.794,41	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Computadores e periféricos	R\$ 776.750,09	R\$ 775.647,62	R\$ 2.349,47	R\$ -	R\$ 3.451,94
Edificações	R\$ 8.742.622,00	R\$ 668.054,82	R\$ -	R\$ 335.700,00	R\$ 7.738.867,18
	R\$ 10.122.978,59	R\$ 2.018.612,52	R\$ 2.349,47	R\$ 339.280,01	R\$ 7.767.435,53

4.15.4 Intangível

Os ativos intangíveis são reconhecidos pelo seu custo de aquisição, líquidos da amortização acumulada.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

Descrição	2024			
	Custo Histórico	P.Perda	DAC	V.Residual
Direito de uso	R\$ 23.643,61	R\$ 10.601,23	R\$ -	R\$ 13.042,38
Aquisição de software	R\$ 322.894,91	R\$ -	R\$ 301.316,09	R\$ 21.578,82
	R\$ 346.538,52	R\$ 10.601,23	R\$ 301.316,09	R\$ 34.621,20

Descrição	2023			
	Custo Histórico	P.Perda	DAC	V.Residual
Direito de uso	R\$ 23.643,61	R\$ 10.601,23	R\$ -	R\$ 13.042,38
Aquisição de software	R\$ 322.894,91	R\$ -	R\$ 292.370,45	R\$ 30.524,46
	R\$ 346.538,52	R\$ 10.601,23	R\$ 292.370,45	R\$ 43.566,84

4.16. Fornecedores e prestadores de Serviços

Tratam dos saldos de fornecedores de materiais, serviços e cauções e empreiteiros.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS	2024		2023	
Fornecedores	R\$	5.526.512,80	R\$	5.251.714,58
Empreiteiros	R\$	167.072,63	R\$	152.350,93
Prestadores de serviços	R\$	61.110,30	R\$	116.660,72
Cauções e retenções contratuais	R\$	26.559,45	R\$	26.559,45
TOTAL	R\$	5.781.255,18	R\$	5.547.285,68

4.16.1 Fornecedores

Saldos referentes a fornecedores de materiais e registro de débitos sobre transações envolvendo a sua principal acionista, Prefeitura Municipal de Bauru. Esta rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos. A Diretoria tem realizado contato com a acionista controladora para identificação dos registros, entretanto o lapso temporal dos registros e a infrutífera localização dos documentos iniciais prejudicam a depuração.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS	2024		2023	
De materias para administração	R\$	2.986,47	R\$	5.581,76
Prefeitura Municipal de Bauru	R\$	5.523.526,33	R\$	5.246.132,82
TOTAL	R\$	5.526.512,80	R\$	5.251.714,58

4.17. Impostos, Contribuições e Consignações a recolher

Representam os grupos de contas que a Cia. utiliza para o registro das obrigações vincendas perante o fisco e consignações descontados a repassar às instituições financeiras.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

IMPOSTOS, CONTRIB. E CONSIG.A RECOLHER	2024		2023	
Impostos a recolher	R\$	1.799.653,27	R\$	1.232.013,51
Contribuições a recolher	R\$	162.996,22	R\$	143.001,83
Consignações a recolher	R\$	13.218,51	R\$	11.307,28
TOTAL	R\$	1.975.868,00	R\$	1.386.322,62

4.18. Obrigações relativas a empregados

Destinado ao registro das obrigações relativas a empregados. O saldo de indenizações e avisos prévios refere-se a rescisão de contrato de trabalho obstada o pagamento pendente de decisão judicial a e a rubrica de honorários de sucumbência serão repassados conforme procedimento do setor de Recursos Humanos, ao quadro jurídico da Cia.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

OBRIGAÇÕES RELATIVAS A EMPREGADOS	2024		2023	
Salários a pagar	R\$	-	R\$	94,03
Indenizações e Avisos Prévios	R\$	32.012,30	R\$	4.554,61
Honorários advocatícios de sucumbência	R\$	379,98	R\$	4.554,61
TOTAL	R\$	32.392,28	R\$	4.648,64

4.19. Provisões

Trata-se de saldo referente as provisões trabalhistas registradas conforme competência:

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

PARA OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS	2024		2023	
Férias provisionadas	R\$	243.347,94	R\$	218.548,18
1/3 sobre férias provisionadas	R\$	81.115,97	R\$	72.849,44
INSS sobre férias provisionadas	R\$	86.687,99	R\$	77.853,57
FGTS sobre férias provisionadas	R\$	24.374,74	R\$	23.023,83
TOTAL	R\$	435.526,64	R\$	392.275,02

4.20. Recebimento para amortização de dívidas e sinistros para amortizações

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

4.20.1 Recebimento para amortização de dívidas

Trata-se da utilização do FGTS para amortização na prestação de diversos imóveis.

RECEB. AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS E SINISTROS	2024		2023	
FGTS para redução de prestações	R\$	47.607,88	R\$	64.946,88
TOTAL	R\$	47.607,88	R\$	64.946,88

4.20.2 Recebimento por conta de sinistros, liquidações antecipadas e amortizações extraordinárias

Grupo destinado a registrar indenizações de sinistros, liquidações antecipadas e amortizações extraordinárias.

RECEB. POR SINISTRO/LIQ. ANTEC. AMORT. EXT.	2024		2023	
De indenização de sinistro	R\$	7.081,33	R\$	103.880,60
TOTAL	R\$	7.081,33	R\$	103.880,60

4.21. Prêmios de seguros a pagar

Refere-se ao valor do seguro mensal dos mutuários reconhecido pela competência com exigibilidade no mês subsequente.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

PRÊMIOS DE SEGUROS A PAGAR	2024		2023	
CEF - CEHAG	R\$	-	R\$	-
Cia. Excelsior de seguros gerais	R\$	92.668,06	R\$	72.971,26
TOTAL	R\$	92.668,06	R\$	72.971,26

4.22. Valores a transferir ao mutuário

A rubrica créditos pendentes de baixa registra créditos não identificados depositados na conta corrente da Cia. até o encerramento do exercício e que, por procedimento

interno, necessita da apuração de diversos setores para identificação. Enquanto a rubrica energização de conjuntos habitacionais registra os valores a serem transferidos aos mutuários, quando da realização do empreendimento.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

VALORES A TRANSFERIR AO MUTUÁRIO	2024		2023	
Créditos pendentes de baixa	R\$	35.234,63	R\$	68.757,32
Energização de conjuntos habitacionais	R\$	2.370.478,39	R\$	2.121.284,84
TOTAL	R\$	2.405.713,02	R\$	2.190.042,16

4.23. Parcelamento de débitos

Valores registrados no curto prazo, líquidos dos juros e multas a incorrer, devidos à RFB quando da autuação fiscal da contribuição para financiamento da seguridade social (COFINS), programa de integração social (PIS) e multa administrativa por inconsistências na entrega da ECF do exercício de 2017, parcelados em 60 meses.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

PARCELAMENTO DE DÉBITOS	2024		2023	
COFINS - Auto de infração	R\$	313.386,48	R\$	313.386,48
PIS - Auto de infração	R\$	52.468,32	R\$	52.468,32
Multa administrativa	R\$	63.155,76	R\$	63.155,76
(-) Juros a incorrer	-R\$	41.719,56	-R\$	41.719,56
(-) Multas a incorrer	-R\$	100.593,60	-R\$	100.593,60
Programa redução litigiosidade	R\$	-	R\$	264.340,83
TOTAL	R\$	286.697,40	R\$	551.038,23

4.24. Adiantamento TOC – taxa de ocupação

Trata-se de contratos provisórios preliminares ao compromisso de compra e venda. A Cia., devido a fatos jurídicos que impossibilitem a imediata comercialização de imóveis retomados, opta por firmar contrato provisório com o mutuário, o qual assume contraprestação pecuniária pela utilização do imóvel na expectativa de firmar o compromisso definitivo de compra e venda.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

TOC - TAXA DE OCUPAÇÃO	2024		2023	
Bernardino de Campos I	R\$	49.813,48	R\$	44.455,20
Agudos	R\$	13.775,43	R\$	5.887,46
Quatá - PROHEMP	R\$	-	R\$	9.218,82
Terreno próprio - FICAM V	R\$	-	R\$	-
São Carlos	R\$	1.969,38	R\$	-
Igaraçu do Tiete - PROHEMP	R\$	39.084,90	R\$	24.318,50
Frutal do Campo - PROHEMP	R\$	234.154,31	R\$	215.439,03
Bebedouro	R\$	13.775,43	R\$	36.775,99
Assis III	R\$	14.439,73	R\$	6.546,57
Bernardino de Campos III	R\$	-	R\$	121.407,38
PROCRED (204)	R\$	-	R\$	-
PROCRED (205)	R\$	31.133,09	R\$	24.645,43
TOTAL	R\$	398.145,75	R\$	488.694,38

4.25. Contrato de aluguéis e permissões

Grupo de conta destinado a registrar as cessões de uso onerosas para com a Cia., sendo que a receita gerada é reconhecida mensalmente conforme competência.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

ALUGUÉIS DE IMÓVEIS A REALIZAR	2024	2023
Aluguéis - Bauru XVIII	R\$ 350,00	R\$ 350,00
Aluguéis - FICAM - Nova Bauru	R\$ 200,00	R\$ 200,00
Aluguéis - Luiz Zillo	R\$ 360,00	R\$ 360,00
Aluguéis - Guapiaçu I	R\$ 412,00	R\$ 412,00
Aluguéis - São Deocleciano	R\$ 5.300,00	R\$ 5.300,00
TOTAL	R\$ 6.622,00	R\$ 6.622,00

4.26. Outros exigíveis a curto prazo

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

DIVERSAS EXIGIBILIDADES CIRCULANTE	2024	2023
Taxa de apoio comunitário	R\$ 311.039,57	R\$ 308.315,53
Pensão alimentícia	R\$ 1.853,08	R\$ -
Resgates judiciais a classificar	R\$ 171.318,99	R\$ 140.104,70
Ações de conhecimento condenatórias	R\$ 87.309.369,29	R\$ 87.309.369,29
TOTAL	R\$ 87.793.580,93	R\$ 87.757.789,52

Grupo de conta destinado a registrar:

4.26.1 Ações condenatórias

AÇÕES DE CONHECIMENTO CONDENATÓRIAS	2024	2023
Ação condenatória - Sancarlo	R\$ 1.279.699,39	R\$ 1.279.699,39
Ação condenatória - Jakef Engenharia e Com. Ltda	R\$ 7.350.000,00	R\$ 7.350.000,00
Ação condenatória - LR Construtora	R\$ 78.679.669,90	R\$ 78.679.669,90
TOTAL	R\$ 87.309.369,29	R\$ 87.309.369,29

4.26.1.1 Ação condenatória – Sancarlo Engenharia

A rubrica registra o valor acordo judicial não atualizado do processo nº 0013622-70.1999.8.26.0071, em trâmite da 1ª Vara da Fazenda Pública de Bauru, líquido das amortizações realizadas por administração anterior.

4.26.1.2 Ação condenatória – Jakef Engenharia

Contrapartida dos adiantamentos para amortização parcial do crédito ainda em apuração realizados por administração anterior quando do acordo extrajudicial firmado entre as partes.

4.26.1.3 Ação condenatória – Construtora LR

Valor referente a condenação do processo nº 0012357-66.2018.8.26.0071 movido por Construtora LR x Cohab Bauru. A ação foi julgada procedente em 2006 e o valor atualizado da demanda é superior a 883 milhões de reais. A Cia com base nos acordos realizados entre CEF e outras construtoras, utilizando critérios econômicos semelhantes, elaborou proposta de acordo onde foram ofertados bens e recursos financeiros nas condições específicas em documento protocolado em 17/10/23. Na decisão seguinte, o magistrado ordenou ajustes e mencionou que persistindo o

interesse conciliatório deveria a Cia. ofertar em espécie ao menos a totalidade das penhoras. A divisão jurídica ajuizou ação discutindo a obrigação do pagamento da dívida, requerendo que seja ressarcida pelos prejuízos suportados e que a CEF seja responsabilizada a assumir o pagamento do processo.

4.26.2. Resgastes judiciais a classificar

Registra créditos não identificados referente a resgastes judiciais depositados na conta corrente da Cia. até o encerramento do exercício e que, por procedimento interno, necessita da apuração de diversos setores para identificação.

4.27. Empréstimos da CEF – fase retorno

O valor representa as obrigações de retorno do sistema habitacional e registra os valores dos empréstimos vinculados ao sistema financeiro de habitação (SFH), e outras verbas congêneres, destinadas a construção de conjuntos habitacionais. A atualização dos juros, juros remuneratórios e mora é realizada mensalmente através de documentação disponibilizada pela CEF, embora a credora não tenha disponibilizado as informações necessárias. Devido a negativa frequente no envio dos relatórios, foi adotado pela Cia., por prudência, estimativas para a atualização do saldo.

Foi solicitado, ao Setor Jurídico, medidas jurídicas cabíveis para que a documentação necessária fosse encaminhada mensalmente à Cia. pela CEF, e o Setor Jurídico orientou a continuação de solicitação administrativa. Apesar do fornecimento da documentação de forma esporádica em exercícios anteriores, a credora no exercício social não deu continuidade ao envio e não tem fornecido os documentos para registros e dificultando os controles.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

EM PRÉSTIMOS NA CEF - FASE RETORNO	2024	2023
Empréstimo na CEF - fase retorno	R\$ 2.242.258.106,58	R\$ 2.071.696.355,97
TOTAL	R\$ 2.242.258.106,58	R\$ 2.071.696.355,97

4.28. Credores por recursos vinculados

Representa a conta de valores devidos a título de Bônus (Decreto-Lei nº 2164/84), concedidos proporcionalmente aos valores das prestações mensais vencidas, e efetivamente pagas, de 1/10/1984 a 30/09/1985, aos mutuários em dia com as obrigações contratuais. Os bônus foram emitidos pelos Agentes Financeiros e os valores transformaram-se em crédito junto ao antigo BNH, para resgate no prazo máximo de cinco anos a contar de Jan/86; em parcelas mensais com juros remuneratórios limitados a 7% ao ano; acrescidos de correção monetária trimestral de acordo com a variação da UPC.

Com o propósito de não prejudicar as operações de crédito já contratadas, cujo retorno poderia ficar inviabilizado com o ônus da emissão dos bônus habitacionais pelos Agentes Financeiros, sem o devido lastro financeiro, o BNH, com base no que estabelecia o subitem 1.4.2 da Res. Dir. 19/84, concedeu adiantamentos aos Agentes,

por conta do futuro resgate dos bônus utilizados. Os valores dos Bônus Habitacionais foram registrados na contabilidade, como obrigações, e são atualizados mensalmente pela variação da UPF mais juros.

Esta rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

CREDORES POR RECURSOS VINCULADOS	2024		2023	
Bônus - Decreto Lei nº 2164/84	R\$	15.140.793,22	R\$	14.188.226,36

4.29. Contingências: provisões e ações judiciais

As demonstrações contábeis tratam da posição financeira da entidade no fim do seu período de divulgação e não possível posição no futuro. Por isso, nenhuma provisão é reconhecida para despesas que necessitam ser incorridas para operar no futuro. A companhia é parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, fiscais e outros em andamento, e estes litígios tramitam tanto na esfera administrativa como na esfera judicial, os quais, quando aplicáveis, estão resguardados por depósitos judiciais.

As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Administração, com base na opinião de seu Departamento Jurídico. De acordo com a análise e classificação dos processos ajuizados contra a Companhia, suportadas por opinião de seu Departamento Jurídico, foram constituídas provisões de naturezas trabalhistas e cíveis no Passivo, para riscos com perdas consideradas prováveis.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

Descrição	2024		2023	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Provisão para contencioso trabalhista	R\$ -	R\$ 2.476.778,91	R\$ 170.561,80	R\$ 2.191.689,37
Provisão para perdas ação mútuários contra COHAB	R\$ 1.488.586,17	R\$ 9.383.210,32	R\$ 1.739.094,54	R\$ 7.510.303,58
Provisão para perdas ações fiscais contra COHAB	R\$ 1.689.359,06	R\$ 1.103.359,49	R\$ 1.912.287,93	R\$ 733.739,42
Provisão para perdas ações CEFX Retorno contra COHAB	R\$ -	R\$ 1.025.234.436,95	R\$ -	R\$ 1.024.712.190,46
Provisões ações construtoras - diversas	R\$ -	R\$ 2.008.782.380,10	R\$ -	R\$ 1.924.782.380,10
Provisão para perdas ações federais contra COHAB	R\$ 516.505,95	R\$ 6.095.392,98	R\$ 530.925,52	R\$ 6.116.074,08
Provisão para perdas ações civis contra COHAB	R\$ 346.000,00	R\$ 6.033.500,00	R\$ 566.000,00	R\$ 6.033.500,00
	R\$ 4.040.451,18	R\$ 3.059.109.058,75	R\$ 4.918.869,79	R\$ 2.972.079.876,96

4.30. Parcelamento de débitos

Valores registrados no longo prazo, líquidos dos juros e multas a incorrer, devidos à RFB quando da autuação fiscal da contribuição para financiamento da seguridade social (COFINS), programa de integração social (PIS) e multa administrativa por inconsistências na entrega da ECF do exercício de 2017, parcelados em 60 meses.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

PARCELAMENTO DE DÉBITOS - LONGO PRAZO	2024		2023	
COFINS - Auto de infração	R\$	52.231,08	R\$	365.617,56
PIS - Auto de infração	R\$	8.744,72	R\$	61.213,04
Multa administrativa	R\$	10.525,96	R\$	73.681,72
(-) Juros a incorrer	-R\$	6.953,26	-R\$	48.672,82
(-) Multas a incorrer	-R\$	16.765,60	-R\$	117.359,20
TOTAL	R\$	47.782,90	R\$	334.480,30

4.31. Receitas diferidas

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados a seguir:

RECEITA DIFERIDA	2024		2023	
Juros contratuais - diversos conj. Habitacionais	R\$	534.824,11	R\$	563.630,19
TOTAL	R\$	534.824,11	R\$	563.630,19

4.32. Provisão para IR e CS diferidos

Saldo de tributos incidentes sobre reavaliação que estão sendo realizados a cada exercício.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

PROVISÃO PARA IR E CS DIFERIDOS	2024		2023	
Tributos incidentes sobre reavaliação	R\$	90.698,29	R\$	106.536,73
Tributos incidentes sobre ajuste de aval. patrim.	R\$	30.492.284,87	R\$	31.024.138,87
TOTAL	R\$	30.582.983,16	R\$	31.130.675,60

4.33. Outros valores exigíveis a longo prazo

Trata-se de cauções de conjuntos habitacionais retidos sobre os valores pagos no faturamento para as Construtoras Schaim Cury, Cojan Engenharia Ltda. e Almeida Marin, em relação a conjuntos habitacionais BAURU XVIII e XVII, as quais entregaram as obras entre os anos de 1988 e 1990, mas tiveram valores retidos pela instauração de Ação Civil Pública em 3/out/1995 – Processo 1786/95 - por parte dos mutuários, contra as construtoras, em função de problemas nas construções, não sanados pelas construtoras, o qual permanece em fase de recurso no TRF3. Foi solicitado, análise jurídica e a rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado e patrimonial além das suas implicações nos saldos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

OUTROS VALORES EXIGÍVEIS A LONGO PRAZO	2024		2023	
Schahin Cury	R\$	1.646.244,96	R\$	1.550.606,86
Cojan Engenharia Ltda	R\$	1.611.181,55	R\$	1.517.580,44
Almeida Marin	R\$	400.224,38	R\$	376.973,42
TOTAL	R\$	3.657.650,89	R\$	3.445.160,72

4.34. Patrimônio Líquido

4.34.1 Capital Social

O Capital atual da Companhia é de R\$ 4.500.000,00, totalmente subscrito e Integralizado e, é representado por ações ordinárias e nominativas sem valor nominal, com participação majoritária da Prefeitura Municipal de Bauru.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

PASSIVO A DESCOBERTO	2024		2023	
Capital subscrito e realizado	R\$	4.500.000,00	R\$	4.500.000,00
Reservas de capital	R\$	16.591,74	R\$	16.591,74
Ajuste de avaliação de bens	R\$	5.822.490,90	R\$	5.951.285,46
Reserva de reavaliação de edificações	R\$	283.695,93	R\$	333.103,05
Reserva de reavaliação de terrenos	R\$	5.629.493,26	R\$	5.724.719,14
(-)Impostos sobre reavaliações	-R\$	90.698,29	-R\$	106.536,73
Ajuste de avaliação patrimonial	R\$	61.500.984,86	R\$	62.535.685,06
Ajuste de avaliação patrimonial - terrenos	R\$	90.256.901,69	R\$	91.736.101,53
Ajuste de avaliação patrimonial - edificações	R\$	1.736.748,82	R\$	1.824.103,18
(-)Impostos diferidos	-R\$	30.492.665,65	-R\$	31.024.519,65
Prejuízos acumulados	-R\$	1.406.982.151,68	-R\$	1.274.517.558,83
De exercícios anteriores	-R\$	1.273.354.064,07	-R\$	1.060.303.602,36
Do exercício corrente	-R\$	133.628.087,61	-R\$	214.213.956,47
Total do Passivo a Descoberto	-R\$	1.335.142.084,18	-R\$	1.201.513.996,57

4.34.2 Resultado líquido do exercício

O Resultado Líquido do Exercício apresenta um prejuízo na ordem de R\$ - 133.628.087,61 (R\$ 214.213.956,47 em 31/12/2023).

4.34.3 Prejuízo Acumulado

O prejuízo acumulado perfaz o valor de R\$ 1.406.982.151,68 (R\$ 1.274.517.558,83 em 31/12/2023) o que gerou Passivo a Descoberto, que é representado principalmente pela apropriação dos juros de mora devidos à CEF conhecidos como taxa de impontualidade pelo atraso no retorno dos empréstimos habitacionais, os quais estão processo de renegociação. Devido ao advento da resolução CCFGTS nº 809/16, o Conselho Curador do FGTS proporciona a isenção da taxa de impontualidade para as dívidas renegociadas.

4.35. Cobertura de Seguros

A Cia contratou seguros para proteção de seu patrimônio, de acordo com as características dos bens, a relevância e o valor de reposição dos ativos, e os riscos a que estejam expostos, observando-se os fundamentos de ordem legal, contratual e técnica, em montantes considerados suficientes para a cobertura dos riscos envolvidos.

4.36. Demonstração dos Fluxos de Caixa

A Demonstração do Fluxo de Caixa foi realizada conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade e a Lei nº 6.404/76.

4.37. Receitas de atividades operacionais

A Companhia viu ser reduzida sua capacidade operacional de gerar receitas, à medida em que ocorreu o chamado “término de prazo” nos contratos celebrados com os mutuários que terminaram de quitar seus planos ou que tiveram amortizadas todas

as parcelas contratuais. Devido a não disponibilização dos extratos bancários pela CEF, referente as novações e seguro, não foram possíveis os registros dos consectários legais.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

RECEITAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	2024	2023
Receitas financeiras	R\$ 13.503.025,85	R\$ 15.657.005,67
Receitas de comercialização	R\$ -	R\$ 32.433,34
Receitas na gestão de crédito	R\$ 299.705,29	R\$ 535.316,28
Variações monetárias ativas	R\$ 43.096.811,50	R\$ 45.469.619,40
Reversão de provisão	R\$ 878.418,61	R\$ -
TOTAL	R\$ 57.777.961,25	R\$ 61.694.374,69

4.38. Despesas de atividades operacionais

As Despesas de Atividades Operacionais foram sobrecarregadas no exercício em função dos juros contratuais sobre empréstimos da CEF para habitação:

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	2024	2023
Despesas financeiras	-R\$ 172.924.461,29	-R\$ 178.221.806,62
Despesas de comercialização	-R\$ 21.197,20	-R\$ 7.871,67
Despesas na gestão de crédito	-R\$ 395.020,72	-R\$ 441.789,93
Variações monetárias passivas	-R\$ 8.620.181,68	-R\$ 6.934.979,24
Despesas tributárias	-R\$ 316.651,71	-R\$ 584.154,96
TOTAL	-R\$ 182.277.512,60	-R\$ 186.190.602,42

4.39. Despesas Administrativas

As despesas administrativas registram os gastos realizados pela Cia. na realização de sua atividade.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

DESPESAS ADMINISTRATIVAS	2024	2023
Despesas com pessoal	-R\$ 4.992.865,54	-R\$ 5.703.030,47
Despesas com encargos sociais	-R\$ 1.321.258,88	-R\$ 1.348.922,52
Despesas com serviços de terceiros	-R\$ 1.490.744,85	-R\$ 1.480.192,40
Despesas com materiais	-R\$ 45.938,24	-R\$ 63.046,31
Despesas com encargos diversos	-R\$ 414.510,54	-R\$ 2.597.407,87
TOTAL	-R\$ 8.265.318,05	-R\$ 11.192.599,57

4.40. Outras Receitas e Outras Despesas

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstrados a seguir:

OUTRAS RECEITAS E OUTRAS DESPESAS	2024	2023
Outras Receitas	R\$ 236.364,86	R\$ 44.903,23
Outras Despesas	-R\$ 1.099.583,07	-R\$ 78.570.032,40
TOTAL	-R\$ 863.218,21	-R\$ 78.525.129,17

NOTA 5. OUTRAS DIVULGAÇÕES

5.1. Eventos Subsequentes

Os registros contábeis e as operações da empresa estão sujeitos aos exames das autoridades fiscais e a eventuais notificações para recolhimentos adicionais de impostos, taxas e contribuições, durante os prazos prescricionais variáveis, consoante à legislação específica aplicável a cada espécie de tributo.

5.1.1 Melhores Práticas

A Cia. tem realizado estudos e reuniões entre as divisões a fim de aperfeiçoar seus controles internos, fluxos de dados, estrutura organizacional e sistema de tecnologia. As mudanças, quando identificadas e implementadas, poderão ocasionar efeitos nas contas de resultado, patrimonial e implicações nos saldos.

5.1.2 Leilão do Prédio Sede e Outros Bens

Refere-se ao processo movido por construtora, onde o prédio sede, bem como outros bens, servem de garantia de pagamento desde longa data. Atualmente, os atos judiciais estão em trâmite e a Cia. busca acordo judicial para o encerramento da lide, além de medida judicial requerendo que seja ressarcida pela CEF pelos prejuízos suportados, além de que seja responsabilizada a assumir o pagamento do processo.

Bauru/SP 31 de dezembro de 2024.