



# COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB-SP

C.N.P.J. 60.850.575/0001-25



PREFEITURA DO MUNICÍPIO  
DE SÃO PAULO

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,  
Atendendo disposições legais e estatutárias, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP ("Companhia") apresenta seu desempenho operacional e financeiro, bem como a posição patrimonial da companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, ratificando seus objetivos de solidez e perenidade.

O ano de 2017 representou uma grande virada para a COHAB. Foi um ano em que a Companhia mobilizou os maiores esforços de seus colaboradores para estar mais perto de seus mutuários e facilitar as soluções para quem busca a casa própria. Foram criados em abril passado, os programas Agita COHAB e COHAB na área, que levaram os principais serviços da Companhia aos bairros mais distantes do centro de São Paulo. Em bairros de 15 Prefeituras Regionais, esses programas mobilizaram mais de 14 mil pessoas. Somaram mais de 1.500 renegociações de contratos e mais de 5 mil termos de quitação disponibilizados. Para reforçar a descentralização, a COHAB implantou 19 pontos de atendimento em Prefeituras Regionais, somando aos dois já existentes no centro da capital e em Cidade Tiradentes. Esses 21 postos realizaram mais de 40 mil atendimentos.

A COHAB lançou no segundo semestre de 2017 o Portal das Entidades Sociais e o Espaço dos Síndicos, projetos que visam trazer ainda mais proximidade da Companhia com os mutuários.

Para captar recursos próprios para os novos investimentos em moradia, a COHAB criou o Plano de Desmobilização e Investimentos. A previsão é de arrecadar R\$ 432 milhões com a venda de 900 imóveis pertencentes

à Companhia. Esse valor permitirá a realização de 89 empreendimentos. Durante o exercício, a COHAB, buscando atender o Programa Minha Casa Minha Vida - FAR e FDS, propôs 71 novas ações de desapropriação, que viabilizarão 6.850 unidades habitacionais. Encaminhou proposta de 03 Decretos Municipais de Interesse Social, cujos terrenos viabilizarão 4.337 unidades habitacionais. Foram realizadas 04 imissões na posse, sendo 03 de terrenos e 01 de prédio destinados a 812 unidades habitacionais. Outra prioridade é legalizar imóveis e áreas de interesse social para garantir o direito do cidadão à escritura da propriedade. Com esse foco, efetivamos, em 2017, a regularização fundiária de um total de 4.781 lotes e unidades habitacionais, em uma área de 450 mil m². Foram realizadas 94 reintegrações de apartamentos e áreas comerciais e 04 reintegrações de terrenos.

Com a nova rotina de rescisão contratual, foi possível a redução do prazo e dos custos para a regularização dos contratos com os ocupantes que possuem documentação de transmissão das unidades, já que pelas vias judiciais o prazo poderia chegar a 6 anos, enquanto pelas vias administrativas o prazo cai para 5 meses, em média, via Cartório de Distribuição de Títulos - CDT.

A Companhia, durante o exercício de 2017, recomercializou 269 unidades habitacionais. O valor da entrada desses imóveis atingiu R\$ 2,87 milhões e o valor financiado é superior a R\$ 12 milhões. Além disso, houve a recomercialização de 8 unidades retomadas judicialmente, gerando R\$ 1,36 milhões de novos financiamentos, dos quais R\$ 364 mil foram pagos como entrada na assinatura do contrato.

De janeiro a dezembro de 2017, a COHAB comercializou cerca de 1.510 unidades habitacionais, incluídas nestes números as comercializações de empreendimentos em que a COHAB apenas administra a carteira. O valor somado e atualizado dos imóveis é de R\$ 75,3 milhões. Desse total, R\$ 35 milhões foram transferidos aos cidadãos de São Paulo, por meio de financiamento aos mutuários, em parcelas de até 25 anos, e R\$ 34,5 milhões foram concedidos a título de subsídio a fundo perdido.

Para o ano de 2018 a COHAB irá criar um programa inédito de Locação Social voltado para pessoas em situação de rua em prédios da região central de São Paulo, além do primeiro programa de Parceria Público-Privada de habitação do Município, que prevê a construção de 34 mil novas moradias na capital em um período de seis anos, com investimentos de até R\$ 7 bilhões com financiamento da iniciativa privada, que buscam uma economia para cidade na ordem de R\$ 11,9 bilhões.

A Companhia vem buscando se modernizar e informatizar, tendo realizado, ao longo do exercício de 2017 diversos desenvolvimentos de sistemas e integração dos existentes, possibilitando, inclusive, ter maior controle sobre suas áreas, ações judiciais e controle financeiro.

Tudo isso concretiza os principais objetivos da COHAB: ampliar a oferta de moradia popular de qualidade na cidade de São Paulo e atender cada vez melhor, de forma descentralizada, seus mutuários.

São Paulo, março de 2018

A Diretoria

### BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em Milhares de Reais)

ATIVO	Nota	2017	2016	PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2017	2016
			(Ajustado)				(Ajustado)
<b>CIRCULANTE</b>				<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa	4	30	30	Empréstimos		-	95
Bancos Conta Movimento	4	1.265	4.034	Fornecedores e Empreiteiras		6.401	5.715
Aplicações Financeiras	4	146.829	163.947	Impostos e Contribuições Sociais	13	4.338	29.945
Prestações a Receber	6	10.006	7.308	Recebimentos para Amortização de Dívida	16	117.522	109.812
Contas a Receber	5	35.774	25.588	Seguros a Pagar		372	428
Outras Contas a Receber	10.1	12.955	7.963	Outras Contas a Pagar	14	163.002	166.022
Despesas Antecipadas		22	26	Subvenções Recebidas para Investimentos		8.993	9.100
		<b>206.881</b>	<b>208.896</b>	Provisão para Contingências	15.1.1	91.613	40.410
						<b>392.241</b>	<b>361.527</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
<b>Realizável a Longo Prazo</b>				<b>Exigível a Longo Prazo</b>			
Mutuários a Receber	6	291.397	264.133	Provisão para Contingências	15.1.2	68.827	28.092
FCVS a Receber	11	12.976	12.682	Outras Contas a Pagar	13 e 14	40.971	25.776
Bens Destinados para Comercialização	7	215.450	234.857	Impostos Diferidos	3.6	69.148	67.810
Projetos em Fase de Desenvolvimento	8	317.198	318.735	Receitas de Exercícios Futuros		909	27
Terrenos Destinados a Edificações ou Urbanizações	9	390.786	391.782			<b>179.855</b>	<b>121.705</b>
Outras Contas a Receber	10.2	36.391	31.781	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
		<b>1.264.198</b>	<b>1.253.970</b>	Capital Social		898.695	898.695
<b>Investimentos</b>		74	74	Reserva de Reavaliação		95.225	95.225
<b>Imobilizado</b>	12	41.929	41.892	Prejuízos Acumulados	17.3	(644.035)	(567.514)
		<b>42.003</b>	<b>41.966</b>	Lei Municipal nº 11.632/94-FMH	17.2.1	591.101	595.194
		<b>1.306.201</b>	<b>1.295.936</b>			<b>591.101</b>	<b>595.194</b>
						<b>940.986</b>	<b>1.021.600</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>1.513.082</b>	<b>1.504.832</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>1.513.082</b>	<b>1.504.832</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2017 (Em Milhares de Reais)

Descrição	Nota	Capital Social	Reserva de Reavaliação	Prejuízos Acumulados	Lei Municipal nº 11.632/94 FMH	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>		<b>756.902</b>	<b>95.225</b>	<b>(664.055)</b>	<b>595.194</b>	<b>141.793</b>	<b>925.059</b>
Incorporação dos Adiantamentos p/Aumento de Capital - Ata AGE 128ª		141.793	-	-	-	(141.793)	-
Ajustes de Períodos Anteriores:							
1-Recomposição da Remuneração do Empreendimento Recanto da Felicidade		-	-	70	-	-	70
2-Recomposição de Depósitos Judiciais		-	-	7.304	-	-	7.304
3-Baixas decorrentes de levantamentos de Depósitos Judiciais		-	-	(2.129)	-	-	(2.129)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016 (antes dos Ajustes)</b>		<b>898.695</b>	<b>95.225</b>	<b>(658.810)</b>	<b>595.194</b>	-	<b>930.304</b>
Ajustes de Períodos Anteriores:							
1-Recomposição de Estoques	17.3	-	-	10.302	-	-	10.302
2-Baixa de Estoques	17.3	-	-	(364)	-	-	(364)
3-Baixa de custos não incidentes	17.3	-	-	(1.337)	-	-	(1.337)
4-Baixas de Depósitos Judiciais	17.3	-	-	(4.591)	-	-	(4.591)
5-Recomposição de Terrenos	17.3	-	-	3.164	-	-	3.164
6-Baixa de Terrenos e Edificações	17.3	-	-	(20.926)	-	-	(20.926)
7-Baixa de Receitas Antecipadas	17.3	-	-	(1.171)	-	-	(1.171)
8-Apropriação de Gastos	17.3	-	-	(24)	-	-	(24)
9-Baixa de Ativo Imobilizado	17.3	-	-	(2)	-	-	(2)
Lucro do Exercício		-	-	106.245	-	-	106.245
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016 (ajustado)</b>		<b>898.695</b>	<b>95.225</b>	<b>(567.514)</b>	<b>595.194</b>	-	<b>1.021.600</b>
Baixa de UH do Empreendimento Nova Jaguaré II	17.2.1	-	-	-	(4.093)	-	(4.093)
Prejuízo do Exercício		-	-	(76.521)	-	-	(76.521)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>898.695</b>	<b>95.225</b>	<b>(644.035)</b>	<b>591.101</b>	-	<b>940.986</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

### DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em Milhares de Reais)

	Nota	2017	2016
<b>RECEITA OPERACIONAL</b>			
De Produção	18	1.093	546
De Comercialização	18	55.477	100.839
De Gestão de Crédito	18	28.148	21.957
		<b>84.718</b>	<b>123.342</b>
<b>(-) CUSTO DE ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
De Produção		(5.562)	(6.026)
De Comercialização		(73.899)	(94.836)
De Gestão de Crédito		(24.032)	(19.508)
		<b>(103.493)</b>	<b>(120.370)</b>
<b>(=) (PREJUÍZO)/LUCRO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>(18.775)</b>	<b>2.972</b>
<b>(±) RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>			
Resultado Financeiro Líquido		33.220	27.035
Pessoal e Encargos Sociais		(62.228)	(58.625)
Serviços de Terceiros		(36.829)	(35.389)
Despesas de Materiais		(217)	(272)
Tributárias		852	(5.502)
Com Gastos Não Incluído no Custo da Obra		(2.704)	(1.492)
Outras Receitas e Outras Despesas	18 e 19	10.160	177.518
		<b>(57.746)</b>	<b>103.273</b>
<b>(=) RESULTADO (PREJUÍZO)/LUCRO DO EXERCÍCIO</b>		<b>(76.521)</b>	<b>106.245</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS RELATIVAS AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (Em Milhares de Reais)

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) é uma empresa de economia mista, com sede em São Paulo, na Rua São Bento, 405, 12º ao 14º andar, CEP: 01008-906, que tem como acionista controlador a Prefeitura do Município de São Paulo. A Companhia atua principalmente na implementação da política habitacional do município, com foco nas habitações de interesse social mediante a construção de unidades habitacionais populares, urbanização e provimento de serviços básicos aos núcleos habitacionais.

No âmbito federal, até 1997, a COHAB-SP contou com os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS para construção e financiamento de unidades habitacionais, representando estas cerca de 90% da sua carteira imobiliária. Ao longo do tempo, a Companhia estabeleceu convênios e parcerias em novos programas com o Governo Federal (PAR, PSH, PEHP e PMCMV), Governo Estadual, através da CDHU-SP, visando tornar acessível aquisição de casa própria para as classes de baixa renda e mais recentemente está estruturando a primeira Parceria Público Privada - PPP, que viabilizará 34 mil novas moradias na capital.

A COHAB-SP conta com os recursos disponíveis no Orçamento do Município de São Paulo, vinculados ao Fundo Municipal de Habitação - FMH, ampliando sua atuação junto à camada mais carente da população, através de projetos e ações de apoio habitacional e programas especiais, com destaque para Parceria Social e Locação Social.

### DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)

	2017	2016
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Recebimentos de vendas	50.112	57.120
Recebimentos de prestações e outros - convênios	22.516	25.784
Recebimentos de prestações e outros - PMSF/SPDA	34.566	51.883
Recebimentos de rendimentos de aplicações financeiras	15.351	23.837
Recebimentos por levantamentos de depósitos judiciais	483	3.673
Créditos Fiscais (Saldo Negativo de IRPJ - utilizados em compensação)	-	7.158
Outros recebimentos	2.351	5.335
(-) Pagamentos de salários	(50.158)	(46.285)
(-) Pagamentos de tributos incidentes sobre vendas	(7.459)	(6.773)
(-) Pagamentos de despesas operacionais	(78.289)	(62.824)
(-) Pagamentos de contingências	(2.603)	-
(-) Pagamentos de depósitos judiciais	(6.468)	(7.333)
(-) Pagamentos de despesas antecipadas	(17)	(24)
(-) Retenções de IRRF s/aplicações financeiras	(3.047)	(4.446)
(-) Pagamentos de prestações recebidas e demais gastos - convênios - retornos	(23.517)	(24.242)
(-) Pagamentos de gastos de responsabilidade da PMSF/SPDA	(33.922)	(49.788)
(-) Pagamentos de gastos em bens de terceiros - convênios	-	(132)
(-) Deduções e demais despesas relativas aos recebimentos de vendas	(4.702)	(4.962)
(-) Pagamentos de imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro	-	(4.911)
<b>Caixa Consumido na Atividade Operacional</b>	<b>(84.803)</b>	<b>(36.930)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Recebimentos de recursos do acionista controlador	60.853	55.251
(-) Pagamentos de empréstimos	(92)	(346)
<b>Caixa Gerado na Atividade de Financiamento</b>	<b>60.761</b>	<b>54.905</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Recebimentos de Recursos FMH - Lei Municipal nº 11.632/94	5.934	37.765
Recebimentos de recursos do acionista controlador relativos à subvenção para investimentos	-	48.711
(-) Aquisições de imobilizados	(183)	(53)
(-) Aquisições de terrenos/desapropriações de Imóveis	-	(60.693)
(-) Demais custos para formação de estoques	(1.596)	(22.020)
(-) Devolução de Recursos FMH - Lei Municipal nº 11.632/94	-	(10.828)
<b>Caixa Gerado/Consumido na Atividade de Investimento</b>	<b>4.155</b>	<b>(7.118)</b>
<b>VARIAÇÃO DO DISPONÍVEL NO PERÍODO</b>	<b>(19.887)</b>	<b>10.857</b>
<b>SALDOS NO INÍCIO DO EXERCÍCIO</b>	<b>168.011</b>	<b>157.154</b>
<b>SALDOS NO FINAL DO EXERCÍCIO</b>	<b>148.124</b>	<b>168.011</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Continua...

... Continuação



# COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB-SP

C.N.P.J. 60.850.575/0001-25



PREFEITURA DO MUNICÍPIO  
DE SÃO PAULO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS RELATIVAS AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (Em Milhares de Reais)

A Companhia é empresa dependente da Prefeitura do Município de São Paulo, seu acionista controlador, ou seja, as receitas próprias da empresa não são suficientes para manter sua operação. Nesse sentido, a empresa é subvencionada pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do artigo 2º da Lei Complementar nº 101 de 04 de maio de 2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal.

A Companhia atua, também, como gerenciadora dos créditos relativos aos programas do FMH e daqueles implementados no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação, em especial, PROVER, PROCAV e GUARA-PIRANGA. A partir de agosto/2010, passou a administrar os direitos creditórios, da Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP, decorrentes dos ativos vinculados aos respectivos contratos de empréstimo, renegociados com a UNIÃO nos termos da Lei n.º 8.727/93, que posteriormente foram transferidos ao Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios - FIDC SPDA.

A COHAB-SP criou em 2017 o Comitê Permanente de Regularização Fundiária, que analisa de forma integrada as demandas de legalização de áreas, empreendimentos e propriedades do município. O processo de regularização fundiária envolve a análise de situação, diagnóstico prévio das áreas com pendências, a definição de obras a serem executadas, ações judiciais e atendimento social aos moradores das áreas habitadas.

### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), além de observar as disposições da Lei nº 6.404/76, com as alterações das Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, com exceções apresentadas na nota explicativa nº 3, que define as principais práticas contábeis.

Em conformidade com as disposições contidas no Pronunciamento Técnico CPC nº 24, aprovado pelo CFC através da Resolução NBC TG 24 (R2), foi autorizada em 28 de março de 2018, pelo Diretor Financeiro, a divulgação dessas Demonstrações Financeiras.

### 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As práticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas de maneira consistente pela Companhia nas demonstrações financeiras apresentadas:

#### 3.1 Base de Consolidação

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

#### 3.2 Instrumentos Financeiros

**3.2.1 Caixa e equivalentes de caixa** - Inclui numerário em espécie, depósitos bancários disponíveis e aplicações financeiras, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e com risco insignificante de mudança de valor.

**3.2.2 Mutuários a Receber (circulante e não circulante)** - Correspondem ao saldo a receber de mutuários adquirentes de unidades habitacionais registrados pelo seu valor de custo acrescido de atualização monetária e ajustado ao valor presente. Em conformidade com a expectativa de recebimentos, prevista para o ano - calendário seguinte, os valores registrados no ativo não circulante (longo prazo) são transferidos para o ativo circulante (curto prazo).

**3.2.3 FCVS a Receber (não circulante)** - Corresponde ao saldo a receber do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS ajustados ao seu valor presente. Os registros contábeis relativos ao FCVS atendem às disposições contidas da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2.000. Consultar a respeito na nota explicativa 11.

**3.2.4 Ajustes a Valor Presente** - Elaborados em conformidade com os artigos 183, VIII e 184, III, da Lei nº 6.404/76, em conformidade com as disposições contidas no Pronunciamento Técnico CPC nº 12, aprovado pela Resolução CFC nº 1.151/09 (NBC TG 12).

**3.3 Estoques** - São mensurados pelo seu custo de aquisição ou de produção e compreende unidades disponíveis para comercialização, e são ajustados ao seu valor de realização líquido, quando este for inferior ao valor contábil.

#### 3.4 Imobilizado

Está demonstrado pelo custo de aquisição ou custo de construção, que compreende também os custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo em condições de operação, bem como, quando aplicável, estimativa dos custos com desmontagem e remoção do imobilizado e de restauração do local onde o ativo está localizado, deduzido da depreciação acumulada.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação dos demais bens é calculada pelo método linear, com base em estimativa do prazo de vida útil econômica dos bens, que são demonstrados na nota explicativa 12. A Companhia não realizou análise sobre a recuperação dos valores registrados no Ativo Imobilizado objetivando registrar e ajustar os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada para fins de cálculo da depreciação e amortização, portanto, não reconhecendo possíveis perdas do capital aplicado em consonância com as disposições contidas no Pronunciamento Técnico CPC nº 01 (R1), aprovado pelo CFC através da NBC TG 01 (R4), uma vez que os valores mais relevantes do grupo são de terrenos.

#### 3.5 Provisões, ativos e passivos contingentes.

A Companhia é parte em processos judiciais e administrativos envolvendo questões cíveis, tributárias e trabalhistas decorrente do curso normal de suas operações e utiliza-se de estimativas para reconhecer os valores e a probabilidade de saída de recursos com base em pareceres avaliações técnicas da Superintendência Jurídica da empresa e nos julgamentos da Administração.

Essas estimativas são realizadas de forma individualizada ou por agrupamento de casos com teses semelhantes.

A seguir são apresentadas as disponibilidades por fonte de recurso:

Fonte de Recursos	31/12/2017			31/12/2016		
	Disponibilidade Bruta	Valores Indisponíveis	Disponibilidade Líquida	Disponibilidade Bruta	Valores Indisponíveis	Disponibilidade Líquida
Recursos COHAB.....	69.511	(1.822)	67.689	83.731	(1.100)	82.631
Recursos FMH.....	33.330	(1.576)	31.754	41.794	(2.071)	39.723
Vinculado à SEHAB.....	175	-	175	850	-	850
Vinculado à CDHU.....	20.567	(1.936)	18.631	17.441	-	17.441
Vinculado à PMSP/SPDA.....	3.233	(52)	3.181	4.452	(8)	4.444
Vinculado ao FUNDURB.....	18.344	-	18.344	17.036	-	17.036
Vinculado ao FMSAI.....	415	-	415	445	-	445
Outras vinculações.....	2.549	(2)	2.547	2.262	-	2.262
<b>Totais.....</b>	<b>148.124</b>	<b>(5.388)</b>	<b>142.736</b>	<b>168.011</b>	<b>(3.179)</b>	<b>164.832</b>

### 5. CONTAS A RECEBER

Particulares	31/12/2017		31/12/2016	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Permissões de uso de lojas comerciais (I).....	2.112	1.858		
<b>Governo</b>				
Prefeitura do Município de São Paulo (II).....	28.569	20.002		
Transações com o FMH (III).....	1.220	2.556		
<b>Outros</b>				
Devedores Transitórios.....	1.644	1.172		
Conta controle - Contratos não implantados (IV).....	2.229	-		
<b>Totais.....</b>	<b>35.774</b>	<b>25.588</b>		

(I) Termos de permissão de uso destinado a utilização de áreas (lojas) comerciais da Companhia, classificado no circulante de acordo com a expectativa de recebimento das parcelas. O saldo classificado no não circulante encontra-se no grupo de outras contas a receber.

(II) O saldo a receber da Prefeitura de São Paulo refere-se a remunerações por serviços prestados para órgãos e entidades municipais, sendo FMH (R\$ 21.749), SEHAB (R\$ 3.966), SMS (R\$ 2.245), ou ressarcimento de operações relacionadas com a dívida municipal pela SF (R\$ 609).

(III) Transações com o FMH são valores em contas do FMH a serem repassados à COHAB ou vice versa, decorrentes de arrecadação de carteira mista (empreendimentos com participação das duas entidades na composição dos custos de construção).

(IV) Conta Controle, são valores de contratos assinados e não implantados no SGH (Sistema Gestor Hipotecário) dentro do mesmo exercício social.

### 6. PRESTAÇÕES A RECEBER/MUTUÁRIOS A RECEBER

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

Prestações emitidas a receber.....	31/12/2017		31/12/2016	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Saldo devedor vencido.....	10.006	7.308		
Saldo devedor vincendo.....	161.807	160.083		
Ajustes da Lei 11.638/07.....	185.377	174.140		
<b>Totais.....</b>	<b>(55.787)</b>	<b>(70.090)</b>		
<b>Totais.....</b>	<b>301.403</b>	<b>271.441</b>		
Circulante.....	10.006	7.308		
Não Circulante.....	291.397	264.133		
<b>Totais.....</b>	<b>301.403</b>	<b>271.441</b>		

### 7. BENS DESTINADOS PARA COMERCIALIZAÇÃO

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

Descrição	31/12/2017		31/12/2016	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Unidades Habitacionais a Comercializar				
- Participação 100%.....	13.047	163.173	14.164	181.135
Unidades Habitacionais a Comercializar				
- Participação mista.....	1.863	52.277	1.925	53.722
<b>Total de unidades a serem comercializadas.....</b>	<b>14.910</b>	<b>215.450</b>	<b>16.089</b>	<b>234.857</b>
(-) Unidades com permissão de uso.....	9.364	166.575		
<b>Total de unidades disponíveis para comercialização.....</b>	<b>5.546</b>	<b>48.875</b>		

tes e essencialmente levam em consideração fatores como a análise dos pedidos realizados pelos autores, robustez das provas existentes, precedentes jurisprudenciais de casos semelhantes e doutrina sobre o tema. Decisões arbitrais, judiciais e administrativas em ações contra a Companhia, nova jurisprudência, alterações no conjunto de provas existentes podem resultar na alteração na probabilidade de saída de recursos e suas mensurações mediante análise de seus fundamentos.

As provisões são reconhecidas quando existir uma obrigação presente como resultado de um evento passado e seja provável que uma saída de recursos que incorporam benefícios econômicos será necessária para liquidar a obrigação, cujo valor possa ser estimado de maneira confiável, em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC nº 25, aprovado pelo CFC através da NBC TG 25 (R2).

Os ativos e passivos contingentes não são reconhecidos, porém os passivos contingentes são objeto de divulgação em notas explicativas quando a probabilidade de saída de recursos for possível, inclusive aqueles cujos valores não possam ser estimados.

As provisões de contingências correspondem à estimativa para eventuais perdas prováveis nas questões que envolvem demandas judiciais, cujos valores relativos aos respectivos processos, encontram-se atualizados até a data do Balanço. A contrapartida destes valores está registrada no resultado do exercício. Consultar a respeito na nota explicativa 15.

### 3.6 Impostos Diferidos

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

**3.7 Capital Social** está representado por ações ordinárias, sem valor nominal.

### 3.8 Subvenções e Assistências Governamentais

Subvenções governamentais são reconhecidas quando houver razoável certeza de que o benefício será recebido e que todas as condições estabelecidas e relacionadas à subvenção serão satisfeitas.

### 3.9 Reconhecimento de receita de vendas

A receita operacional da Companhia, que compreende, entre outros, comercialização de unidades habitacionais, é reconhecida quando satisfeitas todas as seguintes condições:

- a Companhia tenha transferido para o comprador os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens, o que geralmente acontece no ato da entrega, de acordo com os termos do contrato de venda; ou
- for provável que os benefícios econômicos associados à transação fluirão para a Companhia; e
- as despesas incorridas ou a serem incorridas, referentes à transação, possam ser confiavelmente mensuradas.

A receita é mensurada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos ou serviços, líquida das devoluções, descontos, impostos e encargos sobre vendas.

### 3.10 Estimativas e julgamentos relevantes

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de estimativas e julgamentos para determinadas operações que refletem no reconhecimento e mensuração de ativos, passivos, receitas e despesas. As premissas utilizadas são baseadas no histórico e em outros fatores considerados relevantes, revisadas periodicamente pela Administração e cujos resultados reais podem diferir dos valores estimados.

### 3.11 Mudanças nas práticas contábeis e divulgações

#### 3.11.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas

A Companhia não adotou de forma antecipada e está avaliando os impactos nas divulgações ou montantes reconhecidos nas demonstrações financeiras referente aos CPCs a seguir:

Norma	Descrição	Vigência
CPC 47	O Pronunciamento foi elaborado a partir do IFRS 15 e determina se e quando uma receita é reconhecida e como a receita é mensurada.	1º de janeiro de 2018.
CPC 48	O Pronunciamento foi elaborado a partir do IFRS 9 e altera a classificação e mensuração dos instrumentos financeiros.	1º de janeiro de 2018.

### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31/12/2017	31/12/2016
Caixa.....	30	30
Bancos conta movimento.....	1.265	4.034
Equivalentes de caixa.....	146.829	163.947
<b>Disponibilidade Bruta.....</b>	<b>148.124</b>	<b>168.011</b>
Indisponibilidades temporárias.....	(5.388)	(3.179)
<b>Disponibilidade Líquida.....</b>	<b>142.736</b>	<b>164.832</b>

Caixa e equivalentes incluem o caixa, os depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

A remuneração dos depósitos de poupança é creditada ao final de cada período de rendimento, ou seja, trimestralmente, na data de aniversário no último mês do trimestre. A apropriação da receita desses rendimentos, em observância ao regime de competência, ocorre mensalmente.

As indisponibilidades temporárias são compostas por valores bloqueados judicialmente na Caixa Econômica Federal (R\$ 2.535), no Banco do Brasil (R\$ 2.784) e no Santander (R\$ 67), mas ainda não transferidos para as contas judiciais, bem como a apropriação de remuneração dos depósitos em poupança, registrados pelo regime de competência (R\$ 2).

### 8. PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

Referem-se a projetos habitacionais de interesse social, direcionados à população de baixa renda, os quais estão sendo construídos, em sua maior parte, sob o regime de mutirões.

Descrição	31/12/2017		31/12/2016	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Recursos FMH.....	176.030	180.240		
Recursos COHAB.....	43.616	40.943		
Recursos CDHU.....	97.552	97.552		
<b>Totais.....</b>	<b>317.198</b>	<b>318.735</b>		

### 9. TERRENOS DESTINADOS A EDIFICAÇÕES OU URBANIZAÇÕES (NÃO CIRCULANTE)

Descrição	31/12/2017		31/12/2016	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Custo de Aquisição.....	330.484	331.480		
Reavaliações Efetuadas entre 2003 a 2007.....	60.302	60.302		
<b>Totais.....</b>	<b>390.786</b>	<b>391.782</b>		

### 10. OUTRAS CONTAS A RECEBER

#### 10.1 - Circulante

Descrição	31/12/2017		31/12/2016	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Tributos a Compensar.....	9.304	2.987		
IR Retido sobre Aplicações Financeiras.....	3.047	3.989		
Valores a Receber.....	604	987		
<b>Totais.....</b>	<b>12.955</b>	<b>7.963</b>		

#### 10.2 - Não Circulante

Descrição	31/12/2017		31/12/2016	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Confissão de Dívidas de Mutuários.....	124	123		
Desapropriação - Prefeitura de Osasco.....	868	868		
Lojas Comerciais - Permissão de Uso a Receber.....	2.176	1.992		
Depósitos Judiciais.....	32.776	28.798		
Depósitos para Recursos Administrativos.....	447	-		
<b>Totais.....</b>	<b>36.391</b>	<b>31.781</b>		

### 11. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS (NÃO CIRCULANTE)

#### a) Criação, finalidade e responsabilidade

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

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

Da carteira imobiliária da COHAB-SP com recursos do FGTS, 58.058 contratos possuem cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS para o resíduo contábil a ser apurado no final de cada contrato, sendo compostos por 56.202 créditos habilitados, 1.855 créditos não habilitados e 01 contrato ativo no cadastro que ainda está sem evento caracterizado.

Em 31 de dezembro de 2017, em decorrência de análise dos contratos com cobertura, 58.057 eventos encontram-se caracterizados perfazendo um total de R\$ 1.118.238\* (R\$ 2.062.505\* em 2016). Deste montante, R\$ 12.976 (R\$ 12.682 em 2016) encontra-se registrado na rubrica "FCVS a Receber" (não circulante), já ajustados

Continua...

... Continuação



# COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB-SP

C.N.P.J. 60.850.575/0001-25



PREFEITURA DO MUNICÍPIO  
DE SÃO PAULO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS RELATIVAS AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (Em Milhares de Reais)

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

(\* Desses totais, 99% constituem direito creditório da Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP, para amortização na dívida dos respectivos contratos de empréstimo, assumida pelo Município em 31/08/2010, conforme Ofício nº 1.467/2011/CN FCVS/SP, datado de 09/09/2011 da Caixa Econômica Federal - CEF. Assim sendo, a PMSP é a titular dos Direitos Creditórios da COHAB-SP, a serem novados junto ao FCVS.

Em 10/04/2017 foram pagos os lotes referentes a 26.048 contratos no valor total de R\$ 948.715 milhões (posição janeiro/17), que amortizaram automaticamente a dívida da PMSP.

### 12. IMOBILIZADO

Bens	Taxa de depreciação	31/12/2017		31/12/2016	
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido (Ajustado)
Terenos.....	-	41.026	-	41.026	41.026
Edificações.....	4%	3.085	(2.585)	500	521
Equipamentos de informática.....	20%	1.802	(1.533)	269	200
Móveis e Utensílios.....	10%	533	(448)	85	90
Instalações.....	10%	27	(8)	19	22
Direitos de uso de telefonia.....	-	17	-	17	17
Equipamentos de Construção.....	10%	68	(56)	12	14
Veículos.....	20%	47	(47)	-	-
Benefetorias em imóveis de terceiros.....	4%	2	(2)	-	-
Outras Instalações.....	10%	2	(1)	1	2
<b>Totais</b> .....		<b>46.609</b>	<b>(4.680)</b>	<b>41.929</b>	<b>41.892</b>

### 13. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS

Impostos e contribuições a recolher	Passivo Circulante		Passivo não Circulante *	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Contribuição Previdenciária.....	1.120	1.275	-	-
Programa de regularização de débitos federais **.....	1.039	292	9.210	1.998
PIS e COFINS.....	932	27.179	7.634	-
Impostos e Contribuições sobre a renda.....	748	834	-	-
Imposto sobre serviços.....	27	80	-	-
Imposto Predial e Territorial Urbano.....	-	-	18.442	19.080
Outros.....	472	285	-	-
<b>Totais</b> .....	<b>4.338</b>	<b>29.945</b>	<b>35.286</b>	<b>21.078</b>

\* Os valores de demais impostos e contribuições no passivo não circulante estão classificados em "Outras contas a pagar"

\*\* Inclui o valor de R\$ 2.115 referente ao REFIS, instituído pela Lei 11.941/2009

Em 2017, foi instituído programa de regularização tributária de débitos que possibilitaram à Companhia a quitação de débitos beneficiando-se de reduções de juros, multas e encargos legais, observando as obrigações impostas por cada programa, permitindo assim o encerramento de relevantes disputas judiciais com redução de débitos de natureza tributária e não tributária junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), conforme demonstrado a seguir:

Medida Provisória	Convertida em Lei	Programas	Débitos Existentes	Benefício de Redução	Valor a ser pago, após benefício
783	13.496	Instituiu o Programa Especial de Regularização Tributária (PERT)	26.855	13.575	13.280

A seguir está apresentada a movimentação das obrigações da Companhia referente ao programa de regularização de débitos federais:

Programa	Valor da Adesão		Atualização Monetária	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
PERT	13.280	5.454	308	8.134
COFINS	-	-	-	-

O PERT permitiu a inclusão de débitos de natureza tributária e não tributária, junto à RFB e à PGFN, vencidos até 30 de abril de 2017, constituídos ou não, em discussão administrativa ou judicial.

A Companhia incluiu inicialmente neste programa o processo judicial de R\$ 26.855, relacionado ao questionamento quanto a constitucionalidade do artigo 3º da Lei Federal 9.718/98, que tratou do alargamento da base de cálculo das contribuições para o PIS e COFINS.

A sentença publicada em fevereiro de 2017 extinguiu a ação, por entender que já havia transito em julgado e após análise dos fundamentos das referidas decisões, a Companhia alterou a expectativa de perda de parte deste processo para provável.

Considerando que este processo tramitava no âmbito da PGFN, não havendo assim a possibilidade de utilização de créditos de prejuízo fiscal, a Companhia avaliou as demais opções do programa e decidiu pela resolução deste processo judicial de R\$ 26.855, com benefício de redução de juros, multas e encargos legais, com pagamento de R\$ 16.160, sendo R\$ 5.371 até 31 de dezembro de 2017, e o restante em 145 parcelas mensais e sucessivas, acrescidas de juros, a partir de janeiro de 2018.

Contudo, com a adesão realizada em agosto de 2017 e posterior publicação da Lei nº 13.496 de 24 de outubro de 2017 ampliando os percentuais de descontos, houve a necessidade de atualização do processo judicial e reprocessamento do valor das parcelas vincendas, conforme previsto na Portaria PGFN nº 1.032, de 25 de outubro de 2017, o que significou uma economia adicional de aproximadamente R\$ 2.880 e redução das parcelas mensais, de R\$ 74 para R\$ 55, sujeito à atualização pela taxa SELIC.

No exercício de 2015 a Companhia efetuou a adesão ao Programa de Redução de Litígios Tributários -

Tipo de Ação	15.1.1 - CIRCULANTE				15.1.2 - NÃO CIRCULANTE			
	31/12/2016	Inclusões em 2017	Atualizações e reclassificações	31/12/2017	31/12/2016	Inclusões em 2017	Atualizações e reclassificações	31/12/2017
Civil.....	28.414	101	35.336	63.851	4.062	-	48.366	52.428
Obrigação de fazer.....	70	71	19.896	20.037	8.134	-	(7.594)	540
Indenizações.....	7.034	-	137	7.171	271	-	1.156	1.427
Trabalhistas.....	4.471	-	(4.236)	235	3.204	-	(3.141)	63
Usucapião.....	44	-	(15)	29	342	-	(294)	48
Desapropriação.....	-	-	29	29	-	-	207	207
Diversas.....	377	120	(236)	261	12.079	-	2.035	14.114
<b>Totais</b> .....	<b>40.410</b>	<b>292</b>	<b>50.911</b>	<b>91.613</b>	<b>28.092</b>	<b>-</b>	<b>40.735</b>	<b>68.827</b>

### 15.2. CONTINGÊNCIAS COM POSSÍVEIS PERDAS

A Companhia é parte integrante em ações judiciais e processos administrativos referentes a questões tributárias, cíveis e trabalhistas, as quais são consideradas pela Administração como passivos contingentes e desta forma nenhuma provisão foi reconhecida, em conformidade com os itens 27 e 30 do CPC nº 25 e consistente com os critérios de reconhecimento e mensuração estabelecidos na nota 3.5, cujos valores estão assim representados:

Tipo de Ação	Inclusões em 2017		Atualizações e reclassificações	
	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017
Civil.....	2.106	-	23.823	25.929
Obrigação de fazer.....	4.515	1.179	(2.134)	3.560
Indenizações.....	1.509	7	398	1.914
Trabalhistas.....	2.674	719	7.284	10.677
Usucapião.....	2.467	463	(157)	2.773
Desapropriação.....	-	-	20	20
Diversas.....	11.079	388	(6.382)	5.085
<b>Totais</b> .....	<b>24.350</b>	<b>2.756</b>	<b>22.852</b>	<b>49.958</b>

### 16. RECEBIMENTO PARA AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDA

São valores pagos por permissionários e/ou mutuários, a título de antecipação de financiamento habitacional, enquanto o imóvel está pendente de regularização imobiliária ou não se enquadrar nos critérios para financiamento. Os valores serão utilizados como entrada de financiamento no momento da assinatura do contrato de compra e venda da unidade habitacional e relaciona-se com as unidades permissionadas mencionadas na nota 7.

### 17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### 17.1 CAPITAL SOCIAL

Em 31 de dezembro de 2017, o capital subscrito e integralizado no valor de R\$ 898.695, está representado por 4.395.192.901 de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

A Prefeitura do Município de São Paulo detém 4.395.192.811 ações, ou seja, 99,99% das ações, conforme Assembleia Geral Extraordinária nº 128, de 15/06/2016.

#### 17.2 LEI MUNICIPAL Nº 11.632/94 - FMH

Refere-se a recursos recebidos, até a data de 31 de dezembro de 2007, da Prefeitura Municipal de São Paulo com destinação específica voltada à execução de programas e projetos habitacionais de interesse social vinculados ao Fundo Municipal de Habitação - FMH (vide Nota Explicativa 20).

Em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC nº 07 (R1) - Subvenções e Assistências Governamentais, aprovado pelo CFC através da NBC TG 07 (R2) os recursos recebidos como **Subvenções para Investimentos** foram contabilizados em conta específica do passivo circulante sendo transferidos para o resultado do exercício "De Recursos FMH - Lei nº 11.632/94" concomitantemente com o repasse desses valores a terceiros incumbidos de realizar a construção de unidades habitacionais para a população de baixa renda.

17.2.1 - No Exercício de 2017 foi feita a baixa de Unidades Habitacionais do empreendimento denominado Nova Jaguaré II, no valor de R\$ 4.093 milhões, devido a identificação de 200 unidades habitacionais pendentes de regularização.

#### 17.3 AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

Conforme Lei 6.404, artigo 186, foram escriturados no Patrimônio Líquido, conta Ajustes de Exercícios Anteriores os saldos decorrentes de efeitos provocados por erro imputável a exercício anterior ou mudança de critérios contábeis que vinham sendo utilizados pela COHAB-SP.

O procedimento de retificação de erros de períodos de apuração anteriores foi realizado em conformidade com

PRORELIT, nos termos da Lei Federal nº 13.202/2015 para os débitos de PIS e COFINS inscritos na Dívida Ativa da União referentes ao exercício de 2001. No momento da adesão ao programa ocorreu a baixa dos valores com a utilização de prejuízo fiscal, conforme previsto naquela Lei. Em despacho de março de 2017, processo administrativo 12157.000155/2009-98, a PGFN indeferiu o pedido ao programa, portanto, os valores baixados anteriormente foram recompostos no exercício de 2017.

### 14. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	31/12/2017	31/12/2016
Obrigações Trabalhistas (I).....	4.673	4.288
Recursos Gerenciados a repassar (II).....	154.974	148.763
Instituto de Previdência Municipal (III).....	4.629	4.602
Obrigações Tributárias Municipais (IV).....	18.442	19.080
Obrigações Tributárias Federais (V).....	16.844	1.998
Acordos Judiciais (VI).....	983	-
Parcelamentos Administrativos (VII).....	73	96
Outras contas a pagar.....	3.355	12.971
<b>Totais</b> .....	<b>203.973</b>	<b>191.798</b>
14.1 Circulante.....	163.002	166.022
14.2 Não Circulante.....	40.971	25.776
<b>Totais</b> .....	<b>203.973</b>	<b>191.798</b>

(I) Obrigações trabalhistas são valores a pagar referentes a férias de funcionários, classificadas no passivo circulante. (II) Recursos gerenciados a repassar, são recursos administrados pela COHAB ou FMH decorrentes de convênios firmados ou administração de carteira de direitos creditórios, classificados no passivo circulante, conforme demonstrado a seguir:

Credor	Descrição	31/12/2017	31/12/2016
a) SEHAB	Arrecadação de parcelas de financiamento da carteira administrada pela COHAB	786	2.984
b) PMSP/SPDA	Arrecadação de parcelas de financiamento da carteira administrada pela COHAB	3.850	5.607
c) CDHU	Convênios firmados para construção de unidades habitacionais	117.938	114.894
d) Obrigações do FMH	Valor da remuneração devida pelo FMH à COHAB	21.899	15.624
e) Outros	Demais convênios firmados pela COHAB	10.501	9.654
<b>Totais</b>		<b>154.974</b>	<b>148.763</b>

(III) Instituto de Previdência Municipal - Valor provisionado no passivo não circulante decorrente de convênio firmado em 1988 para construção de unidades habitacionais denominadas Santos Dumont e Heliópolis L.

(IV) Obrigações tributárias municipais são decorrentes provisão de IPTU em áreas de propriedade da Companhia em municípios da região metropolitana, mas em processo de discussão sobre a transmissão de propriedade para aqueles municípios.

(V) Obrigações tributárias federais são débitos referentes a parcelamentos de débitos federais e débitos inscritos em dívida ativa da União, conforme dados a seguir:

Débito	Descrição	Processo PGFN	31/12/2017	31/12/2016
REFIS	Parcelamento de débitos de PIS e COFINS, com a Receita Federal do Brasil, referentes aos períodos de 2003, 2007 e 2008, nos termos da Lei Federal 11.941/09.	16151.001.122/2010-18	1.805	1.998
PERT	Parcelamento de débitos de PIS e COFINS referente aos exercícios 1999 e 2000, com sentença desfavorável a COHAB em 20/02/2017, conforme processo judicial nº 0015423.83.2005.403.6182	10880.514.827/2003-42	7.405	-
PIS	Débitos inscritos em dívida ativa referente ao período de 07/2001 a 12/2001, sendo discutidos judicialmente através do processo judicial nº 2009.61.00.017022-0, incluído no PRORELIT em 2015 e reincorporado ao passivo não circulante, após decisão administrativa da PGFN	12157.000.155/2009-98	1.359	-
COFINS	Débitos inscritos em dívida ativa referente ao período de 07/2001 a 12/2001, sendo discutidos judicialmente através do processo judicial nº 2009.61.00.017022-0, incluído no PRORELIT em 2015 e reincorporado ao passivo não circulante, após decisão administrativa da PGFN	12157.000.155/2009-98	6.275	-
<b>Totais</b>			<b>16.844</b>	<b>1.998</b>

(VI) Acordo Judicial, refere-se a parcelas a vencer em período superior a 12 meses referente a acordo realizado com o Condomínio Bresser V, onde a COHAB foi condenada solidariamente no processo 0816961/92, em ação movida pelo Condomínio contra a Schain Cury.

(VII) Parcelamento Administrativo - refere-se a parcelamento administrativo com a CETESB, decorrente do AI 29001916.

### 15. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS E OUTRAS CONTINGÊNCIAS POSSÍVEIS

#### 15.1. PROVISÕES COMO PROVÁVEIS PERDAS

A Companhia é parte em diversas ações judiciais decorrentes do curso normal de suas operações, incluindo processos de natureza cível, tributária e trabalhista. A Administração reconhece provisões nas demonstrações financeiras de forma consistente com os critérios de reconhecimento e mensuração estabelecidos na nota 3.5

Ajuste	Descrição	Valor
Recomposição de estoques	Recomposição de 418 unidades no empreendimento Uirapuru e 12 unidades no empreendimento Heliópolis K.	10.302
Baixa de estoques	Baixa de unidades comercializadas e não baixadas do estoque.	(364)
Baixa de custos não incidentes	Baixa de gastos não considerados para fechamento de custo (contábil) dos empreendimentos C.H. Adventista, fase II, Favela Real Parque, Heliópolis L e G	(1.337)
Baixa de depósitos judiciais	Baixa de valores registrados na conta 1.2.99.01 (Depósitos judiciais), cujos levantamentos ocorreram em período anterior às demonstrações contábeis.	(4.591)
Recomposição de terrenos	Recomposição do terreno denominado Jardim Uirapuru, recebido por doação.	3.164
Baixa de terrenos e edificações	Baixa por doações realizadas em dezembro/2016 referente aos empreendimentos ou áreas.	(20.926)
Baixa de receitas antecipadas	Reprocessamento de contratos, cujo valor do saldo credor havia sido registrado integralmente em conta de resultado, quando o correto seria considerar para efeito de baixa, as parcelas dos encargos em aberto, registrados no ativo e apenas a diferença ou saldo, nas contas de resultado.	(1.171)
Apropriação de gastos	Acordo firmado com a Eletropaulo referente débitos pendentes de pagamento de responsabilidade do Programa de Locação Social.	(24)
Baixa de ativo imobilizado	Baixa de equipamento de ar condicionado, adquirido para reposição de equipamento em imóvel de terceiros, utilizado pela COHAB (Central de Habitação).	(2)
<b>TOTAL</b>		<b>(14.949)</b>

o Pronunciamento Técnico CPC nº 23 que trata das Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, aprovado pelo CFC através da NBC TG 23 (R2).

Os ajustes realizados, decorrentes de erros em exercícios anteriores a 2017, são demonstrados no quadro a seguir:

Ajuste	Descrição	Valor
Recomposição de estoques	Recomposição de 418 unidades no empreendimento Uirapuru e 12 unidades no empreendimento Heliópolis K.	10.302
Baixa de estoques	Baixa de unidades comercializadas e não baixadas do estoque.	(364)
Baixa de custos não incidentes	Baixa de gastos não considerados para fechamento de custo (contábil) dos empreendimentos C.H. Adventista, fase II, Favela Real Parque, Heliópolis L e G	(1.337)
Baixa de depósitos judiciais	Baixa de valores registrados na conta 1.2.99.01 (Depósitos judiciais), cujos levantamentos ocorreram em período anterior às demonstrações contábeis.	(4.591)
Recomposição de terrenos	Recomposição do terreno denominado Jardim Uirapuru, recebido por doação.	3.164
Baixa de terrenos e edificações	Baixa por doações realizadas em dezembro/2016 referente aos empreendimentos ou áreas.	(20.926)
Baixa de receitas antecipadas	Reprocessamento de contratos, cujo valor do saldo credor havia sido registrado integralmente em conta de resultado, quando o correto seria considerar para efeito de baixa, as parcelas dos encargos em aberto, registrados no ativo e apenas a diferença ou saldo, nas contas de resultado.	(1.171)
Apropriação de gastos	Acordo firmado com a Eletropaulo referente débitos pendentes de pagamento de responsabilidade do Programa de Locação Social.	(24)
Baixa de ativo imobilizado	Baixa de equipamento de ar condicionado, adquirido para reposição de equipamento em imóvel de terceiros, utilizado pela COHAB (Central de Habitação).	(2)
<b>TOTAL</b>		<b>(14.949)</b>

Em decorrência das ressalvas apresentadas na opinião dos auditores independentes referentes as demonstrações contábeis do exercício de 2016, notadamente os itens que tratam dos valores registrados nas contas "projetos em fase de desenvolvimento", "terrenos destinados a edificações e urbanizações", "bens destinados a comercialização" e "depósitos judiciais", a Companhia iniciou a revisão dos processos de controle internos visando aprimorar as informações registradas na contabilidade.

Em relação aos depósitos judiciais, a Companhia promoveu diversas melhorias em seu sistema de controle processual, e juntamente com a área Financeira realizou a integração do Sistema de Controle de Ações - CA com os Sistemas de Gestão Financeira - SGF e Sistema Contábil, o que possibilitou a compatibilização de todas as informações que abrangem as áreas Financeira e Jurídica, permitindo a visualização dos pagamentos ou penhoras/bloqueios realizados por exercício; por mês; por tipo de ação, etc. Permitiu ainda, verificar nas penhoras/bloqueios se houve ou não transferência para conta judicial, além de identificar os processos com depósito judicial ou penhora/bloqueios de valores que necessitem de baixa contábil e para esses casos, foram realizados os ajustes ora demonstrados.

Na avaliação dos terrenos e demais áreas da Companhia, identificamos alienações realizadas durante o exercício de 2016 que não foram registradas na ocasião, mas ajustadas após informação recebida através da CI GPATR-0617/18. As áreas doadas são demonstradas a seguir:

Continua...

... Continuação



# COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB-SP

C.N.P.J. 60.850.575/0001-25



PREFEITURA DO MUNICÍPIO  
DE SÃO PAULO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS RELATIVAS AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (Em Milhares de Reais)

Terreno	Matrícula	Cartório	Escritura doação	Donatário	Finalidade
Edifício Cambridge	22.590	5º RI	16/3068	Movimento Sem Teto do Centro	Edital de chamamento nº 002/15
Edifício Lord Hotel	127.427	2º RI	16/7066	Associação Amigos do Jardim Ipanema	Edital de chamamento nº 001/15
Belém	58.083	7º RI	16/3074	Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1	Edital de chamamento nº 001/15
Santa Etelvina II A	117.610	7º RI	16/3077	Unificação das Lutas de Cortiços e Moradia	Edital de chamamento nº 002/15
Santa Etelvina I-VI-A	107.962	7º RI	16/3079	Associação dos Moradores do Conjunto Habitacional Parque das Andorinhas	Edital de chamamento nº 001/15
José Bonifácio	138.484	9º RI	16/3076	Associação Santa Zita	Edital de chamamento nº 001/15
Serra Verde	206.012	12º RI	16/3070 e 16/3069	Associação de Moradores Irmã Lucinda e Associação Centro de Promoção Humana e Cidadania	Edital de chamamento nº 001/15
Bresser VI	52.717	7º RI	16/3067	Fórum de Cortiços e Sem Teto de São Paulo	Edital de chamamento nº 001/15
Bresser XIV	65.991	7º RI	16/3071	Núcleo Centro Social URS Belle	Edital de chamamento nº 001/15

• Edital de Chamamento 001/15 - Publicado no Diário Oficial da Cidade de 14/10/2015

• Edital de Chamamento 002/15 - Publicado no Diário Oficial da Cidade de 02/07/2016

Além das doações realizadas pela Companhia, foi realizada a baixa da área de 43.763,74m<sup>2</sup> do total de 261.949,53m<sup>2</sup> registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis, sob a matrícula 71.003, que foi utilizada para implantação do empreendimento Sítio dos Françaes, mas não computada na apuração dos custos na ocasião da comercialização. O mesmo ocorreu com área denominada "Sônia Ingá", registrada inicialmente pela área total de 23.116,14 m<sup>2</sup> e ora regularizada após a implantação de 7 condomínios que ocupam a área de 18.134,06 m<sup>2</sup>. Para validação dos imóveis registrados em "Bens Destinados a Comercialização" a Companhia tem realizado o confronto das unidades disponíveis para venda registrados nos sistemas de informação disponíveis e, eventuais divergências estão sendo ajustadas, seja pela baixa de unidades comercializadas anteriormente ou pelo registro de unidades que não constavam no estoque. Em 2017 foram identificados diversos casos que mereceram ajustes, dentre eles destaca-se a área no Jardim Uirapuru, cuja doação do terreno foi realizada através da Lei Municipal 15.684/2013, mas o registro não foi realizado na ocasião. A parcela do terreno destinada a implantação do empreendimento Uirapuru correspondente a 3.196,66 m<sup>2</sup> (matrícula 173.871) do total de 26.200,66 m<sup>2</sup> registradas sob a matrícula 231.111. Portanto, as 418 unidades do empreendimento Uirapuru foram transferidas para a conta de estoques (bens destinados a comercialização), sendo que 255 já foram comercializadas em 2017.

### 18. APRESENTAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)

#### 18.1. PADRÃO INTERNACIONAL DE CONTABILIDADE

A DRE publicada atende as disposições contidas no Pronunciamento Técnico do CPC, a qual determina que as quantias cobradas por conta de terceiros - tais como tributos sobre vendas, tributos sobre bens e serviços e tributos sobre o valor adicionado não devem ser computadas como receita na divulgação da referida Demonstração. A norma tributária (artigos 279 e 280 do Regulamento do Imposto de Renda de 1999- RIR/99) determina que a Receita Líquida representa o montante da Receita Bruta deduzido das vendas canceladas, dos descontos concedidos incondicionalmente e dos impostos incidentes sobre vendas.

Assim, perante a legislação tributária retro mencionada a parte inicial da DRE publicada em conformidade com a legislação societária mencionada, deveria ser apresentada da seguinte forma:

Demonstração do Resultado do Exercício	31/12/2017	31/12/2016
<b>Receita Operacional Bruta</b>		
• Produção	1.205	603
• Comercialização	61.131	111.118
• Gestão de Crédito	31.017	24.193
<b>(=) Valor Total</b>	<b>93.353</b>	<b>135.914</b>
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta:		
• PIS/COFINS	(8.635)	(12.572)
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	<b>84.718</b>	<b>123.342</b>
• Demais Receitas	2.951	2.414
• PIS/COFINS	(273)	(223)
<b>(=) Valor Líquido das Demais Receitas</b>	<b>2.678</b>	<b>2.191</b>

### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

#### REINALDO IAPEQUINO

Presidente

#### EDSON APARECIDO DOS SANTOS

Vice-Presidente

#### GILSON FERREIRA DA SILVA

Membro do Conselho de Administração

#### IVAN TEIXEIRA DA COSTA

Membro do Conselho de Administração

### DIRETORIA

#### EDSON APARECIDO DOS SANTOS

Diretor Presidente

#### HELIO RIBEIRO DUARTE

Diretor Financeiro

#### LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO

Diretor de Patrimônio

#### RENATA MARIA RAMOS SOARES

Diretora Administrativa e Diretora Comercial e Social

#### DANIEL BOER DE SOUZA

Gerente de Contabilidade e Seguros

CRC 1SP 237.021/O-2

#### JOSÉ RICARDO FRANCO MONTORO

Vice-Presidente

#### JULIANA JACOMETTO MARCHI

Diretora Técnica

#### LEOCIR CEZAR PORTO

Diretor de Participação

### 19. OUTRAS DESPESAS E RECEITAS LIQUIDAS

	31/12/2017	31/12/2016
Provisão para Contingências (*)	(99.614)	(511)
Ajustes da Lei nº 11.638/2007 (**)	(12.660)	(39.474)
Outras Despesas Operacionais	(7.030)	-
Processos Judiciais não Contingenciados	(2.358)	(17)
Processos Judiciais	(436)	-
PIS e COFINS não cumulativa sobre outras receitas	(273)	-
Despesas com sindicatos, órgãos de classe e associações	(153)	(133)
Depreciações	(144)	(165)
Despesa com eventos e viagens	(82)	(289)
Taxas de Fiscalização e Licença	(1)	(2)
Subvenção para Custeio	60.944	76.120
Subvenções para Investimento	28.310	78.283
Ajustes da Lei nº 11.638/07 (***)	26.933	9.508
Reversão de Obrigações Provisórias (*)	7.686	30.148
Recursos do FMH - Lei nº 11.632/94	5.934	21.012
Remunerações diversas	2.577	1.926
Taxas de Serviços	328	224
Acordos Judiciais (Permissão de uso)	152	-
Aluguel de área comercial	46	39
Outras Despesas Operacionais Líquidas	1	(168)
Indenizações e Restituições	-	(263)
Redução de Recursos Transferidos - PMSP	-	1.280
<b>Totais</b>	<b>10.160</b>	<b>177.518</b>

(\*) Essas provisões foram discriminadas no item 15 dessas notas.

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

### 20. FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - FMH

De acordo com a Lei Municipal nº 11.632/94, artigo 7º e seu parágrafo primeiro, foi instituído um fundo especial, junto à COHAB-SP, com a finalidade específica voltada à execução de programas e projetos habitacionais de interesse social. Esse fundo destinado a apoiar e suportar financeiramente a política municipal de habitação foi denominado "Fundo Municipal de Habitação - FMH", sendo seus recursos vinculados ao sistema contábil da COHAB-SP, e distribuídos na forma a seguir apresentada:

Ativo	31/12/2017	31/12/2016
		<b>(Ajustado)</b>
Circulante	50.056	53.990
Não Circulante	582.421	577.711
<b>(=) Total</b>	<b>632.477</b>	<b>631.701</b>
<b>Passivo + PL</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
		<b>(Ajustado)</b>
Circulante	96.720	91.612
Não Circulante	9.709	8.527
Patrimônio Líquido	526.048	531.562
<b>(=) Total</b>	<b>632.477</b>	<b>631.701</b>
<b>Resumo da Demonstração de Resultado</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Receitas Operacionais	132.311	210.112
(-) Custos e Despesas Operacionais	(133.731)	(186.668)
<b>(=) Resultados (Prejuízo)/Lucro do Exercício</b>	<b>(1.420)</b>	<b>23.444</b>

### PARECER DO CONSELHO FISCAL

1. O Conselho Fiscal da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, no exercício de suas funções legais e estatutárias, em reunião realizada nesta data, examinou os seguintes documentos emitidos pela COHAB-SP: I - o Relatório da Administração - Exercício de 2017; e II - o Balanço Patrimonial e as demais Demonstrações Contábeis, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

2. Com base nos exames efetuados, considerando as práticas contábeis adotadas pela Companhia, e nas informações prestadas pela Administração, assim como o Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis consolidadas, com ressalvas, da Loudon Blomquist Auditores Independentes, o Conselho Fiscal, opina que os documentos apresentados estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral dos Acionistas da COHAB-SP.

3. O Conselho recomenda, ainda, que a Diretoria adote as providências no sentido de que, no decorrer do exer-

cício de 2018, continuem os trabalhos para sejam corrigidas as ressalvas apontadas no Parecer dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis, de modo que não se repitam nas próximas Demonstrações. É o Parecer.

São Paulo, 17 de Abril de 2018

#### CAROLINA BOAVENTURA DE FREITAS

Membro do Conselho Fiscal

FABIANO SOBRAL

Membro do Conselho Fiscal

LUIZ ALENCAR LIMA JUNIOR

Membro do Conselho Fiscal

#### EMERSON ONOFRE PEREIRA

Membro do Conselho Fiscal

KAREN MARTINS DE ANDRADE

Membro do Conselho Fiscal

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Ao Conselho de Administração e aos Acionistas  
Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo-COHAB-SP  
São Paulo - SP

#### Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo COHAB-SP, as quais incluem o Fundo Municipal de Habitação-FMH, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa referentes ao exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos que os comentários contidos no parágrafo "base para opinião com ressalva" possam causar nas demonstrações contábeis acima mencionadas, essas demonstrações apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo-COHAB-SP, as quais inclui o Fundo Municipal de Habitação-FMH, em 31 de dezembro de 2017 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### Base para opinião com ressalva

Conforme demonstrado nas notas explicativas nºs 08 e 09, as rubricas "projetos em fase de desenvolvimento" e "terrenos destinados a edificações ou urbanizações" cujos valores montam em, R\$ mil 317.198 (Trezentos e dezessete mil e noventa e oito mil) e R\$ mil 390.786, (trezentos e noventa mil e setecentos e oitenta e seis mil) respectivamente, referem-se em sua maioria, a eventos de longa data. A COHAB-SP não mantém controles internos suficientes para demonstrar, de imediato, a identificação e avaliação a valor justo desses ativos.

A Companhia, nesse exercício, começou a fazer o levantamento para apurar a real situação desses ativos, cujo resultado parcial está demonstrado na conta de ajustes de exercícios anteriores no Patrimônio Líquido.

Conforme descrito na nota explicativa nº07 a COHAB-SP possui unidades habitacionais para venda, no montante de R\$ Mil 215.450 (Duzentos e quinze milhões quatrocentos e cinquenta mil) lançados na rubrica "Bens destinados para comercialização". Encontra-se em fase de levantamento, para possíveis ajustes, a padronização dos critérios para formação do custo, inclusive a implantação de sistemas informatizados de controles de gastos por centos de custos.

A Companhia, nesse exercício já efetuou ajustes por conta do início do levantamento efetuado. O reflexo desses ajustes encontra-se registrado na conta de ajustes de exercícios anteriores no Patrimônio Líquido.

A Companhia, não procedeu à avaliação dos "Bens destinados para comercialização" para se conhecer a necessidade de ajustes a valor recuperável.

#### ênfase

Os exames dos controles internos dos saldos por mutuários da conta FCVS a receber, demonstram a existência de valores a serem ressarcidos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS no montante de R\$ mil 6.738 (seis milhões setecentos e trinta e oito mil) relativos a processos ainda não aprovados pela Caixa Econômica Federal, nos contratos com negativa de cobertura, que dependem de recursos extraordinários face à legislação do FCVS, e trâmites dos processos de ressarcimento pela Caixa quanto à análise, habilitação e homologação.

#### Outros assuntos

Em 31 de dezembro de 2017, a COHAB-SP apresenta insuficiência de capital de giro que vem sendo suprida com subvenções do seu acionista controlador, as quais atendem as necessidades de curto prazo.

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentadas para fins comparativos, também foram por nós auditadas, cujo parecer com ressalva, foi emitido em 13 de abril de 2017.

#### 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 referido relatório 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.

#### Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e pela 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 ter 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.

#### Responsabilidade dos auditores 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 uma 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. 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a

Continua...

... Continuação



# COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB-SP

C.N.P.J. 60.850.575/0001-25



PREFEITURA DO MUNICÍPIO  
DE SÃO PAULO

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

• Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos e circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza significativa, 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 essas demonstrações representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

• Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras da empresa para expressar uma opinião sobre as demonstrações. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

Loudon Blomquist 50 ANOS

LOUDON BLOMQUIST  
Auditores Independentes  
CRC: RJ-000064/O-7 T SP

Sérgio dos Santos Gonçalves  
Contador  
CRC-1RJ056082/O-3 "S" SP - CNAI nº 4350  
São Paulo, 13 de abril de 2018

Simone Priscila da Silva Ferreira  
Contadora  
CRC-1SP231313/O-0 - CNAI nº 4352

## Galvani Indústria, Comércio e Serviços S.A.

CNPJ nº 00.546.997/0001-80

**Relatório da Administração:** O Lucro Líquido foi impactado positivamente em BRL 15M referente ao Lucro da Exploração na BA e BRL 106M referente aos efeitos da incorporação da Yara Agrofertil. O volume de entrega acima em comparação com o ano anterior. A desvalorização cambial e o TSP impactaram negativamente os preços de vendas. Os destaques financeiros encontram-se detalhados na tabela abaixo:

Destques Financeiro (em milhares de R\$)	Acumulado	
	Real'17	Real'16
Volume de Entrega Químicos (kt)	255	192
Volume de Entrega Fertilizantes (kt)	917	901
<b>Volume Total</b>	<b>1.172</b>	<b>1.093</b>
<b>Receita Líquida de Venda</b>	<b>694.382</b>	<b>863.516</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>(657.734)</b>	<b>(780.469)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>36.648</b>	<b>83.047</b>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>114.214</b>	<b>14.592</b>

Visão Geral - Ações Galvani 2017: • Sinergias: ✓ Garantia de suprimento e parceria nas operações com a Vale. ✓ Compras e negociações de preços realizadas em conjunto com a Yara (Savings e Rebate). ✓ Redução dos níveis de estoque de matérias-primas em CIP e CILEM (menor nível dos últimos anos). • Financeiro: ✓ Bom Jesus: Liberação de sacas de soja (10,7M) e abertura de sinistro referente ao saldo do Contas a Receber (9,6M - Impacto em 2018). ✓ Viabilização do processo de corte de lenha (2,1M - Impacto em 2018). ✓ Sinergias (padronização e melhorias de processo) em: Apólices de seguro; Controles e reportes do BNDES; Gestão de Seguros Corporativos; Análise de crédito dos fornecedores; Gestão da carteira e dos

Balanco Patrimonial		
Ativo	31/12/2017	31/12/2016
<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	74.898	97.427
Contas a receber de clientes	182.830	169.764
Contas a receber - partes relacionadas	1.046	780
Estoques	183.719	193.670
Tributos a recuperar	34.383	44.649
Instrumentos financeiros derivativos	9.744	3.367
Outros ativos	40.837	16.205
Ativo mantido para venda	—	17.943
Total do ativo circulante	527.457	543.805
<b>Não Circulante</b>		
Contas a receber de clientes	22.500	28.906
Partes relacionadas	36	36
Tributos a recuperar	203.541	100.945
Outros ativos	13.754	9.494
Intangível	307.656	71.427
Imobilizado	1.950.892	1.091.577
Total do ativo não circulante	2.498.379	1.302.385
<b>Total do Ativo</b>	<b>3.025.836</b>	<b>1.846.190</b>

Demonstração do Resultado Abrangente		
	2017	2016
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	114.214	14.592
<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	—	—
<b>Resultado Abrangente do Exercício</b>	<b>114.214</b>	<b>14.592</b>

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido						
	Capital social	Reserva de capital - ágio na subscrição de ações	Reserva de incentivos fiscais	Reserva de reserva legal	Reserva de lucros	Ajuste de avaliação patrimonial
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2015</b>	386.635	350.085	28.886	749	9.640	53.198
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	—	—	—	—	—	(824)
Aumento de capital social	180.700	—	—	—	—	—
Dividendos distribuídos	—	—	—	—	(2.136)	—
Lucro líquido do exercício	—	—	—	—	—	14.592
Destinações do lucro líquido do exercício:						
Constituição da reserva legal	—	—	—	730	—	(730)
Reserva de incentivos fiscais	—	—	7.993	—	—	(7.993)
Dividendos mínimos obrigatórios	—	—	—	—	—	(880)
Transferência para reserva de retenção de lucros	—	—	—	—	5.813	(5.813)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2016</b>	567.335	350.085	36.879	1.479	13.318	52.374
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	—	—	—	—	—	(824)
Aumento da reserva de capital por incorporação - Agrofertil	—	311.721	—	—	—	—
Lucro líquido do exercício	—	—	—	—	—	14.592
Destinações do lucro líquido do exercício:						
Constituição da reserva legal	—	—	—	5.711	—	(5.711)
Reserva de incentivos fiscais	—	—	15.594	—	—	(15.594)
Dividendos mínimos obrigatórios	—	—	—	—	—	(13.936)
Transferência para reserva de retenção de lucros	—	—	—	—	79.797	(79.797)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2017</b>	567.335	661.806	52.473	7.190	93.115	51.550

Diretoria	
<b>Gustavo Rodrigues Zaitune</b> Diretor Comercial - CPF: 181.105.378-55 <b>Wesley Bonicentro Ambrósio</b> Diretor Industrial - CPF: 150.018.608-22	<b>Daniilo Casalino</b> Diretor Financeiro - CPF: 293.288.218-00 <b>Andréia de Lourdes Nunes</b> Diretora Mineração - CPF: 003.642.266-50

Contador	
<b>Rodrigo Tonon Carlin</b> - Coordenador Contábil - CPF: 073.316.966-02 - CRC: SP-269975/O-2	<b>Lieven Cooreman</b> Diretor Presidente - CPF: 227.551.748-03

Supervenientes; entre outros. • Controladoria/Contabilidade/Fiscal:

✓ Alinhamento dos conceitos de precificação e integração sistêmica de cadastro dos pedidos. ✓ Fiscal: Ações do Comitê Tributário (AGEPA; IRPJ - Lucro da Exploração; AFRMM; ICMS - Desenvolve; INSS - Verbas Indenizatórias; Reinvestimento SUDENE; entre outros). ✓ Controladoria Operacional: Início da implementação de novos indicadores e controles (custos variáveis, preço/volume de matérias-primas, slow moving, despesas x custos, inventário de ativos, entre outros). • BSAP: ✓ Implementação com sucesso, sem impactos na operação. ✓ Atualização do Plano de Contas (Global). ✓ Adaptações sistêmicas devido a sinergias de processos. ✓ Manutenção da governança de segurança de acessos. ✓ Estabilização das operações no SAP. • SHE: ✓ Fechamento do ano com índices de TRI melhores que os indicadores estabelecidos (Real: 1,4/orçado: 2,3). ✓ Implantação da Gestão de Riscos Críticos em UML e UMA e prosseguimento em CIP e CILEM. ✓ Planos de Ação criados pelo Comitê de Segurança, Manutenção no Programa "Anjos da Guarda"; Realização de campanhas mensais de segurança; Implantação do Programa "Craques da Segurança". ✓ Avanço no índice de atendimento na Auditoria do SIG. • Comercial: ✓ Com a nova precificação de vendas do B2C no MT (Paridade mercado interno e externo/Alinhada no Comitê Comercial), conseguimos ajustar nossos preços ao praticado no mercado, reduzindo a necessidade de descontos. ✓ Fertilizantes: Superamos o volume de entregas realizado em 2016. ✓ Químico: Superamos o volume de entregas previsto no orçamento, com LB em linha com o planejado. • Industrial & Mineração. ✓ CIP: Na Acidulação tivemos volume menor do que o orçamento, devido à decisão estratégica, para fornecer ácido sulfúrico disponível para venda. No Ácido Sulfúrico, o volume foi abaixo do orçamento, devido à baixa demanda no mercado. ✓ CILEM: Na Acidulação a produção foi menor devido à indisponibilidade do ácido sulfúrico. No Ácido Sulfúrico, o volume foi inferior ao orçamento devido a problemas nos catalizadores e consequente queda na produtividade. ✓ UMA: Alto volume de estoques gerou férias coletivas na unidade e a produção foi 7,4% abaixo do orçamento 17 (apesar disso, diversas ações foram tomadas para manter o custo alinhado com o

Balanco Patrimonial		
Ativo	31/12/2017	31/12/2016
<b>Circulante</b>		
Fornecedores	65.003	40.004
Fornecedores - partes relacionadas	15.067	—
Empréstimos e financiamentos	1.204.900	384.042
Salários e benefícios	24.208	25.724
Encargos sociais e tributários a pagar	9.034	6.451
Dividendos a pagar	13.936	880
Adiantamentos de clientes e faturamentos antecipados	74.275	15.900
Adiantamentos de partes relacionadas	29.311	22.788
Instrumentos financeiros derivativos	5.959	40.421
Provisão para desmobilização de ativos	147	142
Outros passivos	5.936	2.712
Total do passivo circulante	1.447.776	539.064
<b>Não Circulante</b>		
Empréstimos e financiamentos	66.913	218.708
Imposto de renda e contribuição social diferidos	23.154	26.871
Provisões para riscos fiscais, cíveis, trabalhistas e ambientais	10.157	8.769
Provisão para desmobilização de ativos	44.137	31.044
Outros passivos	230	264
Total do passivo não circulante	144.591	285.656
<b>Patrimônio Líquido</b>		
Capital social	567.335	567.335
Reservas de capital	661.806	350.085
Ajuste de avaliação patrimonial	51.550	52.374
Reservas de incentivos fiscais	52.473	36.879
Reserva legal	7.190	1.479
Reserva de lucros	93.115	13.318
Total do patrimônio líquido	1.433.469	1.021.470
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>3.025.836</b>	<b>1.846.190</b>

Demonstração dos Fluxos de Caixa		
	2017	2016
<b>Receita Líquida de Venda</b>	694.382	863.516
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	(657.734)	(780.469)
<b>Lucro Bruto</b>	36.648	83.047
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>		
Despesas com vendas	(11.575)	(27.264)
Despesas administrativas	(50.539)	(47.714)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(5.716)	13.470
	(67.830)	(61.508)
<b>Lucro (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	(31.182)	21.539
<b>Resultado Financeiro</b>		
Resultado Financeiro Líquido	30.506	(4.671)
<b>Lucro (Prejuízo) antes de Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	(676)	16.868
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>		
Corrente	10.085	7.032
Diferido	104.805	(9.308)
	114.890	(2.276)
	114.214	14.592
	0,20	0,03
<b>Fluxo de Caixa de Atividades Operacionais</b>	2017	2016
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(676)	16.868
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		
Depreciação	46.896	34.808
Amortização	5.388	3.035
Ganho na alienação do imobilizado e intangível	(819)	(18.217)
Reversão da provisão para impairment do imobilizado	—	(3.901)
Provisão (Reversão) para participação nos lucros e resultados	(2.049)	3.216
Reversão (Provisão) para riscos fiscais, cíveis, trabalhistas e ambientais	9.632	(3.840)
Juros/variações monetárias/cambiais/ajuste valor presente de clientes e outros	49.647	11.263
Perda (ganho) com instrumentos financeiros derivativos	(40.838)	80.956
Perda (ganho) com resultado financeiro dos empréstimos e financiamentos, líquidos	56.921	(58.743)
Reversão da provisão para perda nos estoques	(1)	(462)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.625	17.415
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber de clientes e partes relacionadas	(4.554)	4.722
Estoques	7.281	9.163
Tributos a recuperar	(68.252)	(38.105)
Outros ativos, tributos a pagar e outros passivos	(20.079)	(28.970)
Fornecedores	20.546	(25.427)
Salários e encargos sociais	(127)	1.663
Adiantamentos de clientes e faturamentos antecipados	64.497	16.152
Juros pagos	(71.853)	(56.587)
Imposto de renda e contribuição social pagos	—	(16.630)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	53.185	(51.621)
<b>Fluxo de Caixa de Atividades de Investimento</b>		
Aquisição de imobilizado	(689.529)	(435.584)
Aquisição de intangível	(9.818)	(10.717)
Valor recebido pela venda de direito mineral	—	18.310
Caixa aplicado nas atividades de investimento	(699.347)	(427.991)
<b>Fluxo de Caixa de Atividades de Financiamento</b>		
Aumento de capital social	—	180.700
Captação de empréstimos e financiamentos	1.257.316	632.591
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(632.960)	(582.655)
Dividendos pagos	(880)	(2.136)
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	623.476	228.500
<b>Redução em Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	(22.686)	(251.112)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	97.427	348.539
Caixa e equivalentes de caixa incorporado - Agrofertil	157	—
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	74.898	97.427
<b>Redução em Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	(22.686)	(251.112)