



# COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2014

Senhores Acionistas,

Submetemos à apreciação de Vossas Senhorias as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, acompanhadas dos pareceres dos Auditores Independentes, do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e as respectivas Notas Explicativas.

### BALANÇOS PATRIMONIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Em milhares de reais)

Ativos	Nota	2013		01/01/2013	Passivos	Nota	2013		01/01/2013
		2014	Reapresentado	Reapresentado			2014	Reapresentado	Reapresentado
Caixa e equivalentes de caixa	4	35.528	39.467	93.016	Fornecedores e prestadores de serviços	13	273.025	193.167	179.885
Aplicações financeiras restritas	5	148.451	197.931	205.576	Obrigações com pessoal e encargos		3.005	4.186	6.235
Prestações a receber	6a	862.613	956.021	973.680	Impostos e contribuições a recolher		7.972	7.147	8.122
Impostos a recuperar		4.625	3.900	2.559	Seguros a pagar		9.677	3.235	2.794
Depósitos e cauções		41.423	45.366	80.044	Empréstimos e financiamentos	14	153.402	155.171	146.972
Adiantamentos diversos		1.549	2.057	1.638	Provisão para férias e encargos		12.345	11.876	11.003
Outras contas a receber		6.250	7.970	5.325	Convênios a repassar	15	108.296	152.422	161.253
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>1.100.439</b>	<b>1.252.712</b>	<b>1.361.838</b>	Outras contas a pagar		13.218	22.841	11.701
Devedores por vendas compromissadas	6b	4.591.777	4.460.575	4.438.473	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>580.940</b>	<b>550.045</b>	<b>527.965</b>
Terrenos	7	713.185	692.530	612.622	Empréstimos e financiamentos	14	43.854	49.746	62.901
Projetos em fase de desenvolvimento	8	1.285.179	1.205.123	1.145.867	Fundo de recuperação residual	16	88.052	156.027	149.041
Imóveis em concessão onerosa	9	1.121.470	1.089.051	921.831	Provisões trabalhistas, cíveis e tributárias	17	521.355	433.890	484.843
Imóveis a comercializar	10	218.603	241.566	205.917	Provisão para desapropriações	7b	201.624	153.121	110.463
Desapropriações em andamento	7	200.994	152.477	109.819	Benefício a empregados	18	7.789	5.739	4.685
FCVS a receber	11	465.291	325.924	273.034	FCVS a recolher	11	10.382	9.779	9.211
Depósitos judiciais	12	82.438	81.636	73.051	Outras contas a pagar		40.843	32.542	26.088
Outras contas a receber		4.784	4.870	4.863	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>913.899</b>	<b>840.844</b>	<b>847.232</b>
<b>Total do realizável a longo prazo</b>		<b>8.683.721</b>	<b>8.253.752</b>	<b>7.785.477</b>	<b>Patrimônio líquido</b>				
Investimentos		3.191	3.265	3.671	Capital social	19a	11.647.853	10.722.800	9.824.500
Imobilizado		2.028	2.236	3.054	Reserva de capital	19b	16.599	16.599	16.599
Intangível		3.645	2.137	2.125	Recursos para futuro aumento de capital	19c	1.025.706	925.054	898.300
		<b>8.864</b>	<b>7.638</b>	<b>8.850</b>	Prejuízos acumulados		(4.385.804)	(3.536.125)	(2.953.746)
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>8.692.585</b>	<b>8.261.390</b>	<b>7.794.327</b>	Ajustes de avaliação patrimonial	18	(6.169)	(5.115)	(4.685)
<b>Total do ativo</b>		<b>9.793.024</b>	<b>9.514.102</b>	<b>9.156.165</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>8.298.185</b>	<b>8.123.213</b>	<b>7.780.968</b>
					<b>Total do passivo</b>		<b>1.494.839</b>	<b>1.390.889</b>	<b>1.375.197</b>
					<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>9.793.024</b>	<b>9.514.102</b>	<b>9.156.165</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

### DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2014 E 2013

(Em milhares de Reais)

	Nota	2013	
		2014	Reapresentado
<b>Receitas de atividades operacionais</b>		<b>380.288</b>	<b>342.327</b>
Receitas de produção e comercialização	20	169.277	107.392
Gestão de créditos	21	129.172	122.652
Outras receitas operacionais		81.839	112.283
<b>Despesas de atividades operacionais</b>		<b>(1.467.758)</b>	<b>(1.119.272)</b>
Despesas com subsídios	22	(345.032)	(283.059)
Despesas de produção e comercialização não incorporadas nas obras	20	(648.380)	(551.976)
Despesas de desenvolvimento comunitário	23	(32.953)	(26.908)
Gestão de créditos	21	(441.291)	(256.922)
Outras despesas operacionais		(102)	(407)
<b>Prejuízo bruto</b>		<b>(1.087.470)</b>	<b>(776.945)</b>
Despesas com pessoal	24	(102.797)	(94.523)
Encargos sociais	24	(60.369)	(52.436)
Serviços de terceiros	24	(78.324)	(69.163)
Materiais		(1.672)	(1.443)
Encargos diversos	24	(12.901)	(4.532)
Despesas tributárias		(655)	(3.369)
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas</b>		<b>(1.344.188)</b>	<b>(1.002.411)</b>
Receitas financeiras	25	504.894	429.570
Despesas financeiras	25	(10.385)	(9.538)
<b>Receita financeira líquida</b>		<b>494.509</b>	<b>420.032</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(849.679)</b>	<b>(582.379)</b>
Prejuízo por ação - R\$			
Básico	26	(0,05513)	(0,04156)
Diluído	26	(0,04907)	(0,03779)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

### DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2014 E 2013

(Em milhares de Reais)

	Nota	2013	
		2014	Reapresentado
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(849.679)</b>	<b>(582.379)</b>
<b>Outros resultados abrangentes (ORA)</b>			
Benefício a empregados	18	(6.169)	(5.115)
<b>Resultado abrangente total</b>		<b>(855.848)</b>	<b>(587.494)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2014 E 2013

(Em milhares de Reais)

	2013	
	2014	Reapresentado
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(849.679)</b>	<b>(582.379)</b>
Ajustes para:		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	417.315	227.608
Provisão para redução ao valor recuperável do subsídio da carteira de clientes	61.827	10.274
Provisão para redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar	11.135	18.514
Provisão para redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento	11.192	1.005
Provisão para redução ao valor recuperável do FCVS e receber	1.770	(8.589)
Depreciação do imobilizado	692	978
Amortização do intangível	1.092	949
Provisão para desapropriações	(14)	-
Provisões trabalhistas, cíveis e tributárias	87.465	(50.953)
Juros provisionados e não recebidos da carteira de clientes	(423.877)	(356.554)
Resultado na venda de ativo imobilizado	-	2
Benefício a empregados	2.050	1.054
Atualização dos investimentos (ações)	74	406
Outros resultados abrangentes	(1.054)	(430)
	<b>(680.012)</b>	<b>(738.115)</b>
Redução (aumento) nos ativos:		
Aplicações financeiras restritas	49.480	7.645
Prestações a receber	(59.413)	(59.189)
Impostos a recuperar	(725)	(1.341)
Depósitos e cauções	3.943	34.678
Adiantamentos diversos	508	(419)
Outros créditos	1.806	(2.652)
Devedores por vendas compromissadas	(33.646)	173.418
Terrenos	(20.655)	(79.908)
Projetos em fase de desenvolvimento	(91.248)	(60.261)
Imóveis em concessão onerosa	(43.554)	(185.734)
Imóveis a comercializar	22.963	(35.649)
FCVS a receber	(141.137)	(44.301)
Depósitos judiciais	(802)	(8.585)
Aumento (redução) nos passivos:		
Fornecedores e prestadores de serviços	79.858	13.282
Obrigações com pessoal e encargos	(1.181)	(2.049)
Impostos e contribuições a recolher	825	(975)
Seguros a pagar	6.442	441
Provisão para férias e encargos	469	873
Convênios a repassar	(44.126)	(8.831)
Fundo de recuperação residual	(67.975)	6.986
FCVS a recolher	603	568
Outras contas a pagar	(1.322)	17.594
<b>Caixa usado nas atividades operacionais</b>	<b>(1.018.899)</b>	<b>(972.524)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição de imobilizado	(484)	(162)
Aquisição de intangível	(2.600)	(961)
<b>Fluxo de caixa usado nas atividades de investimento</b>	<b>(3.084)</b>	<b>(1.123)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas	1.025.705	925.054
Captações de empréstimos e financiamentos	3.242	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(10.903)	(4.956)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>1.018.044</b>	<b>920.098</b>
<b>Redução líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(3.939)</b>	<b>(53.549)</b>
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	<b>39.467</b>	<b>93.016</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro</b>	<b>35.528</b>	<b>39.467</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



# COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2014 E 2013 (Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Ajustes de avaliação patrimonial	Reserva para doações e subvenções	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo previamente divulgado em 1º de janeiro de 2013		9.824.500	898.300	-	16.599	(2.117.444)	8.621.955
Impacto das correções e retificados de erros de exercícios anteriores		-	-	(4.685)	-	(836.302)	(840.987)
<b>Saldo representado em 1º de janeiro de 2013</b>		<b>9.824.500</b>	<b>898.300</b>	<b>(4.685)</b>	<b>16.599</b>	<b>(2.953.746)</b>	<b>7.780.968</b>
<b>Resultados abrangentes do exercício</b>							
Benefício a empregados	18	-	-	(430)	-	-	(430)
<b>Total de resultados abrangentes, líquido de impostos</b>		<b>9.824.500</b>	<b>898.300</b>	<b>(5.115)</b>	<b>16.599</b>	<b>(2.953.746)</b>	<b>7.780.538</b>
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(582.379)	(582.379)
<b>Transações com acionistas</b>							
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	19c	-	925.054	-	-	-	925.054
Aumento de capital social (AGO de 24/07/2013)	19c	898.300	(898.300)	-	-	-	-
<b>Total das transações com acionistas</b>		<b>898.300</b>	<b>26.754</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>925.054</b>
<b>Saldo representado em 31 de dezembro de 2013</b>		<b>10.722.800</b>	<b>925.054</b>	<b>(5.115)</b>	<b>16.599</b>	<b>(3.536.125)</b>	<b>8.123.213</b>
<b>Resultados abrangentes do exercício</b>							
Benefício a empregados	18	-	-	(1.054)	-	-	(1.054)
<b>Total de resultados abrangentes, líquido de impostos</b>	19a	<b>10.722.800</b>	<b>925.054</b>	<b>(6.169)</b>	<b>16.599</b>	<b>(3.536.125)</b>	<b>8.122.159</b>
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(849.679)	(849.679)
<b>Transações com acionistas</b>							
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	19c	-	1.025.706	-	-	-	1.025.706
Aumento de capital social (AGO de 08/07/2014)	19c	925.054	(925.054)	-	-	-	-
<b>Total das transações com acionistas</b>		<b>925.054</b>	<b>100.652</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.025.706</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2014</b>	19a	<b>11.647.854</b>	<b>1.025.706</b>	<b>(6.169)</b>	<b>16.599</b>	<b>(4.385.804)</b>	<b>8.298.186</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais)

### 1. Contexto operacional

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, localizada na Rua Boa Vista, 170, Centro, São Paulo, é uma Entidade de economia mista, criada pela Lei nº 905 de 18 de dezembro de 1975, que por meio de recursos provenientes do seu acionista majoritário, Fazenda Pública do Estado de São Paulo, mediante aportes de capital ou por intermédio de financiamentos bancários, tem por finalidade: 1) executar programas habitacionais em todo o território do Estado, voltado para o atendimento da população de baixa renda; 2) intervir no desenvolvimento das cidades do Estado de São Paulo, de acordo com diretrizes da Secretaria da Habitação e; 3) acompanhar, fiscalizar e controlar o cumprimento de obrigações contratuais pelos adquirentes de lotes e habitações financiadas pela Companhia.

### 2. Base de preparação

#### a. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com o Plano de Contas das Companhias de Habitação Popular, tendo em vista que a Companhia é agente do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

Na reunião do Conselho de Administração realizada em 17 de setembro de 2015 foi autorizada a conclusão e divulgação das presentes demonstrações financeiras.

#### b. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas informações contábeis intermediárias são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

#### c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das informações contábeis intermediárias de acordo com as normas brasileiras exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revistas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes a políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras intermediárias e incertezas sobre premissas e estimativas que possam ter risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa nº 6** - Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas (Provisão para créditos de liquidação duvidosa);
- **Nota explicativa nº 6** - Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas (Provisão para redução ao valor recuperável para subsídio);
- **Nota explicativa nº 8** - Projetos em fase de desenvolvimento (Provisão para redução ao valor recuperável);
- **Nota explicativa nº 10** - Imóveis a comercializar (Provisão para redução ao valor recuperável de unidades invadidas);
- **Nota explicativa nº 10** - Imóveis a comercializar (Provisão para redução ao valor recuperável para subsídios);
- **Nota explicativa nº 11** - Fundo de compensação de variação salarial - FCVS (Provisão para redução ao valor recuperável);
- **Nota explicativa nº 17** - Provisões trabalhistas, cíveis e tributárias (Julgamentos sobre a probabilidade de perda classificadas como provável); e
- **Nota explicativa nº 18** - Benefícios a empregados (Mensuração de obrigações de benefícios definidos: principais premissas atuariais).

#### d. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção aos instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

#### e. Representação dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, originalmente publicadas em 26 de junho de 2014, e os saldos iniciais em 1º de janeiro de 2013 do balanço patrimonial (derivados das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012), estão sendo representadas para retificação de erros em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis.

Os ajustes de períodos anteriores foram os seguintes:

- (i) Parte das aplicações financeiras registradas no grupo de caixa e equivalentes de caixa tem o resgate vinculado ao cumprimento de obrigações pela Companhia, com o objetivo de garantir a celebração de determinados convênios firmados entre a Companhia e outras entidades estatais. Devido à restrição do uso, os valores foram apresentados numa rubrica específica relacionando suas respectivas naturezas;
- (ii) Os procedimentos de contabilização da carteira de mutuários foram realizados com base em informações desatualizadas, apresentando diferenças a menor quando comparadas com o sistema de gestão da carteira de créditos, no montante de R\$ 36.476 (R\$ 36.053 em 01/01/2013);
- (iii) A Companhia não constituía provisões para redução ao valor recuperável levando em consideração o risco de crédito dos mutuários nas rubricas de prestações a receber registradas no ativo circulante relacionada aos saldos vencidos, bem como seus respectivos impactos na rubrica de devedores por vendas compromissadas

no ativo não circulante através do efeito vagão (provisão das parcelas a vencer dos mutuários inadimplentes), já concluídos; b) Despesas acessórias referentes ao grupo de terrenos registradas na contabilidade e analisadas pela equipe técnica como pertinentes à empreendimentos não viabilizados e; c) Terrenos registrados na contabilidade relacionados a urbanizações que foram concedidas em regiões de favelas e sem perspectiva de retorno econômico para a Companhia. Diante disso, os valores foram baixados para resultado por não ter expectativa de realização;

- (iv) A Companhia identificou a existência de terrenos nas seguintes situações: a) Terrenos vinculados à projetos já concluídos; b) Despesas acessórias referentes ao grupo de terrenos registradas na contabilidade e analisadas pela equipe técnica como pertinentes à empreendimentos não viabilizados e; c) Terrenos registrados na contabilidade relacionados a urbanizações que foram concedidas em regiões de favelas e sem perspectiva de retorno econômico para a Companhia. Diante disso, os valores foram baixados para resultado por não ter expectativa de realização;
  - (v) A Companhia identificou projetos registrados na contabilidade que, após analisados pela equipe técnica, foram avaliados como não viáveis economicamente para construção de empreendimentos. Além disso, identificou projetos de urbanização encerrados e não baixados, totalizando o montante R\$ 443.414 (R\$ 354.475 em 01/01/2013). Foram constituídas provisões para valores sem movimentação de longa data e sem perspectiva de realização no montante de R\$ 17.278 (R\$ 16.273 em 01/01/2013);
  - (vi) O grupo de imóveis a comercializar possuía valores relacionados às concessões onerosas, divergindo da nomenclatura da rubrica. Sendo assim, houve a reclassificação das concessões onerosas da rubrica Imóveis a comercializar para a rubrica Imóveis em concessão onerosa, no montante de R\$ 1.089.051 (R\$ 921.831 em 01/01/2013);
  - (vii) Além da reclassificação relatada no item "vi", a Companhia identificou a existência de imóveis invadidos e demolidos reconhecidos no ativo sem a constituição de provisão de redução ao valor recuperável em R\$ 27.412 (R\$ 25.766 em 01/01/2013) e a necessidade de registrar a provisão para redução ao valor recuperável para subsídios no montante de R\$ 114.297 (R\$ 97.430 em 01/01/2013) no intuito de apresentar os imóveis no montante líquido de realização;
  - (viii) Na rubrica de desapropriações em andamento no ativo não circulante, foram identificados valores que não haviam sido reconhecidos no resultado e que estavam relacionados à empreendimentos que já haviam sido entregues;
  - (ix) A Companhia identificou que não estava cumprindo as cláusulas restritivas que tinham como impacto tornar possível pelo credor a exigência do pagamento antecipado do financiamento relativo ao pró-moradia, e, pelo fato da Companhia não ter recebido nenhuma liberação formal do credor quanto esta possibilidade, tal empréstimo necessitou ser reclassificado para passivo circulante;
  - (x) A Companhia identificou que havia sido contabilizados rendimentos sobre aplicações financeiras restritas no resultado, enquanto o correto era ser registrado na rubrica de convênios a repassar. Ao final do projeto, todo recurso financeiro recebido não utilizado nas obras, bem como as remunerações relacionadas a estes recursos, deverão ser devolvidas para a outra parte que celebrou o convênio;
  - (xi) No grupo de outras contas a pagar no passivo circulante, existiam valores recebidos decorrentes de parcelas de acordos com mutuários entre 2010 e 2013, cujos contratos já encontravam-se liquidados. Diante disso, os valores foram baixados para resultado;
  - (xii) A Companhia revisou a provisão constituída para risco provável e verificou que as considerações utilizadas para provisionamento não consideravam, em sua totalidade, o cenário necessário de saída de recursos que incorporam os benefícios econômicos para liquidar a obrigação;
  - (xiii) A Companhia não registrava a provisão para benefícios pós emprego relacionada à assistência médica, conforme requerido no CPC 33(R1) - Benefícios a Empregados. Desta forma, para o atendimento à norma, a Companhia realizou o reconhecimento do passivo relacionado a este benefício com base em cálculos atuariais cujas premissas estão descritas na nota 18, com efeitos retrospectivos;
  - (xiv) Nos contratos de concessões onerosas há modalidades em que a Companhia recolhe o valor do mutuário e utiliza estes recebimentos como compensação de parte do valor a ser financiado após a entrega do empreendimento, registrando tais valores no passivo. Contudo a Companhia identificou que haviam mutuários vinculados ao plano de atuação em cortiço (PAC) que não estavam sob a modalidade mencionada. Desta forma os valores foram reconhecidos no resultado como receita retroativamente aos períodos de competência;
  - (xv) Considerando os ajustes mencionados nos itens "i" ao item "xiv", o prejuízo acumulado da Companhia em 31 de dezembro de 2013 passou de R\$ 2.396.459 para R\$ 3.536.125, o que representou um aumento de R\$ 1.139.666, sendo R\$ 303.366 ajustes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e R\$ 836.302 ajustes de exercícios anteriores. O prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 passou de R\$ 279.014 para R\$ 582.380;
  - (xvi) A Companhia identificou que o montante de R\$ 25.502 (R\$ 11.892 em 01/01/2013) relacionado a receitas de renegociação de acordos havia sido contabilizado no resultado como variações monetárias ativas. Essa classificação não estava de acordo com a natureza da receita, gerando a necessidade de reclassificação para a rubrica de receitas com gestão de créditos;
  - (xvii) A Companhia identificou que os valores relacionados a despesas de distrato, rescisão contratual e término de prazo com mutuários haviam sido contabilizados no resultado como variações monetárias passivas. Essa classificação não estava de acordo com a natureza da despesa, gerando a necessidade de reclassificação para a rubrica de despesas com gestão de créditos;
- Abaixo divulgamos os impactos mencionados nas notas de reclassificações e ajustes nos saldos divulgados em 31 de dezembro de 2013 e 1º de janeiro de 2013:



# COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

## a. Balanços patrimoniais

Ativos	Saldo em 31 de dezembro de 2013			Saldo em 1º de janeiro de 2013		
	Divulgado	Ajustes	Reapresentado	Divulgado	Ajustes	Reapresentado
Caixa e equivalentes de caixa (i)	237.398	(197.931)	39.467	298.592	(205.576)	93.016
Aplicações financeiras restritas (i)	-	197.931	197.931	-	205.576	205.576
Prestações a receber (ii) (iii)	1.186.218	(230.197)	956.021	1.109.376	(135.696)	973.680
Outros	59.292	-	59.292	89.566	-	89.566
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.482.908</b>	<b>(230.197)</b>	<b>1.252.711</b>	<b>1.497.534</b>	<b>(135.696)</b>	<b>1.361.838</b>
Devedores por vendas compromissadas (iii)	4.848.623	(388.048)	4.460.575	4.653.911	(215.438)	4.438.473
Terrenos (iv)	698.440	(5.910)	692.530	617.869	(5.247)	612.622
Projetos em fase de desenvolvimento (v)	1.665.815	(460.692)	1.205.123	1.516.615	(370.748)	1.145.867
Imóveis em concessão onerosa (vi)	-	1.089.051	1.089.051	-	921.831	921.831
Imóveis a comercializar (vi) (vii)	1.472.326	(1.230.760)	241.566	1.250.944	(1.045.027)	205.917
Desapropriações em andamento (viii)	153.121	(644)	152.477	110.463	(644)	109.819
Outros	412.431	-	412.431	350.948	-	350.948
<b>Total do realizável a longo prazo</b>	<b>9.250.756</b>	<b>(997.003)</b>	<b>8.253.753</b>	<b>8.500.750</b>	<b>(715.273)</b>	<b>7.785.477</b>
Outros	7.638	-	7.638	8.850	-	8.850
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>9.258.394</b>	<b>(997.003)</b>	<b>8.261.391</b>	<b>8.509.600</b>	<b>(715.273)</b>	<b>7.794.327</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>10.741.302</b>	<b>(1.227.200)</b>	<b>9.514.102</b>	<b>10.007.134</b>	<b>(850.969)</b>	<b>9.156.165</b>
Passivos	Saldo em 31 de dezembro de 2013			Saldo em 1º de janeiro de 2013		
	Divulgado	Ajustes	Reapresentado	Divulgado	Ajustes	Reapresentado
Empréstimos e financiamentos (ix)	15.135	140.036	155.171	22.828	124.144	146.972
Convênios a repassar (x)	149.158	3.264	152.422	151.894	9.359	161.253
Outras contas a pagar (xi)	37.710	(14.868)	22.842	23.817	(12.116)	11.701
Outros	219.611	-	219.611	208.039	-	208.039
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>421.614</b>	<b>128.432</b>	<b>550.046</b>	<b>406.578</b>	<b>121.387</b>	<b>527.965</b>
Empréstimos e financiamentos (ix)	189.782	(140.036)	49.746	187.045	(124.144)	62.901
Provisões trabalhistas, cíveis e tributárias (xii)	505.620	(71.730)	433.890	492.829	(7.986)	484.843
Benefício a empregados (xiii)	-	5.739	5.739	-	4.685	4.685
Outras contas a pagar (xiv)	37.365	(4.824)	32.541	30.012	(3.925)	26.087
Outros	318.927	-	318.927	268.715	-	268.715
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>1.051.694</b>	<b>(210.851)</b>	<b>840.843</b>	<b>978.601</b>	<b>(131.370)</b>	<b>847.231</b>
<b>Patrimônio líquido</b>						
Prejuízos acumulados (xv)	(2.396.459)	(1.139.666)	(3.536.125)	(2.117.444)	(836.302)	(2.953.746)
Outros resultados abrangentes (xiii)	-	(5.115)	(5.115)	-	(4.685)	(4.685)
Outros	11.664.453	-	11.664.453	10.739.399	-	10.739.399
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>9.267.994</b>	<b>(1.144.781)</b>	<b>8.123.213</b>	<b>8.621.955</b>	<b>(840.987)</b>	<b>7.780.968</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>1.473.308</b>	<b>(82.419)</b>	<b>1.390.889</b>	<b>1.385.179</b>	<b>(9.983)</b>	<b>1.375.196</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>10.741.302</b>	<b>(1.227.200)</b>	<b>9.514.102</b>	<b>10.007.134</b>	<b>(850.970)</b>	<b>9.156.164</b>

## b. Demonstração de resultado

	Saldo em 31 de dezembro de 2013			Saldo em 31 de dezembro de 2013		
	Divulgado	Ajustes	Reapresentado	Divulgado	Ajustes	Reapresentado
<b>Receitas de atividades operacionais</b>	<b>342.401</b>	<b>(76)</b>	<b>342.325</b>			
Gestão de créditos (ii) (xi) (xiv) (xvi)	93.075	29.577	122.652			
Outras receitas operacionais (iii)	141.934	(29.653)	112.281			
Outros	107.392	-	107.392			
<b>Despesas de atividades operacionais</b>	<b>(795.621)</b>	<b>(323.651)</b>	<b>(1.119.272)</b>			
Despesas com subsídios (iii) (vii)	(255.917)	(27.142)	(283.059)			
Despesas de produção e comercialização não incorporados ao custo das obras (iv) (v) (vii) (xii)	(496.035)	(55.941)	(551.976)			
Gestão de créditos (iii) (xvii)	(16.354)	(240.568)	(256.922)			
Outros	(27.315)	-	(27.315)			
<b>Prejuízo bruto</b>	<b>(453.220)</b>	<b>(323.727)</b>	<b>(776.947)</b>			
Despesas com pessoal (xiii)	(93.898)	(624)	(94.522)			
Encargos sociais (xii)	(61.555)	9.119	(52.436)			
Encargos diversos (xii)	(22.845)	18.313	(4.532)			
Outros	(73.975)	-	(73.975)			
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas</b>	<b>(705.493)</b>	<b>(296.919)</b>	<b>(1.002.412)</b>			
Receitas financeiras (x) (xvi)	448.977	(19.407)	429.570			
Despesas financeiras (xvii)	(22.498)	12.960	(9.538)			
<b>Receita financeira líquida</b>	<b>426.479</b>	<b>(6.447)</b>	<b>420.032</b>			
<b>Prejuízo do exercício (xv)</b>	<b>(279.014)</b>	<b>(303.366)</b>	<b>(582.380)</b>			
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>						
Aquisição de imobilizado				407	569	(162)
Aquisição de intangível				(1.122)	(161)	(961)
<b>Fluxo de caixa usado nas atividades de investimento</b>				<b>(715)</b>	<b>408</b>	<b>(1.123)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>						
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas				925.054	-	925.054
Pagamento de empréstimos e financiamentos				(4.956)	-	(4.956)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>				<b>920.098</b>	<b>-</b>	<b>920.098</b>
<b>Redução líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>				<b>(61.194)</b>	<b>(7.645)</b>	<b>(53.549)</b>
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro				<b>298.592</b>	<b>205.576</b>	<b>93.016</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro</b>				<b>237.398</b>	<b>197.931</b>	<b>39.467</b>

## c. Demonstração do fluxo de caixa

	Saldo em 31 de dezembro de 2013				Saldo em 31 de dezembro de 2013		
	Divulgado	Ajustes	Reapresentado		Divulgado	Ajustes	Reapresentado
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(279.015)</b>	<b>303.364</b>	<b>(582.379)</b>	Aquisição de imobilizado	407	569	(162)
Ajustes para:				Aquisição de intangível	(1.122)	(161)	(961)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(8.589)	(236.197)	227.608	<b>Fluxo de caixa usado nas atividades de investimento</b>	<b>(715)</b>	<b>408</b>	<b>(1.123)</b>
Provisão para redução ao valor recuperável do subsídio da carteira de clientes	-	(10.274)	10.274	<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Provisão para redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar	-	(18.514)	18.514	Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas	925.054	-	925.054
Provisão para redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento	-	(1.005)	1.005	Pagamento de empréstimos e financiamentos	(4.956)	-	(4.956)
Provisão para redução ao valor recuperável do FCVS a receber	-	8.589	(8.589)	<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>920.098</b>	<b>-</b>	<b>920.098</b>
Depreciação do imobilizado	1.928	950	978	<b>Redução líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(61.194)</b>	<b>(7.645)</b>	<b>(53.549)</b>
Amortização do intangível	-	(949)	949	Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	<b>298.592</b>	<b>205.576</b>	<b>93.016</b>
Provisão para desapropriações	-	-	-	<b>Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro</b>	<b>237.398</b>	<b>197.931</b>	<b>39.467</b>
Provisões trabalhistas, cíveis e tributárias	12.791	63.744	(50.953)				
Juros provisionados e não recebidos da carteira de clientes	-	356.554	(356.554)	<b>d. Reconciliação dos ajustes no resultado do exercício</b>			
Resultado na venda de ativo imobilizado	(1)	(3)	2	<b>Prejuízo do exercício anteriormente divulgado em 31/12/2013</b>		(xv)	<b>(279.014)</b>
Benefício a empregados	-	(1.054)	1.054	<b>Rubricas afetadas na demonstração de resultado</b>			
Atualização dos investimentos (ações)	-	(406)	406	Receita gestão de crédito		(xiv)	899
Outros resultados abrangentes	-	430	(430)	Receita gestão de crédito		(xvi)	25.501
<b>(272.886)</b>	<b>465.229</b>	<b>(738.115)</b>		Receita gestão de crédito		(ii) (xi)	3.176
Redução (aumento) nos ativos:				Outras receitas operacionais		(iii)	(29.653)
Aplicações financeiras restritas	-	(7.645)	7.645	Despesas com subsídios		(iii)	(10.274)
Prestações a receber	(76.842)	(17.653)	(59.189)	Despesas com subsídios		(vii)	(16.867)
Impostos a recuperar	(1.341)	-	(1.341)	Despesas com produção e comercialização não incorporados ao custo da obra		(iv)	(89.602)
Depósitos e cauções	34.678	-	34.678	Despesas com produção e comercialização não incorporados ao custo da obra		(v)	(1.005)
Adiantamentos diversos	-	419	(419)	Despesas com produção e comercialização não incorporados ao custo da obra		(xii)	36.313
Outros créditos	(3.071)	(419)	(2.652)	Despesas com produção e comercialização não incorporados ao custo da obra		(vii)	(1.646)
Devedores por vendas compromissadas	(194.712)	(368.130)	173.418	Gestão de crédito		(iii)	(227.608)
Terrenos	(80.571)	(663)	(79.908)	Gestão de crédito		(xvii)	(12.960)
Projetos em fase de desenvolvimento	(149.200)	(88.939)	(60.261)	Despesa com pessoal		(xiii)	(625)
Imóveis em concessão onerosa	-	185.734	(185.734)	Encargos sociais		(xii)	9.119
Imóveis a comercializar	(221.382)	(185.733)	(35.649)	Encargos diversos		(xii)	18.313
FCVS a receber	(44.301)	-	(44.301)	Receita financeira		(xvi)	(25.502)
Depósitos judiciais	(8.585)	-	(8.585)	Despesa financeira		(xvii)	12.960
Aumento (redução) nos passivos:				<b>Total dos ajustes realizados no resultado do exercício de 2013</b>			<b>(303.366)</b>
Fornecedores e prestadores de serviços	13.282	-	13.282	<b>Prejuízo do exercício após ajustes em 31 de dezembro de 2013</b>		(xv)	<b>(582.380)</b>
Obrigações com pessoal e encargos	(2.049)	-	(2.049)				
Impostos e contribuições a recolher	(975)	-	(975)	<b>3. Principais políticas contábeis</b>			
Seguros a pagar	441	-	441	As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.			
Provisão para férias e encargos	873	-	873	<b>a. Instrumentos financeiros</b>			
Convênios a repassar	(2.436)	6.395	(8.831)	<b>(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - Reconhecimento e desreconhecimento</b>			
Fundo de recuperação residual	6.986	-	6.986	A Companhia reconhece os empréstimos e recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação.			
FCVS a recolher	568	-	568	A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando o direito contratual aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo individual.			
Outras contas a pagar	20.946	3.352	17.594	A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.			
<b>Caixa usado nas atividades operacionais</b>	<b>(980.577)</b>	<b>(8.053)</b>	<b>(972.524)</b>	Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.			



# COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

Os grupos são registrados pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, líquidos de provisão para créditos de liquidação duvidosa e dos créditos considerados irre recuperáveis.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo.

## (ii) Passivos financeiros não derivativos - Mensuração

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

A Companhia classifica os passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: Fornecedores e prestadores de serviços, empréstimos e financiamentos e FCVS a recolher.

## (iv) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

## b. Terrenos

Compreendem glebas desapropriadas, adquiridas ou recebidas em doação para futura urbanização (saneamento básico e mobilidade). São registrados ao custo de aquisição ou valor simbólico nos casos de doações e acrescidos dos gastos necessários para viabilizar a utilização dos terrenos.

## c. Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)

Compreendem os valores a receber da Caixa Econômica Federal - CEF decorrentes do saldo devedor residual dos contratos de financiamentos habitacionais liquidados pelos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, líquidos da provisão para redução ao valor recuperável.

## d. Projetos em fase de desenvolvimento

Representam todos os custos destinados ao empreendimento, como terrenos incorporados, projetos, terraplenagem, infraestrutura, construção, além dos encargos relativos aos financiamentos obtidos para aquisição de glebas e construção dos conjuntos habitacionais, líquidos da provisão para redução ao valor recuperável.

## e. Imóveis a comercializar e imóveis em concessão onerosa

Representam as unidades habitacionais concluídas, sendo registradas pelos custos transferidos da conta de projetos em fase de desenvolvimento, líquidos da provisão para redução ao valor recuperável.

## f. Demais ativos circulantes e não circulantes

São apresentados pelo valor líquido de realização.

## g. Redução ao valor recuperável (impairment)

### (i) Ativos financeiros não derivativos

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados a cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda de valor recuperável.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor recuperável inclui:

- inadimplência ou atrasos do devedor;
- reestruturação de um valor devido à Companhia em condições que a Companhia não consideraria em condições normais;
- mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- o desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento; ou dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado

A Companhia considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado tanto no nível individualizado como no nível coletivo. Ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda de valor específico. Todos os recebíveis individualmente significativos identificados como não tendo sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que tenha ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Ativos individualmente importantes são avaliados coletivamente quanto à perda de valor por agrupamento conjunto desses títulos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda de valor recuperável a Companhia utiliza tendências históricas da probabilidade de inadimplência, do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da administração quanto às premissas se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma redução do valor recuperável com relação a um ativo financeiro medido pelo custo amortizado é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis, quando aplicável. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos através da reversão do desconto. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

### (ii) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

Uma perda por redução no valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC (unidade geradora de caixa) exceder o seu valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo ou UGC. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a "unidade geradora de caixa ou UGC"). Perdas por redução no valor recuperável são reconhecidas no resultado. As perdas de valor recuperável são revertidas somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

A Administração da Companhia não identificou qualquer evidência que justificasse a necessidade de provisão para recuperabilidade.

## h. Benefícios a empregados

### Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

### i. Provisões

Uma provisão é reconhecida em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As principais provisões são trabalhistas, cíveis e tributárias e desapropriações.

### j. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social corrente são calculados com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, às taxas decretadas ou substancialmente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Não foi apurado de imposto corrente a pagar nos exercícios de 2014 e 2013, pois a Companhia não apresentou lucros tributáveis.

Imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando revertidas.

A Companhia não constituiu o imposto de renda e contribuição social diferido sobre os prejuízos fiscais acumulados e diferenças temporárias ativas, devido não preencher os requisitos estabelecidos no CPC 32 - Tributos sobre o Lucro, que determina, entre outros, a existência de lucros tributários futuros para o reconhecimento dos créditos de impostos.

## k. Receita e despesas de produção e comercialização

### Receita de produção e comercialização

As receitas de produção e comercialização contemplam essencialmente, as remunerações com cadastramento de candidatos, objetivando a comercialização das unidades habitacionais; parcelas cobradas dos participantes em licitações promovidas pela Companhia; multas contratuais advindas do descumprimento, pelos contratantes, de cláusulas contratuais e, o resultado positivo (lucro) na comercialização, decorrente da diferença a maior entre o preço do custo da unidade e o resultado constante na planilha de venda e o valor de venda contratado.

A receita/lucro são reconhecidos quando ocorre a transferência do risco, através da assinatura do controlador de compra e venda entre a Companhia e o mutuário.

### Despesas de produção e comercialização

As despesas de produção e comercialização compreendem os gastos com planejamento, elaboração e construção de unidades de produção de projetos, como: urbanização de áreas para viabilização de projetos; gerenciamento e fiscalização de obras; ajuda de custo e auxílio moradia; resultado negativo na comercialização (prejuízo), proveniente da diferença a menor entre o preço de venda constante da planilha de venda e o valor firmado no contrato de financiamento; despesas realizadas com recuperação de unidades de projeto, em virtude de abandono ou retomada, para fins de comercialização; despesas provenientes de registro cartorários das unidades; despesas com divulgação e propaganda para comercialização de unidades; despesas com transporte e remoção dos móveis e de pessoas nas reintegrações de posse; despesas gerais de condomínio, água e luz, quando o mutuário deixou de pagar e o imóvel ainda está em nome da Companhia.

## l. Receitas e despesas na gestão de créditos

### (i) Receita na gestão de créditos

Registram substancialmente receitas decorrentes de taxas de compensação, receitas decorrentes de alugueis de unidades habitacionais e demais receitas decorrentes de créditos imobiliários.

### (ii) Despesa na gestão de créditos

Compreende o registro das despesas realizadas com a administração dos créditos imobiliários da Companhia, como custas cartorárias, taxas e/ou comissões, despesas realizadas com leilões, objetivando a comercialização de unidades habitacionais e lotes urbanizados, despesas realizadas quando da contribuição ao Fundo de Compensação de Variação Salarial - FCVS, notificações aos mutuários e demais despesas com a gestão dos créditos. Compreende ainda a provisão para crédito de liquidação duvidosa por atraso sobre a carteira de mutuários.

### m. Despesas com desenvolvimento comunitário

Abrangem o registro das despesas com serviço social, manutenção de equipamentos comunitários e outras despesas de desenvolvimento comunitários, que não sejam reembolsáveis.

### n. Despesas com subsídios concedidos (bônus na prestação)

Compreende o registro efetivo dos subsídios concedidos no ato da emissão do boleto para pagamento da prestação mensal do mutuário, considerando a sua capacidade financeira. Registra-se ainda a provisão para redução ao valor recuperável do subsídio baseada na estimativa de recebimento do saldo devedor do mutuário, tendo em vista que o subsídio efetivo ocorrerá apenas no momento da prestação.

### o. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem substancialmente rendimentos de aplicações financeiras, juros, mora, multas contratuais, e variações monetárias ativas que compreendem o registro decorrente de variações monetárias incidentes sobre os financiamentos concedidos pela Companhia e sobre outros ativos, nos termos das cláusulas contratuais pactuadas. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem substancialmente despesas com juros sobre empréstimos e financiamentos, e despesas bancárias, e variações monetárias incidentes sobre empréstimos ou obrigações de responsabilidade da Companhia, nos termos das cláusulas pactuadas. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são reconhecidos no resultado através do método de juros efetivos.

### p. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2015 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquela que pode ser relevante para a Companhia está mencionada abaixo.

### IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros) (2010), IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros) (2009)

O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob IFRS 9 (2009) ativos financeiros são classificados e mensurados baseado no modelo de negócio no qual são mantidas as características de seus fluxos de caixa contratuais. O IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor de recuperação de ativos financeiros e contabilidade de hedge. A Companhia está avaliando os possíveis efeitos a aplicação do IFRS 9 em suas demonstrações financeiras.

O IFRS 9 (2010 e 2009) é efetivo para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

### IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (Receita de Contratos com Clientes)

A IFRS 15 exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o IFRS 15 vai ter nas demonstrações financeiras e nas suas divulgações. A Companhia ainda não escolheu o método de transição para a nova norma nem determinou os efeitos da nova norma nos relatórios financeiros atuais.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração no pronunciamento vigente, correspondentes a estas normas. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

	2014	2013
		Reapresentado
Caixa	142	136
Depósitos bancários à vista	14.915	15.841
Aplicações financeiras	20.471	23.490
	<b>35.528</b>	<b>39.467</b>

As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras referem-se à um único fundo denominado "BB Renda Fixa LP 100 Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento", administrado pelo BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo sua carteira, em 31 de dezembro de 2014, compostas essencialmente por títulos de renda fixa e cotas de fundo de investimento de renda fixa. O fundo apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 10,34% a.a. (7,33% a.a. em 2013).

## 5. Aplicações financeiras restritas

A Companhia aplica em cotas nos fundos "BB Renda Fixa LP 10 Mil Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento" e "BB Renda Fixa LP 100 Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento", ambos administrados pelo BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo suas carteiras compostas essencialmente por títulos de renda fixa e cotas de fundo de investimento de renda fixa.

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

Os detalhes sobre os convênios vinculados as aplicações descritas estão divulgados na nota explicativa nº 15. Existem convênios vencidos durante o exercício cujo resgate ocorrerá somente após a prestação de contas.



# COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

Instituição financeira	Convênio	Rendimento	2014	2013 Representado
Banco do Brasil	Auxílio moradia	(a)	8.844	8.493
Banco do Brasil	Vila Dignidade - Limeira (i)	(a)	838	944
Banco do Brasil	Vila Dignidade - Mogi das Cruzes e Jau	(a)	1.414	4.879
Banco do Brasil	Vila Dignidade - São José do Rio Preto, Ituverava e Itapetininga	(a)	1.712	4.141
Banco do Brasil	Vila Dignidade - Araraquara	(a)	230	1.393
Banco do Brasil	Vila Dignidade - Jundiá, Tupã, Botucatu, Sorocaba e Laranjal Paulista	(a)	4.965	9.328
Banco do Brasil	Vila Dignidade - Mogi Mirim	(a)	209	993
Banco do Brasil	Cidade Legal (ii)	(a)	24.709	36.596
Banco do Brasil	São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios (iii)	(a)	5.002	11.702
Banco do Brasil	São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios (iii)	(a)	1.243	2.907
Banco do Brasil	São Paulo de Cara Nova - São Miguel Paulista (iii)	(a)	564	869
Banco do Brasil	São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios (iii)	(a)	1.386	5.788
Banco do Brasil	São Paulo de Cara Nova - Brasilândia (iii)	(a)	1.985	1.723
Banco do Brasil	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 9) (iv)	(b)	38.964	49.939
Banco do Brasil	Metrô - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17) (v)	(b)	53.624	52.129
Banco do Brasil	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 12)	(a)	1.031	2.005
Banco do Brasil	Dersa - Desenvolvimento Rodoviário S/A	(a)	268	340
Banco do Brasil	Secretaria de Habitação e Secretaria de Estado dos direitos da Pessoa com Deficiência (vii)	(a)	1.009	3.762
Banco do Brasil	Programa Moradia Melhor (vi)	(a)	454	-
			<b>148.451</b>	<b>197.931</b>

(a) O fundo "BB Renda Fixa LP 100 Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento" apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 6,91% a.a. (4,01% a.a. em 2013).

(b) O fundo "BB Renda Fixa LP 10 Mil Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento" apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 10,34% a.a. (7,33% a.a. em 2013).

## 6. Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas

São registrados parcelamentos a receber dos mutuários, sendo que na rubrica (6a.) prestações a receber compreendem os saldos de prestações emitidas e não liquidadas no curto prazo, considerando o período de doze (12) meses posterior a 31 de dezembro de 2014 somadas as prestações vencidas e não liquidadas pelos mutuários; e na rubrica (6b.) devedores por vendas compromissadas compreendem as parcelas com vencimentos superiores a 12 meses.

### 6.a Prestações a receber

	2014	2013 Reapresentado
Prestações a vencer	336.185	308.258
Prestações vencidas	967.142	914.435
	1.303.327	1.222.693
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (i)	(440.714)	(266.672)
	<b>862.613</b>	<b>956.021</b>

A composição das prestações a receber em 31 de dezembro de 2014 através da idade de vencimento dos títulos está divulgada no quadro abaixo:

	2014
Prestações a vencer	336.185
Prestações vencidas:	
Vencidos até 1 ano	174.829
Vencidos entre 1 ano e 2 anos	103.964
Vencidos entre 2 anos e 3 anos	99.982
Vencidos entre 3 anos e 4 anos	106.824
Vencidos entre 4 anos e 5 anos	102.911
Vencidos entre 5 anos e 6 anos	78.580
Acima de 6 anos	300.052
	<b>1.303.327</b>

(i) A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na avaliação global dos atrasos, ajustada pela análise individual dos mutuários nessa situação, levando-se em consideração o histórico de recebimentos, as garantias envolvidas em cada hipótese e o conhecimento da Administração do segmento de atuação da Companhia, considerando que a carteira de mutuários é composta substancialmente da categoria de classe de baixa renda motivando assim o acúmulo de prestações vencidas.

### 6.b Devedores por vendas compromissadas

	2014	2013 Reapresentado
Devedores por vendas compromissadas	7.379.294	6.942.991
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (a)	(616.029)	(372.755)
Provisão para redução ao valor recuperável do subsídio (b)	(2.171.488)	(2.109.661)
	<b>(2.787.517)</b>	<b>(2.482.416)</b>
	<b>4.591.777</b>	<b>4.460.575</b>

(a) A provisão para créditos de liquidação duvidosa registrada na rubrica de devedores por vendas compromissadas é originada pelo efeito "vagão" (provisão das parcelas a vencer de mutuários inadimplentes) da provisão constituída na rubrica de prestações a receber, considerando que a partir do momento que o mutuário está dentro dos critérios para provisionamento do saldo de prestações a receber a provisão para perdas estimadas atingirá a totalidade do saldo devedor do mutuário inadimplente.

(b) A provisão para redução ao valor recuperável do subsídio compreende a estimativa de recebimento do saldo devedor, tendo em vista que somente no momento da emissão da prestação, com base na capacidade financeira do mutuário, que é calculado o subsídio efetivo que será concedido. Desta forma a premissa utilizada para constituição da provisão leva em consideração o percentual de subsídios concedidos nos últimos doze meses de cada ano comparado ao valor nominal da prestação, e aplicando este percentual ao saldo devedor da carteira de mutuários para que a sua carteira de recebíveis estivesse demonstrada ao valor provável de realização.

### (iii) Concessão de subsídios - Aspectos legais

Os subsídios são concedidos com base na Lei Estadual nº 7.646/91, que trata dos programas habitacionais destinados à construção e financiamento de casas populares à população de baixa renda (até cinco salários mínimos), lei que determina que o valor das prestações não pode comprometer a renda familiar dos mutuários, na amortização de suas prestações, em níveis superiores a 15% ou 20% das referidas rendas.

Até o exercício de 1997 os recursos adicionais do ICMS gerenciavam o equilíbrio econômico do fluxo de caixa da Companhia, porém após a desvinculação de recursos, os repasses à Companhia para a promoção de suas ações no setor habitacional para a população de baixa renda do Estado de São Paulo, passaram a ser um compromisso do Poder Executivo do Governo do Estado de São Paulo.

### (iv) Histórico dos subsídios

Ao longo dos anos a Companhia tem adotado diferentes políticas para a concessão de subsídios aos mutuários com financiamento obtido por meio de recursos da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, adotando as mesmas diretrizes contidas na Lei Estadual nº 7.646/91, a despeito da não obrigatoriedade legal. Para os contratos celebrados até setembro de 1996, havia um estudo técnico, que previa a concessão de subsídio em escala anual decrescente até o 8º ano de financiamento e do 9º ao 25º ano, o estudo previa uma melhora na renda familiar dos mutuários, de forma que os mutuários seriam capazes de amortizar integralmente o valor da prestação.

A partir de 1996 houve uma forte demanda de mutuários, condicionando à Companhia a manutenção dos subsídios nas bases contratadas inicialmente. Em decorrência daquele cenário, a Companhia optou por suspender a regressão anual dos subsídios, mantendo-os até o final dos contratos. Para os novos conjuntos habitacionais comercializados a Companhia adotou procedimentos visando à diminuição do valor dos financiamentos e dos encargos incidentes, assim como à adequação da regressão dos subsídios e das correções de distorções nos níveis de comprometimento por faixa de renda familiar. O registro efetivo dos subsídios passou a ser no ato da emissão do boleto para pagamento das prestações mensais.

A Companhia prioriza o atendimento às famílias de baixa renda, na faixa de renda de 1 a 3 salários, em sua maioria com renda de até 1 salário mínimo, tendo como foco estrito o aspecto social. Sua atuação segue as diretrizes emanadas do Governo do Estado de São Paulo, no que concerne às políticas para viabilizar formas de atendimento habitacional. Essa população, por certo, é mais vulnerável à perda de renda, problemas de saúde, desarranjo familiar, dentre outros e, por conseguinte, o esforço da cobrança para manter o recebimento das prestações em dia é muito maior. À medida que o processo de cobrança administrativa se frustra e avança para a esfera judicial, o desgaste pode ser ainda maior, pois para a população que não responde às

oportunidades de saneamento das dívidas, as consequências são a rescisão contratual e reintegração de posse do imóvel. Baseado no conceito do item 10 do anexo do CPC 12, os recebíveis da Companhia reúnem características próprias, onde os contratos possuem taxas de juros e encargos financeiros inferiores aos aplicáveis para o mercado e com características próprias. Assim, a carteira de mutuários registrada nos grupos denominados prestações a receber e devedores por vendas compromissadas, não está apresentada com ajuste a valor presente. Vale ressaltar ainda que, o objeto social da Companhia é prover moradias para famílias de baixíssima renda e pouca capacidade financeira.

A exposição da Companhia a riscos de crédito e perdas por redução no valor recuperável relacionadas a prestações a receber e devedores por vendas compromissadas são divulgadas na nota explicativa nº 27.

## 7. Terrenos e desapropriações em andamento

### a. Terrenos

	2014	2013 Reapresentado
Terrenos	518.881	511.722
Outros custos acessórios aos terrenos	194.304	180.808
	<b>713.185</b>	<b>692.530</b>

O Grupo representa os custos de aquisição de terrenos e as despesas com benfeitorias nos terrenos destinados a futuros empreendimentos. Após a conclusão das obras esses custos são reclassificados para a conta de imóveis a comercializar. Em 2014, o valor de novas aquisições de terrenos, mais benfeitorias, foi de R\$ 28.090 (R\$ 75.290 em 2013).

Despesas com benfeitorias corresponde a gastos para viabilizar a utilização do terreno.

### b. Desapropriações em andamento

	2014	2013 Reapresentado
Ativo não circulante		
Desapropriações em andamento	200.994	152.477
Passivos não circulante		
Provisão para desapropriações	201.624	153.121

Conta destinada a registrar o valor dos prováveis desembolsos que a Companhia fará para desapropriações de novas áreas declaradas de interesse social, que futuramente serão incorporados ao valor dos terrenos. A contrapartida está registrada na rubrica provisão para desapropriações, no passivo não circulante, sendo a diferença decorrente de empreendimentos já concluídos, os quais a demanda judicial registrada no passivo ainda encontra-se em andamento e o ativo já foi baixado pelo encerramento do empreendimento.

## 8. Projetos em fase de desenvolvimento

	2014	2013 Reapresentado
Recursos próprios (i) (v)	993.417	848.096
Convênios com SEHAB/COHAB (ii)	286.648	352.104
Provisão para redução ao valor recuperável (iv)	(17.188)	(5.996)
	1.262.877	1.194.204
Empreitada integral (iii) (v)	33.584	22.201
Provisão para redução ao valor recuperável (iv)	(11.282)	(11.282)
	22.302	10.919
	<b>1.285.179</b>	<b>1.205.123</b>

(i) Representam todos os custos destinados ao empreendimento, como terrenos incorporados, projetos, terraplenagem, topografia, infraestrutura, edificação, etc. Os recursos utilizados são recebidos como aportes de capital do acionista majoritário, Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo.

(ii) A Companhia firmou convênios entre a Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB e Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB, visando o repasse de recursos para edificação de unidades habitacionais e urbanização de áreas em diversos municípios, ficando a responsabilidade pela licitação e contratação das obras e serviços de execução das unidades a serem destinadas às famílias beneficiárias, inteiramente da SEHAB/COHAB. A SEHAB/COHAB se compromete a entregar os imóveis regularizados e a ocupação se dará inicialmente por termos de permissão de uso e posterior comercialização pela Companhia. Se compromete ainda, a transferir para o patrimônio da Companhia, os terrenos onde serão edificadas as unidades habitacionais, quando esses forem de sua propriedade.

(iii) Registra igualmente os custos destinados ao empreendimento, contudo, o terreno e o projeto são de responsabilidade das empreiteiras contratadas.

(iv) A redução do valor recuperável foi baseada na análise das informações apresentadas pela Superintendência de Obras, Programação e Controle, dos empreendimentos com risco de perda do investimento devido a diversos motivos, como: condomínios invadidos, favelas existentes, paralisação das obras sem previsão de retomada, em estudo de viabilidade, etc.

(v) Foi capitalizado o montante de R\$ 5.743 de juros sobre empréstimos durante o exercício de 2014.

## 9. Imóveis em concessão onerosa

	2014	2013 Reapresentado
Imóveis em concessão onerosa	1.121.470	1.089.051
	<b>1.121.470</b>	<b>1.089.051</b>

A rubrica de imóveis em concessões onerosas registra os imóveis que estão destinados a atender a população de baixa renda localizada em áreas de risco, cortiços e favelas, em situações que não há condições que viabilizem a concretização de um contrato de venda do imóvel naquele momento. Os contratos sob regime de concessão onerosa precisam necessariamente atender os seguintes critérios cumulativos para que sejam convertidos em contratos de financiamento: 1) A unidade habitacional precisa estar averbada; 2) O mutuário deve estar adimplente financeiramente; e 3) A unidade habitacional precisa estar ocupada conforme condições contratuais.

Demonstramos abaixo, em 31 de dezembro de 2014, a quantidade de unidades habitacionais que estão em situação de concessão onerosa, segregadas por natureza de contratos, e a quantidade de unidades que atendem os critérios estipulados para que possam tornar-se contratos de financiamentos:

Atendimentos com contratos de concessão onerosa	Premissas para conversão de concessão onerosa em contrato de financiamento						
	UH's(*) averbadas		Adimplência financeira				
	Modalidade (sigla)	N.º UH's(*)	Quantidade	%	Quantidade	%	
<b>Tipo Contrato</b>						<b>Ocupação regular UH's*</b>	
Concessão Onerosa Cortiços	AC	1.565	396	25%	631	40%	Vistoria através de inspeção física
Concessão Onerosa de Uso de Imóvel	CO	1.499	695	46%	792	53%	Vistoria através de inspeção física
Concessão Onerosa com Opção de Compra	LS	4.375	1.547	35%	2.231	51%	Vistoria através de inspeção física
Concessão Onerosa Risco de Desfavelamento	FD	8.672	1.828	21%	4.337	50%	Vistoria através de inspeção física
Concessão Onerosa Desfavelamento e Risco	DR	4.812	111	2%	2.296	48%	Vistoria através de inspeção física
Concessão Onerosa Vila Jacuí	VJ	1.169	-	-	545	47%	Vistoria através de inspeção física
Concessão de Uso Onerosa sem Opção de Compra	PO	95	-	-	50	53%	Vistoria através de inspeção física
<b>Totais</b>		<b>22.187</b>	<b>4.577</b>	<b>21%</b>	<b>10.882</b>	<b>49%</b>	

(\*) UH - Unidade Habitacional

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

### AC - Concessão Onerosa Cortiços

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



# COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

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

A normativa do modelo de financiamento das moradias foi estabelecida no Regulamento Operacional, anexo ao Contrato de Empréstimo BID,

- (i) **Empreendimento CDHU:** o reconhecimento do atendimento se dá no ato de assinatura do Termo de Compromisso de Atendimento, configurando o **Subsídio Antecipado**, o qual assegura a futura entrega de um imóvel especificado neste Termo (endereço, características básicas e prazo estimado de entrega) e que deverá se encontrar, no momento da assinatura, em obras pela CDHU. Uma vez assinado o Contrato de Concessão Onerosa de Uso, que significa a entrega definitiva do imóvel citado no Termo ao Beneficiário, estará elegível para desmoldo. Este Contrato representa a concessão de crédito.

Segundo o Regulamento Operacional, a comercialização das unidades no programa foi realizada por assinatura de Contrato de Concessão Onerosa de Uso com Opção de Compra e Venda. O financiamento habitacional com prazo de 25 anos foi dividido em duas etapas: 05 anos de concessão da unidade e comprovada a adimplência contratual, passa-se à etapa seguinte, de 20 anos de financiamento, concluindo o processo de compra do apartamento.

A concessão nos 05 primeiros anos tentava assegurar que as famílias que permanecessem no imóvel, sem a venda ilegal da unidade, após 05 anos exercerem a compra do imóvel na sequência do mesmo contrato. Os empreendimentos do PAC são localizados em área central de urbanização consolidada, onde os apartamentos concedidos às famílias com altos subsídios apresentam grande valor de mercado, mesmo no mercado informal.

O Programa de Atuação em Cortiços foi encerrado em 2010 e logrou cumprir a meta de atendimento a 2750 famílias, entre as Modalidades Carta de Crédito de Imóveis no mercado e Financiamento por meio da Concessão por 05 anos dos empreendimentos produzidos pela Cia.

## CO (idoso) - Concessão onerosa de uso de imóvel

Em 1999 foi implantado o Programa de Atendimento aos Idosos - PAI, regulamentado na Reunião de Diretoria nº 31, realizada em 24 de agosto de 1999, cujas premissas seguem:

- (a) Reservar 5% das unidades habitacionais produzidas pela CDHU aos idosos (com exceção das unidades construídas por regime de mutirão);
- (b) Atender pessoa idosa com idade igual ou superior a 60 anos;
- (c) Família do idoso deve comprovar rendimentos entre 1 e 5 Salários mínimos - SM;
- (d) O imóvel permanecer no patrimônio da CDHU;
- (e) Conceder o atendimento habitacional pelo período de 2 anos, prorrogáveis por igual período, podendo prevalecer até o falecimento do concessionário;
- (f) No caso de falecimento do concessionário, a sucessão poderia ocorrer se o cônjuge/companheiro do falecido atendessem aos quesitos citados nos itens b) e c) acima. Na inexistência de sucessores com as características, o imóvel seria desocupado para destinação a outra família com idosos;
- (g) A taxa de uso do imóvel não poderia exceder a 20% da renda mensal.

Em 1º de outubro de 2003, pela Lei Federal nº 10.741, foi promulgado o Estatuto do Idoso, destinado a regular os direitos assegurados às pessoas com idade igual ou superior a 60 anos.

No âmbito da habitação, o referido Estatuto, traçou novas diretrizes, conforme Capítulo IX - Da Habitação, artigo 38, que abaixo reproduzimos:

“Art.38. Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, o idoso goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, observado o seguinte:

- I - reserva de 3% (três por cento) das unidades habitacionais para atendimento aos idosos;
- II - implantação de equipamentos urbanos comunitários voltados ao idoso;
- III - eliminação de barreiras arquitetônicas e urbanísticas, para garantia de acessibilidade ao idoso;
- IV - critérios de financiamento compatíveis com os rendimentos de aposentadoria e pensão. “

Em 11 de dezembro de 2003 foi publicado o Ato do Presidente - AP n.º 088/03 que determinou que o “Estatuto do Idoso também deverá ser observado em todos os atendimentos habitacionais da CDHU, previstos em suas diferentes formas de produção ou Programas Habitacionais, incluindo-se os Programas de Autoconstrução e Mutirão”

Em 29 de abril de 2004, a CDHU firmou com o Ministério Público do Estado de São Paulo o Termo de Ajustamento de Conduta - TAC onde a CDHU compromete-se a:

- (a) Observar o Estatuto do Idoso em todos os seus empreendimentos, incluindo-se os Programas de Autoconstrução e Mutirão, adequando as construções nos ditames da Lei nº 10.741/03;
- (b) Manter a reserva de 5% das unidades habitacionais da CDHU;
- (c) Garantir acessibilidade às edificações e às unidades habitacionais destinadas aos idosos, eliminando barreiras arquitetônicas;
- (d) Dar preferência aos idosos na escolha de vagas de estacionamento;
- (e) Assegurar aos idosos critérios de financiamento compatíveis com os rendimentos da aposentadoria ou pensão.

A CDHU, até então, concedia ao idoso o direito de uso do imóvel a título oneroso, sem garantir o direito à propriedade ao mesmo ou seus sucessores. Com o Estatuto do Idoso e o TAC firmado, criou-se um impasse na Companhia sobre a forma de contratação com as famílias com idosos, sendo submetido ao parecer de consultoria jurídica externa. A conclusão exarada em 14 de junho de 2004 foi que a utilização pela CDHU de Instrumento Contratual de Concessão Onerosa de Uso de Imóvel, assim como outros instrumentais que não impliquem em aquisição da propriedade pelo idoso está em conformidade com a Lei nº 10.741/03, em proporcionar moradia digna aos idosos.

Diante do cenário, o Programa de Atendimento aos Idosos - PAI passou a ter as seguintes melhorias contempladas no Instrumento Contratual de Concessão Onerosa de Uso do Imóvel:

- (a) Atender Idosos com rendimentos entre 1 e 10 SM;
- (b) A cônjuge/companheira, com qualquer idade, poderia permanecer na ocupação do imóvel, no caso de falecimento do idoso, desde que assumisse as obrigações contratuais de origem;
- (c) o valor da taxa de uso limitada a 15% da renda familiar o valor obtido teria um abatimento de 20%.

A partir de 2007 a CDHU passou a contratar na sua apólice de seguro habitacional a cobertura dos riscos de Morte e Invalidez Permanente - MIP e Danos Físicos ao Imóvel - DFI dos imóveis comercializados ou cedidos a qualquer título pela CDHU, incluindo os contratos a pessoas idosas.

No cenário atual, a CDHU reserva 5% das unidades habitacionais produzidas pela CDHU a pessoas idosas, garantindo a ela e sua família o direito à propriedade.

## LS - Concessão onerosa com opção de compra

O instrumento em referência foi utilizado pela Companhia a partir de dezembro/2003 para viabilizar o atendimento às famílias com componentes de renda com idade superior a 55 anos e 6 meses, nos Programas Habitacionais oferecidos pela CDHU, pois se apresentavam as seguintes situações:

- Em 1/10/2003 foi promulgada a Lei n.º 10.741 que dispunha sobre o Estatuto do Idoso, assegurando direitos às pessoas com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos;
- Era expressa a vontade do Governo do Estado de São Paulo de atender nos Programas Habitacionais famílias de baixa renda, independentemente do fator idade;
- O modelo de comercialização adotado pela CDHU, em razão da apólice de seguro contratada à época, só permitia que a idade do componente mais idoso somada ao prazo de financiamento (25 anos) não poderia ultrapassar 80 anos e 6 meses;
- Nos casos em que havia a obrigatoriedade de redução do prazo de financiamento, com consequente aumento do valor da prestação, dificultava e até excluía do atendimento habitacional, famílias com componentes com idade acima de 55 anos e 6 meses;
- Havia a possibilidade dos herdeiros co-ocupantes dos imóveis e identificados na habilitação, a qualquer tempo, em regularizar a situação mediante lavratura de instrumento de compra e venda, desde que preenchidas as condições do financiamento e o empreendimento estivesse passado no Cartório de Registro de Imóveis; A partir de 2013 a CDHU contratou nova apólice de seguro que abrangia a prevenir a cobertura de sinistro de morte e invalidez permanente de beneficiários, independentemente da idade, de até 6% da totalidade da carteira de financiamentos ativos.

Em decorrência desta última providência o instrumento em referência, é utilizado somente nos casos em que o titular ou co-participante do contrato não apresente a situação civil regularizada. Mas em sendo esta pendência sanada e comunicada à CDHU, é realizada a imediata conversão do contrato de concessão onerosa em contrato de financiamento.

## RD - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

Em meados de 2003 a política de desenvolvimento habitacional do Estado de São Paulo determinava o atendimento prioritário dos moradores de áreas de risco e de áreas objeto de projetos de urbanização e erradicação de favelas e cortiços, em situação emergencial, de forma a transferi-las para unidades dos conjuntos habitacionais da Capital e RMSP construídos em Programa de Empreitada Integral, e para unidades

dos conjuntos habitacionais produzidas em decorrência dos convênios do Programa Habiteto celebrados com municípios da Região Metropolitana e Interior do Estado.

Fundada no notório e relevante interesse social, e público, a remoção dessas famílias das áreas de risco, pautava a política habitacional e justificava o estabelecimento de procedimentos próprios para esse atendimento prioritário. Sendo que na composição desses grupos de beneficiários, havia famílias de baixa renda ou sem condições de assumir financiamento para aquisição imediata dos imóveis pelos critérios de comercialização adotados pela CDHU.

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

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

## DR - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

A partir de 2007 a CDHU passa a realizar atendimento habitacional às famílias que não atendam aos critérios convencionais de comercialização, permitindo a utilização do Termo de Permissão de Uso de Imóvel, com a eliminação dos dispositivos que remetem a obrigatoriedade de comercialização, a vinculação do valor de retribuição pelo uso a 15% de 1 salário mínimo e a eliminação da carência de 6 meses para início do pagamento das remunerações pelo uso dos imóveis. Este instrumento terá prazo de 12 meses, não renováveis, findo os quais, deverá ser substituído por instrumento jurídico de comercialização, desde que a família comprove capacidade de pagamento, de acordo com as condições de comercialização da CDHU, à época, ou por Concessão Onerosa de Uso, no caso daqueles que não alcançarem capacidade de pagamento para aquisição do imóvel.

## VJ - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

O Decreto Estadual n.º 42.710, de 26/12/97 autorizou a permissão de uso, em favor da CDHU, de uma área pertencente ao DAEE, necessária à construção de novas moradias e urbanização de assentamentos irregulares localizados em setores não inundáveis da Várzea do Tietê.

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

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

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

## PO - Concessão de uso onerosa sem opção de compra

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

## 10. Imóveis a comercializar

	2014	2013
Imóveis concluídos e não comercializados (i)	359.388	368.174
Imóveis para revenda (ii)	12.059	15.102
	371.447	383.276
Provisão de redução ao valor recuperável de unidades invadidas (iii)	(49.411)	(27.412)
Provisão de redução ao valor recuperável para subsídios (iv)	(103.433)	(114.298)
	<b>218.603</b>	<b>241.566</b>

- (i) Compreende os custos por etapa concluída do empreendimento composto por unidades habitacionais ainda não transferidas (vendas efetivas) aos beneficiários finais. Está valorizado pelo custo real de construção do imóvel.
- (ii) Compreende o valor das unidades residenciais retomadas ou abandonadas que, oportunamente serão recomercializadas. Está valorizado pelo custo real de construção do imóvel.
- (iii) A provisão para perdas foi constituída para cobrir eventuais perdas decorrentes da invasão de 1.000 unidades habitacionais que estavam concluídas e disponibilizadas para comercialização, sendo 500 unidades habitacionais no Município de Itaquaquecetuba e 500 unidades habitacionais no Município de São Vicente e também outras invasões em 87 unidades localizadas em diferentes conjuntos.
- (iv) As unidades que estão prontas para comercialização são objetos de provisão para redução ao valor recuperável com base nas mesmas premissas estipuladas na nota explicativa 6b.(b) com o objetivo de demonstrar o valor líquido de caixa esperado de retorno pela unidade baseando-se nos subsídios que serão apurados aos mutuários conforme indicadores históricos.

## 11. Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)

	2014	2013
Ativo não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a receber (i)	515.522	374.385
Provisão para redução ao valor recuperável (ii)	(50.231)	(48.461)
	<b>465.291</b>	<b>325.924</b>
Passivo não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a recolher (iii)	<b>10.382</b>	<b>9.779</b>

### Histórico de criação do fundo, finalidade e responsabilidades

O Fundo de Compensação de Variações Salariais “FCVS” é um fundo criado pela Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do Banco Nacional e Habitação - BNH e ratificado pela lei nº 9.443, de 14 de março de 1997, que 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 pelo banco Caixa Econômica Federal.

- (i) Em 31 de dezembro de 2014, em decorrência de análise dos contratos com cobertura, havia 32.780 contratos que encontram-se com eventos caracterizados perfazendo um total de R\$ 515.522 compreendendo as seguintes situações:
  - R\$ 221.983 refere-se a 14.443 contratos cujo pedido de ressarcimento dos créditos junto ao fundo ainda não foram formalizados pela Companhia;
  - R\$ 206.825 refere-se a 12.439 contratos que estão aptos a serem novados em conformidade com a Lei 10.150/00, onde permite que as dívidas do FCVS perante aos credores poderão ser liquidadas com títulos da dívida pública.
  - Os demais valores que compreendem R\$ 86.714, e que refere-se a 5.898 contratos, estão em fase de análise pela administração, visto que possuem posicionamento negativo de ressarcimento, solicitação de informações adicionais sobre os mutuários, ou ainda não houve retorno por parte da Caixa Econômica Federal.
- (ii) Considerando o histórico de negativas de cobertura por parte do fundo, através da Caixa Econômica Federal, em decorrência da aderência à um conjunto de normas e procedimentos definidos em regulamentação emitidos pelo FCVS, a Companhia estima uma perda de R\$ 50.231, equivalente à 3.933 contratos, decorrente das operações que não venham a atender a essas normas contratuais para se credenciar ao ressarcimento.
- (iii) O Fundo de Compensação e Variação Salarial (FCVS) a recolher registra a contribuição trimestral de responsabilidade da Companhia, criada pelo Decreto-Lei nº 2164/84, reclassificado para o passivo não circulante para melhor adequação contábil, visto que não há previsão de recolhimento. As contribuições trimestrais devidas e não recolhidas ao FCVS 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), com acréscimo de juros de 0,5% ao mês. Ressalta-se que, baseada na isenção prevista no artigo 12 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, a Companhia, desde 1º de janeiro de 2001, não vem recolhendo as contribuições trimestrais ao FCVS, apenas apurando suas bases de incidência, por exigência contida no manual do FCVS.

### Processo de novação de créditos

Com relação ao pedido de ressarcimento de seus créditos, em 01 de abril de 2015 a Companhia fez o requerimento de caráter irratável e irrevogável ao Ministro de Estado da Fazenda, através de representação formal de seus procuradores, perante ao fundo de compensações de variações salariais (FCVS), aceitando todas as condições estabelecidas pela Lei nº 10.150 de 21 de dezembro 2000, instruído com os contratos caracterizados previamente homologados e validados.



# COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

## 12. Depósitos judiciais

	2014	2013
Cíveis (i)	73.695	37.533
Trabalhistas (ii)	4.835	36.404
Tributárias (iii)	3.908	3.471
Depósitos Judiciais (i)	-	4.228
	<b>82.438</b>	<b>81.636</b>

(i) Os depósitos judiciais cíveis são todos aqueles efetuados pela tesouraria, no momento em que um bloqueio judicial é retirado e transferido para uma conta judicial.

(ii) Os depósitos judiciais trabalhistas são pagamentos de recursos e despesas processuais de ex-funcionários da Companhia ou de empresas às quais a Companhia seja co-responsável pela mão-de-obra.

(iii) Os depósitos judiciais tributárias são pagamentos de débitos fiscais, ou para evitar leilão de imóvel, ou em substituição de penhora, geralmente de IPTU e outras dívidas com os municípios ou empresas concessionárias de serviços.

## 13. Fornecedores e prestadores de serviços

	2014	2013
Empreiteiros	230.506	157.718
Prestadores de serviços	31.111	24.508
Cauções e retenções contratuais	10.739	10.882
Outros fornecedores	669	59
	<b>273.025</b>	<b>193.167</b>

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

## 14. Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Data de vencimento	Taxa de juros a.a.	Garantia	2014		2013	
				Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Caixa Econômica Federal (*)	Abril/2033	7,30%	(b)	127.400	-	127.050	-
Caixa Econômica Federal (*)	Maio/2033	7,30%	(b)	5.755	-	5.735	-
Caixa Econômica Federal (*)	Dezembro/2034	7,30%	(b)	<u>10.575</u>	-	<u>7.251</u>	-
				143.730	-	140.036	-
				<b>2014</b>		<b>2013</b>	

Instituição financeira	Data de vencimento	Taxa de juros a.a.	Garantia	2014		2013	
				Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Banco do Brasil fevereiro/2014	(**) Item I	0,00%	(a)	-	-	37	-
Banco do Brasil Março/2014	(**) Item I	0,00%	(a)	-	-	72	-
Banco do Brasil Abril/2014	(**) Item I	0,00%	(a)	-	-	265	-
Banco do Brasil Novembro/2016	(**) Item I	0,00%	(a)	505	463	501	960
Banco do Brasil Outubro/2018	(**) Item I	0,00%	(a)	191	542	190	727
Banco do Brasil Julho/2019	(**) Item I	0,00%	(a)	29	104	26	118
Banco do Brasil Novembro/2019	(**) Item I	0,00%	(a)	5	19	4	21
Banco do Brasil Novembro/2020	(**) Item I	0,00%	(a)	5	26	5	30
Banco do Brasil Novembro/2019	(**) Item I	0,10%	(a)	13	52	12	57
Banco do Brasil Março/2020	(**) Item I	0,10%	(a)	12	61	12	65
Banco do Brasil Setembro/2019	(**) Item I	0,15%	(a)	11	41	10	46
Banco do Brasil Novembro/2019	(**) Item I	0,20%	(a)	20	77	17	85
Banco do Brasil Setembro/2019	(**) Item I	0,25%	(a)	28	105	24	116
Banco do Brasil Março/2020	(**) Item I	0,25%	(a)	14	61	13	66
Banco do Brasil Novembro/2019	(**) Item I	0,50%	(a)	11	42	9	46
Banco do Brasil Novembro/2019	(**) Item I	0,60%	(a)	342	1.338	302	1.485
Banco do Brasil Novembro/2018	(**) Item I	0,70%	(a)	560	1.633	559	2.188
Banco do Brasil Novembro/2018	(**) Item I	0,70%	(a)	294	857	290	1.137
Banco do Brasil Novembro/2019	(**) Item I	0,75%	(a)	367	1.438	320	1.575
Banco do Brasil Novembro/2019	(**) Item I	0,80%	(a)	188	737	167	820
Banco do Brasil Julho/2015	(**) Item I	0,85%	(a)	22	84	37	181
Banco do Brasil Novembro/2019	(**) Item I	0,95%	(a)	41	162	41	203
Banco do Brasil Fevereiro/2014	(**) Item I	1,60%	(a)	-	-	7	-
Banco do Brasil Junho/2016	(**) Item II	2,10%	(a)	304	152	298	447
Banco do Brasil Abril/2014	(**) Item II	2,20%	(a)	-	-	494	-
Banco do Brasil Março/2014	(**) Item II	2,50%	(a)	-	-	137	-
Banco do Brasil Fevereiro/2020	(**) Item II	2,50%	(a)	10	41	8	43
Banco do Brasil Junho/2020	(**) Item II	2,50%	(a)	12	53	12	64
Banco do Brasil Agosto/2020	(**) Item II	2,50%	(a)	11	53	10	58
Banco do Brasil Abril/2014	(**) Item II	2,60%	(a)	-	-	219	-
Banco do Brasil Julho/2020	(**) Item II	2,70%	(a)	15	76	16	87
Banco do Brasil Julho/2020	(**) Item II	2,70%	(a)	12	54	11	59
Banco do Brasil Agosto/2020	(**) Item II	2,80%	(a)	12	58	11	61
Banco do Brasil Março/2016	(**) Item II	2,90%	(a)	444	111	434	543
Banco do Brasil Junho/2014	(**) Item II	3,10%	(a)	-	-	281	-
Banco do Brasil Julho/2014	(**) Item II	3,10%	(a)	-	-	1.543	-
Banco do Brasil Junho/2014	(**) Item II	3,20%	(a)	-	-	855	-
Banco do Brasil Agosto/2014	(**) Item II	3,30%	(a)	-	-	426	-
Banco do Brasil Fevereiro/2017	(**) Item II	3,40%	(a)	200	233	195	423
Banco do Brasil Outubro/2015	(**) Item II	3,60%	(a)	1.130	-	1.321	1.101
Banco do Brasil Junho/2014	(**) Item II	4,00%	(a)	-	-	182	-
Banco do Brasil Junho/2014	(**) Item II	4,30%	(a)	-	-	1.088	-
Banco do Brasil Dezembro/2020	(**) Item II	4,90%	(a)	822	4.109	697	4.184
				5.630	12.782	11.158	16.996

Instituição financeira	Data de vencimento	Taxa de juros a.a.	Garantia	2014		2013		
				Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	
Caixa Econômica Federal	Novembro/2022	(**) Item III	3,80%	(a)	90	620	88	696
Caixa Econômica Federal	Janeiro/2023	(**) Item III	3,80%	(a)	109	774	105	851
Caixa Econômica Federal	Março/2023	(**) Item III	3,80%	(a)	103	746	102	846
Caixa Econômica Federal	Novembro/2022	(**) Item III	3,90%	(a)	167	1.155	160	1.270
Caixa Econômica Federal	Dezembro/2022	(**) Item III	3,90%	(a)	237	1.659	228	1.827
Caixa Econômica Federal	Fevereiro/2023	(**) Item III	3,90%	(a)	93	669	100	818
Caixa Econômica Federal	Fevereiro/2023	(**) Item III	3,90%	(a)	99	710	98	798
Caixa Econômica Federal	Dezembro/2022	(**) Item III	4,10%	(a)	205	1.435	200	1.598
Caixa Econômica Federal	Janeiro/2023	(**) Item III	4,10%	(a)	188	1.332	179	1.446
Caixa Econômica Federal	Fevereiro/2023	(**) Item III	4,10%	(a)	223	1.595	220	1.798
Caixa Econômica Federal	Março/2023	(**) Item III	4,10%	(a)	109	791	108	891
Caixa Econômica Federal	Abril/2023	(**) Item III	4,10%	(a)	112	823	112	929
Caixa Econômica Federal	Janeiro/2024	(**) Item III	4,10%	(a)	193	1.564	190	1.726
Caixa Econômica Federal	Fevereiro/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	123	883	122	996
Caixa Econômica Federal	Abril/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	206	1.511	204	1.698
Caixa Econômica Federal	Junho/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	153	1.145	150	1.275

Caixa Econômica Federal	Julho/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	171	1.299	168	1.440
Caixa Econômica Federal	Dezembro/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	157	1.256	158	1.421
Caixa Econômica Federal	Junho/2024	(**) Item III	6,80%	(a)	1.021	8.675	911	8.656
Caixa Econômica Federal	Dezembro/2016	(**) Item III	6,90%	(a)	283	2.430	374	1.770
					4.042	31.072	3.977	32.750
					<b>153.402</b>	<b>43.854</b>	<b>155.171</b>	<b>49.746</b>

(\*) Empréstimos relacionados ao Pró-moradia.

(\*\*) Entre o período de 1980 e 1991, a Companhia assinou junto à Caixa Econômica Federal - CEF contratos de empréstimo, com o objetivo de captar recursos financeiros para aplicação em Programas Habitacionais no Estado de São Paulo, com taxas de juros nos seguintes intervalos:

- De 0,00% a 0,95% - com 19 contratos ativos - Banco do Brasil
- De 2,10% a 4,90% - com 11 contratos ativos - Banco do Brasil
- De 3,80% a 6,90% - com 20 contratos ativos - Caixa Econômica Federal

Estas taxas estão descritas nas cláusulas contratuais de cada contrato de empréstimo e também nas Condições para Retorno de Empréstimo (CRE).

(a) Os financiamentos com o Banco do Brasil e com a Caixa Econômica Federal (CEF) estão garantidos por hipoteca transferível terceiros e cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades habitacionais construídas com os recursos do FGTS. Sobre o financiamento com a CEF incide variação da UPR e juros de 3,8% a 6,90% ao ano, com vencimento final em 2019, e para o Banco do Brasil incide variação da UPR e juros 0,1% a 4,90% ao ano, com vencimento final em 2020.

Os encargos do Banco do Brasil, referem-se à comissão de administração, conforme Lei 8727/93, 0,1 % a.a., calculada sobre o saldo devedor pró-rata dos contratos de empréstimos.

(b) Foram celebrados 02 (dois) contratos de financiamentos e repasses junto à Caixa Econômica Federal, destinados à execução de obras, serviços, estudos e projetos no Estado de São Paulo, no âmbito do Pró-Moradia (programa com ações integradas e articuladas com outras políticas setoriais que resultem na melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda).

### b.1. Garantias

- Contrato de penhor de direitos creditórios oriundos da comercialização de habitações e outras avenças, oferecendo à Caixa, a centralização do total das receitas auferidas, oriundas dos direitos creditórios em conta centralizadora mantida em agência da Caixa;
- Conta reserva em agência da Caixa, com saldo de, no mínimo, 04 (quatro) encargos mensais conforme definido no contrato de vinculação de receitas;
- Instrumento de procuração pública, emitida pelo prazo de 12 (doze) meses, renovável, autorizando bloqueio e saques nas contas centralizadora e de reserva;
- Outorga de penhor de direitos creditórios empenhados, no limite do penhor e,
- Nota promissória de sua emissão, no valor correspondente a 100% (cem por cento) do valor do crédito decorrente do contrato, com vencimento à vista, podendo ser apresentada para pagamento até o final do período de implementação do empreendimento.

### b.2. Valor inicial contratado

• R\$ 350.000 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sob a forma de financiamento concedido pela Caixa, lastreado em recursos do FGTS, repassados pelo agente operador e será dividido em 06 (seis) subcréditos. Sobre o saldo devedor do financiamento, inclusive no período de carência e até o vencimento da dívida, incidirão juros à taxa anual nominal de 5% ao ano, capitalizados mensalmente e cobrados também mensalmente.

Projeto	Empreendimento	Valor nominal do empréstimo
Cubatão	Projeto Cota e Casqueiro	83.015
Guarulhos	Projeto Pimentas	45.056
Billings	Projeto Guarapiranga e Mananciais	118.981
Santos	Projeto Bairro Vila Alemea (i)	54.783
Cubatão	Projeto Bolsão IX	39.140
São Vicente	Projeto México 70	9.025
		<b>350.000</b>

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

(i) Em fevereiro de 2013 foi cancelado um subcrédito referente ao projeto Santos P - Bairro Vila Alemea, em decorrência de necessidades de recursos adicionais para sua viabilização.

• R\$ 218.000 (duzentos e dezoito milhões de reais), sob a forma de financiamento concedido pela Caixa, lastreado em recursos do FGTS, repassados pelo agente operador, equivalente a 78,99% (setenta e oito, noventa e nove por cento) do valor do investimento de R\$ 276.182 (duzentos e setenta e seis milhões, cento e oitenta e dois mil reais), nas condições estabelecidas no Programa Pró-Moradia e será dividido em 06 (seis) subcréditos. Sobre o saldo devedor do financiamento, inclusive no período de carência e até o vencimento da dívida, incidirão juros à taxa anual nominal de 5% ao ano, capitalizados mensalmente e cobrados também mensalmente.

Projeto	Empreendimento	Valor nominal do empréstimo
Guarulhos	Parque Várzea Tietê	27.360
Santo André	Jardim Santo André (i)	120.224
São Bernardo do Campo	Vila Ferreira	24.048
São Paulo	Águas Espraçadas	22.080
São Paulo	Vila Brasilândia	10.848
São Paulo	Piqueri e Joaquim da Costa Miranda	13.440
		<b>218.000</b>

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

(i) Em dezembro/2014, o projeto Santo André - Jardim Santo André foi inviabilizado e o subcrédito cancelado.

### b.3. Cláusulas contratuais restritivas ("covenants")

A Companhia vem cumprindo satisfatoriamente, para cada projeto receptor de recursos, as condições previstas nas cláusulas contratuais do: 1) contrato de financiamento e repasse de recurso; 2) contrato de penhor dos direitos creditórios oriundos da comercialização de habitações e outras avenças e; 3) contrato de vinculação de receitas. Exceção é feita ao único índice financeiro citado na cláusula nº 12 - Obrigações do Tomador - alínea "nn" do contrato de financiamento e repasse de recurso.

Índice de Cobertura do Serviço da Dívida - ICSD	Índice exigido	Índice apurado
	Maior que 1,3	(54,88)
Em razão do modelo de negócio, a Companhia não gera EBITDA e, consequentemente, conforme demonstrado, não apresenta ICSD no valor estabelecido na cláusula nº 12, resultando assim, na reclassificação dos financiamentos referentes ao Programa Pró-Moradia para o passivo circulante.		
As parcelas classificadas no passivo não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:		
2016	7.368	
2017	4.969	
2018	5.332	
2019	5.407	
2020	5.757	
2021 a 2024	15.021	
		<b>43.854</b>



# COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

## 15. Convênios a repassar

	Data de vencimento	2014	2013 Reapresentado
CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 9)	28/12/2016	38.964	52.771
CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 12)	05/08/2018	1.031	677
Dersa - Desenvolvimento Rodoviário S/A	09/06/2015	268	340
Vila Dignidade - Limeira	17/11/2014	838	944
Vila Dignidade - Mogi das Cruzes e Jau	19/12/2014	1.414	4.879
Vila Dignidade - São José do Rio Preto, Ituverava e Itapetininga	24/12/2014	1.712	4.141
Vila Dignidade - Araraquara	29/12/2014	230	1.393
Vila Dignidade - Jundiá, Tupã, Botucatu, Sorocaba e Laranjal Paulista	14/01/2015	4.965	9.328
Vila Dignidade - Mogi Mirim	22/04/2015	209	993
Cidade Legal (ii)	05/03/2014	24.709	36.597
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	10/03/2014	5.002	11.702
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	13/11/2014	1.243	2.907
São Paulo de Cara Nova - São Miguel Paulista	31/01/2015	564	869
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	31/03/2015	1.438	5.788
São Paulo de Cara Nova - Brasilândia (iii)	29/06/2015	1.985	1.723
Secretaria de Habitação e Secretaria de Estado dos direitos da Pessoa com Deficiência (vii)	(a)	1.009	3.022
Auxílio Moradia Emergencial e Novo Começo	(a)	10.192	6.558
Metrol - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17)	25/01/2017	12.069	7.790
Programa Moradia Melhor	11/09/2019	454	-
		<b>108.296</b>	<b>152.422</b>

### (a) Convênio com prazo indeterminado de vencimento

Em algum caso em que há desapropriações de áreas, realocações de moradores ou demais projetos provenientes de outras empresas públicas ou prefeituras que necessitem de obras de infraestrutura para construção civil, há convênios firmados as partes. Assim a Companhia recebe os recursos baseado na estimativa de gastos para construção dos empreendimentos, e após a conclusão da obra a gestão do empreendimento fica a cargo da CDHU, que é responsável por elaborar os contratos de financiamento imobiliário com os mutuários e em contrapartida possui os direitos sobre o recebimento da receita financeira resultante do financiamento de cada empreendimento.

**Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM - Linha 9 Esmeralda:** Convênio celebrado em dezembro de 2011, objetivando definir regras para o atendimento social e habitacional aos indivíduos ou famílias vulneráveis atingidas pela reativação dos serviços ferroviários do trecho Grajaú à Varginha, linha 9 - Esmeralda.

**Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM - Linha 12 Safira:** O presente Convênio tem como objeto a conjugação de esforços entre a CDHU e a CPTM com vistas a viabilizar o atendimento habitacional dos indivíduos e famílias vulneráveis assentados irregularmente nas áreas atingidas por obras de modernização e expansão da CPTM, correspondente à realização do Reassentamento da população afetada pelas obras da Estação São Miguel Paulista, Linha 12 SAFIRA.

**Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA:** O convênio tem como objeto estabelecer as regras acerca do pagamento pela Dersa do valor das unidades habitacionais, viabilizadas pela CDHU por meio de empreendimentos ou pela concessão de cartas de crédito, bem como, da transferência pela CDHU, das respectivas unidades habitacionais às famílias cadastradas no programa de reassentamento da população afetada pelas obras do Rodoanel desenvolvido pela Dersa.

**Vila dignidade:** O propósito do convênio visa a implementação do Programa Vila Dignidade e tem por objeto a transferência de recursos financeiros da Secretaria da Habitação (SH) para CDHU, para que esta proceda à construção de moradias e áreas de convivência social, projetadas para pessoas idosas, em núcleos habitacionais horizontais, de acordo com o plano de trabalho aprovado pela Secretaria da Habitação.

**Cidade legal:** Convênio celebrado entre o Estado de São Paulo, por intermédio de sua Secretaria da Habitação (SH) e a CDHU, tendo por objeto a transferência de recursos financeiros destinados à implementação do Programa de Regularização de Núcleos Habitacionais.

**São Paulo de cara nova:** O presente convênio tem por objeto a transferência de recursos financeiros do Estado para a CDHU, no âmbito do Programa São Paulo de Cara Nova, na modalidade melhorias em conjuntos habitacionais da CDHU, para intervenções consistentes em obras de infraestrutura, obras de equipamentos sociais, ações de recuperação de áreas condominiais (recuperação de prédios e execução de portais), em diversos conjuntos habitacionais localizados no município de São Paulo.

**CDHU X Secretaria da Habitação (SH):** Objetiva o repasse de recursos financeiros da Secretaria da Habitação (SH) para a CDHU, para implementação de diversos programas:

- Provisão de moradias;
- Urbanização de favelas e assentamentos precários;
- Requalificação de moradias;
- Regularização fundiária de interesse social;
- Saneamento ambiental de mananciais de interesse regional e
- Desenvolvimento institucional e social para habitação.

**Programa novo começo:** Instituído por meio do Decreto 55.432 de 12 de fevereiro de 2010, o Programa "Novo Começo", destinado à concessão, para pessoas físicas, de benefícios eventuais, com o objetivo de atender necessidades advindas de situações de vulnerabilidade temporária, nos casos de emergência e calamidade pública, provocadas pelas intensas chuvas que incidiram de forma concentrada, desde o final de 2009 sobre as áreas de diversos municípios do Estado de São Paulo, encerrado em 2013.

**Auxílio Moradia Emergencial - AME:** Instituído pelo Decreto nº 55.334 de 11 de janeiro de 2010, posteriormente pelo Decreto 56.664 de 11 de janeiro de 2011, a Companhia, respeitadas as formalidades legais, ficou autorizada a celebrar convênios com municípios que tenham declarado estado de calamidade pública, homologado por decreto do Governador do Estado, após análise da Coordenadoria Estadual de Defesa Civil, visando à transferência de recursos para a concessão de benefício eventual denominado auxílio-moradia emergencial.

O auxílio-moradia emergencial corresponde ao valor mensal de R\$ 300,00 (trezentos reais) por família beneficiada, com prazo de vigência de 06 meses, passível de renovação.

**Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ - LINHA 17 - OURO:** Convênio celebrado em janeiro de 2012, objetivando definir regras para o atendimento social e habitacional aos indivíduos ou famílias vulneráveis atingidas pelo empreendimento, linha 17 - Ouro.

**Programa moradia melhor:** Constitui objeto do presente convênio a transferência à conveniada de subsídios financeiros do Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano, destinados à promoção do desenvolvimento habitacional nos Municípios paulistas com até 100.000 (cem mil) habitantes em 2010, mediante aquisição e doação à CDHU, nas condições necessárias do Programa Parceria com Municípios, de lotes urbanos destinados à implantação e execução de empreendimentos habitacionais de interesse social.

## 16. Fundo de recuperação residual

	2014	2013
Fundo de Recuperação Residual - FRR	88.052	156.027
	<b>88.052</b>	<b>156.027</b>

O Fundo de Recuperação Residual (FRR) é administrado pela Companhia e tem como finalidade cobrir eventuais saldos contratuais apurados ao final dos prazos de financiamentos aos mutuários contratados até dezembro de 2006. Por deliberação da Diretoria, por meio da RD nº 049 de 28 de novembro de 2006, devido a mudanças de critérios no cálculo das prestações, nos contratos assinados a partir de janeiro de 2007, os mutuários não sofrerão mais a cobrança do FRR em suas prestações, portanto, havendo algum resíduo contratual ao término do financiamento, o mesmo será cobrado do mutuário.

## 17. Provisões trabalhistas, cíveis, e tributárias

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

Em 31 de dezembro de 2014, o saldo das provisões trabalhistas, cíveis e tributárias, está baseado na avaliação da possibilidade de perda estimada pelos consultores jurídicos da Companhia para as questões em litígio judicial de origem fiscal, cível e trabalhista é em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso.

A composição do saldo é a seguir apresentada:

	2014	2013 Reapresentado
Causas trabalhistas	30.062	34.885
Causas cíveis	336.688	269.780
FNDE	2.557	2.471
PIS/COFINS	110.082	88.160
Demais causas tributárias	41.966	38.594
	<b>521.355</b>	<b>433.890</b>

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

	2013 Reapresentado	Adições de provisões	Baixas de provisões	2014
Trabalhistas	34.885	3.771	(8.594)	30.062
Cíveis	269.780	87.890	(20.982)	336.688
FNDE	2.471	86	-	2.557
PIS/COFINS	88.160	21.922	-	110.082
Outras causas tributárias	38.594	3.372	-	41.966
	<b>433.890</b>	<b>117.041</b>	<b>(29.576)</b>	<b>521.355</b>

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

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

**Causas trabalhistas:** compreendem os processos trabalhistas movidos contra a Companhia por ex-empregados, funcionários da Conesp e das diversas empresas que prestaram serviços na Companhia. Os valores estão registrados a título de provisão, e são atualizados mensalmente de acordo com tabela do TRT.

**Causas cíveis:** aproximadamente 95% compreendem os processos de diversas empreiteiras contra a Companhia, pleiteando o pagamento correspondente à diferença de correção monetária da conversão da moeda para o Plano Real. A partir do exercício de 2005, para os processos com condenação judicial de Primeira Instância, os valores foram provisionados contemplando as verbas indenizatórias atualizadas de acordo com a Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O remanescente de 5% refere-se à diversos processos condominiais e perdas e danos.

**Causas tributárias - FNDE:** Em exercícios anteriores, a Companhia reverteu o valor da provisão do INSS, visto que em 01/06/2007 o acórdão transitou em julgado, tendo sido os autos remetidos à origem, em 20/06/2007 e arquivados em 03/09/2007. Em maio de 2008 os autos foram desarquivados apenas para juntadas das decisões proferidas nas instâncias superiores, sendo arquivados novamente em julho de 2008, não havendo possibilidade de alteração do julgado. A Companhia manteve provisionado apenas o montante relativo ao FNDE (R\$ 2.557), em virtude do débito constar inscrito em Dívida Ativa da União no sistema da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

**Causas Tributárias - PIS / COFINS:** A Lei nº 905, de 18 de dezembro de 1975, criou a Companhia com prerrogativas de Sistema Financeiro de Habitação, assim sendo, o PIS e o COFINS devem ser apurados na sistemática das Entidades Financeiras. Assim, a Companhia utiliza desde o exercício de 2003, a sistemática de instituições financeiras para apuração e recolhimento das contribuições para o PIS (0,65%) e para o COFINS (4%), considerando como base de cálculo a somatória das receitas de Produção, Comercialização, Gestão de Crédito e das Receitas não Operacionais.

Cabe salientar que, devido ao procedimento adotado acima mencionado, mantínhamos provisionado até 2013, apenas os últimos 05 (cinco) anos, em virtude de decisão da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que julgou inconstitucional o artigo de lei que autorizava a autarquia a apurar e constituir créditos pelo prazo de 10 anos, como consta nos incisos I e II do artigo 45 da Lei nº 8.212/91.

Tal provisão foi constituída pela sistemática de apuração para o PIS e a COFINS utilizada pelas Incorporadoras Imobiliárias com base na totalidade das receitas auferidas, porém com utilização das alíquotas aplicáveis às instituições financeiras.

Por haver contradição entre as bases de recolhimento e provisão, a Secretaria da Receita Federal do Brasil, lavrou auto de infração em agosto de 2009, retroagindo a cobrança do PIS e COFINS a agosto de 2008.

Considerando que medidas administrativas foram tomadas para contestação da referida autuação, a Companhia provisionou as contingências do PIS e da COFINS, de agosto de 2008 a dezembro de 2014, equivalente a R\$ 14.648 e R\$ 95.434, respectivamente atualizados até 31 de dezembro de 2014 pela taxa Selic.

**Outras causas tributárias:** referem-se à ação cautelar, Seguro de Acidente do Trabalho (SAT), débito previdenciário junto ao INSS e, execuções fiscais relativas ao IPTU, também provisionadas de acordo com orientações dos consultores jurídicos. Os valores são atualizados mensalmente pela tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais.

### Processos com probabilidade de perda possível

A Companhia é parte integrante em processos trabalhistas, fiscais e cíveis, os quais são classificados como sendo possíveis de perda e que assim não atendem os requisitos de registros contábeis. O montante das provisões trabalhistas, cíveis e tributárias passivas, classificadas como perda possível é de R\$ 344.868 (R\$ 298.210 em 2013).

## 18. Benefícios a empregados

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

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

A avaliação, realizada pela empresa Assistants Ltda., habilitada junto IBA - Instituto Brasileiro de Atuária sob nº CIBA-68, adotou o Método da Unidade de Crédito Projetada - UCP, utilizando as seguintes premissas técnicas:

Hipóteses econômicas	2014	2013
Taxa anual de juro atuarial real	6,15%	6,50%
Taxa anual de inflação projetada	6,40%	5,80%
Taxa esperada de retorno nos ativos	N.A.	N.A.
Taxa anual real de evolução salarial	3%	N.A.
Taxa anual real de evolução custos médicos até 59 anos	3%	3%
Taxa anual real de evolução custos médicos após 59 anos	3%	3%
Taxa real de evolução de benefícios	N.A.	N.A.
Taxa real de evolução de benefícios do regime geral	N.A.	N.A.
Fator de capacidade (benefícios e salários)	N.A.	N.A.
<b>Hipóteses atuariais</b>		
Taxa de rotatividade	1,18% a.a.	2,49% a.a.
Tábua de mortalidade de ativos e inativos	AT-2000	AT-2000
% de casados na data de aposentadoria	80%	95%
Diferença de idade entre titular e cônjuge - Inativos	4 anos	4 anos
Idade de Aposentadoria	60 anos	60 anos

### Movimentação dos Outros Resultados Abrangentes (ORA)

	2014	2013 Reapresentado
Saldo do "ORA" no início do exercício	5.115	4.685
Parcela de ganhos e perdas atribuíveis ao ano	1.054	430
<b>Saldo do "ORA" no final do exercício</b>	<b>6.169</b>	<b>5.115</b>
<b>Movimentação do passivo atuarial</b>		
Passivo atuarial no início do exercício	5.739	4.685
Movimentações em outros resultados abrangentes		
Parcela de ganhos e perdas atribuíveis ao ano	1.054	430
Movimentações no resultado do exercício		
Juros sobre obrigações	722	427
Custo do serviço	274	197
<b>Passivo no final do exercício</b>	<b>7.789</b>	<b>5.739</b>

## 19. Patrimônio líquido

### a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2014, o capital social da Companhia é formado pelo montante de R\$ 11.647.853 (R\$ 10.722.800 em 2013).

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

O capital subscrito e integralizado é representado por 15.411.642.740 ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal (14.013.054.316 ações em 2013).

### b. Reserva de capital

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





# COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

## c. Recursos para futuro aumento de capital

A Companhia tem como principal fonte de recursos o aporte de capital do Tesouro do Estado, por meio de subscrição de ações vinculada à execução de seu programa de investimentos e repasses por meio da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, à qual a Companhia é vinculada.

## d. Prejuízos acumulados

O prejuízo verificado no exercício, assim como os prejuízos acumulados, são em grande parte decorrentes da diretriz da política habitacional do Governo do Estado de São Paulo, de conceder subsídios às famílias com baixa renda familiar, beneficiárias do atendimento habitacional realizado pela Companhia.

## 20. Receitas e despesas de produção e comercialização

	2014	2013 Reapresentado
Receitas de produção e comercialização		
Resultado positivo na comercialização	169.185	105.114
Taxas de licitação, multas contratuais e apoio comunitário	92	225
Remuneração com cadastramento	-	2.053
	<u>169.277</u>	<u>107.392</u>
Despesas de produção e comercialização não incorporadas nas obras		
Gastos não inclusos na planilha de venda	(192.243)	(212.923)
Gerenciamento de produção	(99.797)	(105.200)
Fiscalização de obras	(78.521)	(96.041)
Serviços de vigilância	(47.041)	(42.249)
Resultado negativo na comercialização	(24.806)	(18.305)
Ajuda de custo/ auxílio moradia	(49.370)	(36.650)
Serviços técnicos contratados	(66.961)	(29.382)
Programa Estadual de regularização, Vila Dignidade e Moradia Indígena	(5.183)	(30.756)
Indenizações por ações judiciais	(74.219)	40.337
Demais despesas de produção e comercialização	(10.239)	(20.807)
	<u>(648.380)</u>	<u>(551.976)</u>
	<u>(479.103)</u>	<u>(444.584)</u>

## 21. Receitas e despesas com gestão de créditos

	2014	2013 Reapresentado
Receitas de gestão de créditos		
Taxas de compensação de prestações	74.229	68.116
Locação por concessão de uso	26.376	24.262
Renegociações de acordos	27.131	28.679
Carta de crédito PAC / BID	887	984
Reembolso de custas judiciais e cartorárias	261	331
Taxas de remuneração com cobrança e administração	288	280
	<u>129.172</u>	<u>122.652</u>
Despesas de gestão de créditos		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa da carteira de clientes	(417.315)	(227.609)
Distrato, rescisão contratual e término de prazo	(12.124)	(12.960)
Apoio logístico, operacional e administrativo à cobrança	(7.742)	(9.108)
Indenização de sinistro	(1.043)	(2.893)
Honorários para recuperação de créditos	(993)	(2.647)
Custas cartorárias, publicações editais e leilões públicos	(866)	(719)
Contribuição ao FCVS	(570)	(594)
Notificações à mutuários	(336)	(215)
Seguro habitacional	(302)	(177)
	<u>(441.291)</u>	<u>(256.922)</u>
	<u>(312.119)</u>	<u>(134.270)</u>

## 22. Despesas com subsídios

	2014	2013 Reapresentado
Provisão para redução ao valor recuperável dos subsídios dos devedores por vendas compromissadas	(355.897)	(266.192)
Provisão para redução ao valor recuperável dos subsídios dos imóveis a comercializar	10.865	(16.867)
	<u>(345.032)</u>	<u>(283.059)</u>

## 23. Despesas com desenvolvimento comunitário

	2014	2013
Serviços técnicos contratados	(18.423)	(12.725)
Equipamentos comunitários	(14.222)	(14.066)
Quadras poliesportivas	(278)	(101)
Gastos com materiais, equipamentos e vestuários	(7)	(6)
Demais despesas com desenvolvimento comunitário	(23)	(10)
	<u>(32.953)</u>	<u>(26.908)</u>

## 24. Despesas gerais e administrativas

	2014	2013 Reapresentado
Despesas com pessoal		
Salários e ordenados	(53.952)	(50.189)
Assistência Médico-Hospitalar	(13.230)	(11.877)
Provisão para pagamento de férias e férias indenizadas	(7.880)	(7.350)
Horas extras	(7.627)	(4.893)
Programa de Alimentação do Trabalhador	(7.236)	(6.689)
Décimo terceiro salário	(5.778)	(5.255)
Bolsa complementação educação	(2.302)	(2.360)
Salários de Comissionados	(1.244)	(1.517)
Honorários da diretoria	(1.147)	(1.525)
Programa Participação dos Resultados	(686)	(968)
Vale Transporte	(622)	(638)
Honorários do Conselho de Administração e Conselho Fiscal	(425)	(583)
Auxílio Creche	(196)	(171)
Seguro de Vida em Grupo	(168)	(149)
Treinamento	(157)	(192)
Demais despesas com pessoal	(147)	(167)
	<u>(102.797)</u>	<u>(94.523)</u>
Despesas com encargos sociais		
Contribuição social - COFINS	(31.361)	(25.738)
I.N.S.S e contribuições correlatas	(15.118)	(14.391)
Contribuição para o FGTS	(6.089)	(5.756)
Contribuição para o PIS	(5.096)	(4.145)
Seguro de Acidente do Trabalho	(1.488)	(1.375)
Contribuição p/ o salário educação	(85)	(65)
Indenizações e avisos prévios	(58)	(158)
Outros encargos sociais	(1.074)	(808)
	<u>(60.369)</u>	<u>(52.436)</u>

	2014	2013 Reapresentado
Despesas com serviços de terceiros		
Serviços de processamento de dados	(29.161)	(20.032)
Serviços de divulgação	(17.272)	(23.057)
Serviços de zeladoria e condomínio	(7.994)	(5.816)
Serviços de comunicação / postais	(6.489)	(6.420)
Serviços técnicos contratados - PJ	(5.109)	(2.040)
Conservação de bens administrativos	(2.308)	(1.961)
Serviços de reprografia	(1.389)	(1.178)
Locação de bens e despesas com condomínio	(1.160)	(1.490)
Postos de atendimento descentralizados	(1.133)	(1.124)
Transporte, despachos e armazenagem	(1.116)	(1.335)
Locação de veículos	(1.083)	(1.217)
Judiciais e de Cartório	(1.025)	(695)
Serviços de comunicação-Telefonia	(819)	(629)
Locação móveis e equipamentos de escritório	(743)	(620)

Serviços de conservação e limpeza	(527)	(506)
Serviços de vigilância	(369)	(427)
Tarifas de água e esgoto, luz e gás	(260)	(202)
Serviços de copa	(210)	(167)
Outros Serviços de Terceiros	(157)	(247)
	<u>(78.324)</u>	<u>(69.163)</u>

	2014	2013 Reapresentado
Despesas com encargos diversos		
Ações e acordos trabalhistas	(8.182)	-
Viagens e estadias	(1.612)	(1.436)
Amortizações	(1.092)	(949)
Contribuição ao Centro de Integração Empresa-Escola - CIEE e Fundação do Desenvolvimento Administrativo - FUNDAP	(731)	(559)
Depreciações	(693)	(979)
Recepções, exposições, congressos e correlatos	(269)	(265)
Despesas com locomoção	(144)	(136)
Contribuições a associações de classe	(128)	(119)
Despesas com representação	(50)	(89)
	<u>(12.901)</u>	<u>(4.532)</u>

## 25. Receitas e despesas financeiras

	2014	2013 Reapresentado
Receitas financeiras		
Juros contratuais	363.947	331.696
Multas, mora e atualização monetária	3.400	3.326
Juros de aplicação financeira	4.183	9.893
Juros de depósitos	10	1.310
Atualização monetária sobre financiamentos concedidos	109.827	66.390
Atualização monetária sobre o fundo de compensação de variações salariais	22.681	16.497
Outras receitas de variações monetárias	846	458
	<u>504.894</u>	<u>429.570</u>
Despesas financeiras		
Despesas e tarifas bancárias	(6.575)	(6.123)
Juros contratuais	(1.609)	(2.857)
De prestações a pagar	(215)	(154)
Atualização monetária sobre empréstimos	(1.949)	(393)
Outras despesas de variações monetárias	(37)	(11)
	<u>(10.385)</u>	<u>(9.538)</u>
	<u>494.509</u>	<u>420.032</u>

## 26. Lucro líquido por ação

Conforme nota explicativa 19, a Companhia possui somente ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal. O prejuízo básico por ação da Companhia em 31 de dezembro de 2014 foi de R\$ 0,05513 (R\$ 0,04156 em 31 de dezembro de 2013) e diluído de R\$ 0,04907 (R\$ 0,03779). O fator de diluição das ações é representado pelo AFAC.

## 27. Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos, visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas definidas pela Administração da Companhia.

### Gerenciamento de risco financeiro

Os principais fatores de risco a que a Companhia está exposta os seguintes riscos:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de taxa de juros.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos, as práticas e os processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

### Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um mutuário ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente das prestações a receber de mutuários, dos devedores por vendas compromissadas de mutuários, de aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada mutuário.

A Companhia estabelece uma provisão para créditos de liquidação duvidosa que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às prestações a receber de mutuários e os devedores por vendas compromissadas de mutuários. O principal componente desta provisão é específico relacionado a riscos significativos individuais que a Companhia entende que tais provisões são suficientes para cobrir tais riscos.

No que tange às instituições financeiras, a Companhia somente realiza operações com instituições financeiras controladas pelo governo federal.

	2014	2013
Caixa e equivalentes de caixa	35.528	39.467
Aplicações financeiras restritas	148.451	197.031
Prestações a receber	862.613	956.921
Devedores por vendas compromissadas	4.591.777	4.460.575
Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)	465.291	325.924
	<u>6.103.660</u>	<u>5.979.918</u>

A nota explicativa 6, relata os critérios de mitigação dos riscos e carteira vencida, bem como os efeitos da provisão para crédito de liquidação duvidosa e subsídio. Quanto ao FCVS, os critérios de mitigação dos riscos estão descritos na nota explicativa 11.

### Risco de liquidez

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

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

Abaixo os itens que possuem maturidade contratual como passivos financeiros:

	2014	2013
Fornecedores e prestadores de serviços	(273.025)	(193.167)
Empréstimos e financiamentos	(197.256)	(204.917)
FCVS a recolher	(10.382)	(9.779)
	<u>(480.663)</u>	<u>(407.863)</u>

A seguir, estão as maturidades contratuais de passivos financeiros:

	Valor futuro a pagar	6 meses ou menos	6 - 12 meses	1 - 2 anos	2 - 5 anos	5 em diante anos
Fornecedores	273.025	136.500	136.525	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	343.515	204.654	6.715	13.566	37.081	81.499
FCVS a recolher	10.382	-	-	10.382	-	-
	<u>626.922</u>	<u>341.154</u>	<u>143.240</u>	<u>23.948</u>	<u>37.081</u>	<u>81.499</u>



# COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

## Risco de taxa de juros

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

	2014	2013
Caixa e equivalentes de caixa	35.528	39.467
Aplicações financeiras restritas	148.451	197.931
Devedores por vendas compromissadas	4.591.777	4.460.575
<b>Ativos financeiros</b>	<b>5.241.047</b>	<b>5.023.897</b>
Empréstimos e financiamentos	(197.256)	(204.917)
FCVS a recolher	(10.382)	(9.779)
<b>Passivos financeiros</b>	<b>(207.638)</b>	<b>(214.696)</b>

## Análise de sensibilidade de taxas de juros

Conforme mencionado na nota explicativa nº 14, a Companhia possui empréstimos e financiamentos com diversas taxas de juros, sendo substancialmente pré-fixadas. Entretanto, a Administração considera que as variações mais significativas estão atreladas às operações pós-fixadas registradas nos grupos de aplicações financeiras e devedores por vendas compromissadas, os quais serão demonstrados por meio da análise de sensibilidade abaixo:

Exposição patrimonial	Exposição	Risco	Taxa de juros efetiva 2014	Cenários				
				I Provável	II 25%	III 50%	IV -25%	V -50%
<b>Ativos financeiros</b>								
Aplicações financeiras restritas - Nota explicativa 5								
Banco do Brasil	55.863	(a) 6,91%	6,91%	55.863	69.829	83.795	41.897	27.932
Banco do Brasil	92.588	(a) 10,34%	10,34%	92.588	115.735	138.882	69.441	46.294
Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas - Nota explicativa 6								
Devedores por vendas compromissadas	4.591.777	Variação da TR 0,86%	0,86%	4.591.777	5.739.721	6.887.666	3.443.833	2.295.889
<b>Exposição de juros</b>				<b>4.760.699</b>	<b>5.950.874</b>	<b>7.141.050</b>	<b>3.570.524</b>	<b>2.380.351</b>

(a) O risco de exposição das aplicações financeiras restritas é baseado na oscilação da carteira compreendendo os ativos financeiros vinculados ao fundo nas respectivas datas-bases.

## Gestão do capital

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

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

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

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

## Classificação dos instrumentos financeiros

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

	2014	2013
<b>Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado</b>		
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	168.922	221.421
<b>Empréstimos e recebíveis</b>		
Caixa e depósitos bancários à vista	15.057	15.977
Prestações a receber	862.613	956.021
Devedores por vendas compromissadas	4.591.777	4.460.575
FCVS a receber	465.291	325.924
<b>6.103.660</b>	<b>5.979.918</b>	
<b>Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado</b>		
Fornecedores e prestadores de serviços	273.025	193.167
Empréstimos e financiamentos	197.256	204.917
FCVS a recolher	10.382	9.779
<b>480.663</b>	<b>407.863</b>	

## PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, que este subscreve, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, examinou as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social de 2014, constituídas de Balanços Patrimoniais, Demonstrações de Resultados, Demonstrações de Resultados Abrangentes, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido e Demonstrações dos Fluxos de Caixa. Louvando-se ainda, nos exames que procedeu frente aos documentos apresentados ao longo do exercício, nos esclarecimentos da Diretoria e no Parecer dos Auditores Independentes,

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À Diretoria e Acionistas da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU São Paulo - SP

1. Examinamos as demonstrações financeiras da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

### Responsabilidade dos auditores independentes

3. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

### Base para opinião com ressalvas sobre as demonstrações financeiras

4. Conforme nota explicativa nº 20, a Companhia apurou durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 receita líquida positiva de R\$ 169.185 mil (R\$ 105.114 mil em 31 de dezembro 2013) e negativa de R\$ 24.806 mil (R\$ 18.305 mil em 31 de dezembro 2013) decorrentes da comercialização de imóveis que estão sendo apresentadas, deduzidas dos respectivos custos de comercialização. Conforme CPC 26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis, as rubricas de receita, custos e despesas apresentadas nas demonstrações de resultados devem ser evidenciadas em nota explicativa a partir da natureza dos respectivos valores. Entretanto, a administração da Companhia não divulgou nas notas explicativas às demonstrações financeiras, a segregação dos valores por natureza que impactaram tais rubricas e sua respectiva segregação entre receitas e custos de comercialização nas demonstrações do resultado. Em decorrência desse assunto, os montantes de R\$ 950.069 mil relativos as receitas de comercialização (R\$ 514.968 mil em 31 de dezembro 2013) e R\$ 805.690 mil de custos de comercialização (R\$ 428.159 mil em 31 de dezembro 2013) deveriam estar segregados naquela nota explicativa.

## Instrumentos financeiros "derivativos"

A Companhia não detém instrumentos financeiros derivativos.

## Instrumentos financeiros "não derivativos"

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

## Mensuração do valor justo

Para todos os instrumentos financeiros a administração considera que o valor justo se aproxima do valor contábil, uma vez que para esses instrumentos financeiros o valor contábil reflete o valor de liquidação naquela data.

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação estabelece uma hierarquia de três níveis para o valor justo, a qual prioriza as informações quando da mensuração do valor justo pela Companhia, para maximizar o uso de informações observáveis e minimizar o uso de informações não observáveis. O CPC 40 descreve os três níveis de informações que devem ser utilizadas mensuração ao valor justo:

- Nível 1** - Preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- Nível 2** - Outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, onde os preços cotados (não ajustados) são para ativos e passivos similares, em mercados não ativos, ou outras informações que estão disponíveis e que podem ser utilizadas de forma indireta (derivados dos preços).
- Nível 3** - Inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado.

O processo de mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia está classificado nos seguintes níveis:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Em 31 de dezembro de 2014			
<b>Ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado</b>			
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	-	168.922	-
Em 31 de dezembro de 2013			
<b>Ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado</b>			
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	-	221.421	-

## 28. Prejuízos fiscais a compensar

A Companhia possuía prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social a compensar sobre os seguintes valores-base:

	Valor em R\$
Valores até 2009	1.362.192
Exercício 2010	109.253
Exercício 2011	18.353
Exercício 2012	44.324
Exercício 2013	273.967
Exercício 2014	639.670
<b>Acumulado até 2014</b>	<b>2.447.759</b>

A compensação dos prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social está limitada à base de 30% dos lucros tributáveis anuais, sem prazo de prescrição. A Companhia não reconhece impostos diferidos ativos sobre esses prejuízos fiscais por causa da incerteza em relação com lucros fiscais disponíveis no futuro.

## 29. Eventos subsequentes

Conforme Lei nº 15.646, de 23 de dezembro de 2014, para o exercício de 2015, já estão aprovados no Orçamento do Estado recursos da ordem de R\$ 841.857, os quais serão destinados para investimentos em projetos habitacionais.

## DIRETORIA

José Milton Dallari Soares - Diretor-presidente

Marcos Rodrigues Penido - Diretor

Solange Aparecida Marques - Diretora

Guaracy Fontes Monteiro Filho - Diretor

Mário Kenji Maruyama - TC CRC 1SP 127.707/O-5

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

JOÃO PAULO DE JESUS LOPES

JOÃO CARLOS DE SOUZA MEIRELLES

JOÃO VICENTE FERREIRA TELLES GUARIBA

deliberou que as referidas Demonstrações complementadas pelas "Notas Explicativas", estão em condições de serem submetidas à apreciação da Assembléia Geral Ordinária.

São Paulo, 16 de setembro de 2015.

TZUNG SHEI UE

ENIO MARRANO LOPES

PEDRO FAGUNDES DE OLIVEIRA FILHO

5. Conforme mencionado na nota explicativa nº 7, a Companhia possui em 31 de dezembro de 2014 na rubrica de terrenos, o montante de R\$ 713.185 mil (R\$ 692.530 mil em 31 de dezembro de 2013 e R\$ 612.622 mil em 1º de janeiro de 2013), para o qual a administração não possui um controle individualizado, bem como análise de eventual problema de realização dos ativos decorrentes de terrenos transferidos de outras entidades do Governo e terrenos adquiridos diretamente pela Companhia que se encontram numa situação de ocupação por terceiros. Em decorrência desse assunto, não foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes em relação aos terrenos registrados, assim como nos elementos componentes das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, assim como dos exercícios anteriores.

6. Conforme mencionado na nota explicativa nº 12, a Companhia possui em 31 de dezembro de 2014 o montante de R\$ 82.438 mil na rubrica de depósitos judiciais, no ativo não circulante (R\$ 81.636 mil em 31 de dezembro de 2013 e R\$ 73.051 mil em 1º de janeiro de 2013) e não havia controles efetivos para conciliar os depósitos em aberto com o saldo contábil até aquelas datas. Em decorrência desse assunto, não nos foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes em relação ao saldo de depósitos judiciais, assim como nos elementos componentes das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, assim como dos exercícios anteriores.

### Opinião com ressalva

7. Em nossa opinião, exceto pela distorção nas divulgações e na apresentação da demonstração do resultado descrita no parágrafo 4 e pelos possíveis efeitos, se houver, dos assuntos descritos nos itens 5 e 6 do parágrafo Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Demonstrações financeiras do exercício anterior examinadas por outro auditor independente

8. O exame das demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e o balanço patrimonial em 1º de janeiro de 2013 (derivado das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2012) preparadas originalmente antes da correção de erros mencionadas na nota explicativa nº 2 (e), foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificações, com data de 07 de abril de 2014 e 18 de junho de 2013, respectivamente, com ênfase sobre a incerteza de realização dos ativos da Companhia formados pela carteira de financiamentos aos mutuários, registrados no ativo circulante dentro da rubrica de prestações a receber e no ativo não circulante dentro da rubrica de devedores por vendas compromissadas. Como parte dos nossos exames das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2014 examinamos os ajustes nos valores correspondentes às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e ao balanço patrimonial em 1º de janeiro de 2013 e em nossa opinião tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2013 e balanço patrimonial em 1º de janeiro de 2013 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguuração sobre elas tomadas em conjunto.



São Paulo, 25 de setembro de 2015

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O-6

Orlando Octávio de Freitas Júnior

Contador CRC 1SP178871/O-4



Secretaria da Habitação