



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP

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

FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - FMH



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 - (Em Milhares de Reais)

ATIVO	Nota	2018	2017 (Ajustado)	PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2018	2017 (Ajustado)
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa	4	1	1	Fornecedores e Empreiteiras		284	1.358
Bancos Conta Movimento	4	1.156	463	Impostos e Contribuições Sociais	12.1	215	343
Aplicações Financeiras	4	21.815	35.976	Recebimentos para Amortização de Dívida	13	65.128	61.796
Prestações a Receber	5.1	6.972	7.209	Seguros a Pagar		136	123
Contas a Receber	6	1.823	3.890	Créditos a Repassar	14	8.233	7.882
Outras Contas a Receber	10.1	2.895	2.516	Outras Contas a Pagar	15.1	10.066	22.786
		34.662	50.055	Subvenções Recebidas para Investimentos		-	2.432
						84.062	96.720
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Realizável a Longo Prazo				Exigível a Longo Prazo			
Mutuários a Receber	5.2	139.991	123.339	Tributos a Pagar	12.2	244	284
Bens Destinados para Comercialização	7	162.857	165.708	Outras Contas a Pagar	15.2	48	73
Projetos em Fase de Desenvolvimento	8	161.320	158.555	Impostos Diferidos		11.423	9.351
Terrenos Destinados a Edificações ou Urbanizações	9	82.898	79.007			11.715	9.708
Outras Contas a Receber	10.2	2.168	383	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
		549.234	526.992	Reserva de Reavaliação	9	19.849	19.849
Investimentos				Prejuízos Acumulados		(84.585)	(102.085)
	11	38.246	38.246			(64.736)	(82.236)
		38.246	38.246	Lei Municipal nº 11.632/94-FMH	16.1	591.101	591.101
		587.480	565.238			591.101	591.101
						526.365	508.865
TOTAL DO ATIVO		622.142	615.293	TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO		622.142	615.293

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 - (Em Milhares de Reais)

	Nota	2018	2017
RECEITA OPERACIONAL			
De Comercialização		35.456	50.662
De Gestão de Crédito	17	5.176	3.062
		40.632	53.724
(-) CUSTO DE ATIVIDADES OPERACIONAIS			
De Produção		(3.668)	(5.544)
De Comercialização		(25.892)	(72.083)
De Gestão de Crédito		(20.092)	(20.350)
		(49.652)	(97.977)
		(9.020)	(44.253)
(=) PREJUÍZO OPERACIONAL BRUTO			
(+) RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Resultado Financeiro Líquido		5.110	6.736
Pessoal e Encargos Sociais		(17)	-
Serviços de Terceiros		(876)	(9.397)
Tributárias		(38)	(61)
Com Gastos Não Incluídos no Custo da Obra		(1.007)	(2.704)
Outras Receitas e Outras Despesas		23.348	48.259
		26.520	42.833
(=) RESULTADO LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		17.500	(1.420)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2018 - (Em Milhares de Reais)

Descrição	Nota	Reserva de Reavaliação	Prejuízos Acumulados	Lei Municipal nº 11.632/94 FMH	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016		19.849	(83.481)	595.194	531.562
Ajustes de Períodos Anteriores:		-	-	-	-
1-Recomposição de estoques	16.2	-	1.612	-	1.612
2-Baixa de estoques	16.2	-	(9.207)	-	(9.207)
3-Baixa de custos não incidentes	16.2	-	(6.496)	-	(6.496)
4-Baixa de depósitos judiciais	16.2	-	(20)	-	(20)
5-Baixa de terrenos e edificações	16.2	-	(3.073)	-	(3.073)
Saldos em 31 de dezembro de 2017 (antes dos ajustes)		19.849	(100.665)	595.194	514.378
Baixa de UH do Empreendimento Nova Jaguaré II		-	-	(4.093)	(4.093)
Prejuízo do Exercício		-	(1.420)	-	(1.420)
Saldos em 31 de dezembro de 2017 (ajustado)		19.849	(102.085)	591.101	508.865
Lucro do Exercício		-	17.500	-	17.500
Saldos em 31 de dezembro de 2018		19.849	(84.585)	591.101	526.365

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS RELATIVAS AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 - (Em Milhares de Reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo Municipal de Habitação foi criado pela Lei Municipal nº 11.632, de 22 de julho de 1994 com a finalidade de facilitar e promover o acesso para aquisição de moradia pela população de baixa renda. Os recursos destinados para as ações de habitação do FMH, pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, são repassados à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP para serem aplicados em projetos habitacionais, mediante controle da Secretaria Municipal de Habitação. O FMH não tem personalidade jurídica e também não é dotado de estruturas administrativa e operacional próprias, ficando a cargo da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, da Secretaria Municipal de Habitação e do Conselho Municipal da Habitação, em consequência de previsão legal, a representação do Fundo nas funções e atividades relativas à sua gestão. O orçamento do Fundo, aprovado para o exercício de 2018, de acordo com a Lei nº 16.772 de 27 de dezembro de 2017 foi de R\$ 48.925.723,00.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

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

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

Em conformidade com as disposições contidas no Pronunciamento Técnico CPC nº 24, aprovado pelo CFC através da Resolução NBC TG 24 (R2), foi autorizada em 14 de março de 2019, pelo Diretor Financeiro, a divulgação dessas Demonstrações Financeiras.

As demonstrações financeiras do FMH estão sendo elaboradas com o objetivo específico de atender ao disposto no art. 7º da Lei Municipal nº 11.632 de 22 de julho de 1994 e serão submetidas à apreciação do Conselho Municipal de Habitação.

Os valores aqui apresentados estão resumidos na nota explicativa 22 das demonstrações Contábeis da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As práticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas de maneira consistente pelo Fundo nas demonstrações financeiras apresentadas:

3.1. Instrumentos Financeiros

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

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

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

3.2. Estoques - São mensurados pelo seu custo de aquisição ou de produção e compreendem unidades disponíveis para comercialização.

3.3. Impostos Diferidos

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

3.4. Reconhecimento de receita de vendas

A partir de 1º de janeiro de 2018, passou a ser obrigatória a adoção do CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, análogo ao IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2018 E 2017 - (Em milhares de Reais)

	2018	2017
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimentos de vendas	18.971	20.332
Recebimentos de prestações e outros - convênios	221	199
Recebimentos de rendimentos de aplicações financeiras	1.224	4.021
Recebimentos por levantamentos de depósitos judiciais	7	1
Outros recebimentos	228	219
(-) Pagamentos de tributos incidentes sobre vendas	(1.707)	(1.766)
(-) Pagamentos de despesas operacionais	(32.324)	(32.644)
(-) Pagamentos de contingências	(25)	(25)
(-) Pagamentos de depósitos judiciais	(2.042)	(16)
(-) Retenções de IRRF s/aplicações financeiras	(268)	(797)
(-) Pagamentos de prestações recebidas e demais gastos - convênios - retorno	(1.432)	(602)
(-) Deduções e demais despesas relativas aos recebimentos de vendas	(1.310)	(1.524)
Caixa Consumido na Atividade Operacional	(18.457)	(12.602)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Caixa Gerado na Atividade de Financiamento	-	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Recebimentos de Recursos FMH - Lei Municipal nº 11.632/94	13.063	5.934
Recebimentos de recursos SEHAB (FUNDURB)	13	-
(-) Demais custos para formação de estoques	(2.535)	(1.577)
(-) Devolução de recursos relativos à subvenção para investimentos	(5.539)	-
(-) Aquisições de terrenos/desapropriações de Imóveis (FUNDURB) SEHAB	(13)	-
Caixa Gerado na Atividade de Investimento	4.989	4.357
VARIAÇÃO DO DISPONÍVEL NO PERÍODO	(13.468)	(8.245)
SALDOS NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	36.440	44.685
SALDOS NO FINAL DO EXERCÍCIO	22.972	36.440

São consideradas obrigações de performance as promessas de transferir ao cliente bem ou serviço (ou grupo de bens ou serviços) que seja distinto, ou uma série de bens ou serviços distintos que sejam substancialmente os mesmos e que tenham o mesmo padrão de transferência para o cliente.

O Fundo mensura a receita pelo valor da contraprestação à qual espera ter direito em troca das transferências dos bens ou serviços prometidos ao cliente. Os preços das transações têm como base preços declarados em contratos, os quais refletem metodologias e políticas de preços do Fundo.

Ao transferir um bem, ou seja, quando o cliente obtém o controle desse, o Fundo satisfaz à obrigação de performance e reconhece a respectiva receita, o que geralmente ocorre em momentos específicos no tempo no ato da entrega do produto.

A receita do Fundo é derivada predominantemente da venda de unidades habitacionais e a transferência de riscos e benefícios previstos contratualmente, geralmente coincide com a transferência de controle dos produtos, portanto, o momento do reconhecimento da receita de venda não será impactado pela adoção da nova norma.

3.5. Estimativas e julgamentos relevantes

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31/12/2018	31/12/2017 (Ajustado)
Caixa	1	1
Bancos conta movimento	1.156	463
Equivalentes de caixa	21.815	35.976
Disponibilidade	22.972	36.440

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

No exercício de 2018 as indisponibilidades temporárias passaram a ser registradas no grupo "outras contas a receber" (nota explicativa 10.2) e são compostas por valores bloqueados judicialmente na Caixa Econômica Federal (R\$ 1.588) e no Banco do Brasil (R\$ 50), mas ainda não transferidos para as contas judiciais.

5. PRESTAÇÕES A RECEBER/MUTUÁRIOS A RECEBER

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

	31/12/2018	31/12/2017
Prestações emitidas a receber	6.972	7.209
Saldo devedor vencido	56.853	51.914
Saldo devedor vincendo	141.376	123.318
Ajustes da Lei 11.638/07	(58.238)	(51.893)
Total	146.963	130.548
5.1. Circulante	6.972	7.209
5.2. Não circulante	139.991	123.339
Total	146.963	130.548

6. CONTAS A RECEBER

	31/12/2018	31/12/2017
Governo		
Transações com a COHAB (i)	662	1.069
Outros		
Devedores Transitórios	1.161	1.323
Conta controle - Contratos não implantados (ii)	-	1.498
Total	1.823	3.890

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

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

7. BENS DESTINADOS PARA COMERCIALIZAÇÃO

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

Descrição	31/12/2018		31/12/2017 (Ajustado)	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Unidades Habitacionais - Participação 100%	5.630	123.993	5.783	123.605
Unidades Habitacionais - Participação mista	1.672	38.864	1.863	42.103
Total de unidades a serem comercializadas	7.302	162.857	7.646	165.708
(-) Unidades com permissão de uso	(4.251)	(111.682)	(4.444)	(116.647)
Total de unidades disponíveis para comercialização	3.051	51.175	3.202	49.061

continua...

continuação



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP

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

FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - FMH



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS RELATIVAS AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 - (Em Milhares de Reais)

8. PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

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

Descrição	31/12/2018	31/12/2017 (Ajustado)
Recursos FMH.....	161.307	158.555
Recursos FUNDURB.....	13	-
Total	161.320	158.555

9. TERRENOS DESTINADOS A EDIFICAÇÕES OU URBANIZAÇÕES

Descrição	31/12/2018	31/12/2017 (Ajustado)
Custo de Aquisição.....	63.049	59.158
Reavaliações Efetuadas entre 2003 a 2007.....	19.849	19.849
Total	82.898	79.007

10. OUTRAS CONTAS A RECEBER

10.1. Circulante

Descrição	31/12/2018	31/12/2017 (Ajustado)
Tributos a Compensar.....	2.620	1.625
IR Retido sobre Aplicações Financeiras.....	275	797
Valores a Receber.....	-	94
Total	2.895	2.516

10.2. Não Circulante

Descrição	31/12/2018	31/12/2017 (Ajustado)
Depósitos Judiciais.....	530	383
Retenções Judiciais (indisponibilidades bancárias).....	1.638	-
Depósitos para Recursos Administrativos.....	-	-
Total	2.168	383

11. INVESTIMENTOS

O grupo de investimentos é formado por imóveis mantidos para fins de renda de aluguel (lojas comerciais nos conjuntos habitacionais e empreendimentos do programa Locação Social).

A composição dos investimentos é a seguinte:

Descrição	31/12/2018	31/12/2017 (Ajustado)
Lojas Comerciais / Locação Social.....	38.246	38.246
Total	38.246	38.246

12. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS

Impostos e contribuições a recolher	12.1. Passivo circulante		12.2. Passivo não circulante *	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Contribuição Previdenciária.....	19	45	-	-
Programa de regularização de débitos federais**.....	50	49	244	284
PIS e COFINS.....	139	226	-	-
Impostos e Contribuições sobre a renda.....	2	18	-	-
Imposto sobre serviços.....	5	5	-	-
Total	215	343	244	284

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

** REFIS, instituído pela Lei 11.941/09.

13. RECEBIMENTO PARA AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDA

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

14. CRÉDITOS A REPASSAR

Credor	Descrição	31/12/2018	31/12/2017 (Ajustado)
Locação Social.....	Recursos gerenciados pelo FMH	8.233	7.882

15. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	31/12/2018	31/12/2017 (Ajustado)
Remuneração à COHAB.....	8.857	21.899
Outras contas a pagar (i).....	1.182	861
Parcelamentos Administrativos (ii).....	75	99
Total	10.114	22.859
15.1. Circulante.....	10.066	22.786
15.2. Não circulante.....	48	73
Total	10.114	22.859

(i) Outras contas a pagar são compostas majoritariamente por valores arrecadados a classificar ou não identificados, sinistros a repassar e outras provisões de serviços não faturados.

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

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

16.1. LEI MUNICIPAL Nº 11.632/94 - FMH

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

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

16.2. AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

Conforme Lei 6.404/76, artigo 186, foram escriturados no Patrimônio Líquido, conta Ajustes de Exercícios Anteriores os saldos decorrentes de efeitos provocados por erro imputável a exercício anterior ou mudança de critérios contábeis que vinham sendo utilizados pela COHAB-SP.

O procedimento de retificação de erros de períodos de apuração anteriores foi realizado em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC nº 23 que trata das Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, aprovado pelo CFC através da NBC TG 23 (R2).

Os ajustes realizados, decorrentes de erros em exercícios anteriores a 2018, são demonstrados no quadro a seguir:

Ajuste	Descrição	Valor
Recomposição de estoques	Apropriação de lotes no Conjunto Adventista	1.612
Baixa de estoques	Regularização do fechamento do custo do Conjunto Santa Etelvina I-VI-A	(9.207)
Baixa de custos não incidentes	Baixa de gastos não incidentes no Conjunto Habitacional Santa Luzia, Edifício Lorde Hotel, Jardim Barro Branco I, Heliópolis L, Raposo Tavares e Mendonça Cachoeirinha.	(6.496)
Baixa de depósitos judiciais	Regularização de levantamento de depósitos judiciais	(20)
Baixa de terrenos e edificações	Regularização de doação das áreas CH Santa Luzia, Jardim das Acácias e Edifício Lorde Hotel, destinadas ao FAR e CDHU.	(3.073)
TOTAL		(17.184)

17. APRESENTAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)

17.1. PADRÃO INTERNACIONAL DE CONTABILIDADE

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

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

Demonstração do Resultado do Exercício	31/12/2018	31/12/2017
Receita Operacional Bruta		
• Comercialização.....	39.070	55.826
• Gestão de Crédito.....	5.703	3.374
(=) Valor Total	44.773	59.200
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta:		
• PIS/COFINS.....	(4.141)	(5.476)
(=) Receita Operacional Líquida	40.632	53.724
• Demais Receitas.....	812	975
• PIS/COFINS.....	(75)	(90)
(=) Valor Líquido das Demais Receitas	737	885

18. OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

	31/12/2018	31/12/2017
Recursos do FMH - Lei nº 11.632/94.....	(9.394)	(12.398)
Provisão para Contingências (*).....	-	(293)
Depreciações.....	(2)	-
Despesa com eventos e viagens.....	-	16
Subvenção para Custeio.....	16.631	28.298
Reversão de Obrigações Provisonadas (*).....	3.049	26.701
Acordos Judiciais (Permissão de uso).....	13.063	5.934
Outras Receitas Operacionais.....	1	1
Total	23.348	48.259

(*) Essas provisões foram discriminadas na nota explicativa 16.

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme Lei nº 17.021, de 27 de dezembro de 2018, para o exercício de 2019 já estão aprovados na Lei Orçamentária Anual, recursos na ordem de R\$ 44.581.331,00 para o FMH, os quais serão destinados para investimentos em projetos habitacionais do Fundo.

DIRETORIA

ALEXSANDRO PEIXE CAMPOS Diretor Presidente	RENATA MARIA RAMOS SOARES Diretora	NILSON EDSON LEONIDAS Diretor	LEOCIR CEZAR PORTO Diretor	DANIEL BOER DE SOUZA Gerente de Contabilidade e Seguros
JOSÉ RICARDO FRANCO MONTORO Vice-Presidente	REINALDO IAPEQUINO Diretor	LUIZ EDUARDO FERRUCCI Diretor	DÉCIO VIEIRA DE SOUZA Diretor	CRC 1SP 237.021/O-2

ALEMOA S/A IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ: 58.128.687/0001-25

Relatório da Diretoria

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, apresentamos aos senhores acionistas, o Balanço Patrimonial e demais demonstr. financeiras relativas ao exercício/2018, assim como notas explicativas referentes a esse período, ficando à disposição para quaisquer outros esclarecimentos.

Balanço Geral encerrado em 31 de Dezembro de 2018

	2018	2017
Ativo		
Circulante	11.494.754,11	11.291.304,11
Caixa e Bancos.....	177.368,24	105.079,68
Títulos e Valores Mobiliários.....	1.746.818,86	2.569.544,53
Créditos de Pessoas Físicas.....	30.968,52	30.968,53
Créditos de Pessoas Jurídicas.....	6.378.973,37	5.481.276,93
Outros Valores e Bens.....	1.188.252,51	1.132.061,83
Impostos e Contribuições a recuperar.....	2.761,02	2.761,02
Estoques de Imóveis p/Venda.....	1.969.611,59	1.969.611,59
Não Circulante	9.253.177,50	9.290.583,23
Corrente Empresas Controladas.....	1.019.665,48	909.565,48
Depósitos Judiciais.....	5.366,30	5.366,30
Impostos a recuperar.....	156.202,28	152.444,34
Investimentos.....	7.767.649,50	7.950.677,30
Imobilizado.....	304.293,94	272.529,81
Total do Ativo	20.747.931,61	20.581.887,34
Passivo		
Circulante	179.693,03	123.930,89
Obrigações Trabalhista a Recolher.....	1.600,05	1.491,78
Obrigações Tributária a Recolher.....	170.393,17	114.739,30
Fornecedores.....	7.338,61	7.338,61
Dividendos a Distribuir.....	361,20	361,20
Não Circulante	1.044.262,44	1.010.891,71
Financiamento Bancário.....	33.370,73	-
Credores Diversos.....	985.321,47	985.321,47
Clientes c/Caução.....	25.570,24	25.570,24
Patrimônio Líquido	19.523.976,14	19.447.064,74
Capital.....	1.600.000,00	1.600.000,00
Reserva de Lucros.....	17.923.976,14	17.847.064,74
Total do Passivo	20.747.931,61	20.581.887,34

Notas Explicativas: As Demonstrações Financeiras foram elaboradas de acordo com as novas práticas contábeis adotadas no Brasil c/ base nas disposições contidas na Lei das S/A, alteradas pela Lei 11.638/07 e 11941/

Demonstração do Resultado do Exercício

	2018	2017
Receita Operacional Bruta	3.824.569,58	2.907.398,95
(-) Tributos s/ Receita Operacional.....	154.356,76	115.563,50
Receita Operacional Líquida	3.670.212,82	2.791.835,45
Custo de Imóvel Vendido.....	-	46.373,98
Lucro Bruto	3.670.212,82	2.745.461,47
(-) Despesas Administrativa.....	1.196.300,24	831.675,25
(-) Despesas Tributária.....	631.463,73	795.014,52
(+) Ganho Equivalente Patrimonial.....	-	225.147,22
(-) Depreciação.....	6.887,42	1.212,10
(+) Recuperação Despesas.....	381.657,24	262.363,96
(-) Perdas Equivalência Patrimonial.....	223.806,19	-
(+) Outras Receitas.....	31.658,97	6.828,19
(-) Perdas Diversas.....	10.362,63	-
Resultado antes do Resultado Financeiro	2.014.708,82	1.611.898,97
(+) Receita Financeira.....	91.084,32	292.807,27
(-) Despesa Financeira.....	28.131,74	25.216,30
Resultado do Exercício	2.077.661,40	1.879.489,94
Lucro por Ação	1,30	1,17

2009 e segue a NBC TG Pronunciamento conceitual básico. Estrutura conceitual para elaboração e divulgação de relatório contábil-financeiro aprovado pela resolução CFC nº1374/2011 e demais pronunciamentos CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis) aplicáveis. O resumo das principais práticas contábeis: investimento permanente na Alemoa Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo avaliado ao método de equivalência patrimonial. O imobilizado registrado ao custo de aquisição e a depreciação é calculado pelo método linear as taxas de acordo com os índices oficiais da legislação e leva em consideração o tempo de vida útil dos bens, sendo que as novas aquisições estão de acordo com a nova regra. Passivo Circulante e Não Circulante são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações incorridos até as datas de encerramento dos exercícios. Apuração de Resultados: é apurado em conformidade com princípio contábil da competência. O Capital é de R\$ 1.600.000,00 divididos em 1.600.000 ações ordinárias nominativas em valor de R\$ 1,00 (hum real) cada. Sendo que 69.804 ações pertencem a residentes no exterior.

Demonstração do Fluxo de Caixa do Exercício de 2018

Fluxo de Caixa Atividades Operacionais	2018	2017
Lucro do Exercício.....	2.077.661,40	1.879.489,94
Depreciação.....	6.887,42	1.212,10
Equivalência Patrimonial.....	223.806,19	(225.147,22)
Diminuição Estoque.....	-	61.574,36
Aumento/Diminuição Empréstimo		
• Empresa Controlada.....	110.100,00	285.154,36
IRPJ +CSLL.....	(341.000,43)	(350.940,40)
Caixa Líquido Atividades Operacionais	2.077.454,58	1.651.343,14
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Aquisição Imobilizado.....	-	(5.089,75)
Aquisição Investimentos.....	-	(110.000,85)
Diminuição/Empréstimo		
• a Empresas Ligadas.....	-	(131.172,86)
Recebimento Venda Imobilizado.....	100.967,42	-
Caixa Líquido Atividades de Investimentos	100.967,42	(246.263,46)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de Dividendos.....	(2.000.750,00)	(1.300.000,00)
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(2.000.750,00)	(1.300.000,00)
Aumento/redução Caixa Líquido	177.368,24	105.079,68
Disponibilidade no Início Exercício	94.041,06	199.120,74
Disponibilidade no Fim Exercício	83.327,18	94.041,06

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em Dezembro de 2018

	Capital Social	Reserva de Lucros a Realizar	Patrimônio Líquido
Saldo do Início do Balanço	1.600.000,00	17.847.064,74	19.447.064,74
Lucro do Exercício.....	-	2.077.661,40	2.077.661,40
Distribuição de Dividendos.....	-	(2.000.750,00)	(2.000.750,00)
Saldo em 31/12/2018	1.600.000,00	17.923.976,14	19.523.976,14