

# COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

---

---

## RELATÓRIO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

---

**2023**

## Sumário

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	3
BALANÇO PATRIMONIAL.....	7
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS .....	8
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....	9
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (Indireto) .....	10
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS .....	11

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Aos

Acionistas, Diretores e Administradores da  
COMPANHIA HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB/CT  
Curitiba - PR

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da **COMPANHIA HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB/CT** (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial, financeira e da **COMPANHIA HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB/CT**, em 31 de dezembro de 2023, 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.

### **Base para Opinião**

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

### **Ênfase**

As demonstrações financeiras sob nosso exame foram preparadas pressupondo-se a continuidade normal das atividades da Companhia. Entretanto, um cenário formado por contínuos e reiterados prejuízos, decorrentes da deficiência de capital de giro e da elevação da participação de capital de terceiros, vem consumindo o “capital próprio” aumentando recorrentemente a cada ano os prejuízos acumulados.

### **Outros assuntos**

#### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício e períodos anteriores

O balanço patrimonial e demais demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparabilidade, foram anteriormente auditadas por nós que emitimos relatório datado de 10 de março de 2023, sem modificação.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

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

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

## **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Curitiba, 06 de março de 2024.

BAZZANEZE AUDITORES INDEPENDENTES S/S  
CRC-PR Nº 3.942/O-6  
CVM 519/3

EDICLEI  
CAVALHEIRO DE  
AVILA:00640969984

Assinado de forma digital  
por EDICLEI CAVALHEIRO  
DE AVILA:00640969984  
Dados: 2024.03.11  
14:47:09 -03'00'

EDICLEI CAVALHEIRO DE ÁVILA  
Contador CRC-PR 057250/O-9 T-RJ  
CNAI 5344

KARINI LETICIA  
BAZZANEZE

Assinado de forma digital  
por KARINI LETICIA  
BAZZANEZE  
Dados: 2024.03.11  
14:46:40 -03'00'

KARINI LETÍCIA BAZZANEZE  
CONTADORA CRC-PR 51096/O-0 PR  
CNAI 6254

Em atendimento às disposições legais e societárias, a Companhia submete à apreciação dos Srs. Acionistas e Conselheiros as Demonstrações Financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022, acompanhados do Relatório dos Auditores Independentes, Parecer do Conselho Fiscal e Carta Anual de Políticas Públicas.

*BALANÇO PATRIMONIAL*

ATIVO		2023	2022	PASSIVO		2023	2022
<b>CIRCULANTE</b>	Nota			<b>CIRCULANTE</b>	Nota		
Caixa e equivalentes	4	3.900.598,67	1.441.876,02	Obrigações fornecedores	11	2.016.246,32	3.571.456,76
Adiantamentos		592.162,15	454.171,28	Obrigações trabalhistas	12	3.847.060,64	7.422.458,40
Clientes a receber	5	144.913.296,75	183.796.264,77	Encargos trabalhistas	13	6.932.197,53	8.103.051,64
Devedores financiamentos	5	11.118.441,81	11.241.212,50	Obrigações tributárias	13	1.644.338,55	3.024.341,52
Valores a receber FGTS		78.423,39	78.423,39	Empréstimos e financiamentos	15	21.089.325,42	20.255.259,24
Tributos a recuperar		190.197,47	133.935,21	Créditos a repassar	16	7.935.080,27	8.298.960,29
Estoques	7	232.059.244,00	227.260.455,04	Adiantamento de clientes	17	17.159.178,41	19.443.834,75
Outros Valores Realizáveis	8	4.300.344,37	4.022.308,69	Outros valores exigíveis		24.559.254,66	61.636,65
		397.152.708,61	428.428.646,90			85.182.681,80	70.180.999,25
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Devedores financiamentos	5	97.559.653,50	95.905.672,06	Obrigações trabalhistas	12	-	530.032,52
Valores a receber FCVS	6	149.449.706,73	142.604.279,70	Encargos trabalhistas	13	33.427.259,30	29.261.783,68
Valores depósitos judiciais	9	7.352.368,91	6.547.251,33	Obrigações tributárias	13	27.631.305,23	25.092.357,50
Imobilizado	10	6.649.526,45	6.589.668,90	Provisão contingências	14	8.646.695,21	67.351.726,47
Intangível	10	10.761,48	14.250,60	Empréstimos e financiamentos	15	224.540.475,46	240.280.145,80
		261.022.017,07	251.661.122,59	Outros valores exigíveis		573.384,76	573.384,76
						294.819.119,96	363.089.430,73
				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
				Capital Social	18	481.005.883,71	438.180.942,76
				Adiant. Aum.de Capital		64.752.461,69	69.784.929,81
				Ajustes avaliação patrimonial		10.031.884,70	10.031.884,70
				(-) Prejuízos Acumulados		-277.617.306,18	-271.178.417,76
						278.172.923,92	246.819.339,51
<b>TOTAL</b>		<b>658.174.725,68</b>	<b>680.089.769,49</b>	<b>TOTAL</b>		<b>658.174.725,68</b>	<b>680.089.769,49</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

		2023	2022
<b>RECEITA BRUTA DE VENDAS E SERVIÇOS</b>	Nota 19		
Receita de vendas imobiliárias		30.314.510,82	22.626.523,24
Receita de prestação de serviços		6.582.861,93	4.486.953,55
Receita de locação de bens		<u>1.121.364,96</u>	<u>1.132.886,10</u>
		38.018.737,71	28.246.362,89
(-) DEDUÇÃO IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES		(3.013.292,52)	(2.695.175,43)
<b>(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>		<b>35.005.445,19</b>	<b>25.551.187,46</b>
<b>CUSTO COM VENDAS IMOBILIÁRIAS</b>		<b>(2.927.479,58)</b>	<b>(5.036.559,61)</b>
<b>DESPESAS COM VENDAS E SERVIÇOS</b>	Nota 20		
De Comercialização		(45.628.559,63)	(1.069.691,02)
De Produção		(7.809,03)	(50.228,03)
De Gestão de Créditos		(3.766.123,81)	(77.140.306,97)
De Desenvolvimento Comunitário		(683.200,00)	(451.970,00)
Judiciais		-	<u>(3.745.517,79)</u>
		<u>(50.085.692,47)</u>	<u>(82.457.713,81)</u>
<b>DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS</b>			
Pessoal	Nota 21	(30.298.003,15)	(34.931.203,59)
Encargos de Pessoal	Nota 21	(5.778.329,44)	(5.317.052,17)
Ocupação		(1.444.388,40)	(1.240.931,48)
Utilidades e Serviços		(446.004,39)	(483.004,59)
Gerais		(3.825.125,36)	(2.068.869,61)
Tributárias		<u>(138.304,15)</u>	<u>(195.252,43)</u>
		(41.930.154,89)	(44.236.313,87)
<b>(=) RESULTADO OPERACIONAL</b>		<b>(59.937.881,75)</b>	<b>(106.179.399,83)</b>
<b>OUTRAS RECEITAS E DESPESAS</b>		<b>32.821.993,96</b>	<b>368.750,24</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>			
Receitas Financeiras		29.249.571,73	32.644.818,62
Variações Monetárias Ativas		5.508.005,62	4.392.580,96
Despesas Financeiras		(11.020.465,81)	(31.455.313,74)
Variações Monetárias Passivas		(1.443.884,82)	(4.164.328,98)
Impostos incidentes s/receitas financeiras		<u>(1.616.227,35)</u>	<u>(1.722.239,06)</u>
		20.676.999,37	(304.482,20)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO</b>		<b>(6.438.888,42)</b>	<b>(106.115.131,79)</b>
Lucro (Prejuízo) por Lote de Mil Ações - R\$		(0,07200)	(1,30259)
Quantidade de ações		89.426.756.938	81.464.909.246

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## *DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO*

	Capital Social	Futuro Aumento de Capital	Ajuste Avaliação Patrimonial	Prejuízos do Exercício	Total
SALDOS EM 2021	390.018.001,84	90.987.881,87	10.031.884,70	(165.063.285,97)	325.974.482,44
Integralização	48.162.940,92	(48.162.940,92)	-	-	-
Aumento de Capital	-	26.959.988,86	-	-	26.959.988,86
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	-	-	(106.115.131,79)	(106.115.131,79)
<b>SALDOS EM 2022</b>	<b>438.180.942,76</b>	<b>69.784.929,81</b>	<b>10.031.884,70</b>	<b>(271.178.417,76)</b>	<b>246.819.339,51</b>
Integralização	42.824.940,95	(42.824.940,95)	-	-	-
Aumento de Capital	-	37.792.472,83	-	-	37.792.472,83
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	-	-	(6.438.888,42)	(6.438.888,42)
<b>SALDOS EM 2023</b>	<b>481.005.883,71</b>	<b>64.752.461,69</b>	<b>10.031.884,70</b>	<b>(277.617.306,18)</b>	<b>278.172.923,92</b>
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.					

*DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (Indireto)*

	2023	2022
<b>1. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro/Prejuízo Líquido do Exercício</b>	<b>(6.438.888,42)</b>	<b>(106.115.131,79)</b>
Ajustes ao lucro/prejuízo por:		
Depreciação e Amortização	15.218,41	22.254,02
Provisão	8.646.695,21	67.351.726,47
Reversão Provisão	(67.351.726,47)	(63.759.100,46)
Baixa do ativo imobilizado e intangível	13.863,61	46.393,08
Redução (aumento) nos ativos:		
Adiantamentos	(137.990,87)	753.847,21
Clientes a receber	38.882.968,02	(5.830.824,06)
Devedores por financiamentos	(1.531.210,75)	(2.280.260,71)
Tributos a compensar e recuperar	(56.262,26)	124.153,04
Estoques	(4.798.788,96)	(7.978.017,35)
Outros Valores Realizáveis	(278.035,68)	9.306.591,41
Valores a receber FCVS	(6.845.427,03)	66.808.432,36
Valores em depósitos judiciais	(805.117,58)	(1.041.301,99)
Aumento (redução) nos passivos:		
Obrigações com fornecedores	(1.555.210,44)	1.799.673,38
Obrigações trabalhistas	(4.105.430,28)	2.745.754,44
Encargos trabalhistas	2.994.621,51	(1.898.888,22)
Obrigações tributárias	1.158.944,76	518.202,70
Créditos a repassar	(363.880,02)	181.260,53
Adiantamento de clientes	(2.284.656,34)	(150.129,18)
Outros valores exigíveis	<u>24.497.618,01</u>	<u>(11.269,85)</u>
<b>(=) Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>(20.342.695,57)</b>	<b>(39.406.634,97)</b>
<b>2. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Adições ao ativo imobilizado	(85.450,45)	(31.309,30)
Adições ao ativo intangível	-	<u>(17.445,50)</u>
<b>(=) Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>	<b>(85.450,45)</b>	<b>(48.754,80)</b>
<b>3. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Pagamento/Obtenção de empréstimos e financiamentos	(14.905.604,16)	12.007.089,19
Recebimento para aumento de capital	<u>37.792.472,83</u>	<u>26.959.988,86</u>
<b>(=) Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos</b>	<b>22.886.868,67</b>	<b>38.967.078,05</b>
<b>AUMENTO/DIMINUIÇÃO DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>2.458.722,65</b>	<b>(488.311,72)</b>
Disponibilidades no Início do Período	1.441.876,02	1.930.187,74
Disponibilidades no Final do Período	3.900.598,67	1.441.876,02

## *NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS*

### NOTA 01 – INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA:

A Companhia de Habitação Popular de Curitiba - COHAB-CT é uma sociedade anônima de economia mista e capital fechado, cuja criação foi autorizada pela Lei Municipal nº 2.545, de 29 de abril de 1965, tem sede e foro na Cidade de Curitiba, Rua Barão do Rio Branco nº 45, no Estado do Paraná. A Companhia é regida pela Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, pelas demais disposições legais aplicáveis à espécie e pelo seu Estatuto Social, tendo como Controladora a Prefeitura Municipal de Curitiba.

O objetivo mercantil:

I - Estudar os problemas de habitação na sua área de atuação, através do processo de planejamento participativo, em coordenação com os diferentes órgãos da administração pública federal, estadual e municipal e também instituições privadas, notadamente no atendimento das necessidades de habitação de interesse social.

II - Executar os programas, projetos e solicitações de regularização fundiária e de infraestrutura objetivando assegurar condições de habitabilidade nas áreas ocupadas, diretamente ou mediante convênio com organismos oficiais ou privados, vinculados ao problema.

III - Fomentar a produção de unidades habitacionais, através de execução de programas habitacionais de interesse social de qualquer modalidade.

IV – Firmar contratos, acordos, convênios ou outros ajustes com órgãos públicos ou privados, nacionais ou estrangeiros, para o necessário desenvolvimento de seus objetivos institucionais, podendo inclusive oferecer garantias reais, se exigidas.

V - Atuar como administradora de consórcios de imóveis, de terrenos, de casas pré-fabricadas e de cestas de materiais de construção, destinados ao atendimento de famílias de baixa renda, obedecidos os dispositivos legais aplicáveis.

VI - Desenvolver e estimular pesquisas e estudos de forma a estabelecer padrões de referência, que dentro dos objetivos desejados e dos recursos disponíveis sejam capazes de assegurar, no desenvolvimento dos projetos, a racionalidade na utilização dos recursos técnicos e financeiros. A Companhia poderá participar de outras sociedades quando autorizada por lei, para a utilização de incentivos fiscais em investimentos para o desenvolvimento regional ou setorial.

A Companhia atua como agente promotor e financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, adota as normas, instruções e legislação pertinentes à matéria e igualmente aquelas que regem o Fundo Municipal da Habitação de Interesse Social - FMHIS na condição de órgão executor.

## NOTA 02 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS:

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas adotadas no Brasil que compreendem as disposições da legislação societária em conformidade com os pronunciamentos, interpretações e orientações do comitê de pronunciamentos contábeis – CPC.

## NOTA 03 - PRINCIPAIS PRÁTICAS E ESTIMATIVAS:

### a) Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários de livre movimentação e investimentos temporários que possam ser sacados a qualquer momento e com pouco risco de alteração de valor, registrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento do exercício.

### b) Operações Ativas e Passivas

As operações ativas e passivas relacionadas com financiamentos aos mutuários e empréstimos são registradas pelo valor principal, atualizado monetariamente, acrescido dos respectivos rendimentos e encargos incorridos, adotando-se para apropriação a Unidade Padrão de Referência - UPR de 31 de dezembro.

### c) Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa

Constituída em montante considerado suficiente para cobrir eventuais riscos sobre os valores a receber, com critérios de constituição de acordo com análises de relatórios e negativa de cobertura, a serem baixados no decorrer dos próximos exercícios.

### d) Redução ao valor recuperável de ativos - ativos não financeiros

Em caso de perda por desvalorização, esta é imediatamente reconhecida no resultado do exercício. Uma perda por impairment é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso.

### e) Estoques

Os estoques de terrenos estão avaliados ao custo de aquisição e os imóveis em elaboração e acabados ao custo de produção. Os gastos de projetos habitacionais e infraestrutura estão corrigidos monetariamente pelos mesmos índices de atualização monetária dos empréstimos a eles vinculados, acrescidos dos encargos até 31 de dezembro de 1995. O custo de unidade é determinado usando-se o método de média ponderada móvel por empreendimento.

### f) Imobilizado

Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo de aquisição, deduzidos de depreciação acumulada calculada pelo método linear, de acordo com taxas estabelecidas conforme legislação brasileira.

### g) Atualização monetária de direitos e obrigações

Os ativos e passivos monetários sujeitos a reajustes contratuais ou variações monetárias são atualizados até a data do balanço patrimonial, sendo essas variações registradas no resultado do exercício a que se referem.

h) Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações ou riscos presentes resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício ou período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

i) As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos.

j) Imposto de renda

Os tributos sobre o lucro são reconhecidos no resultado do exercício. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre o lucro contábil e as bases fiscais correspondentes, usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa, não sendo passíveis à prescrição.

NOTA 04 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA:

	2023	2022
Caixa	-	-
Depósitos bancários a vista	125,81	117.311,65
Depósitos bancários a vista - vinculados	765.972,42	677.615,22
Fundos de investimento	2.985.222,87	494.398,48
Fundos de investimento - vinculados	116.658,99	105.872,37
Certificado de depósito bancário	-	10.109,32
Numerários em trânsito	32.618,58	36.568,98
	<u>3.900.598,67</u>	<u>1.441.876,02</u>

A conta caixa representa os numerários em espécie, disponibilizados para os departamentos a fim de cobrir pequenos gastos. Os depósitos bancários a vista, representam os recursos disponíveis e os recursos vinculados a contratos e convênios. Os fundos de investimento referem-se a valores aplicados na Caixa Econômica Federal em títulos de renda fixa e os fundos de investimento vinculados a contratos referem-se a valores de saldo remanescente do montante recebido para a execução de serviços contratados, também aplicados na Caixa Econômica Federal. Numerários em trânsito compreende o valor em circulação entre a Companhia e a instituição financeira.

**NOTA 05 – CLIENTES A RECEBER:**

	2023		2023	2022
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
Prestações imobiliárias	187.496.560,00	-	187.496.560,00	181.985.762,51
Provisão para Perdas estimadas	(44.613.769,29)	-	(44.613.769,29)	-
Valores de locatários	2.015.767,97	-	2.015.767,97	1.754.819,46
Serviços prestados	14.738,07	-	14.738,07	55.682,80
Financiamentos	11.118.441,81	93.244.346,32	104.362.788,13	102.223.118,32
Vendas Compromissadas	-	4.315.307,18	4.315.307,18	4.923.766,24
	<u>156.031.738,56</u>	<u>97.559.653,50</u>	<u>253.591.392,06</u>	<u>290.943.149,33</u>

**a) Prestações imobiliárias**

Representam o total das prestações vencidas e não pagas pelos mutuários, garantidas pelo imóvel objeto do financiamento. Prestação constituída de amortização, correção, juros e mora.

A Lei Municipal nº 10.915 de 18 de dezembro de 2003, que instituiu o Programa de Repactuação Contratual – PRC, autoriza a renegociação dos contratos firmados nos âmbitos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, recursos próprios da COHAB e Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social - FMHIS, através de acordos financeiros, repactuações por avaliação, regularização das ocupações e repactuações por novação, possibilitando que a Companhia continue atuando junto aos mutuários com a finalidade de reduzir os índices de inadimplência.

**b) Contratos de financiamentos e Vendas compromissadas**

Representam o total das prestações mensais vincendas de contratos regidos pelas cláusulas estabelecidas pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, da Caixa Econômica Federal e pelo Sistema de Financiamento Próprio. A realização integral dessas prestações ocorrerá até o ano de 2058. As parcelas de curto prazo estão previstas para serem recebidas nos doze meses subsequentes ao encerramento do exercício social.

**NOTA 06 - FCVS A RECEBER:**

	2023	2022
Fundo de Compensação Variações Salariais	196.875.460,51	220.111.902,64
Provisão para perdas junto ao FCVS - Negados a recuperar	(22.289.002,56)	(701.066,06)
Provisão para perdas junto ao FCVS - Negados	(25.136.751,22)	(76.806.556,88)
	<u>149.449.706,73</u>	<u>142.604.279,70</u>

O FCVS, criado por intermédio da Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do extinto Banco Nacional da Habitação – BNH tem como função garantir perante os bancos/agentes financeiros, a quitação do saldo remanescente dos contratos de financiamento imobiliário residencial decorrente do descasamento entre os índices de inflação e os reajustes salariais.

Em atendimento a Lei nº 10.150 de 21/12/2000 (art. 2º § 3º), a Companhia optou pela novação de dívidas relativas aos contratos de mutuários assinados até 31/12/1987, em cem por cento do valor do saldo devedor. Consequentemente, os saldos já quitados foram transferidos de Devedores por Financiamentos para FCVS a Receber, cujo recebimento ocorrerá mediante abatimento da dívida junto a Caixa Econômica Federal.

Continuam sendo desenvolvidos os processos de depuração dos contratos com cobertura do FCVS, sendo procedida à análise e conferência dos mesmos, dentro das normas e procedimentos definidos pela Caixa Econômica Federal, para adequação dos valores baixados nos saldos a receber dos mutuários ao que efetivamente será homologado.

NOTA 07 – ESTOQUES:

	2023	2022
Bens imóveis acabados	49.435.376,10	46.034.063,81
Bens em fase de desenvolvimento	180.009.039,16	178.597.976,05
Projetos em fase de desenvolvimento	2.614.828,74	2.628.415,18
	<u>232.059.244,00</u>	<u>227.260.455,04</u>

- a) Bens imóveis acabados referem-se a unidades do Sistema Financeiro de Habitação, unidades Próprias e lojas comerciais disponíveis para comercialização.
- b) Bens em fase de desenvolvimento referem-se a terrenos e edificações em regularização disponíveis em conjuntos habitacionais para futura comercialização. Demonstrados ao custo de aquisição e outros custos de operacionalização atualizados monetariamente até 31 de dezembro de 1995.
- c) Projetos em fase de desenvolvimento representa o montante dos custos futuros dos imóveis a serem comercializados. Gastos na construção de projetos habitacionais e infraestrutura.

NOTA 08 – OUTROS VALORES REALIZÁVEIS:

	2023	2022
Salários a recuperar cedidos	988.418,95	988.563,85
Aluguel/condomínio a recuperar	3.311.925,42	3.033.744,84
	<u>4.300.344,37</u>	<u>4.022.308,69</u>

Os valores correspondem à cessão de funcionários e a disponibilidade de espaço físico a órgãos ou empresas na esfera Municipal ou Estadual através de acordo ou convênio.

NOTA 09 – DEPÓSITOS JUDICIAIS:

	2023	2022
Processos trabalhistas	2.565.108,87	1.690.491,96
Processos de mutuários	2.514.156,71	1.762.035,24
Processos de fornecedores	80.406,26	74.391,21
Processos de desapropriação	1.977.333,79	2.942.577,94
Outros processos	88.205,20	77.754,98
	<u>7.225.210,83</u>	<u>6.547.251,33</u>

Referem-se a ações judiciais em que o Poder Judiciário determinou a Companhia efetuar os depósitos para impetrar recursos. A quase totalidade dos créditos trabalhistas

decorre de ações em que a Companhia foi sentenciada com responsabilidade subsidiária. Os depósitos judiciais são corrigidos, na sua maioria, pela Taxa Referencial (TR), dependendo da natureza jurídica.

**NOTA 10 – IMOBILIZADO E INTANGÍVEL:**

Imobilizado	Taxa Fiscal Anual (%)	2023		2023	2022
		Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido
Terrenos	-	6.496.637,55	-	6.496.637,55	6.496.637,55
Edificações	4,00	135.321,07	(101.959,78)	33.361,29	36.326,97
Computadores e periféricos	20,00	516.257,66	(413.081,95)	103.175,71	42.263,58
Instalações de escritório	10,00	3.244,80	(216,32)	3.028,48	-
Máquinas e equipamentos	10,00	46.562,31	(38.079,37)	8.482,94	8.994,81
Móveis e utensílios	10,00	609.077,03	(604.236,55)	4.840,48	5.445,99
		7.807.100,42	(1.157.573,97)	6.649.526,45	6.589.668,90

O Imobilizado está demonstrado ao custo de aquisição e a depreciação é calculada pelo método linear, com base no prazo de vida útil fiscal dos bens, pela imaterialidade de prazos estimados de vida útil financeira.

O Intangível é demonstrado ao custo de aquisição e a amortização é calculada pelo método linear no prazo máximo de 5 anos.

**NOTA 11- OBRIGAÇÕES COM FORNECEDORES**

	2023	2022
Fornecedor de refeição	305.569,39	765.554,01
Fornecedor de locação predial	152.558,06	716.289,46
Fornecedor de seguro financiamento	74.488,24	130.436,97
Fornecedor de locação de veículos	18.200,78	209.342,54
Fornecedor de sistema de informática	50.713,03	137.419,11
Outros fornecedores	87.207,83	298.994,00
<b>Fornecedor de serviços</b>	<b>688.737,33</b>	<b>2.258.036,09</b>
Fornecedor de Materiais	11.755,09	7.159,51
Fornecedor de Terrenos	1.315.753,90	1.306.261,16
	<b>2.016.246,32</b>	<b>3.571.456,76</b>

**NOTA 12- OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS**

	2023		2023	2022
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
Salários a pagar	31.915,79	-	31.915,79	33.479,86
Programa de demissão voluntária	754.449,97	-	754.449,97	4.271.845,81
Fundação Alpha de Previdência	53.800,35	-	53.800,35	211.713,97
Provisão férias com encargos	2.835.015,68	-	2.835.015,68	2.971.881,75
Outras obrigações	171.878,85	-	171.878,85	463.569,53
	3.847.060,64	-	3.847.060,64	7.952.490,92

**NOTA 13 – ENCARGOS TRABALHISTAS E OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS:**

	2023		2023	2022
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
<b>Encargos trabalhistas</b>				
IRRF a vencer	550.520,07	-	550.520,07	579.677,27
IRRF vencido	295.330,09	-	295.330,09	272.189,71
IRRF parcelado	500.559,67	1.644.966,27	2.145.525,94	-
INSS a vencer	1.241.803,44	-	1.241.803,44	1.151.083,48
INSS vencido	643.831,28	-	643.831,28	1.062.165,46
INSS parcelado	3.457.646,39	4.602.534,93	8.060.181,32	6.863.064,70
INSS penhora	-	27.179.758,10	27.179.758,10	27.179.758,10
FGTS a vencer	232.433,45	-	232.433,45	247.221,90
Retidos e outros	10.073,14	-	10.073,14	9.674,70
	6.932.197,53	33.427.259,30	40.359.456,83	37.364.835,32

	2023		2023	2022
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
<b>Obrigações tributárias</b>				
PIS/COFINS a vencer	197.042,78	-	197.042,78	395.833,89
PIS/COFINS vencido	-	-	-	1.331.896,86
PIS/COFINS parcelado	823.140,08	2.368.434,89	3.191.574,97	777.904,14
PIS/COFINS penhora	-	20.046.259,97	20.046.259,97	20.046.259,97
PIS/COFINS diferido	616.392,12	5.216.610,37	5.833.002,49	5.478.536,25
Retidos e outros	7.763,57	-	7.763,57	86.267,91
	1.644.338,55	27.631.305,23	29.275.643,78	28.116.699,02

Tributos e contribuições a vencer, referem-se ao valor provisionado ou retido no mês para recolhimento no mês seguinte, conforme o respectivo vencimento. Os valores vencidos estão registrados pelo valor principal e encargos na data, com análise para pagamento.

O montante de R\$ 13.397.282,23 encontra-se parcelado e registrado pelo valor principal e encargos na data, sendo os respectivos encargos incorridos reconhecidos durante o exercício.

A Procuradoria da Fazenda Nacional concordou com a penhora de um ativo como garantia de execução de dívida referente ao INSS empresa, PIS e COFINS no montante de R\$ 47.226.018,07, aguardando liquidação.

**NOTA 14 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS:**

	Liquidação/ Reversão	Ingresso e atualizações	2023	2022
Provisão Contingência Judicial	58.705.031,26	-	8.646.695,21	67.351.726,47
	58.705.031,26	-	8.646.695,21	67.351.726,47

A Companhia adota a prática de registrar provisões sobre contingências cíveis, trabalhistas e tributárias, mediante análise do Departamento Jurídico quanto aos riscos de perdas das ações. Em exercícios anteriores eram consideradas as causas “possíveis e prováveis” de perdas, após verificação conclui-se pela necessidade de provisão apenas das causas prováveis, sendo os valores atualizados com base nos relatórios apresentados.

Ressalta-se que a Companhia possui ações em curso avaliadas pela Gerência Jurídica com probabilidade de possível perda, que totalizam aproximadamente R\$ 69.697 mil. A Administração da entidade, no momento, entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

**NOTA 15 – EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS:**

	2023		2023	2022
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
<u>Tx Juros a.a</u>				
3,08% a 4,733%				
Contrato 1 Caixa Econômica Federal	21.013.472,03	42.026.944,06	63.040.416,09	80.724.999,36
Contrato 2 Caixa Econômica Federal	-	121.648.184,03	121.648.184,03	121.648.184,03
Contrato 3 Caixa Econômica Federal	-	60.865.347,37	60.865.347,37	58.088.212,25
Outros	75.853,39	-	75.853,39	74.009,40
	21.089.325,42	224.540.475,46	245.629.800,88	260.535.405,04

Os empréstimos e financiamentos para habitação classificados no longo prazo possuem contrato de vencimento em 2026, sendo atualizados monetariamente pela variação da Unidade Padrão de Referência – UPR e contratos com garantia de execução por créditos do FCVS e imóveis próprios.

**NOTA 16 – CRÉDITOS A REPASSAR:**

	2023	2022
Valores a Transferir ao Mutuário	159.631,25	65.166,73
Obrigações por Gestão de Créditos	5.895.670,73	5.541.918,51
Créditos a Repassar	1.879.778,29	2.691.875,05
	7.935.080,27	8.298.960,29

Obrigações por gestão de créditos representam os valores pendentes de repasse provenientes de contratos de administração de créditos em regime de parceria, atualizados monetariamente pela variação da Unidade Padrão de Referência – UPR.

NOTA 17 – ADIANTAMENTO DE CLIENTES:

	2023	2022
Taxa de Ocupação	15.896.936,94	18.216.113,28
Aquisição de Terrenos	336.635,38	336.635,38
Infraestrutura	688.590,74	688.590,74
Outros recebimentos	237.015,35	202.495,35
	<b>17.159.178,41</b>	<b>19.443.834,75</b>

Correspondem a valores recebidos antecipadamente por conta da assinatura de termos de concessão de uso de imóveis em loteamentos ainda não registrados nas competentes circunscrições imobiliárias. À medida que ocorre a aprovação dos projetos e o registro, os termos são transformados em promessas de compra e venda mediante condições usualmente adotadas na aquisição de moradia própria com recursos da COHAB-CT. Esses valores são atualizados pela variação da Unidade Padrão de Referência - UPR.

NOTA 18 – CAPITAL SOCIAL:

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023 está representado por 89.426.756.938 (oitenta e nove bilhões, quatrocentos e vinte e seis milhões, setecentos e cinquenta e seis mil e novecentos e trinta e oito) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

NOTA 19 – DETALHAMENTO DA RECEITA BRUTA DE VENDAS E SERVIÇOS:

	2023	2022
Receita de vendas imobiliárias		
Venda e revenda de terrenos e unidades	30.027.608,54	21.656.412,89
Taxas de registro e escritura	180.971,50	216.247,35
Outras receitas	105.930,78	753.863,00
	<b>30.314.510,82</b>	<b>22.626.523,24</b>
Receita de prestação de serviços		
Projetos	3.773.137,99	1.297.837,21
Serviços Pref.Munic.Curitiba	534.632,66	501.528,50
Correspondente bancário	72.996,55	74.938,13
Corretagem	439.987,64	718.669,76
Taxa adm.e cobrança	1.019.010,92	998.624,73
Outras Receitas Gestão de Créditos	397.836,13	895.355,22
Gestão de Crédito	345.260,04	-
	<b>6.582.861,93</b>	<b>4.486.953,55</b>
Receita com locação de bens	1.121.364,96	1.132.886,10
	<b>1.121.364,96</b>	<b>1.132.886,10</b>
Total	<b>38.018.737,71</b>	<b>28.246.362,89</b>

**NOTA 20 – DETALHAMENTO DAS DESPESAS COM VENDAS E SERVIÇOS:**

	2023	2022
<b>Despesas de Comercialização</b>		
De recuperação de unidades	(52.517,62)	(181.524,66)
De divulgação e propaganda	(5.950,56)	(2.040,00)
De registros e escrituras	(32.876,16)	(64.677,96)
De condomínio	(576.619,18)	(763.109,83)
Outras Despesas	(44.960.596,11)	(58.338,57)
	<u>(45.628.559,63)</u>	<u>(1.069.691,02)</u>
<b>Despesas de Produção</b>		
Planejamento e Elaboração de Projetos	(7.749,61)	(49.741,32)
Outras Despesas	(59,42)	(486,71)
	<u>(7.809,03)</u>	<u>(50.228,03)</u>
<b>Despesas de Gestão de Créditos</b>		
Custas Cartoriais	(41.842,49)	(36.101,63)
Publicações de Editais	(5.749,72)	(2.280,00)
FCVS Negativa de Cobertura pela CEF	(33.800.400,76)	(192.252,72)
FCVS - Responsabilidade Agente	30.081.869,16	(284,36)
Outras de Gestão de Créditos (FCVS)	-	(76.909.388,26)
	<u>(3.766.123,81)</u>	<u>(77.140.306,97)</u>
<b>Despesas de Desenvolvimento Comunitário</b>		
Auxílio moradia	(683.200,00)	(451.970,00)
	<u>(683.200,00)</u>	<u>(451.970,00)</u>
<b>Despesas Judiciais</b>		
Provisão/Reversão	26.103.803,27	(3.592.626,01)
Condenações	(26.103.803,27)	(152.891,78)
	-	(3.745.517,79)
<b>Total</b>	<u>(50.085.692,47)</u>	<u>(82.457.713,81)</u>
	(50.085.692,47)	(82.457.713,81)

**NOTA 21 – DETALHAMENTO DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS:**

	2023	2022
<b>Despesas de Pessoal</b>		
Salários e ordenados	(10.495.584,94)	(10.897.095,61)
Honorários e gratificação da diretoria	(868.964,70)	(851.736,21)
Gratificação	(6.680.452,90)	(6.238.850,37)
Adicional tempo de serviço	(1.973.118,63)	(1.958.726,56)
Abonos (PDV e vendas)	(44.216,96)	(5.364.914,97)
Férias e 13º Salário	(5.914.189,92)	(5.918.934,39)
Vantagem de pessoal	(8.718.620,99)	(7.812.555,41)
Estagiários e aprendizes	(470.573,78)	(385.085,02)
Ressarcimento de funcionários cedidos	4.867.719,67	4.496.694,95
	<u>(30.298.003,15)</u>	<u>(34.931.203,59)</u>
<b>Encargos de pessoal</b>		
INSS	(5.476.203,60)	(5.000.551,80)
FGTS	(1.594.264,62)	(1.532.218,57)
Ressarcimento de funcionários cedidos	1.292.138,78	1.215.718,20
	<u>(5.778.329,44)</u>	<u>(5.317.052,17)</u>

**NOTA 22 - SEGUROS:**

Os ativos de imóveis contam com a cobertura de seguro, cujos valores segurados são determinados e contratados com bases em técnicas consideradas suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros.

**NOTA 23 – INSTRUMENTOS FINANCEIROS:**

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

**NOTA 24 - EVENTOS SUBSEQUENTES**

Os Administradores da Companhia analisaram os eventos subsequentes até 06 de março de 2024, que é a data de entrega, por sua diretoria, da carta da gerência relativa às presentes demonstrações financeiras, e declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira que possam provocar efeitos sobre seus resultados.

Assinado de forma digital por JOSE LUPION  
NETO:35976225934  
225934  
Dados: 2024.03.12 16:27:02 -03'00'

**José Lupion Neto**  
Presidente

CPF: 359.762.259-34

Assinado de forma digital por EDMUNDO RODRIGUES DA VEIGA  
NETO:40149358920  
40149358920  
Dados: 2024.03.12 15:52:47 -03'00'

**Edmundo Rodrigues da Veiga Neto**  
Diretor Administrativo Financeiro

CPF: 401.493.589-20

Assinado de forma digital por CAMILE AYAKO ZUFFO  
KOIKE:04178482939  
82939  
Dados: 2024.03.12 10:01:24 -03'00'

**Camile Ayako Zuffo Koike**

Contadora – CRC\PR 059.633/0-9

CPF: 041.784.829-39