

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

– Em 31/12/2021 e 31/12/2020 –

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR (também identificada como “Companhia” ou “Cohapar”), sediada à Avenida Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco, nº 800, Cristo Rei, Curitiba – Paraná, sociedade de economia mista de capital fechado, é parte integrante da administração indireta do Estado do Paraná, instituída pela lei estadual nº 5.113, de 14 de maio de 1965, tendo por objeto social, dentre outros:

- I. Formular, coordenar e implementar a política habitacional do Estado, observadas a legislação federal e estadual;
- II. Planejar e executar Projetos e Programas Habitacionais, mediante recursos próprios ou em parceria com órgãos internacionais, federais, estaduais, municipais ou entidades de qualquer natureza, através de convênios, contratos ou outros instrumentos da mesma natureza, na qualidade de agente operador, agente financeiro ou agente promotor;
- III. Gerir os créditos de financiamentos concedidos aos beneficiários dos programas promovidos pela COHAPAR;
- IV. Promover regularização fundiária;
- V. Atuar no SFH - Sistema Financeiro de Habitação ou outro sistema nacional de habitação na qualidade de agente operador, agente financeiro e agente promotor, de acordo com a legislação vigente;
- VI. Atuar, no âmbito das políticas públicas habitacionais, onde a exclusividade lhe é assegurada por lei.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

As Demonstrações Contábeis estão sendo apresentadas em conformidade com as leis 6.404/1976, 11.638/2007 e 11.941/2009 e foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária

brasileira, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

2.2 CONTINUIDADE OPERACIONAL

A Administração da Companhia tem realizado todo seu planejamento e ações visando à perenidade de seus negócios, assim, as Demonstrações Contábeis foram elaboradas no pressuposto da continuidade operacional dos negócios da empresa.

Apesar disso, no exercício de 2018, a Companhia foi caracterizada como empresa estatal dependente de Recursos do Tesouro do Estado do Paraná, seu acionista majoritário, nos termos do inciso III, do art. 2º da lei nº 101/2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal.

2.3 BASE DE MENSURAÇÃO

As Demonstrações Contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e os ativos financeiros mensurados ao valor justo.

2.4 MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO

Todos os valores apresentados nas Demonstrações Contábeis, incluindo os valores inseridos nas Notas Explicativas, estão expressos em reais, que é a moeda funcional da Companhia.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

A Companhia aplicou as práticas contábeis, descritas a seguir, de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas Demonstrações Contábeis.

As principais práticas contábeis, cujos detalhes estão disponíveis nas respectivas Notas Explicativas, adotadas na elaboração das Demonstrações Contábeis, foram:

- a) Caixa e Equivalentes de Caixa - Nota Explicativa 4;
- b) Prestações a Receber - Nota Explicativa 5;
- c) Impostos a Recuperar - Nota Explicativa 6;
- d) Convênios/Contratos Curto Prazo - Nota Explicativa 7;
- e) Estoque de Materiais para Administração - Nota Explicativa 8;

- f) Despesas Antecipadas - Nota Explicativa 9;
- g) Devedores por Vendas Compromissadas - Nota Explicativa 5;
- h) Projetos em Fase de Desenvolvimento - Nota Explicativa 10;
- i) Depósitos Judiciais - Nota Explicativa 11;
- j) FCVS a Receber - Nota Explicativa 12;
- k) Outros Créditos Longo Prazo - Nota Explicativa 13;
- l) Investimentos - Nota Explicativa 14;
- m) Imobilizado - Nota Explicativa 15;
- n) Intangível - Nota Explicativa 16;
- o) Passivo Circulante e Não Circulante: Todos os passivos são registrados pelos valores conhecidos ou estimados e, quando aplicável, atualizados *pro rata die*, até a data de encerramento das Demonstrações Contábeis, com base nos indicadores e encargos pactuados.
- p) Provisões, Cauções e Convênios - Nota Explicativa 17;
- q) Obrigações e Encargos - Nota Explicativa 18;
- r) Instituições Financeiras - Nota Explicativa 19;
- s) Obrigações Fiscais - Nota Explicativa 20;
- t) Provisões Cíveis, Tributárias e Trabalhistas - Nota Explicativa 21;
- u) Capital Social - Nota Explicativa 22;
- v) Ajustes de Avaliação Patrimonial - Nota Explicativa 23;
- w) Receitas com Subvenção - Nota Explicativa 24;
- x) Ajustes de Exercícios Anteriores - Nota Explicativa 25;
- y) Demonstração dos Fluxos de Caixa: As Demonstrações dos Fluxos de Caixa foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstrações dos Fluxos de Caixa.
- z) Demonstração do Valor Adicionado: As Demonstrações dos Valores Adicionados foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

aa) Uso de Estimativas e Julgamentos: A elaboração das Demonstrações Contábeis em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requer que a Administração da Companhia utilize estimativas e premissas que afetam os montantes divulgados nestas informações e Notas Explicativas. Os resultados efetivos poderão ser diferentes de tais estimativas. Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

bb) Cobertura de Seguros - Nota Explicativa 26.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Prática Contábil

Representam os valores em caixa, os depósitos bancários e as aplicações financeiras que são demonstradas ao custo, acrescidos dos rendimentos auferidos de acordo com as taxas pactuadas com as Instituições Financeiras, calculadas *pro-rata die* e apropriadas de acordo com o rendimento. Uma aplicação financeira se qualifica como equivalente de caixa quando possui características de conversibilidade imediata com o próprio emissor em um montante conhecido de caixa e não está sujeita a risco de mudança significativa de valor.

O Caixa e Equivalentes de Caixa apresentam a seguinte composição:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Caixa	22.112,51	47.683,07
Bancos Conta Movimento	49.294,06	48.160,70
Bancos c/ Vínculo de Contratos	10.446.995,98	10.308.712,16
Aplicações Financeiras Contas Movimentos	34.580.372,06	46.572.843,06
Aplicações Financeiras Contas Vinculadas	10.633.811,58	11.669.595,55
Total de Caixa e Equivalentes de Caixa	55.732.586,19	68.646.994,54

As aplicações financeiras aproximam-se do valor justo e possuem características de curto prazo, de alta liquidez e com baixo risco de mudança de valor. São constituídas, em sua maioria, por fundos de investimento com carteira diversificada de ativos financeiros, preponderantemente Títulos Públicos Federais com taxas de juros pós-fixadas, fundos de investimento com carteira simplificada e com performance atrelada à SELIC e, fundos de investimento com carteira diversificada

de ativos financeiros de renda fixa, indexados a taxas de juros prefixadas, pós-fixadas (SELIC/CDI).

5. PRESTAÇÕES A RECEBER / DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

Prática Contábil

Prestações a Receber: Representam as prestações emitidas contra os mutuários no curto prazo e incluem os valores inadimplentes. Os valores estão atualizados monetariamente até a data de encerramento dos demonstrativos, de acordo com a legislação vigente.

Devedores por Vendas Compromissadas: Representam as prestações emitidas contra os mutuários vincendas no longo prazo. Referem-se a contratos regidos por cláusulas estabelecidas pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH e Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, atualizadas em conformidade com os dispositivos legais vigentes, até a data de encerramento dos demonstrativos.

Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa - PECLD: A Companhia reconheceu no exercício de 2021 perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa no valor de R\$ 34.472.516,04. Os critérios para o reconhecimento foram estabelecidos pelo Departamento de Gestão Imobiliária - DEGI, e aprovados pela Diretoria Executiva, na Reunião de Diretoria nº 84/2021, realizada em 08/11/2021 e pelo Conselho de Administração, na Reunião do CAD nº 366/2021, realizada em 16/11/2021, sendo considerado como perdas prováveis, os contratos ativos e inativos com valor igual ou superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), cujo prazo de financiamento foi findado há mais de 5 (cinco) anos, conforme segue:

Classificação	Contratos	2021
Provável	501	34.472.516,04
Possível	5.139	170.016.682,12
Remota	14.763	90.917.169,10
Total	20.403	295.406.367,26

As prestações a Receber e os Devedores por Vendas Compromissadas apresentam a seguinte composição:

CARTEIRA	CURTO PRAZO	LONGO PRAZO	TOTAL EM CARTEIRA	
	2021	2021	2021	2020
Recursos Próprios	465.675,49	75.774,34	541.449,83	462.811,65
BNH	12.981.152,15	1.783.065,63	14.764.217,78	15.389.862,45
Programa FICAM	2.823.786,97	22.628,92	2.846.415,89	3.059.735,95
Mutirão	2.126.660,20	133.288,18	2.259.948,38	2.297.942,65
Mutirão - CEF	4.485.603,52	175.661,99	4.661.265,51	4.809.472,39
Casa Família - Tesouro	11.249.627,15	1.223.958,85	12.473.586,00	13.197.409,61
Casa Família - CEF	4.866.728,85	320.633,81	5.187.362,66	5.398.455,03
Autoconstrução	2.124.046,22	215.572,18	2.339.618,40	2.517.058,68
Pró-Moradia	9.482.079,27	2.385.357,41	11.867.436,68	13.107.255,29
Vila Rural	9.497.098,70	23.249.419,82	32.746.518,52	33.936.158,52
PROCRED	788.976,27	70.664,37	859.640,64	875.501,31
Desfavelamento	2.363.302,78	973.360,65	3.336.663,43	3.560.039,95
CEF	3.408.320,19	652.938,42	4.061.258,61	4.312.276,00
Prog Lotes Urbanizados	554.652,08	47.146,37	601.798,45	610.817,81
Paraná Solidariedade	146.792,67	61.739,91	208.532,58	216.032,38
Casa Feliz	1.237.899,24	2.145.370,56	3.383.269,80	3.883.413,50
Casa Família PSH - CEF	473.840,52	10.280,96	484.121,48	505.433,33
Casa Família PSH - PAULISTA	168.581,17	6.791,61	175.372,78	193.211,66
Casa Família PSH - ECONOMISA	2.533,28	-	2.533,28	2.467,76
Casa Família PSH NOSSA CAIXA	338.403,56	10.884,62	349.288,18	359.616,40
Casa Família PSH COHAPAR	1.535.122,96	94.771,31	1.629.894,27	1.742.057,13
Casa Família PSH N. CEF RURAL	436.765,95	29.941,08	466.707,03	475.964,68
Resolução 460	263.476,96	11.157,60	274.634,56	294.209,84
Casa Família PSH CEF RURAL - MPA	122.687,30	-	122.687,30	122.687,30
Casa Família Rural Próprio	117.687,14	183.984,18	301.671,32	312.206,98
Resolução 460 - Obra	1.636.995,51	30.631,05	1.667.626,56	1.786.028,94
Reg. Fundiária - Vila Zumbi	5.985.666,33	16.603.301,97	22.588.968,30	22.597.674,75
PSH COHAPAR - Obra	287.446,70	12.000,35	299.447,05	303.919,06
CF FNHIS	4.575.275,48	4.576.244,06	9.151.519,54	9.339.133,44
Alienação Fiduciária	330.009,70	14.968.407,86	15.298.417,56	5.840.354,60
Prog Viver Mais Cond. Idoso	18.381,34	-	18.381,34	1.410,75
Dev. Vendas Compromissadas - CP	15.239.111,31	-	15.239.111,31	18.989.363,23
Saldo Paralelo	-	146.617,52	146.617,52	251.753,83
Valores a Reclassificar - FCVS/Carteira	-	117.053.651,01	117.053.651,01	-
(-) PECLD	(34.472.516,04)	-	(34.472.516,04)	-
TOTAL	65.661.870,92	187.275.246,59	252.937.117,51	170.751.736,85

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

Prática Contábil

Representam, em sua maioria, o Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre os rendimentos de aplicação financeira auferidos pela Companhia, acrescidos das respectivas atualizações monetárias (taxa Selic). Esses valores estão sendo utilizados para a compensação de débitos de outros tributos federais.

Apresenta a seguinte composição:

	31/12/2021	31/12/2020
S/ APLICAÇÕES FINANCEIRAS	1.881.585,57	2.132.364,99
Exercícios Anteriores	-	1.695,41
IRRF s/ Aplic. Financeira - 2017	300.703,13	290.154,32
IRRF s/ Aplic. Financeira - 2018	444.208,36	786.118,64
IRRF s/ Aplic. Financeira - 2019	855.801,97	820.212,32
IRRF s/ Aplic. Financeira - 2020	246.887,79	234.184,30
IRRF s/ Aplic. Financeira - 2021	33.984,32	-
S/ RECOLHIMENTOS MENSAIS	49.588,96	70.797,45
S/ IRPJ	10.129,91	14.924,94
COFINS	3.193,03	20.065,33
PIS	634,97	4.292,22
CSLL	33.979,36	30.817,59
INSS	55,00	55,00
IRRF Terceiros	1.596,69	642,37
TOTAL IMPOSTOS A RECUPERAR	1.931.174,53	2.203.162,44

7. CONVÊNIOS/CONTRATOS CURTO PRAZO

Prática Contábil

Incluem convênios e contratos celebrados entre a Companhia e órgãos/entidades da Administração Pública. No exercício de 2021 a Companhia celebrou instrumento com a Caixa Econômica Federal - CEF, cujo objeto é a gestão e administração dos recursos destinados ao Programa Casa Fácil/PR no valor total de R\$ 450.000.000,00. Tais recursos destinam-se à concessão de subvenção de R\$ 15.000,00 para até 30.000 beneficiários, que atendam às condições estabelecidas no Programa Casa Fácil/PR, nos termos da lei estadual nº 20.394/2020.

8. ESTOQUE DE MATERIAIS PARA ADMINISTRAÇÃO

Prática Contábil

Incluem especialmente materiais de informática, materiais de expediente e materiais de limpeza, utilizados para a manutenção das atividades operacionais da Companhia. Estão registrados ao custo médio de aquisição e os valores contabilizados não excedem seus custos de reposição ou de realização.

Apresenta a seguinte composição:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Expediente	22.390,83	23.869,08
Material de Informática	101.929,70	102.660,92
Material de Limpeza	10.402,78	9.364,40
Vest/Equipamentos de Proteção	10.677,12	12.601,20
Material Copa/Cozinha	6.903,80	2.988,53
TOTAL	152.304,23	151.484,13

9. DESPESAS ANTECIPADAS

Prática Contábil

Incluem as despesas registradas no exercício de 2021, mas que irão incorrer ao longo dos exercícios seguintes. O valor registrado, em 31/12/2021, de R\$ 168.420,35, refere-se à contratação de seguros de responsabilidade civil e empresarial e assinatura de periódico, conforme segue:

Seguradora	Valor do Contrato	Despesa Apropriada	Saldo a Apropriar
Fator Seguradora	172.104,91	5.736,83	166.368,08
Liberty Seguradora	5.177,94	3.682,13	1.495,81
TOTAL	177.282,85	9.418,96	167.863,89

Assinaturas	Valor do Contrato	Despesa Apropriada	Saldo a Apropriar
ABNT	750,28	193,81	556,47
TOTAL	750,28	193,81	556,47

10. PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

Prática Contábil

Incluem os custos e despesas destinados à execução dos empreendimentos habitacionais, quando em fase de construção: projetos, terrenos, infraestrutura, construção e encargos relativos aos financiamentos. Em 31/12/2021 apresenta saldo de R\$ 414.046.022,48, sendo que em 31/12/2020 esse valor era de R\$ 331.750.318,31.

11. DEPÓSITOS JUDICIAIS

Prática Contábil

Incluem os valores consignados em juízo para andamento de processos judiciais de matéria trabalhista, tributária e cível e depósitos compulsórios incidentes sobre a aquisição de automóveis e combustíveis, nos termos do decreto-lei nº 2.288/1986. Em 31/12/2021 apresenta saldo de R\$ 10.940.464,73, sendo que em 31/12/2020 esse valor era de R\$ 16.478.171,96.

No exercício de 2021 os valores relativos a depósitos de ações judiciais foram ajustados de acordo com os extratos bancários das contas de depósitos judiciais fornecidos por instituições financeiras - Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil.

Já os depósitos compulsórios, em cumprimento ao princípio da prudência, tiveram reconhecidas as perdas estimadas.

Apresenta a seguinte composição:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Trabalhistas	3.075.826,76	6.960.482,53
Cíveis e Outros	7.864.637,97	9.289.740,14
Compulsórios s/ Veículos	111.794,13	111.794,13
Compulsórios s/ Combustíveis	116.155,16	116.155,16
(-) Perdas Estimadas Depósitos Compulsórios	(227.949,29)	-
TOTAL	10.940.464,73	16.478.171,96

12. FCVS A RECEBER

Prática Contábil

O Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, foi criado pela Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação – BNH. Com a extinção do BNH, a gestão do FCVS foi transferida para a Caixa Econômica Federal - CAIXA.

O FCVS tem a finalidade de cobrir eventuais saldos residuais de mutuários ao final dos prazos de financiamento, ou até mesmo antes do término do financiamento, mediante descontos nas operações de liquidação antecipada de contrato com 50% de desconto, transferência com 30% de desconto e novação com 30%, 70% ou 100% de desconto nos contratos com cobertura. Tais saldos residuais e de descontos serão suportados pela CAIXA através do FCVS.

Apresenta a seguinte composição:

Descrição	2021	2020
Habilitados	855.747.594,90	855.361.523,50
FCVS - Relatório AF 01	259.532.353,55	259.169.109,42
FCVS/CEF - Relatório AF 01	32.590.315,96	32.545.824,02
FCVS - Lei nº 10.150	469.930.294,19	469.992.616,87
Tesouro Nacional	27.277.731,06	27.206.651,72
Tesouro Nacional - Lei nº 10.150	66.317.331,02	66.347.752,35
CEF	99.569,12	99.569,12
A Habilitar	69.449.614,42	198.228.296,02
FCVS - Relatório AF 01	39.255.930,31	39.527.169,55
FCVS/CEF - Relatório AF 01	2.243.724,73	2.272.926,87
FCVS - Lei nº 10.150	21.957.769,20	21.886.009,95
Tesouro Nacional	2.949.121,62	2.990.892,98
Tesouro Nacional - Lei nº 10.150	3.043.068,56	3.010.871,80
Valores a Reclassificar	-	128.540.424,87
Negados e/ou Liquidados	110.057,92	110.057,92
FCVS Vencidos/Negados	110.057,92	110.057,92
(-) Contribuição Trimestral FCVS	13.813.371,29	13.813.371,29
(-) Contribuição Trimestral FCVS	13.813.371,29	13.813.371,29
(-) Perdas Estimadas FCVS	80.569.904,75	13.813.371,29
(-) Perdas Estimadas FCVS	80.569.904,75	13.813.371,29
TOTAL	830.923.991,20	1.039.886.506,15

Valores a Reclassificar: referem-se aos contratos transferidos de Devedores por Vendas Compromissadas por término de contrato, ainda em análise pelos técnicos da Centralizadora.

Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa FCVS - PECLD: A Companhia reconheceu no exercício de 2021 perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa FCVS no valor de R\$ 80.569.904,75. Os critérios para o reconhecimento foram estabelecidos pelo Departamento de Gestão Imobiliária - DEGI, e aprovados pela Diretoria Executiva, na Reunião de Diretoria nº 82/2021, realizada em 03/11/2021 e pelo Conselho de Administração, na Reunião de CAD nº 366/2021, realizada em 16/11/2021, sendo considerado como perdas prováveis 60% dos créditos classificados como “em produção na Cohapar”, conforme segue:

Classificação	Contratos	Saldo Estimado FCVS	VAF4	Total
Provável	5.577	74.751.673,72	5.818.231,03	80.569.904,75
Possível	45.849	862.077.330,63	108.429.244,51	970.506.575,14
Remota	1.139	26.388.260,14	2.725.119,69	29.113.379,83
Total	52.565	963.217.264,49	116.972.595,23	1.080.189.859,72

13. OUTROS CRÉDITOS DE LONGO PRAZO

Prática Contábil

Incluem direitos da Companhia, cuja realização se dará em prazo superior a um ano da data das Demonstrações. No exercício de 2021, valores que constavam no grupo Investimentos, foram reclassificados para esse grupo, respeitando assim a essência desses direitos.

Apresenta a seguinte composição:

Composição	31/12/2021	31/12/2020
Imóveis em Comodato	3.774.666,30	-
Terrenos Vagos	1.407.177,88	-
Equipamentos Comunitários	1.051.759,12	-
TOTAL	6.233.603,30	-

14. INVESTIMENTOS

Prática Contábil

Incluem as participações permanentes em outras sociedades e os direitos de qualquer natureza, não classificáveis no ativo circulante, e que não se destinam à manutenção das atividades da Companhia. Estão avaliados pelo método de custo e os valores contabilizados não excedem os da realização.

Perdas Estimadas com Investimentos - PECLD: A Companhia reconheceu no exercício de 2021 perdas estimadas com Investimentos no valor de R\$ 15.206,60, atendendo ao princípio da prudência e considerando que tais valores necessitam de análise e validação.

Além disso, pela característica dos Investimentos, que são ativos destinados a produzir benefícios pela sua permanência, foi realizada a reclassificação de valores anteriormente registrados nesse grupo, sendo transferidos para o Realizável a Longo Prazo - Outros Créditos Longo Prazo, conforme Nota Explicativa nº 13.

Apresenta a seguinte composição:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Hotéis / Tur Guanabara S/A	5.806,64	5.806,64
Itasul Ind. Com. De Pescados	8.758,37	8.758,37
Embraer	641,59	641,59
Obras de arte	57.192,10	57.192,10
(-) Perdas Estimadas Investimentos	(15.206,60)	-
Imóveis em Comodato	-	3.774.666,30
Terrenos Vagos	-	1.407.177,88
Equipamentos Comunitários	-	1.051.759,12
TOTAL	57.192,10	6.306.002,00

15. IMOBILIZADO

Prática Contábil

Incluem os direitos que tem por objeto bens destinados à manutenção das atividades da Companhia, ou exercidos com essa finalidade. Estão registrados pelo custo de aquisição ou construção e deduzidos da depreciação acumulada pelo método linear, levando em consideração o tempo de vida útil estimada dos bens.

No exercício social de 2021, a Companhia realizou o *deemed cost*, ajustando os valores dos seus bens a valor justo, para mais ou para menos.

Apresenta a seguinte composição:

ITEM	TAXA DEPRECIÇÃO ANUAL %	CUSTO CORRIGIDO	DEPRECIÇÃO ACUMULADA	2021	2020
Terrenos	-	172.984,96	-	172.984,96	172.984,96
Prédios	4,00	48.362,62	48.362,62	-	-
Instalações	10,00	72.663,04	72.663,04	-	-
Equipamentos Diversos	10,00	666.921,13	568.627,57	98.293,56	136.326,49
Computadores	20,00	2.836.340,30	2.733.779,47	102.560,83	181.273,62
Veículos	20,00	271.213,00	271.213,00	-	-
Móveis e Utensílios	10,00	1.045.731,21	917.063,83	128.667,38	161.616,59
Biblioteca	10,00	5.081,03	1.659,69	3.421,34	3.937,93
TOTAL		5.119.297,29	4.613.369,22	505.928,07	656.139,59

16. INTANGÍVEL

Prática Contábil

Incluem os sistemas de informática (softwares) e licenças de uso desses sistemas. A amortização é calculada pelo método linear e leva em consideração o tempo de vida útil estimada dos intangíveis.

Em 31/12/2021 o valor desse ativo, deduzida a amortização é de R\$ 266.178,76, em 31/12/2020 esse valor era de R\$ 255.539,74.

17. PROVISÕES, CAUÇÕES E CONVÊNIOS

Prática Contábil

Incluem obrigações, de curto prazo, da Companhia, com terceiros e empregados, dentre elas as provisões de férias, os convênios e as cauções.

Apresenta a seguinte composição:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Convênio Prefeitura Municipal Guarapuava	1.623.776,06	1.623.776,06
CEF Conta Garantia - Imóvel na Planta	628.028,96	628.028,96
Casa Fácil - Subv-Estado PR - CTR 6997/21	434.551.557,64	-
PIA - Plano de Incentivo a Aposentadoria	-	1.360.038,71
Férias e Encargos s/ Férias	7.766.707,32	7.998.707,12
Carta de Fiança	54.374,26	49.624,62
TOTAL	444.624.444,24	11.660.175,47

18. OBRIGAÇÕES E ENCARGOS

Prática Contábil

Incluem obrigações, de curto prazo, da Companhia, relativa a empregados e tributos.

Apresenta a seguinte composição:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Parcelamento Ordinário - INSS CNAE	9.212.345,70	9.212.345,61
REFIS	22.994,16	22.994,20
Obrigações Trabalhistas	143.495,27	131.932,24
PIS / COFINS / CSLL - Retido	4.893,22	5.257,95
COFINS	24.966,07	80.438,78
PIS	4.175,80	13.331,09
INSS	1.350.411,49	2.538,06
ISS	5.106,49	18.355,30
TOTAL	10.768.388,20	9.487.193,23

19. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Prática Contábil

Incluem os contratos de empréstimos de recursos para habitação obtidos pela COHAPAR junto ao FGTS: em 2021 esse valor é de R\$ 363.704.193,61, em 2020 era de R\$ 352.671.908,79. Esta dívida teve uma repactuação em 1993 através da lei 8727/1993, quando o Estado do Paraná tornou-se o interveniente garantidor. Em 2000 a Companhia aderiu à lei 10.150/2000 e à Resolução 353/CCFGTS que, entre outras, previa a suspensão do pagamento de parte dessa dívida por um prazo de até 15 anos.

Em troca, a COHAPAR habilitaria contratos que tem cobertura de FCVS junto à Caixa Econômica Federal - CAIXA para fazer então o encontro de contas entre os créditos CVS (oriundos de contrato com cobertura de FCVS) e os débitos dos

contratos de empréstimos junto ao FGTS. A COHAPAR fez 3 adesões (contratos) nestas condições.

Em 04/2017 a CAIXA/UNIÃO apresentou a cobrança da 1ª novação no valor de R\$ 145.461.747,41; em 10/2017 apresentou a cobrança da 2ª novação no valor de R\$ 46.422.310,38 e em 03/2018 apresentou a cobrança da 3ª novação no valor de R\$ 124.852.886,24.

A COHAPAR/Estado do Paraná, não concordando com a cobrança dessas dívidas, entrou com 3 ações judiciais contra a CAIXA/UNIÃO através da Procuradoria Geral do Estado do Paraná - PGE/PR :

- Autos 0013691-08.2017.4.01.3400 que tramita no TRF1 17ª vara;
- Autos 102952-18.2017.4.01.3400 que tramita no TRF1 22ª vara;
- Autos 1004384-76.2018.4.01.3400 que tramita no TRF1 6ª vara.

Apesar das ações judiciais, a CAIXA continua considerando a dívida como vencida e, assim sendo, sujeita a juros, juros remuneratórios e juros de mora.

20. OBRIGAÇÕES FISCAIS

Prática Contábil

Incluem obrigações da Companhia, no longo prazo, relativa a tributos. No exercício de 2019, a Companhia realizou o parcelamento, em 60 vezes, de dívida de INSS, decorrente de recolhimento com diferença de alíquota nos exercícios de 2012 a 2017.

O valor desse parcelamento em 31/12/2021, registrado no longo prazo, é de R\$ 13.093.736,16.

21. PROVISÕES CÍVEIS, TRIBUTÁRIAS E TRABALHISTAS

Prática Contábil

A Companhia é parte em ações judiciais que envolvem questões cíveis, tributárias e trabalhistas, que apresentam a seguinte composição, comentadas a seguir:

Descrição	2021	2020
Provisões Cíveis, Tributárias e Trabalhistas	94.192.944,57	32.448.649,18
(-) Depósitos Judiciais	(10.940.464,73)	(16.250.222,67)
TOTAL	83.257.479,84	16.198.426,51

Trabalhistas: As causas trabalhistas compreendem os processos movidos contra a Companhia por empregados, ex-empregados e terceiros, quando a empresa responde solidariamente. O montante total em análise pela Companhia, em 31/12/2021, é de R\$ 58.486.456,68, cujas ações foram classificadas, segundo o risco de perda, conforme segue:

Classificação Trabalhista	2021
Perda Provável	45.319.019,17
Perda Possível	10.187.251,56
Perda Remota	2.980.185,95
TOTAL	58.486.456,68

Cíveis: As causas cíveis compreendem basicamente os processos movidos contra a Companhia, relativos a débitos condominiais, execuções fiscais, cobrança de empreiteiros que prestaram serviços à empresa, revisão de tabelas de atualizações dos contratos de financiamento e ações de usucapião de diversos imóveis, os quais totalizam, em 31/12/2021, R\$ 149.550.132,25, cujos respectivos riscos de perdas foram considerados da seguinte forma:

Classificação Cível	2021
Perda Provável	46.087.002,51
Perda Possível	73.140.753,77
Perda Remota	30.322.375,97
TOTAL	149.550.132,25

Tributárias: As causas tributárias compreendem os processos movidos contra a Companhia, relativos a débitos tributários e execuções fiscais, os quais totalizam, em 31/12/2021, R\$ 6.184.018,78, cujos respectivos riscos de perdas foram considerados conforme segue:

Classificação Tributária	2021
Perda Provável	2.786.922,89
Perda Possível	2.805.941,78
Perda Remota	591.154,11
TOTAL	6.184.018,78

22. CAPITAL SOCIAL

Prática Contábil

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.355.068.585,00 (um bilhão, trezentos e cinquenta e cinco milhões, sessenta e oito mil, quinhentos e oitenta e cinco reais), representado por 1.355.068.585 ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$ 1,00 cada. Não houve integralização de capital no decorrer do exercício de 2021, estando o processo para integralização em trâmite.

A composição acionária da Companhia, em 31 de dezembro de 2021, está assim apresentada:

	Quantidade de Quotas	Valor em R\$	2021 Participação %
Estado do Paraná	1.355.068.211	1.355.068.211,00	99,99997
Outros	374	374,00	0,000003
TOTAL	1.355.068.585	1.355.068.585	100,00000

23. AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Prática Contábil

No exercício de 2021 a Companhia realizou deemed cost, ajustando itens do seu ativo imobilizado e ativo intangível a valor justo, conforme segue:

DESCRIÇÃO	2021
Equipamentos Diversos	1.176,04
Computadores e Periféricos	(34.122,55)
Móveis e Utensílios Diversos	7.469,89
Softwares	(12.801,81)
TOTAL	(38.278,43)

24. RECEITAS COM SUBVENÇÃO

Prática Contábil

A Companhia foi caracterizada como empresa estatal dependente de recursos do Tesouro do Estado do Paraná no exercício social de 2018, passando a integrar o Orçamento Fiscal do Estado e recebendo recursos para a cobertura de déficits de manutenção, nos termos do art. 18 da lei federal nº 4.320/1964.

A partir daquele exercício a forma de contabilização do recurso recebido pela Companhia foi alterada, deixando de ser totalmente integralizado no Capital Social e

passando a ser considerado como Receita com Subvenção, aquele destinado ao pagamento de despesas de pessoal e custeio.

No exercício de 2021 o total de recursos repassado pelo Estado do Paraná para a Companhia, nessas condições, ou seja, para pagamento de despesas de pessoal e custeio foi de R\$ 65.743.003,21 sendo que em 2020 esse valor foi de R\$ 69.451.857,41.

25. AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

Prática Contábil

De acordo com a lei 6.404/1976, o lucro líquido do exercício não deve estar influenciado por efeitos que pertençam a exercícios anteriores, ou seja, deverão transitar pelo balanço de resultados somente os valores que competem ao respectivo período.

Neste contexto, a Companhia retificou erros imputáveis a exercícios anteriores e que não podem ser atribuídos a fatos subsequentes, estando composto conforme segue:

Descrição	2021
Reversão Ações Judiciais	3.278.783,06
Baixas Fornecedores	909,62
Impostos e Contribuições	(26.872,19)
Receita Atualização SELIC	4.705,69
PECLD - Carteira Imobiliária	(34.472.516,04)
PECLD - FCVS	(80.569.904,75)
Ajuste Ativo Imobilizado/Intangível	(222.539,17)
Ajuste Depósitos Judiciais	(7.776.892,55)
TOTAL	(119.784.326,33)

26. COBERTURAS DE SEGUROS

De acordo com o gerenciamento de riscos operacionais estabelecidos para salvaguardar os ativos da Companhia, foram contratados os seguintes seguros e modalidades:

Local Segurado: COHAPAR - Curitiba/PR		
Modalidade	Risco Coberto	Montante de Cobertura - R\$
Resp. Civil de Adimin. e Diretores	Pagamento ao Segurado	20.861.200,00
	Reembolso à Sociedade	20.861.200,00
	Controlada e Subsidiárias	20.861.200,00
	Penhora On-line/Indisponibilidade de Bens	20.861.200,00
	Custos de Investigação	20.861.200,00
	Reembolso de Despesas Emergenciais	4.172.240,00
	Multas e Penalidades Cíveis	20.861.200,00
	Tomador Contra Segurado e Segurado Contra Segurado	20.861.200,00
	Responsabilidade dos Segurados por Danos Corporais e Materiais	20.861.200,00
	Responsabilidade dos Segurados por Dano Moral	20.861.200,00
	Reclamações Tributárias	20.861.200,00
	Novas Subsidiárias	20.861.200,00
	Sucessores e Representantes Legais	20.861.200,00
	Responsabilidade Solidária de Bens - Conjuge ou Companheiro em União Estável	20.861.200,00
	Reclamações por Práticas Trabalhistas Indevidas	20.861.200,00
	Proteção da Imagem Pessoal	6.258.360,00
	Limite Adicional - Excesso de Perdas Não Indenizáveis	1.043.060,00
	Custos de Processos de Bens e Liberdade	20.861.200,00
	Erros e Omissões	20.861.200,00

Apólice Seguros - Imóveis Locados		
Modalidade	Local Segurado	Montante de Cobertura - R\$
Empresarial	COHAPAR - Curitiba/PR	8.775.727,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Apucarana/PR	1.285.909,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Cascavel/PR	837.523,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Campo Mourão/PR	922.941,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Cornélio Procopio/PR	289.451,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Francisco Beltrão/PR	545.005,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Guarapuava/PR	586.108,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Londrina/PR	664.500,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Maringá/PR	810.357,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Paranaíba/PR	825.484,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Ponta Grossa/PR	841.550,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Umuarama/PR	675.199,00
	COHAPAR - Escritório Regional de União da Vitória/PR	1.618.891,00

[assinado digitalmente]

JORGE LUIZ LANGE

Diretor-Presidente

[assinado digitalmente]

PAULO DE CASTRO CAMPOS

Diretor Administrativo-Financeiro

[assinado digitalmente]

CAROLINA MINAS

Contadora CRC/PR 054049/O-3