



**COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA**

# **COHAB – Curitiba**

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES – RAI**  
ACERCA DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31/12/2021

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES ACERCA DE  
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31/12/2021**

**Aos**

**Acionistas, Diretores e demais Administradores da  
COMPANHIA HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB/CT**

Rua Barão de Rio Branco, 45 – Centro – Curitiba – PR  
Telefone: (41) 3221-8100 - Site: [www.cohab.pr.gov.br](http://www.cohab.pr.gov.br)  
CNPJ (MF): 76.495.696/0001-36

**1) Opinião com Ressalva**

Examinamos as demonstrações contábeis da **COMPANHIA HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB/CT** (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para Opinião com Ressalva” as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **COMPANHIA HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB/CT** em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**2) Base para Opinião com Ressalva**

**2.1) Teste de Recuperabilidade dos Ativos Fixos - Resolução nº 1.292/2010 do CFC.**

Conforme mencionado na Nota Explicativa 10, com exceção dos terrenos registrados no imobilizado, a Companhia não procedeu aos testes de recuperabilidade de seus Ativos Fixos, conforme preconizado nos itens 9 e 10 da NBC TG 01 (R2) – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, correspondente ao Pronunciamento nº 01 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovado pela Resolução nº 1.292/10 do Conselho Federal de Contabilidade - CFC. Consequentemente, ficamos impossibilitados de opinar sobre a necessidade de eventuais ajustes para o reconhecimento de possíveis perdas decorrentes da aplicação desse procedimento, bem como dos consequentes efeitos sobre os saldos do Ativo Imobilizado, do Patrimônio Líquido e do Resultado do Exercício sob nosso exame.

**2.2) Estudo para Reavaliação de Vida Útil - Resolução nº 1.177/2009 do CFC.**

A Companhia também não efetuou o estudo para reavaliação da vida útil dos demais bens integrantes do ativo imobilizado para definição das bases de cálculo e das taxas de depreciações, conforme estabelecido através da Resolução nº 1.177/09 do Conselho Federal de Contabilidade, que aprovou a NBC TG 27 (R2) – Ativo Imobilizado, de que trata o CPC 27. Como consequência, não nos foi possível mensurar os efeitos decorrentes da utilização das taxas de depreciação pelo prazo de vida útil restante e seus reflexos sobre o Ativo Imobilizado, Patrimônio Líquido e Resultado do Exercício sob nosso exame.



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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, 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, 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.

### **3) Ênfase:**

#### **3.1) Continuidade do Negócio**

As demonstrações contábeis 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.

#### **3.2) Eventos Subsequentes**

Mantendo nossa opinião inalterada enfatizamos como mencionado na nota explicativa nº 24 que passamos a transcrever:

Em 31 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Considerando a situação atual da disseminação do surto, entendemos que a nossa projeção de receitas e dos fluxos de caixa operacionais para o ano de 2021 poderá ser revisada. No entanto, diante da imprevisibilidade da evolução do surto e dos seus impactos, não é atualmente praticável fazer uma estimativa do seu efeito financeiro nas receitas e fluxos de caixa operacionais estimados.

A administração avalia de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar seus impactos nas operações e nas demonstrações financeiras.

### **4) Outros Assuntos**

#### **4.1) Relatório da Administração**

A administração da COHAB/CT é responsável por essas informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.



Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo considerar se esse quando tomado em conjunto com as demonstrações contábeis e notas explicativas está, de forma relevante, inconsistente com as precitadas demonstrações ou com o cenário econômico-financeiro observado na auditoria ou, de outra forma aparenta estar distorcido de forma relevante. Se com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Neste sentido não temos nada a relatar.

#### **4.2) Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentadas exclusivamente para fins de comparabilidade, foram examinadas por nossa empresa, cujo Relatório de Auditoria, foi emitido em 30 de abril de 2021, com modificação de opinião.

#### **5) Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

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

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

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

#### **6) Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que 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 contábeis.

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

- ✓ Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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.

- ✓ Obtemos 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 COHAB/CT.
- ✓ Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- ✓ Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a COHAB/CT a não mais se manter em continuidade operacional.
- ✓ Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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/PR 06 de abril de 2022.

**AUDIMEC – AUDITORES INDEPENDENTES S/S**  
CRC/PE 000150/O-2 “S” PR

  
**Luciano Gonçalves de Medeiros Pereira**  
Contador - CRC/PE 010483/O-9 “S” PR  
Sócio Sênior

  
**Phillipe de Aquino Pereira**  
Contador - CRC/PE 028157/O-2 “S” PR

  
**Thomaz de Aquino Pereira**  
Contador – CRC/PE 021100/O-8 “S” PR

### BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO		2021	2020	PASSIVO		2021	2020
<b>CIRCULANTE</b>	Nota			<b>CIRCULANTE</b>	Nota		
Caixa e equivalentes	4	1.930.187,74	6.127.846,31	Obrigações fornecedores	11	1.771.783,38	1.771.117,52
Adiantamentos		1.208.018,49	1.251.265,90	Obrigações trabalhistas	12	4.361.801,72	5.309.491,67
Clientes a receber	5	177.965.440,71	163.369.589,07	Encargos trabalhistas	13	5.736.165,39	5.782.855,08
Devedores financiamentos	5	11.450.030,37	11.554.433,15	Obrigações tributárias	13	2.298.116,05	4.536.858,81
Valores a receber FGTS		78.423,39	76.476,02	Provisão contingências	14	63.759.100,46	59.768.444,86
Valores seguradora		71.790,35	71.790,35	Emprést. e financiamentos	15	19.482.709,98	19.040.137,47
Tributos comp. e recuperar		258.088,25	678.351,39	Créditos a repassar	16	8.117.699,76	8.093.921,74
Estoques	7	219.282.437,69	221.309.798,75	Adiant. de clientes	17	19.593.963,93	19.731.704,49
Despesas antecipadas		1.737,00	1.089,00	Outros valores exigíveis		72.906,50	66.526,64
Outros Valores Realizáveis	8	13.255.372,75	3.711.683,94			125.194.247,17	124.101.058,28
		425.501.526,74	408.152.323,88				
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Devedores financiamentos	5	93.416.593,48	96.014.589,33	Obrigações trabalhistas	12	844.934,76	0,00
Valores a receber FCVS	6	209.412.712,06	203.772.668,97	Encargos trabalhistas	13	33.527.558,15	37.940.825,03
Valores depósitos judiciais	9	5.505.949,34	5.370.875,62	Obrigações tributárias	13	25.300.380,27	25.915.613,16
Investimentos	10	29.576,50	29.576,50	Emprést. e financiamentos	15	229.045.605,87	241.525.263,82
Imobilizado	10	6.594.230,04	6.598.862,23	Outros valores exigíveis		573.384,76	573.384,76
Intangível	10	5,26	629,02			289.291.863,81	305.955.086,77
		314.959.066,68	311.787.201,67	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
				Capital Social	18	390.018.001,84	360.193.062,08
				Adiant. Aum.de Capital		90.987.881,87	77.987.880,68
				Ajustes avaliação patrim.		10.031.884,70	10.031.884,70
				(-) Prejuízos Acumulados		-165.063.285,97	-158.329.446,96
						325.974.482,44	289.883.380,50
<b>TOTAL</b>		<b>740.460.593,42</b>	<b>719.939.525,55</b>	<b>TOTAL</b>		<b>740.460.593,42</b>	<b>719.939.525,55</b>

### DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

		2021	2020
<b>RECEITA BRUTA DE VENDAS E SERVIÇOS</b>	Nota 19		
Receita de vendas imobiliárias		23.075.830,02	9.675.355,47
Receita de prestação de serviços		3.056.081,40	7.774.419,02
Receita de locação de bens		1.108.969,82	1.110.856,02
		<b>27.240.881,24</b>	<b>18.560.630,51</b>
(-) DEDUÇÃO IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES		(2.005.105,05)	(1.375.403,10)
<b>(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>		<b>25.235.776,19</b>	<b>17.185.227,41</b>
<b>CUSTO COM VENDAS IMOBILIÁRIAS</b>		<b>(4.710.390,80)</b>	<b>(2.580.449,56)</b>
<b>DESPESAS COM VENDAS E SERVIÇOS</b>	Nota 20		
De Comercialização		(1.586.868,70)	(565.930,52)
De Produção		(159.489,45)	(7.388,25)
De Gestão de Créditos		(1.005.031,67)	(195.458,54)
De Desenvolvimento Comunitário		(169.580,62)	(60.050,00)
Judiciais		(4.326.808,84)	(3.154.927,92)
		(7.247.779,28)	(3.983.755,23)
<b>DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS</b>			
Pessoal	Nota 21	(29.990.966,87)	(28.936.002,07)
Encargos de Pessoal	Nota 21	(5.871.251,64)	(5.571.665,64)
Ocupação		(1.270.571,91)	(954.210,97)
Utilidades e Serviços		(535.300,42)	(752.297,05)
Gerais		(1.837.215,76)	(1.842.983,88)
Tributárias		(54.903,07)	(341.470,50)
		(39.560.209,67)	(38.398.630,11)
<b>(=) RESULTADO OPERACIONAL</b>		<b>(26.282.603,56)</b>	<b>(27.777.607,49)</b>
<b>OUTRAS RECEITAS E DESPESAS</b>		1.474.018,84	3.614.807,42
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>			
Receitas Financeiras		29.216.674,12	29.275.539,32
Variações Monetárias Ativas		2.424.464,89	1.542.460,55
Despesas Financeiras		(11.309.261,00)	(12.154.131,53)
Variações Monetárias Passivas		(778.387,81)	(85.642,97)
Impostos incidentes s/receitas financeiras		(1.478.744,49)	(1.449.082,31)
		18.074.745,71	17.129.143,06
<b>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO</b>		<b>(6.733.839,01)</b>	<b>(7.033.657,01)</b>
Lucro (Prejuízo) por Lote de Mil Ações - R\$		(0,09287)	(0,10503)
Quantidade de ações		72.510.641.207	66.965.703.548



## DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Capital Social	Futuro Aumenta de Capital	Ajuste Avaliação Patrimonial	Prejuízos Anteriores	Prejuízos do Exercício	Total
<b>SALDOS EM 2018</b>	323.368.121,16	36.824.939,75	10.031.884,70	(83.470.436,49)	(39.815.336,67)	246.939.172,45
Prejuízo Anterior	-	-	-	-	-	-
Integralização 131ª AGE	36.824.940,92	(36.824.940,92)	-	-	-	-
Adiant. Aumento de Capital	-	29.824.940,93	-	-	-	29.824.940,93
Ajuste Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	-	-	-	(28.010.016,79)	(28.010.016,79)
<b>SALDOS EM 2019</b>	<b>360.193.062,08</b>	<b>29.824.939,76</b>	<b>10.031.884,70</b>	<b>(83.470.436,49)</b>	<b>(67.825.353,46)</b>	<b>248.754.096,59</b>
Prejuízo Anterior	-	-	-	-	-	-
Integralização	-	-	-	-	-	-
Adiant. Aumento de Capital	-	48.162.940,92	-	-	-	48.162.940,92
Ajuste Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	-	-	-	(7.033.657,01)	(7.033.657,01)
<b>SALDOS EM 2020</b>	<b>360.193.062,08</b>	<b>77.987.880,68</b>	<b>10.031.884,70</b>	<b>(83.470.436,49)</b>	<b>(74.859.010,47)</b>	<b>289.883.380,50</b>
Prejuízo Anterior	-	-	-	-	-	-
Integralização	29.824.939,76	(29.824.939,76)	-	-	-	-
Adiant. Aumento de Capital	-	42.824.940,95	-	-	-	42.824.940,95
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	-	-	-	(6.733.839,01)	(6.733.839,01)
<b>SALDOS EM 2021</b>	<b>390.018.001,84</b>	<b>90.987.881,87</b>	<b>10.031.884,70</b>	<b>(83.470.436,49)</b>	<b>(81.592.849,48)</b>	<b>325.974.482,44</b>

### DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (Indireto)

	2021	2020
<b>1. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro/Prejuízo Líquido do Exercício</b>	<b>(6.733.839,01)</b>	<b>(7.033.657,01)</b>
Ajustes ao lucro/prejuízo por:		
Depreciação e Amortização	20.082,86	24.300,84
Provisão	63.759.100,46	59.768.444,86
Reversão de Provisão	(59.768.444,86)	(56.987.389,47)
Baixa do ativo imobilizado e intangível	94,17	1,26
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>		
Adiantamentos	43.247,41	(439.433,84)
Clientes a receber	(14.595.851,64)	(15.689.177,29)
Devedores por financiamentos	2.702.398,63	5.790.182,87
Valores a receber FGTS	(1.947,37)	-
Valores a receber seguradora	-	-
Tributos a compensar e recuperar	420.263,14	(82.714,04)
Estoques	2.027.361,06	(596.866,34)
Despesas antecipadas	(648,00)	477,00
Outros Valores Realizáveis	(9.543.688,81)	(336.465,29)
Valores a receber FCVS	(5.640.043,09)	(6.164.948,63)
Valores em depósitos judiciais	(135.073,72)	(514.823,88)
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>		
Obrigações com fornecedores	665,86	(473.415,94)
Obrigações trabalhistas	(102.755,19)	(3.564.627,01)
Encargos trabalhistas	(4.459.956,57)	(4.328.077,76)
Obrigações tributárias	(2.853.975,65)	(659.429,51)
Créditos a repassar	23.778,02	22.421,27
Adiantamento de clientes	(137.740,56)	(874.541,58)
Outros valores exigíveis	6.379,86	(244.300,04)
<b>(=) Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>(34.970.593,00)</b>	<b>(32.384.039,53)</b>
<b>2. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Adições ao ativo imobilizado	(14.921,08)	(13.490,00)
Adições ao ativo intangível	-	-
<b>(=) Caixa Líquido Atividades de Investimentos</b>	<b>(14.921,08)</b>	<b>(13.490,00)</b>
<b>3. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(12.037.085,44)	(11.508.465,77)
Recebimento para aumento de capital	42.824.940,95	48.162.940,92
<b>(=) Caixa Líquido Atividades Financiamentos</b>	<b>30.787.855,51</b>	<b>36.654.475,15</b>
<b>AUMENTO/DIMINUIÇÃO DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>(4.197.658,57)</b>	<b>4.256.945,62</b>
Disponibilidades no Início do Período	6.127.846,31	1.870.900,69
Disponibilidades no Final do Período	1.930.187,74	6.127.846,31

## 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 do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS. O critério de constituição da provisão leva em consideração os contratos que se encontram com negativa de cobertura pelo Fundo a serem baixados no decorrer do próximo exercício, conforme posição interna.

**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:

	2021	2020
Caixa	0,00	0,00
Depósitos bancários a vista	82.963,53	85.601,15
Depósitos bancários a vista - vinculados	602.908,83	577.368,28
Fundos de investimento	1.148.141,35	5.329.481,68
Fundos de investimento - vinculados	96.174,03	93.175,73
Numerários em trânsito	0,00	42.219,47
	<u>1.930.187,74</u>	<u>6.127.846,31</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 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:

	2021		2021	2020
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
Prestações imobiliárias	176.347.261,91	0,00	176.347.261,91	161.603.578,89
Valores de locatários	1.379.915,05	0,00	1.379.915,05	1.022.102,28
Serviços prestados	238.263,75	0,00	238.263,75	743.907,90
Financiamentos	10.423.632,00	87.525.781,94	97.949.413,94	99.599.602,52

Vendas	1.026.398,37	5.890.811,54	6.917.209,91	7.969.419,96
Compromissadas				
	<u>189.415.471,08</u>	<u>93.416.593,48</u>	<u>282.832.064,56</u>	<u>270.938.611,55</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 2057. As parcelas de curto prazo estão previstas para serem recebidas nos doze meses subsequentes ao encerramento do exercício social.

NOTA 06 - FCVS A RECEBER:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fundo de Compensação Variações Salariais	210.082.737,09	203.946.231,46
Provisão para perdas junto ao FCVS	-670.025,03	-173.562,49
	<u>209.412.712,06</u>	<u>203.772.668,97</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:**

	2021	2020
Bens imóveis acabados	34.693.688,08	33.441.030,54
Bens em fase de desenvolvimento	181.952.490,03	185.161.158,66
Projetos em fase de desenvolvimento	2.636.259,58	2.707.609,55
	<u>219.282.437,69</u>	<u>221.309.798,75</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:**

	2021	2020
Salários a recuperar cedidos	844.832,31	1.183.554,99
Aluguel/condomínio a recuperar	2.788.040,44	2.528.128,95
Outros	9.622.500,00	0,00
	<u>13.255.372,75</u>	<u>3.711.683,94</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:**

	2021	2020
Processos trabalhistas	1.305.944,22	1.279.679,19
Processos de mutuários	1.408.052,46	1.464.583,59
Processos de fornecedores	68.972,43	64.810,39
Processos de desapropriação	2.716.784,00	2.555.966,19
Outros processos	6.196,23	5.836,26
	<u>5.505.949,34</u>	<u>5.370.875,62</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 – INVESTIMENTOS, IMOBILIZADO E INTANGÍVEL:

Imobilizado	2021			2021	2020
	Taxa Anual (%)	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido
Terrenos	-	6.505.131,71	0,00	6.505.131,71	6.505.131,71
Edificações	4,00	372.003,19	328.690,78	43.312,41	47.295,21
Computadores e Periféricos	20,00	1.405.751,26	1.378.899,96	26.851,30	26.479,22
Máquinas, equip. e instalações	10,00	309.964,80	296.670,13	13.294,67	16.299,73
Móveis e utensílios	10,00	949.777,57	944.137,62	5.639,95	3.656,36
Veículos	20,00	30.201,31	30.201,31	0,00	0,00
		9.572.829,84	2.978.599,80	6.594.230,04	6.598.862,23

O Imobilizado está demonstrado ao custo de aquisição. Até a data de aprovação das demonstrações financeiras não foram identificadas perdas por impairment. A depreciação do imobilizado é calculada pelo método linear, com base no prazo de vida útil dos bens.

Os Investimentos e Intangível são demonstrados ao custo de aquisição corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995. A amortização do intangível é calculada pelo método linear no prazo máximo de 5 anos.

NOTA 11- OBRIGAÇÕES COM FORNECEDORES DE SERVIÇOS E MATERIAIS

	2021	2020
J Malucelli Locações S/A	271.774,98	260.145,56
American Life Companhia de Seguros	56.626,82	71.461,77
Recrutare Administração e Serviços Ltda	58.555,78	58.555,78
Prognum Informática S/A	45.806,37	42.391,38
Outros fornecedores	39.996,48	140.487,24
	472.760,43	573.041,73

**NOTA 12- OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS**

	2021		2021	2020
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
Salários a pagar	25.287,42	0,00	25.287,42	261.634,34
Programa de demissão voluntária	844.934,77	844.934,76	1.689.869,53	708.547,60
Provisão férias com encargos	3.202.109,55	0,00	3.202.109,55	4.096.372,43
Outras obrigações	289.469,98	0,00	289.469,98	242.937,30
	<b>4.361.801,72</b>	<b>844.934,76</b>	<b>5.206.736,48</b>	<b>5.309.491,67</b>

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

	2021		2021	2020
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
<b>Encargos trabalhistas</b>				
IRRF a vencer	490.253,91	0,00	490.253,91	499.445,18
INSS a vencer	602.710,11	0,00	602.710,11	676.975,13
INSS parcelado	4.413.266,88	6.347.800,05	10.761.066,93	15.174.333,81
INSS penhora	0,00	27.179.758,10	27.179.758,10	27.179.758,10
FGTS a vencer	222.777,82	0,00	222.777,82	187.167,61
Retidos e outros	7.156,67	0,00	7.156,67	6.000,28
	<b>5.736.165,39</b>	<b>33.527.558,15</b>	<b>39.263.723,54</b>	<b>43.723.680,11</b>

	2021		2021	2020
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
<b>Obrigações tributárias</b>				
PIS/COFINS a vencer	1.005.290,00	0,00	1.005.290,00	158.402,41
PIS/COFINS vencido	0,00	0,00	0,00	3.138.473,96
PIS/COFINS parcelado	719.804,04	694.849,35	1.414.653,39	2.134.457,43
PIS/COFINS penhora	0,00	20.046.259,97	20.046.259,97	20.046.259,97
PIS/COFINS diferido	566.966,04	4.559.270,95	5.126.236,99	4.968.801,40
Retidos e outros	6.055,97	0,00	6.055,97	6.076,80
	<b>2.298.116,05</b>	<b>25.300.380,27</b>	<b>27.598.496,32</b>	<b>30.452.471,97</b>

Tributos e contribuições a vencer referem-se ao valor provisionado ou retido no mês, para recolhimento no mês seguinte, conforme o respectivo vencimento.

O montante de R\$ 12.175.720,32 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 amplo terreno como garantia de execução de dívida acumulada referente ao INSS empresa, PIS e COFINS no montante de R\$ 47.226.018,07.

**NOTA 14 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS:**

A Companhia adota a prática de registrar provisões sobre contingências cíveis, trabalhistas e tributárias, mediante análise do Departamento Jurídico quanto aos riscos de êxito das ações. Os valores provisionados são atualizados com base nos relatórios apresentados e estão identificados a seguir:

	Liquidação/ Baixas/Reversão	Ingresso e atualizações	2021	2020
Provisão Contingência Judicial	59.768.444,86	63.759.100,46	63.759.100,46	59.768.444,86
	59.768.444,86	63.759.100,46	63.759.100,46	56.987.389,47

**NOTA 15 - EMPRÉSTIMOS:**

Os empréstimos classificados no longo prazo possuem vencimento entre 2021 e 2026, sendo atualizados monetariamente pela variação da Unidade Padrão de Referência - UPR e garantidos pela hipoteca dos imóveis a que se destinaram e assim representados:

Tx Juros a.a 1,5 a 5%	2021		2021	2020
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
Caixa Econômica Federal - CEF	19.409.879,04	229.045.605,87	248.455.484,91	260.492.604,26
Companhia de Habitação Pop.do Paraná	72.830,94	0,00	72.830,94	72.797,03
	19.482.709,98	229.045.605,87	248.528.315,85	260.565.401,29

**NOTA 16 - CRÉDITOS A REPASSAR:**

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.

	2021	2020
Valores a Transferir ao Mutuário	65.166,73	109.001,98
Obrigações por Gestão de Créditos	5.572.414,84	5.523.656,20
Créditos a Repassar	2.480.118,19	2.461.263,56
	8.117.699,76	8.093.921,74

**NOTA 17 – ADIANTAMENTO DE CLIENTES:**

	2021	2020
Taxa de Ocupação	18.403.942,46	18.551.683,02
Aquisição de Terrenos	336.635,38	336.635,38
Infraestrutura	688.590,74	688.590,74
Outros recebimentos	164.795,35	154.795,35
	<u>19.593.963,93</u>	<u>19.731.704,49</u>

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 2021 está representado por 72.510.641.207 (setenta e dois bilhões, quinhentos e dez milhões, seiscentos e quarenta e um mil e duzentos e sete) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

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

	2021	2020
Receita de vendas imobiliárias		
Venda e revenda de terrenos	21.793.604,70	9.450.295,43
Taxas de registro e escritura	181.003,09	136.730,57
Outras receitas	1.101.222,23	88.329,47
	<u>23.075.830,02</u>	<u>9.675.355,47</u>
Receita de prestação de serviços		
Agente produtor externo	0,00	139.670,57
Projetos	676.985,00	298.877,55
Serviços Pref. Municipal Curitiba	204.631,50	5.912.801,82
Correspondente bancário	35.977,93	56.252,16
Taxa administração e cobrança	991.226,04	1.010.492,55
Outras Receitas (Corretagem)	1.147.260,93	356.324,37
	<u>3.056.081,40</u>	<u>7.774.419,02</u>
Receita com locação de bens	<u>1.108.969,82</u>	<u>1.110.856,02</u>
	1.108.969,82	1.110.856,02
Total	<u>27.240.881,24</u>	<u>18.560.630,51</u>

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

	2021	2020
<b>Despesas de Comercialização</b>		
De recuperação de unidades	179.233,20	347.299,01
De divulgação e propaganda	14.255,00	17.430,00
De registros e escrituras	15.398,38	21.491,38
De condomínio	808.599,53	0,00
Outras Despesas	569.382,59	179.710,13
	<u>1.586.868,70</u>	<u>565.930,52</u>
<b>Despesas de Produção</b>		
Planejamento e Elaboração de Projetos	154.195,09	3.857,14
Licitação	0,00	0,00
Outras Despesas	5.294,36	3.531,11
	<u>159.489,45</u>	<u>7.388,25</u>
<b>Despesas de Gestão de Créditos</b>		
Taxas e Comissões	6.645,78	23.786,86
FCVS Negativa de Cobertura pela CEF	38.989,96	37.809,14
FCVS - Responsabilidade Agente	-1.336,31	45.969,43
Outras de Gestão de Créditos (FCVS)	960.732,24	87.893,11
	<u>1.005.031,67</u>	<u>195.458,54</u>
<b>Despesas de Desenvolvimento Comunitário</b>		
Recuperação de moradia	45.000,00	0,00
Auxílio moradia	100.850,00	60.050,00
Outras Despesas	23.730,62	0,00
	<u>169.580,62</u>	<u>60.050,00</u>
<b>Despesas Judiciais</b>		
Provisão/Reversão/Condenações	4.326.808,84	3.154.927,92
<b>Total</b>	<u>7.247.779,28</u>	<u>3.983.755,23</u>

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

	2021	2020
<b>Despesas de Pessoal</b>		
Salários e ordenados	10.978.876,07	11.166.661,02
Honorários e gratificação da diretoria	713.461,52	676.306,30
Gratificação	5.985.886,18	5.821.820,95
Adicional tempo de serviço	2.029.135,83	1.964.908,09
Abonos (PDV e vendidas)	1.696.404,35	0,00
Férias e 13º Salário	5.169.217,84	5.631.274,43
Vantagem de pessoal	7.167.619,13	7.511.802,03
Estagiários e aprendizes	295.567,28	401.310,88
Ressarcimento de funcionários cedidos	-4.045.201,33	-4.238.081,63
	<u>29.990.966,87</u>	<u>28.936.002,07</u>
<b>Encargos de pessoal</b>		
INSS	5.458.160,14	5.126.656,31
FGTS	1.554.978,20	1.602.778,34
Ressarcimento de funcionários cedidos	-1.141.886,70	-1.157.769,01
	<u>5.871.251,64</u>	<u>5.571.665,64</u>

**NOTA 22 - SEGUROS:**

Os bens do ativo permanente, estoques, acervo documental e instalações contam com a cobertura de seguro, cujos valores segurados são determinados e contratados com bases 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:**

Em 31 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Considerando a situação atual da disseminação do surto, entendemos que a nossa projeção de receitas e dos fluxos de caixa operacionais para o ano de 2021 poderá ser revisada. No entanto, diante da imprevisibilidade da evolução do surto e dos seus impactos, não é atualmente praticável fazer uma estimativa do seu efeito financeiro nas receitas e fluxos de caixa operacionais estimados.

A administração avalia de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar seus impactos nas operações e nas demonstrações financeiras.





# AUDIMEC

AUDITORES INDEPENDENTES

AV. GOV. AGAMENON MAGALHÃES, 2615 - 15º ANDAR

RECIFE - PE

 CEP 50.050.290

 (81) 3338.3525

[www.audimec.com.br](http://www.audimec.com.br)