

EMPRESA REGIONAL DE HABITAÇÃO DE JUIZ DE FORA S.A. - EMCASA
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2020 E 31/12/2021

1. Contexto Operacional

A EMCASA é uma sociedade de economia mista, criada pela Lei Municipal 7.152, de 27/08/1987 e constituída em Assembleia Geral de 28/11/1987, com participação majoritária do município de Juiz de Fora, tendo como missão o planejamento, a produção e a comercialização de unidades habitacionais, em especial destinadas às populações de baixa renda. A entidade está, para fins de deliberação da política habitacional, subordinada ao Conselho Municipal de Habitação, a quem cabe financiar as políticas, planos e normas ao nível do município.

2.- Apresentação das Demonstrações Contábeis

2.1 Base de Preparação

As demonstrações contábeis foram preparadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, segundo os pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e, especialmente, nos critérios e procedimentos específicos de avaliação, de reconhecimento das transações e variações patrimoniais, e de estruturação das demonstrações contábeis e elaboradas de acordo com os critérios e disposições da Lei das Sociedades por Ações. Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei 11.638 que altera alguns dispositivos da Lei 6.404 de 15 de dezembro de 1976, com vigência a partir do exercício de 2008. O objetivo principal desta lei foi o de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes com os Padrões Internacionais de Contabilidade; e dentro do que prescreve a Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro, objeto de Pronunciamento do Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade e objetivam fornecer informações que sejam úteis na tomada de decisões econômicas e avaliações por parte dos usuários em geral, não tendo o propósito de atender a finalidade ou necessidade específica de determinados grupos de usuários.

2.2 Base de Mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

2.3 Uso de Estimativas e Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras exige que a administração da entidade faça julgamentos e adote estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas.



As notas explicativas que requerem a adoção de premissas e estimativas, que estão sujeitas a um maior grau de incertezas e que possuam um risco de resultar em um ajuste material caso essas premissas e estimativas sofram mudanças significativas dentro do próximo exercício financeiro são:

Nota 3.1.4 - Imobilizado

Nota 3.2.4 - Provisão para Riscos trabalhistas e cíveis

Nota 3.2.5 - Receitas Diferidas de Empreendimentos Imobiliários

3.- Sumário das Principais Práticas Contábeis

As principais práticas contábeis estão descritas a seguir:

3.1 Ativos Circulantes e não circulantes

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas. Os direitos realizáveis vencíveis após 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são considerados como não circulantes.

3.1.1. Caixa e Equivalentes de Caixa

Incluem o caixa, os depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de três meses ou menos a contar da data de aquisição e com risco insignificante de mudança de valor. As contas garantidas, quando apresentam saldo negativo, são demonstradas no balanço patrimonial como “Empréstimos” no passivo circulante.

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa, são representadas por aplicações com prazo de resgate imediato ou com prazo inferior a 90 dias, sendo demonstradas ao custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data das demonstrações contábeis. Os valores de caixa e equivalentes objeto de convênios são devidamente segregados, quando guardem restrições para a sua aplicação.

	2021	2020
Caixa da Tesouraria	355,92	0,00
Depósitos Bancários - Recursos Livres	98.602,51	30.583,35
Depósitos Bancários - Recursos com Restrição	80.097,74	30.243,84
Aplicações de Liquidez Imediato - Recursos Livres	61.108,98	44.277,73
Aplicações de Liquidez Imediato - Recursos c/Restrição	5.631,35	5.440,19
Total	245.796,50	110.545,11



3.1.2 Contas a Receber de Clientes

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes no decurso normal das atividades da entidade e de convênios celebrados com entes públicos. São classificadas no ativo circulante se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos.

Clientes e Contas a Receber

	2021	2020
Clientes pelas Vendas de unidades imobiliárias	9.579.827,10	10.361.898,92
(-) Provisão p/Créditos de Liquidação Duvidosa	(2.190.294,22)	(2.190.294,22)
Total	7.389.532,88	8.171.604,70

Contas a Receber - curto e longo prazo (líquido provisão)	2021	2020
Vencidas	332.145,75	245.788,75
Em até um ano	1.790.049,96	55.800,95
Acima de um ano	5.267.337,17	7.870.015,00
Total	7.389.532,88	8.171.604,70
Parte a curto prazo	2.122.195,71	301.589,70
Parte a longo prazo	5.267.337,17	7.870.015,00

3.1.2.1 Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa

A entidade constituiu Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa no ano de 2020. Esses valores não foram recalculados porque sua administração considerou inadequado seu provisionamento em função do regime de reconhecimento da receita adotado pela empresa (vide Nota 3.2.5 e 4).

3.1.3 Estoques

O estoque compreende 47 empreendimentos com um total de 364 lotes. De acordo com o estudo feito pelo Departamento de Geoprocessamento, conforme os Despachos nº 57/2019, 89/2019, 111/2019, 136/2019, 153/2019, 02/2020 e 11/2020, 98 lotes foram considerados vendáveis e 08 lotes não são vendáveis, pois estão ocupados pela CESAMA e pelo Programa Pequeno Jardineiro, 03 lotes foram considerados temporariamente invendáveis porque estão com restrições ambientais e urbanísticas e 255 lotes estão ocupados de forma irregular. Os estoques são demonstrados ao custo de aquisição e não superam os preços de mercado. O valor líquido realizável é estimado com base no preço de venda em condições normais de mercado, menos as despesas variáveis de vendas.





	2021	2020
Imóveis para Venda	1.639.598,89	1.648.062,83
(-) Provisão para Ajustes do Estoque	(685.194,45)	(685.194,45)
Total	954.404,44	962.868,38

3.1.4 Imobilizado

É demonstrado ao custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação e amortização acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear com base em taxas que contemplam a vida útil estimável dos bens em condições normais de operação. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados ao final do exercício.

	Terrenos e Edifícios	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Total
Custo				
Saldos em 1 de janeiro de 2020	216.442,17	74.534,66	81.934,83	372.911,66
Compras/Obras em andamento	0,00	359,00	0,00	359,00
Baixas	0,00	495,00	2.940,00	3.435,00
Ajustes por Avaliação Inicial ICPC 10	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldos em 1 de janeiro de 2021	216.442,17	74.398,66	78.994,83	369.835,66
Compras/Obras em andamento	0,00	0,00	0,00	0,00
Baixas	2.485,21	8.021,87	6.625,58	17.132,66
Ajustes por Avaliação Inicial ICPC 10	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldos em 31 de dezembro de 2021	213.956,96	66.376,79	72.369,25	352.703,00
	=	=	=	
Depreciação acumulada				
Saldos em 1 de janeiro de 2020	198.801,42	56.501,23	56.588,34	311.890,99
Encargos de depreciação	2.124,72	3.441,54	5.839,35	11.405,61
Baixas	0,00	495,00	2.940,00	3.435,00
Saldos em 1 de janeiro de 2021	200.926,14	59.447,77	59.487,69	319.861,60
Encargos de depreciação	2.124,72	3.633,71	5.903,03	11.661,46
Baixas	174,16	8.021,87	6.625,58	14.821,61
Saldos em 31 de dezembro de 2021	202.876,70	55.059,61	58.765,14	316.701,45
	=	=	=	
Valor líquido do ativo imobilizado				
Em 31 de dezembro de 2020	15.516,03	14.950,89	19.507,14	49.974,06
Em 31 de dezembro de 2021	11.080,26	11.317,18	13.604,11	36.001,55

3.2. Passivos Circulantes e não Circulantes

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas. As obrigações vencíveis após 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são consideradas como não circulantes.



3.2.1 Fornecedores e Contas a Pagar

São apresentados pelos seus montantes de liquidação, conforme demonstrado:

	2021	2020
Fornecedores de Estoques e Serviços	9.930,73	16.082,84
Fornecedores de Longo Prazo	0,00	0,00
Outras Contas a Pagar	0,00	0,00
Total	9.930,73	16.082,84

3.2.2 Obrigações com Pessoal

Os gastos com pessoal são contabilizados pelo regime de competência e compreendem os salários, adicionais, encargos sociais e provisões para férias, apresentando a seguinte composição:

	2021	2020
Salários a pagar	23.141,56	0,00
Pró-Labore a Pagar	42.843,53	0,00
Encargos sociais a pagar	33.980,24	24.464,35
Encargos sociais parcelados - curto e longo prazo	45.309,67	102.980,16
Desconto de folha de pagamento a pagar	0,00	0,00
Acordos Trabalhistas	0,00	0,00
Provisões de Férias	49.600,84	44.990,86
Total	194.875,84	172.435,37

3.2.3. Dívidas de Impostos Correntes

Os impostos correntes incidentes sobre o resultado (receitas e superávits) são registrados como despesa do período, com base no regime de competência estando assim distribuídos:

	2021	2020
Impostos que incidem sobre o lucro/ faturamento	11.213,06	19.180,01
Impostos parcelados - curto e longo prazo	22.326,04	58.965,19
Impostos retidos	29.383,61	11.110,97
Total	62.922,71	89.256,17

Tributos e Contribuições Parcelados

	2021	2020
PIS - curto e longo prazo	0,00	0,00
INSS	22.326,04	58.965,19
ICMS parcelado - curto e longo prazo	0,00	0,00
Multas CLT	0,00	0,00
Total	22.326,04	58.965,19



3.2.4. Provisão para Riscos trabalhistas e cíveis

A administração da entidade, em conjunto com os serviços jurídicos, avaliando ações trabalhistas e cíveis deliberou pelo reconhecimento de provisão para riscos trabalhistas e cíveis, na situação em que a saída de recursos, em exercícios futuros, é julgada provável segundo avaliação dos serviços jurídicos e a melhor estimativa de desembolso. Ainda os serviços jurídicos e a administração da empresa avaliam como perdas possíveis R\$ 4.524.098,82.

	2021	2020
Provisões para Ações Trabalhistas	11.500,00	14.000,00
Provisões para Ações Cíveis	400.000,00	115.000,00
Totais	411.500,00	129.000,00

3.2.5. Receitas Diferidas de Empreendimentos Imobiliários

A EMCASA vem adotando o regime de Caixa no reconhecimento das Receitas com a Venda de Unidades Imobiliárias, contrariando, com isto, a norma contábil (derivada da IFRS 15-Receita de Contratos com Clientes) –NBC TG 47, que entrou em vigor em 01/01/2018. Essa norma aborda basicamente o reconhecimento de receitas oriundas da venda de mercadorias, produtos acabados e de prestação de serviços. A empresa tem considerado alterar o momento de definição do reconhecimento da receita. A complexidade da decisão, além de seus impactos que devem ser mais bem avaliados, está no sentido de que, em alguns casos, dependendo da operação e do segmento do negócio em que a sociedade atua, vai exigir um alto grau de julgamento pela administração da entidade.

A metodologia geral da Norma é a seguinte:

- A receita deve retratar a transferência do **controle** de bens ou serviços prometidos aos clientes.
- A receita deve ser mensurada em um montante que reflita a remuneração a que a entidade espera ter direito em troca desses bens ou serviços.

São cinco os passos para aplicação da metodologia:

- Passo 1 – identificação do contrato;
- Passo 2 – identificação da obrigação de desempenho;
- Passo 3 – determinação do preço da transação;
- Passo 4 – alocação do preço da transação;
- Passo 5 – reconhecimento da receita.

A entidade só reconhece a receita quando ela satisfaz uma obrigação de desempenho através da transferência do **controle** de um bem ou serviço prometido e seu montante é o valor alocado à obrigação de desempenho satisfeita. O desempenho da obrigação pode ser cumprido em **um ponto no tempo** ou **ao longo do tempo**, aí residindo a grande dificuldade, considerando a natureza da clientela que a empresa atende e o alto grau de inadimplência observado.



	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rendas de Empreendimentos Imobiliários	9.579.827,10	10.361.898,92
(-) Custos de Rendas de Empreendimentos Imobiliários	(735.777,22)	(814.558,71)
Totais	<u>8.844.049,88</u>	<u>9.547.340,21</u>

3.2.6. Programas e Convênios

Foi firmado Termo de Convênio de Cooperação Técnica e Financeira entre, de um lado, o município de Juiz de Fora, com a interveniência da Secretaria de Obras SO, e do outro, a Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora-EMCASA, objetivando a construção de 104 unidades habitacionais no Empreendimento Porto Seguro.

Convênio/Contrato de Repasse: 0251340-8/2008 PAC/FNHIS- Ministério das Cidades/Caixa/Município de Juiz de Fora.

Foi firmado Termo de Convênio de Cooperação Técnica e Financeira entre, de um lado, o município de Juiz de Fora, com a interveniência da Secretaria de Planejamento e Gestão – SEPLAG, e do outro, a Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora– EMCASA, objetivando a execução do Programa de Regularização Fundiária.

As ações e serviços, a serem executados ou coordenados pela EMCASA são os seguintes:

- a) levantamento topográfico cadastral das ocupações e entornos;
- b) elaboração de cadastro socioeconômico dos ocupantes de terrenos;
- c) elaboração de projetos executivos;
- d) preparação e entrada de documentos no cartório dos concessionários para fins de emissão do título de posse.

Convênio/Contrato de Repasse:

02.2017.003 – Programa de Regularização Fundiária – PRF – Vila Fortaleza
01.2018.066 – Programa de Regularização Fundiária – PRF – Vila Paraíso

Foi firmado, ainda, Termo de Convênio de Cooperação Técnica e Financeira entre, de um lado, o município de Juiz de Fora, com a interveniência da Secretaria de Desenvolvimento Social - SDS, e do outro, a Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora -EMCASA, objetivando a execução de Projetos de Trabalho Social nos Empreendimentos dos Programas Minha Casa Minha Vida.

02.2017.007 – Minha Casa Minha Vida – MCMV

Finalmente, foi firmado termo de Convênio com a Secretaria de Desenvolvimento Social -SDS para execução de Projeto de Trabalho Social -PTS nos empreendimentos do PMCMV.



Convênio de Repasse:

02.2013.074 - Minha Casa Minha Vida – Nova Germânia

02.2015.170 - Minha Casa Minha Vida – Parque Independência II

Esses convênios estão em fase de execução e/ou prestação de contas, fazendo parte do passivo não circulante, apresentando a seguinte situação:

	2021	2020
Programa de Regularização Fundiária	35.729,09	35.684,03
Convênios Parcelas a Restituir - Programa PRF	338.702,69	338.702,69
Convênios Parcelas a Restituir - Programa MCMV	337.532,12	337.532,12
Totais	711.963,90	711.918,84

3.2.7. Patrimônio Líquido (Passivo a Descoberto)

Em 31 de dezembro de 2021, o Capital Social é de R\$ 9.137.624,94 representado por 913.762.494 ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$0,01(um centavo) cada.

A empresa possuía reservas de capital e de lucros no montante de R\$ 44.692,86, possuindo, ainda, Prejuízos Acumulados de R\$ 10.888.352,75, o que resulta em um Passivo a Descoberto de R\$ 1.635.045,75.

4 Apuração do Resultado

As receitas, exceto quanto ao observado na nota 3.2.5, e as despesas estão registradas observando-se o regime de competência.

As despesas são reconhecidas quando determinadas em bases confiáveis; com base na associação direta entre elas e os correspondentes itens de receita; ou quando se espera que os benefícios econômicos sejam gerados ao longo de vários períodos contábeis e a confrontação com a correspondente receita somente possa ser feita de modo geral e indireto, através de procedimentos de alocação sistemática e racional.

5 Redução ao Valor Recuperável dos Ativos

Como parte das rotinas de encerramento do exercício social é indispensável avaliar se há alguma indicação de que um ativo possa ter sofrido desvalorização. Se houver alguma indicação, a entidade deve estimar o valor recuperável do ativo.

A redução do valor recuperável dos ativos não financeiros (impairment) é reconhecida como perda, quando o valor de contabilização de um ativo, exceto outros valores e bens, for maior do que o seu valor recuperável ou de realização. As perdas por “impairment”, quando aplicáveis, são registradas no resultado do período em que foram identificadas. Em 31 de dezembro de 2021 não existem indícios da necessidade



de redução do valor recuperável dos ativos não financeiros, conforme laudos elaborados a pedido da administração da empresa.

6 Continuidade da Empresa

Após revogação do projeto de liquidação da EMCASA em 2020, o principal esforço da Emcasa em 2021 foi no Plano de Reestruturação Empresarial, com a adequação da razão social para Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva, contemplando dois principais eixos de ação: Habitação e Desenvolvimento Econômico; e dois eixos complementares: Gestão Patrimonial e Pesquisa e Capacitação. Do ponto de vista da Habitação, a proposta consiste em qualificar as frentes já executadas pela EMCASA, e ampliar os programas a partir de uma leitura das demandas sociais atuais e do contexto global em que vivemos. Quanto ao Desenvolvimento Econômico, propomos uma frente de inclusão produtiva, que objetiva garantir o acesso a crédito àqueles excluídos dos serviços bancários tradicionais. A Gestão Patrimonial consistirá na administração daquelas áreas públicas e de propriedade da Companhia, para finalidades alinhadas aos eixos estratégicos da Companhia e às políticas públicas municipais. Por fim, o eixo de Pesquisa e Capacitação, tem por finalidade a geração de capital intelectual, como forma de subsidiar o desenvolvimento, planejamento e monitoramento das políticas públicas, e preparar o público-alvo dos programas desenvolvidos.

Em linhas gerais, a proposta de reestruturação da EMCASA consiste em promover, de forma participativa, a inclusão social, o acesso à moradia digna e ao ambiente urbano qualificado, provendo condições favoráveis ao desenvolvimento de negócios locais, tornando-os competitivos e sustentáveis.

Com isto, espera-se superar os prejuízos constantes, buscando agregar valor à empresa, e a sustentabilidade.

Juiz de Fora (MG), 31 de dezembro de 2021.

LIVIA DELGADO RODRIGUES
DIRETORA PRESIDENTE
CPF: 085.664.756-07

DIOGO FERNANDES
DIRETOR ADM FINANCEIRO
CPF: 062.456.476-22

LUIZ CARLOS ALVES
Reg. no CRC - MG sob o No. MG-030858/O-6
CPF: 332.440.576-91

