



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E FINANCEIRAS

- Relatório de Gestão e da Administração;
- Demonstrações Contábeis e Financeiras;
- Notas Explicativas do Exercício;
- Relatório de Auditoria

EXERCÍCIO 2024



COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA
CNPJ 04.887.055/0001-16

Balanco Patrimonial Levantado em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

ATIVO

	Nota Explicativa	2024	2023
CIRCULANTE		35.051	31.788
Disponibilidade		26.218	25.458
Caixa e Equivalente de Caixa de Recursos Próprios	4	24.441	23.226
Caixa e Equivalente de Caixa de Recursos de Contratos	5	1.777	2.232
Demais Créditos e Direitos Realizáveis		8.833	6.330
Prestações a Receber por Vendas Compromissadas	6	3.042	379
Créditos a Receber do Estado e Convênios	7	882	2.132
Impostos a Recuperar	8	4.655	3.404
Estoques e Almojarifados		35	28
Despesas Antecipadas		-	-
Outras Contas a Receber	9	219	387
NÃO CIRCULANTE		159.532	74.322
Realizável a Curto Prazo		119.536	67.625
Prestações a Receber por Vendas Compromissadas	6.5	1.459	5.037
Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização	10	57.728	11.555
FCVS a Receber	11	59.425	50.357
Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo	12.1	924	676
Investimentos	13	2.085	2.085
Imobilizado	14	37.911	4.612
Intangível		-	-
TOTAL DO ATIVO		194.583	106.110

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.


Anderson Thalles Nunes Lima
Gerente Contabilidade-COHAB/PA
CRC/PA 020601/O-7


Edmilson S. da Silva Junior
Diretor Técnico - DITEC
COHAB/PA


Luis André Guedes
Diretor Presidente


Mariana Antunes Oliveira
Diretora de Política Habitacional
DIPOL - COHAB


Paulo Henrique da Silva Costa
Diretor Administrativo e Financeiro
DIAF/COHAB



COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA
CNPJ 04.887.055/0001-16

Balço Patrimonial Levantado em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

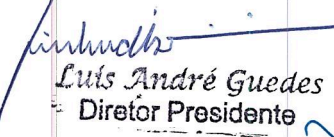
PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota Explicativa	2024	2023
CIRCULANTE		12.027	17.887
Fornecedores e Empreiteiras		291	772
Impostos e Contribuições Sociais a Recolher	15	2.636	2.065
Salários e Encargos Sociais		17	-
Obrigações Fiscais a Recolher		-	-
IRPJ e CSLL a Recolher	16	292	482
Créditos a Repassar de Contratos e Convênios	17	1.483	2.932
Retenções Contratuais		36	36
Provisão Para Contingências	18	2.806	5.559
Provisão de Obrigações Trabalhistas	19	986	2.756
Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo	7.2 e 20.1	3.480	3.285
NÃO CIRCULANTE		14.584	1.770
Exigível a Longo Prazo		14.584	1.770
Provisões Contingências		-	-
Receitas Diferidas a Longo Prazo	21	13.566	33
Impostos e Contribuições Sociais a Recolher	15.2	1.018	1.737
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		167.972	86.453
Capital Social	22.1	89.805	89.805
Reservas de Capital		1.559	1.559
Reservas de Lucro		15	15
Resultados Acumulados	22.3	64.840	12.625
Ajuste de Exercícios Anteriores	22.2	11.753	(17.551)
TOTAL DO PASSIVO		194.583	106.110


As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.


Anderson Thalles Nunes Lima
Gerente Contabilidade - COHAB/PA
CRC/PA 020601/O-7


Edmilson S. da Silva Junior
Diretor Técnico - DITEC
COHAB/PA


Luis André Guedes
Diretor Presidente


Mariana Antunes Oliveira
Diretora de Política Habitacional
DIPOL - COHAB


Paulo Henrique da Silva Costa
Diretor Administrativo
e Financeiro
DIARUCOHAB



COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA
CNPJ 04.887.055/0001-16

Demonstração dos Resultados dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em Milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2024	2023
Receita das Atividades Operacionais		789	1.654
Das Gestões de Crédito		484	1.017
Das Comercializações		305	637
(-) Custo das Atividades Operacionais		(1.031)	(940)
De Gestão de Créditos		(710)	(52)
De Comercialização	3.4	(321)	(888)
(=) Lucro ou Prejuízo Operacional Bruto		(242)	714
Despesas e Receitas Operacionais		64.435	(5.129)
Despesas com Pessoal e Encargos Sociais		(40.735)	(42.586)
(-) Pessoal		(32.265)	(33.539)
(-) Encargos Sociais		(8.470)	(9.047)
Despesas Gerais e Administrativas		(5.076)	(4.592)
Demais Despesas Operacionais		(48.552)	(38.698)
(-) Despesas Tributárias		(853)	(805)
(-) Despesas com Publicidades e Propagandas		(156)	(19)
(-) Despesas Judiciais		(972)	(632)
(-) Depreciação e Amortização		(185)	(140)
(-) Despesas com Produção Habitacional	24.2	(46.386)	(37.102)
Outras Receitas/Despesas		158.798	80.747
Subvenções Recebidas do Estado	24.1	96.036	87.776
Provisões Para Créditos de Liquidação Duvidosa	6.5	(137)	(347)
Outras Receitas e Outras Despesas da Operação	23	62.899	(6.682)
(=) Resultado Antes do Resultado Financeiro		64.193	(4.415)
Resultado Financeiro		2.043	2.263
Receitas Financeiras	25	2.134	2.294
(-) Despesas Financeiras		(91)	(31)
(=) Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro		66.236	(2.152)
Imposto de Renda e Contribuição Social s/ Lucro		(1.617)	(745)
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	3.8	(516)	(308)
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	3.8	(1.101)	(437)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício		64.619	(2.897)
Lucro ou Prejuízo Por Ação		1.3050	(0,0585)
Valor Nominal da Ação em R\$		0,0018	0,0018


Paulo Henrique da Silva Costa
Diretor Administrativo
e Financeiro
DIAFI/COHAB

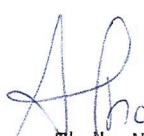
As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.


Edmilson S. da Silva Junior
Diretor Técnico - DITEC
COHAB/PA


Luis André Guedes
Diretor Presidente


Mariana Antunes Oliveira
Diretora de Política Habitacional
DIPOL - COHAB

Passagem Gama Malcher, 361 - Souza - CEP 66.613-115 - Belém/PA - (091) 3110-1000 - Site Eletrônico: www.cohab.pa.gov.br


Anderson Thalles Nunes Lima
Gerente Contabilidade - COHAB/PA
CRC/PA 020601/O-7

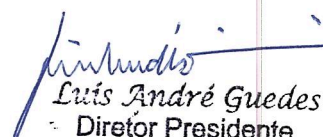


COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA
CNPJ 04.887.055/0001-16


Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em Milhares de Reais)


Descrição	Nota Explicativa	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva de Lucros	Resultados Acumulados	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022		89.805	1.559	15	(13.429)	11.753	89.703
Ajustes na Reavaliação Patrimonial		-	-	-			-
Ajuste de Exercícios Anteriores	22.2				(353)		(353)
Prejuízo do Exercício Anterior					(2.897)		(2.897)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		89.805	1.559	15	(16.679)	11.753	86.453
Resultados Acumulados					17.252		17.252
Lucro do Exercício Corrente	22.3				64.619		64.619
Saldo em 31 de dezembro de 2024		89.805	1.559	15	64.839	11.753	150.719

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.


Luis André Guedes
Diretor Presidente


Paulo Henrique da Silva Costa
Diretor Administrativo e Financeiro
DIAFI/COHAB


Anderson Thalles Nunes Lima
Gerente Contabilidade - COHAB/PA
CRC/PA 020601/0-7


Edmilson S. da Silva Junior
Diretor Técnico - DITEC
COHAB/PA


Mariana Antunes Oliveira
Diretora de Política Habitacional
DIPOL - COHAB

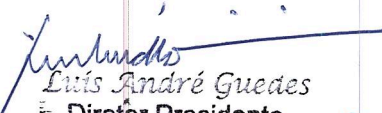



COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA
CNPJ 04.887.055/0001-16

Demonstração dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em Milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2024	2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Resultado Líquido do Exercício		64.618	(2.897)
Resultado Ajustado Por		64.689	(2.627)
Depreciações e Amortizações		192	148
Ajuste de Avaliação Patrimonial	22.2	-	-
Apropriação da Receita Diferida	21	(121)	122
Varição em Ativos		55.164	(30.251)
Prestações a Receber por Vendas Compromissadas	6	(913)	(483)
FCVS a Receber	11	9.068	(32.942)
Créditos Fiscais (Utilizados em Compensação)	16	1.185	(410)
Aplicações Financeiras		654	3.430
Estoques e Terrenos Para Comercialização		46.172	(3)
Subvenções a Receber para Custeio ou Convênios		(1.250)	-
Bloqueios Judiciais	12.1	248	157
Varição em Passivos		(1.404)	439
Fornecedores		2.444	324
Impostos e Contribuições	15.1	-	(371)
Tributos Apurados para Recolhimento	16	-	(235)
Salários e Outras Obrigações a Empregados		17	-
Obrigações Trabalhistas e Demais Provisões		(4.521)	956
Despesas Judiciais Reconhecidas		340	(492)
Outros Passivos	19.1	316	257
Caixa Líquido Gerado nas Atividades Operacionais		183.067	(35.336)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Imobilizado		36.945	71
Caixa Líquido Gerado nas Atividades de Investimento		36.945	71
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Subsídio Concedidos à Habitação		-	-
Caixa Líquido Gerado nas Atividades de Financiamento		-	-
VARIAÇÃO LÍQUIDA DAS DISPONIBILIDADES		220.012	(35.265)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		25.458	21.827
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		26.218	25.458
VARIAÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA		760	3.631

As Notas Explicativas são partes integrantes das Demonstrações Contábeis.


Luis André Guedes
Diretor Presidente


Paulo Henrique da Silva Costa
Diretor Administrativo e Financeiro
DIAFI/COHAB


Anderson Thalles Nunes Lima
Gerente Contabilidade - COHAB/PA
CRC/PA 020601/0-7


Edmilson S. da Silva Junior
Diretor Técnico - DITEC
COHAB/PA


Mariana Antunes Oliveira
Diretora de Política Habitacional
DIPOL - COHAB



COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA
CNPJ 04.887.055/0001-16

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS RELATIVAS AO EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais)

1 CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Habitação do Estado do Pará – COHAB/PA é uma Sociedade Anônima de Economia Mista e de Capital Fechado, com sede e foro na cidade de Belém/PA, Passagem Gama Malcher nº 361, Bairro Souza, CEP 66.615-000, registrada no CNPJ n.º 04.887.055/0001-16 e NIRE nº 15300006538, tendo como controlador o Governo do Estado.

Seus objetivos principais são:

- ✓ A formulação, coordenação e execução do Plano Estadual de Habitação de interesse Social do Estado, priorizando os programas de habitação de interesse social;
- ✓ A Participação da sociedade civil organizada nas etapas de formulação, decisão e controle dessa política;
- ✓ Elaboração de estudos e pesquisas que resultem na consolidação da Política Habitacional do Estado;
- ✓ A promoção da regularização Fundiária de assentamentos precários, loteamentos e parcelamentos irregulares;
- ✓ O desenvolvimento de programas a exemplo do Programa Sua Casa (Cheque para Construção e Auxílio Pecuniário) e projetos habitacionais que contemplem estratégias de participação comunitária e estimulem a geração de emprego e renda.

2 ELABORAÇÃO E RESUMO INICIAL DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com a Legislação pertinente e suas alterações (Lei 6.404/76, alterada pela Lei 11.638/07 e pela MP 449/08, Lei 11.941/2009).

Atenderam-se os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC 26, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em consonância das *International Financial Reporting Standard* – IFRS, bem como, as Normas Brasileiras Técnicas – NBC TG 23 (R1) e TG 25 (R2).


Mariana Antunes Oliveira
Diretora de Política Habitacional
DIPOL - COHAB

As ressalvas da auditoria externa de 2023 foram tratadas em processos administrativos em 2024, incluindo reconhecimento de ativos e ajustes contábeis nas provisões de perdas e contingências.

A primeira Ressalva tratou-se do Não reconhecimento de Ativos da Companhia, utilizando-se principalmente do Empreendimento PAAR para base da Ressalva, e durante o exercício de 2024, decorrente de atividades do Governo do Estado, realizou-se o Termo de Cooperação entre COHAB x ITERPA no qual se realizou o levantamento topográfico e de informações com busca de sanar a ressalva e registro da área, além do PAAR, fora registrado também área do Maracacuera, ambas tratadas em Notas Explicativas, sendo a Nota Explicativa 10.1 e Nota 14, respectivamente.

A Segunda Ressalva tratou-se do Registro de forma incorreta dos valores da Provisão para Perdas, utilizando-se da conta de Ajustes de Exercícios Anteriores, e durante o exercício de 2024, realizou-se a baixa da Conta de Ajuste de Exercícios Anteriores para a Respectiva Despesa, além da Recomposição Adequada da Provisão, conforme Nota Explicativa 11.3.

A Terceira Ressalva tratou-se do Registro incoerente com os relatórios do Jurídico quanto a Provisão para Contingência, no qual se tratou de início do uso do sistema, no qual os relatórios estavam incompatíveis, ocasionando indução ao erro no momento do seu Registro na Contabilidade, e de tal forma apenas se realizou em 2024 a compatibilização e revisão dos Relatórios, estando coerentes para o fim do Exercício em questão.

3 PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

- 3.1** O Regime Contábil adotado é pelo Princípio da Competência;
- 3.2** A classificação no Circulante e Não Circulante, Ativo e Passivo, obedecem à Lei nº 6.404/76, alterada pela Lei nº 11.638/07, bem como aos Pronunciamentos Técnicos – CPC's;
- 3.3** As Prestações a Receber por Vendas Compromissadas se referem aos saldos a receber de mutuários adquirentes de unidades habitacionais registrados de receitas de atualização monetária. O critério que segue para a Contabilização é pela expectativa dos valores em recebimentos acima do próximo exercício é registrado no ativo não circulante (longo prazo) e a parte recebível no ano calendário seguinte, assim como a parcela recebível de contratos vencidos e prescritos, são registrados no ativo circulante (curto prazo);
- 3.4** Estoques de Imóveis para Comercialização são mensurados pela avaliação do seu custo de mercado viabilizado através de laudos técnicos de avaliação da área competente e são ajustados ao seu valor de realização líquido, e compreendem unidades disponíveis para comercialização;

- 3.5** O FCVS a Receber corresponde ao Fundo de Compensação de Variações Salariais ajustado com os saldos das atualizações monetárias sendo registradas em “Receitas Diferidas” da Base de Cálculo para Fins Tributários. Os registros contábeis atendem as disposições contidas da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000;
- 3.6** Os investimentos estão registrados pelo custo de aquisição e atualizados monetariamente com observância nas informações fornecidas pelas empresas detentoras dos deveres e o imobilizado encontra-se registrado pelo custo de aquisição e atualização de ajuste a valor Presente, sendo reduzido da respectiva depreciação que é calculada pelo método linear, com a utilização das seguintes taxas anuais:

Descrição	%
Imóveis de Uso – Edificações	4
Sistemas de Transportes e Processamento de Dados	20
Demais itens	10

- 3.7** As obrigações são demonstradas por valores conhecidos ou calculáveis, incluídos os seus encargos e as atualizações monetárias, quando aplicáveis;
- 3.8** O Regime Tributário da COHAB trata-se do Lucro Real Anual com pagamento de Estimativas Mensais, no qual o Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro excedente de R\$ 240 mil para IRPJ e 9% sobre o lucro tributável para a CSLL, considerando-se também a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.
- 3.9** Com base no CPC 07, a empresa adotou como forma de contabilização para as Subvenções do Estado a Conta “Adoção do CPC 07 - Receitas Diferidas” no Passivo e no Ativo, as Contas de Repasses de Subvenções para Investimentos e Custeios, para que seja realizado o confronto no mês de competência da despesa.

4 CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA DE RECURSOS PRÓPRIOS (Circulante)

Referem-se aos depósitos bancários e aplicações financeiras, de recursos próprios da companhia, oriundos da arrecadação própria mensal e de recursos recebidos da Novação de Créditos



COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA
CNPJ 04.887.055/0001-16

Imobiliários - FCVS, depositados na contas correntes abertas nos bancos Banpará, Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil.

Descrição	2024	2023
Caixa Econômica Federal – CAIXA	556	743
Banco do Estado do Pará – BANPARÁ	23.880	22.478
Banco do Brasil	5	5
TOTAL	24.441	23.226

5 CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA DE RECURSOS DE CONTRATOS (Circulante)

Referem-se a valores recebidos de repasses do Governo Federal e contrapartidas do Estado oriundos de contratos firmados entre a Companhia e outras entidades, para pagamento de obras, depositados nas contas correntes vinculadas aos contratos relacionados à Nota 17.

Descrição	2024	2023
Caixa Econômica Federal – CAIXA	1.754	2.210
Banco do Estado do Pará – BANPARA.	23	22
TOTAL	1.777	2.232

6 PRESTAÇÕES A RECEBER POR VENDAS COMPROMISSADAS (Circulante e Não Circulante)

6.1 Os saldos apresentados nos exercícios referem-se a saldos residuais de contratos ativos, das prestações em atraso renegociadas, e das prestações já prescritas referentes aos contratos de financiamentos de unidades habitacionais e de lotes urbanizados, acrescidos de atualização monetária, ajustados a valor presente, de acordo com as cláusulas contratuais por mutuários, em conformidade com a expectativa dos Recebimentos, prevista para o Ano Calendário Seguinte, realiza-se a divisão de valores registrados no Curto Prazo e Longo Prazo.

6.2 Desde 2022, após Ressalva da Auditoria Independente e devidas revisões técnicas, a COHAB/PA alterou a forma de evidenciação dos **Créditos de Liquidação Duvidosa** no Balanço Patrimonial, e iniciou-se pela utilização do critério adotado no **Instituto da Prescrição, com base no art. 206 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002** - Código Civil Brasileiro, no qual, os saldos foram reavaliados

através dos vencimentos das prestações não pagas por mais de cinco (05) anos, subdivididos por empreendimento.

- 6.3** Com o presente uso da Metodologia, os Saldos a Receber diminuem gradativamente as prestações a receber dos mutuários, reajustando-se pelos valores que prescreveram ao longo do Ano Corrente, somando-se o montante de R\$ 347 prescritos em 2023 (em milhares de reais), registrado na conta Redutora do **Ativo de Provisão de Crédito de Liquidação duvidosa no Ativo Circulante**.
- 6.4** Em observância a recomendação da Auditoria Independente quanto aos valores das Prestações a Receber do Circulante e Não Circulante apresentadas em 2023, neste exercício atentamos para os Relatórios AC 38 e AC 31 do Sistema PROGNUM SCCI, respectivamente, reclassificando todos os valores vencidos a receber de mutuários demonstrados no relatório AC 38, no Ativo Circulante em Curto Prazo e os valores do Relatório AC 31 no Ativo Circulante em Longo Prazo e parte no Curto. Ademais, haverá o exercício da prescrição no momento que atingir o alcance de cinco anos em atraso.
- 6.5** Ressalta-se que ocorreu durante o Exercício de 2024 a baixa de Valores a Receber do Empreendimento PAAR decorrente da decisão realizada através de Resolução de Diretoria do qual entregou o título de quitação e posse de mutuários como doação, encerrando os valores a receber dos mesmos.

Descrição	2024	2023
Prestações de Mutuários – Diversos Programas	18.628	19.026
(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	14.127	13.989
TOTAL	4.501	5.037
Classificado no Ativo:		
Circulante	3.042	379
Não Circulante	1.459	4.658

7 CRÉDITOS A RECEBER DO ESTADO E CONVÊNIOS (Circulante)

7.1 CONVÊNIOS FIRMADOS

O Registro dos Créditos a Receber do Estado e de Convênios é apreciado no Balanço mediante os recursos de Convênios do qual estão em realização, e tem como exemplo o saldo da Conta Contábil dos Recursos Recebidos de Demanda Parlamentar para atendimento do Convênio 02/2022 – SEHAB Ananindeua, que aguarda posicionamento quanto à análise realizada da



COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA CNPJ 04.887.055/0001-16

Prestação de Contas, pela Assessoria Jurídica, para validação e/ou seguimento para realização de Tomada de Contas Especial, a fim de finalização do saldo em questão.

7.2 CRÉDITOS DO ESTADO

Conjuntamente aos Recursos do Convênio, Registram-se quando da existência de valores os recursos pertinentes a adoção dos Critérios para o Deferimento de Receitas e o devido controle das Subvenções a Receber, para o confronto com as Despesas, em consonância com as instruções presentes no CPC 07 (R1).

8 IMPOSTOS A RECUPERAR (Circulante)

8.1 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Registraram-se os valores relativos às Estimativas Mensais e Anuais de IRPJ e CSLL, decorrentes do regime de tributação Adotado pela COHAB/PA, como sendo o Lucro Real Anual com Base em Estimativas Mensais, no qual aguardam a sua Recuperação mediante a Compensação ou Restituição, calculados com base na Nota 3.8.

8.2 PIS E COFINS

Registraram-se também os Créditos de PIS e COFINS do Regime Não Cumulativo, adotados pela Companhia, para compensação em períodos Futuros nos quais ocorram lançamentos a Recolher de Tributos com esta Natureza, controlados em Sistema Gerencial de Tributos, no qual aguarda o recebimento de demais Recursos a Receber, tais como os do **Fundo de Compensação de variações Salariais – FCVS**, descritos na **Nota 10.1**, e compreendem valores Suspensos da Base de Cálculo, para serem compensados mediante o reconhecimento da Receita e a Compensação dos Créditos para abatimento dos Débitos em questão.

9 OUTRAS CONTAS A RECEBER (Circulante)

Compreendem-se os valores registrados a título de Adiantamento de Despesas, tais como Adiantamentos de Férias e de 13º Salário, além de outras obrigações que aguardam a sua compensação de Despesas, para manutenção do princípio da Competência da Entidade.

10 BENS IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA COMERCIALIZAÇÃO (Não Circulante)

10.1 DOS ESTOQUES DE IMÓVEIS PARA COMERCIALIZAÇÃO

Registram-se nesta conta o total de 2327 imóveis disponíveis para processo de comercialização, ao qual se encontram para atos de início de processo, permanecendo no grupo de Ativo Não Circulante, controlados pela Célula Patrimonial – CEREP da COHAB/PA.

O montante deste grupo é de, em milhares de reais, **R\$ 52.701**, e reclassificam-se para o grupo de Prestações a Receber depois de findado o processo de Comercialização, e com o registro formalizado dentro do SCCI, **há neste grupo a provisão de Liquidação Duvidosa**, com critério Inalterado, com valor, em milhares de reais, de **R\$ 2.527**, reduzindo o saldo desta conta.

No exercício de 2023 **ocorreu Ressalva de Auditoria Externa** acerca dos Saldos Relativos ao montante dos Estoques, tendo a evidência do Não Registro das áreas no presente Grupo, e em 2024, para sanar a Ressalva de Balanço, o Instituto de Terras do Pará – ITERPA realizou através do Termo de Cooperação COHAB x ITERPA, para mapeamento, topografia e levantamento técnico social de todos os lotes do PAAR que faltavam ser reconhecidos pela companhia nas Demonstrações Contábeis, sendo este Empreendimento o principal alvo de reconhecimento no Estoque da Companhia das áreas em Questão.

A Atividade foi dividida em 03 etapas, sendo estas: 01ª etapa com Registro dos Lotes em Estoque em Setembro/Outubro de 2024, a 02ª etapa em Janeiro/Fevereiro de 2025, e a 03ª etapa com registro dos Lotes em Maio/Junho de 2024, com posterior mensuração de valores pela equipe técnica desta companhia, estando reconhecido nas demonstrações o montante de **R\$ 46.178 milhões**.

O registro foi realizado como Receita com o Ganho de Ajuste a Valor Justo dos Ativos, realizado o deferimento da Receita de modo tributário conforme demonstrado no Art. 41 da IN RFB 1700.

Ainda não se concluiu o quantitativo de lotes que serão doados e/ou pagos, ou comercializados, e ainda sem o totalizador do montante de lotes registrados no Balanço Patrimonial da COHAB/PA, portanto, como não consta o Relatório Final das Atividades de Regularização do PAAR, torna-se insuficiente de material necessário para montar índices para a Provisão para Liquidação Duvidosa do novo saldo do Grupo.

Com relação ao cumprimento da Ressalva, a Companhia está montando grupos de levantamento de áreas para Registro no Balanço Patrimonial da COHAB/PA a serem registradas todas as áreas da Companhia, assim como demonstrado na **Nota 14**, durante o Exercício de 2025.

10.2 DOS TERRENOS PARA COMERCIALIZAÇÃO

Em relação aos Terrenos disponíveis para as Comercializações, encontram-se registrados grupos de contas pertinentes aos Terrenos do “Guajará” e “Santa Maria do Pará”, ambos com a provisão para Perdas relacionando o valor completo dos imóveis ora registrados, reconhecidos como registro histórico de possível invasão, com perspectiva de regularização por parte da COHAB/PA, mantidos, portanto, como Ativo desta Companhia até o findar de sua regularização.

Registrado, pela sua observância, o Terreno do “José Homobono III”, regularizado já com através do reconhecimento em 08 de Julho de 2016, após Desapropriação de Área em Favor da COHAB/PA, conforme Certidão de Imóveis do 1º Ofício Cleto Moura, e Reavaliado por Laudo da SEDOP, totalizando o montante, em milhares de reais, **R\$ 7.554**.

11 FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS – FCVS A RECEBER (Não Circulante)

11.1 DA CRIAÇÃO E FINALIDADE

O Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, é um fundo de natureza contábil criado pela Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do Banco Nacional de Habitação – BNH, ratificado pela lei nº 9.443, de 14 de março de 1997.

Dentre as suas finalidades, destaca-se de responder pelo ressarcimento dos descontos e resíduos decorrentes dos financiamentos aos beneficiários finais, oriundos de contratos de repasse, que, por sua vez, constitui a contrapartida/garantia de pagamento dos respectivos saldos residuais dos contratos de empréstimos firmados com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, administrados pela Caixa Econômica Federal.

11.2 DO CONTROLE OPERACIONAL NA COHAB/PA

A Carteira Imobiliária da Companhia possui 10.153 contratos com cobertura do FCVS, em 31 de dezembro de 2024, registrados na Centralizadora do FCVS. Desse total, 861 estão homologados Com Ressarcimento e 9.256 Sem Ressarcimento e 38 não foram homologados, cujo saldo a receber foi ajustado em conformidade com as normas pertinentes.

Em 2024, houve um aumento de 1,63% nos contratos sem ressarcimento (de 9.106 em 2023 para 9.256 em 2024), o que impacta a necessidade de provisão para perdas.

Dos contratos Homologados com Ressarcimento, para o montante de 446 foi aberto processo pela Companhia de pedido para futura Novação de Créditos, no montante de R\$ 7.849 milhões e, 265





COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA
CNPJ 04.887.055/0001-16

contratos na ordem de R\$ 2.883 milhões, não auditados pela Centralizadora do FCVS, **necessitam de auditoria pela Centralizadora do FCVS** para que possam passar ao status de auditados, a fim de serem Novados.

Dos 9.256 contratos homologados sem ressarcimento pela Centralizadora, 2.174 estão com Negativa Acatada, neles estão incluídos contratos com índice de multiplicidade e em relação a 6.891 com Negativa não acatada, evidenciamos que existe a possibilidade de recuperação de parte dos contratos.

11.3 DA PROVISÃO DE PERDAS

A base utilizada para cálculo dos índices levou-se em consideração as informações do Relatório 3026 - Posição em 01/01/2025, via sistema de Conectividade Social da CAIXA, que resultou no posicionamento de Dezembro/24 enviado pela GEGEC em 23/01/2025, o qual serviu de parâmetro para cálculo dos índices, em consonância com o exercício anterior e outros entendimentos.

Em 2024 verificamos que os trabalhos realizados pela Centralizadora do FCVS em todos os nossos contratos que encontravam-se homologados com ressarcimento e sem ressarcimento, foi gradativa a mudança de STATUS, diminuindo o número de contratos em RCV não auditados em 64,47% e permanecendo o número de contratos auditados em 446 para a 3ª Novação de Créditos, no valor estimado de R\$ 7.849.453,98.

A Diminuição dos contratos Homologados com Ressarcimento ocasiona um aumento de atividades por parte da Companhia que demandará em 2025 atividades para tentar recuperar os contratos novamente para o status de Homologados com Ressarcimento em RCV.

O aumento nos contratos Sem Ressarcimento de 2023 para 2024, foi na ordem de 1,63%, pois eram 9.106 (31/12/2023) e 9.256 (31/12/2024), resultando em valores que são prejudiciais para a Companhia, tendo em vista que o encerramento do FCVS será realizado em 31/12/2026, portanto, foi estabelecida a Provisão para Perdas da seguinte forma:

Descrição	2024	2023
De Habilitações – Contr. Homologados	12.870	14.354
De Habilitações – Hom. Passíveis de Recursos.	73.558	58.900
Subtotal	86.428	73.254
(-) Provisão para Perdas.	27.003	22.897
TOTAL	59.425	50.357

Há o aumento também com relação dos Registros dos Contratos Passíveis de Recurso, tendo em vista as atividades que serão realizadas por parte da Companhia no Exercício de 2025, para a busca desses ativos em Status de Negativa Não Acatada.

Em relação aos 6.891 contratos em TR 05, diminuimos 40% para efeito de cálculo da provisão e do saldo consideramos apenas 50% para efeito de cálculo, uma vez que é notável a perda em geral, muito embora os mesmos tenham possibilidade de recuperação, entretanto devido ao curto prazo para Novação de Contratos, em nosso entendimento os índices estão coerentes com a Realidade.

A auditoria externa recomendou ajustes na provisão para perdas, que foram implementados em 2024 com a baixa da conta de Ajustes de Exercícios Anteriores, sendo ajustada diretamente no resultado do exercício.

Acresceu-se o montante registrado em Despesa, o valor (em milhares de reais) de R\$ 4.105, totalizando a provisão para Perdas (em milhares de Reais) de R\$ 27.003 com os seguintes critérios: Identificação do Índice composto pela % em relação ao total de contratos homologados analisados x negados sem ressarcimento (podres) acrescido do % em relação ao total de contratos Homologados Analisados x Não analisados (podres);

Aplicação do Índice da letra a) no montante do Saldo de Habilitações, do qual é composto do Saldo Principal das Habilitações menos os Contratos prontos para Novação e dos contratos Recuperáveis, tanto para os contratos das Habilitações Principais da CAIXA quanto das Habilitações Diversas.

12 OUTROS VALORES REALIZÁVEIS (Não Circulante)

12.1 DEPÓSITOS JUDICIAIS

Em 2023, o saldo de Depósitos Judiciais à Disposição do Juízo, sob aguardo de resultado positivo para Companhia, encerrou-se em R\$ 676 Mil.

No exercício de 2024, houve um acréscimo de R\$ 248 Mil, bloqueados em contas, ou depositados em juízo, aguardando finalização de processos.

Destarte, trabalhos são realizados pela Área Jurídica a fim de serem sanados diversos processos, com a finalidade de reduzir cada vez mais os depósitos judiciais inerentes a Companhia.

13 INVESTIMENTOS (Não Circulante)

Depois de atualizações realizadas em exercícios anteriores, o Saldo de 2023 para 2024 permaneceu inalterado e sem reavaliação realizada.

14 IMOBILIZADO (Não Circulante)

Os valores do grupo de contas estão em conformidade com o Inventário realizado no exercício de 2024 pela Companhia, emitido pelo Sistema RM BONUM e razão contábil.

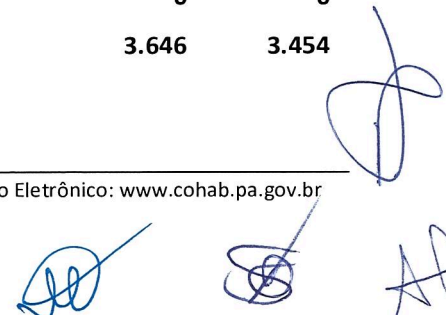
O valor mais expressivo desse ativo se refere a Terrenos que foram desapropriados pelo Governo do Estado em favor da Companhia. Destacamos o reconhecimento no exercício de 2024 do Terreno localizado na Estrada da Maracacuera – Tenoné no valor de R\$ 33.100 milhões, em conformidade com a Escritura Pública e mensuração de valor de acordo com o Laudo de avaliação datado de 2020 realizado por técnicos desta Companhia, o registro tratou-se de Receita com o Ganho de Ajuste a Valor Justo dos Ativos, realizado o deferimento da Receita de modo tributário conforme demonstrado no Art. 41 da IN RFB 1700.

O registro deste bem é parte do grupo de atividade para registro de áreas da Companhia apontado no item 10.1 das Notas Explicativas, do qual é determinado o registro das áreas que não constam no Balanço Patrimonial da Companhia, com objetivo de ter todos os itens em registros de Controle.

Desde o exercício de 2018 a empresa vem planejando trabalhos no sentido de promover a recuperação dos ativos em consonância com as disposições contidas no Pronunciamento Técnico CPC nº 01/R1 aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade e reforçado pela NBC TG 01/R2.

No decorrer do exercício de 2024, foram adquiridos novos bens, no montante de R\$ 391 Mil, para suprir as necessidades da Companhia.

Descrição	Taxa de Depreciação	2024	2023
Imobilizado		4.996	4.605
Máquinas, Apar. e Equipamentos de Construção.	10%	35	35
Móveis, Utensílios, Maq. e Equip de Escritório.	10%	1.104	1.015
Instalações de Escritório		16	16
Computadores e Periféricos	20%	18	0
Software	20%		
Edificações – Uso Administrativo e de Terceiros	4%	2.052	2.052
Terrenos		36.561	3.461
Intangível		0	0
Sub – Total		3.646	3.454





COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA
CNPJ 04.887.055/0001-16

(-) Depreciação Acumulada	3.646	3.454
(-) Amortizações Acumulada	0	0
TOTAL	37.911	4.612

15 IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS A RECOLHER (Circulante e Não Circulante)

Em 2021, ocorreu parcelamento de débitos de IRPJ e CSLL realizados, com a necessidade através de uso de conformidade tributária, adequando a COHAB a Legislação tributária vigente, perante a Receita Federal do Brasil - RFB.

Neste parcelamento, os valores se referem a Estimativas Mensais de Apuração dos anos de 2016 a 2018, aos quais foram alvos de notificação da RFB, e por senso de urgência, realizou-se a organização tributária da Companhia, que resultou a débitos de Estimativas em abertos, e, após análise com a PGE, consolidou-se o parcelamento no Exercício de 2021.

Em 2024, realizou-se novo parcelamento de Débitos de IRPJ e CSLL do Exercício de 2022, relativos a readequação de critério tributário e foram parcelados no montante de 24 vezes, totalmente adequados como Curto e Longo Prazo, conforme os critérios de exigibilidade previstos na Legislação Vigente.

Descrição - Passivo	2024	2023
<u>Impostos a recolher</u>		
Parcelamento IRPJ (2004 e 2005/ 2016 a 2018)	2.151	2.151
Parcelamento CSLL (2004 e 2005/ 2016 a 2018)	1.043	1.043
Outros impostos a recolher	482	482
TOTAL	3.676	3.676
15.1 Circulante	1.940	1.940
15.2 Não Circulante	1.736	1.736

16 IRPJ E CSLL A RECOLHER (Circulante)

A Companhia encerrou o Exercício de 2024 com o IRPJ e CSLL Apurados pelo Critério de Apuração Anual de Imposto de Renda e Contribuição Social, utilizando os critérios completos da Tributação com base no Lucro Real Anual e compensado as Estimativas Mensais, de acordo com a Nota 3.8.

17 CRÉDITOS A REPASSAR DE CONTRATOS E CONVÊNIOS (Circulante)

Registram-se os créditos decorrentes de Diversos Contratos, os quais aguardam a sua finalização em conjunto com a Caixa Econômica Federal, ou de Recursos Federais para Registro de Convênios a Serem firmados com Prefeituras, conforme a Nota 7.1, nos quais, os recursos controlam-se nos Bancos evidenciados na Nota 5, destas Notas Explicativas.

Controlam-se, em registros contábeis, as movimentações que ocorreram nas movimentações bancárias.

18 PROVISÕES DE CONTINGÊNCIAS E OUTRAS CONTINGÊNCIAS (Circulante e Não Circulante)

A Companhia possui diversas ações judiciais nas áreas cíveis, fiscais e trabalhistas, classificadas como Processos com Perdas prováveis, possíveis e remotos, totalizando as causas, em **R\$ 16.280 milhões**. Constituíram-se as contingências com observância no **CPC 25**.

A provisão, registrada no Passivo da Companhia, teve como parâmetro o total de **100%** para os processos com risco **provável**, no total de, em **R\$ 2.806 milhões**, sendo registrados e classificados pelo Jurídico desta Companhia, como **Curto Prazo** apenas.

Os valores dos processos avaliados com o grau de risco de **Perda Possível, não foram provisionados contabilmente**, e de acordo com a devida instrução do item 10, tópico b, do CPC 25, e correspondem, em **R\$ 12.325 milhões**, sendo evidenciados nestas Notas Explicativas, conforme relatórios emitidos pela Assessoria Jurídica da COHAB/PA.

Em 2023 esta conta foi alvo de **Ressalva por parte da Auditoria Externa** a respeito da divergência do saldo de Relatório que foi utilizado como base do encerramento anual da Conta.

O registro contábil utilizado foi com base em relatório em estado de Adaptação do início de novo sistema elaborado e ocorreu ressalva do qual foi realizado o devido tratamento em 2024, e também realizado alinhamento em Processo Administrativo Eletrônico da COHAB/PA.

19 PROVISÕES DE OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

A Companhia possui em seu registro de Provisões os devidos controles de Provisão para INSS e FGTS Sobre 13º, Provisão para Férias, Provisões Diversas de Despesas de INSS e FGTS sobre Férias, mantendo assim o controle apropriado das Despesas da Companhia.





COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA
CNPJ 04.887.055/0001-16

20 OUTROS VALORES EXIGÍVEIS (Circulante)

20.1 RECURSOS IPASEP

A Companhia de Habitação do Estado do Pará possui em seu Balanço Patrimonial, o valor de **R\$ 2.730 milhões**, tendo em questão os valores do findado IPASEP, no qual, no decreto de sua alteração repassou a COHAB/PA os valores relativos à sua Carteira Imobiliária, e, portanto, esta Companhia mantém em seu passivo os valores que ainda se arrecada com o IPASEP, e aguardando plano de aplicação dos recursos, voltado para que seja destinados os dos recursos do IPASEP dentro da Operação diária desta Companhia.

21 RECEITAS DIFERIDAS (Longo Prazo)

No ano de 2023 reconheceu-se a reavaliação de atualização monetária do FCVS, no qual se diferiu a sua atualização monetária do ano em questão, com as suas devidas correções financeiras, conforme relatório do FCVS encaminhado pela Gestão de Créditos da Companhia.

Durante o Exercício de 2024, conforme identificado na Nota **11.2**, decorrente da Reavaliação dos Contratos de FCVS, demonstrando a larga perda de Créditos de FCVS para novação, realizou-se a baixa da Conta em questão para que pudesse realizar a compensação da Provisão para Perda de FCVS, conforme evidenciado na Nota **11.3**.

Além dos Recursos em questão, consta nesta conta o registro da Receita Diferida para a Gestão Imobiliária, da operação comum desta Companhia.

22 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

22.1 CAPITAL SOCIAL

O Capital Social subscrito e integralizado importa em **R\$ 89.805 Milhões**, o qual é representado por 49.514.984.482 ações ordinárias nominativas, no valor de R\$ 0,0018 (dezoito décimos de milésimos de centavos) /unidade. O Governo do Estado é acionista majoritário com 99% das ações.

22.2 AJUSTE DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

No ano de 2024, o valor do saldo recomposto de FCVS lançado na Conta de Ajuste de Exercícios Anteriores, que ocasionou a Ressalva 3.2 no Balanço/2023, foi regularizado para a conta de resultado em observância a NBC TG 23(R1).

22.3 RESULTADOS ACUMULADOS

O registro apresentado neste grupo demonstra a questão do Resultado Acumulado dos Exercícios Anteriores no valor de R\$ 221 mil, pendentes de saldos para constituição de Reservas, citados em Ata de Reunião desta Companhia e o Resultado do Exercício de 2024 no montante de R\$ 64.619 milhões, perfazem o Resultado em questão positivo de R\$ 64.840 milhões.

O lucro de R\$ 64.619 milhões em 2024 decorre principalmente da reavaliação patrimonial (Ajuste a Valor Justo - AVJ), relacionada aos ativos do Empreendimento PAAR e da área da Maracacuera ao registrar o Ganho de Ajuste a Valor Justo (AVJ), não se tratando de receita financeira.

A Contabilização de Variação Patrimonial Aumentativa da Receita Patrimonial do grupo de Ajuste a Valor Justo (AVJ) realizou-se com as Atividades de Recuperação do Empreendimento PAAR (Nota 10.1) e do Terreno registrado no Imobilizado da Estrada da Maracacuera (Nota 14), que foram contabilizados pelo seu valor do Ganho da Avaliação destes ativos que outrora estavam defasados ou não registrados no Balanço Patrimonial da Companhia.

23 OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

23.1 DESCRIÇÃO DAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

Os Registros realizados para a Evidenciação na Demonstração do Resultado do Exercício estão relacionados com os seguintes fatos contábeis para o Ano de 2024, em milhares de reais:

Recuperações Diversas	101
Provisão para Férias	(428)
Para Perdas	(21.006)
Reversão da Provisão Para Contingências	2.754
Avaliação a Valor Justo – Ganho do Ativo	79.278
Reversão para Férias	2.200
Total de Outras Receitas e Despesas Operacionais	62.899

24 RECURSOS DE SUBVENÇÕES GOVERNAMENTAIS E DESPESAS DE UTILIZAÇÃO

24.1 SUBVENÇÕES RECEBIDAS DO ESTADO

A COHAB/PA é uma Estatal que possui elevado Grau de Dependência por parte do Governo do Estado do Pará, e de acordo com o item 29 do CPC 07 (R1), a mesma é reconhecida dentro do Grupo de Outras Receitas Operacionais da Companhia. As Subvenções para Custeio da Companhia são confrontadas com as Despesas do Período, utilizando-se dos critérios apontados na Nota 3.9.

24.2 DESPESAS DE PRODUÇÃO HABITACIONAL

São decorrentes das Subvenções com valores substanciais recebidas do Governo do Estado, para concretização de despesas de Interesse do Estado, tais como “Despesas com Produção do Programa Sua Casa” e “Despesa com Comercialização”, realizados durante o Ano de 2024, para contemplação de Auxílio Moradia, Auxílio Pecuniário e custos de empreendimentos.

25 RECEITAS FINANCEIRAS

Como Resultado da Novação do FCVS, apresentada na Nota **11.2**, durante o ano de 2024, registrou-se, no Resultado do Exercício, como Receitas da Atualização Monetária do FCVS recebidas no “Pós Novação de Créditos” de 2021. Com o Reconhecimento desta Receita, ocorreram as tributações e recolhimentos de Estimativas, evidenciados nas Notas **8.1** e **16**. Ademais, no exercício de 2024 é notório evidenciar os ganhos significativos de aplicações financeiras em decorrência do valor recebido da Novação em referência.

QUADRO DE ASSINATURAS DO BALANÇO PATRIMONIAL DO EXERCÍCIO DE 2024


BELÉM, PARÁ, 31 DE DEZEMBRO DE 2024


Luis André Henderson Guedes de Oliveira
Diretor Presidente


Paulo Henrique da Silva Costa
Diretor Administrativo e Financeiro

André João Brandão Quaresma
Diretor de Programa Especial de Moradia


Mariana Antunes Oliveira
Diretora de Políticas Habitacionais


Edmilson Souza da Silva Junior
Diretor Técnico


Anderson Thalles Nunes Lima
Contador CRC/PA 020601/O-7