

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

RELATÓRIO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2022

Sumário

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

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **COMPANHIA HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB/CT** (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial, financeira e da **COMPANHIA HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB/CT**, em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para Opinião

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

Ênfase:

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício e períodos anteriores

O balanço patrimonial e demais demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparabilidade, foram anteriormente auditadas por outros auditores que emitiram o relatório datado de 06 de abril de 2022, com opinião modificada sobre as demonstrações financeiras, contendo ressalvas quanto a aplicação da Resolução n° 1.292/2010 do CFC “Teste de Recuperabilidade dos Ativos Fixos” e da Resolução n° 1.77/2009 do CFC “Estudo para

Reavaliação de Vida Útil”. Nesse exercício, segundo laudos técnicos de avaliação emitidos pela empresa IPEQ nas datas de 26 de outubro de 2022 “Avaliação patrimonial para determinar o valor de mercado de móveis, utensílios e equipamentos de informática” e 07 de novembro de 2022 “Laudo de avaliação para Determinação de Valor de Imóveis”, tendo em vista que estes laudos foram refletidos nas demonstrações bem como na contabilidade da “Companhia”, sendo assim tais ressalvas não se fazem mais necessárias.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia 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 financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Curitiba, 09 de março de 2023.

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

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

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



Prefeitura Municipal de Curitiba

**Companhia de Habitação
Popular de Curitiba**

Rua Barão do Rio Branco, 45
80010-180 Centro Curitiba PR
Tel.: 41 3221-8100 Fax 41 3221-8072
cohabct@cohab.curitiba.pr.gov.br
www.cohabct.com.br

Em atendimento às disposições legais e societárias, a Companhia submete à apreciação dos Srs. Acionistas e Conselheiros as Demonstrações Financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021, acompanhados do Relatório dos Auditores Independentes, Parecer do Conselho Fiscal e Carta Anual de Políticas Públicas.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO		2022	2021	PASSIVO		2022	2021
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
	Nota				Nota		
Caixa e equivalentes	4	1.441.876,02	1.930.187,74	Obrigações com fornecedores	11	3.571.456,76	1.771.783,38
Adiantamentos		454.171,28	1.208.018,49	Obrigações trabalhistas	12	7.422.458,40	4.361.801,72
Cientes a receber	5	183.796.264,77	177.965.440,71	Encargos trabalhistas	13	8.103.051,64	5.736.165,39
Devedores financiamentos	5	11.241.212,50	11.450.030,37	Obrigações tributárias	13	3.024.341,52	2.298.116,05
Valores a receber FGTS		78.423,39	78.423,39	Emprést. e financiamentos	15	20.255.259,24	19.482.709,98
Tributos a recuperar		133.935,21	258.088,25	Créditos a repassar	16	8.298.960,29	8.117.699,76
Estoques	7	227.260.455,04	219.282.437,69	Adiantamento de clientes	17	19.443.834,75	19.593.963,93
Outros Valores Realizáveis	8	4.022.308,69	13.328.900,10	Outros valores exigíveis		61.636,65	72.906,50
		428.428.646,90	425.501.526,74			70.180.999,25	61.435.146,71
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Devedores financiamentos	5	95.905.672,06	93.416.593,48	Obrigações trabalhistas	12	530.032,52	844.934,76
Valores a receber FCVS	6	142.604.279,70	209.412.712,06	Encargos trabalhistas	13	29.261.783,68	33.527.558,15
Valores depósitos judiciais	9	6.547.251,33	5.505.949,34	Obrigações tributárias	13	25.092.357,50	25.300.380,27
Investimentos	10	0,00	29.576,50	Provisão para contingências	14	67.351.726,47	63.759.100,46
Imobilizado	10	6.589.668,90	6.594.230,04	Emprést. e financiamentos	15	240.280.145,80	229.045.605,87
Intangível	10	14.250,60	5,26	Outros valores exigíveis		573.384,76	573.384,76
		251.661.122,59	314.959.066,68			363.089.430,73	353.050.964,27
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital Social	18	438.180.942,76	390.018.001,84
				Adiant.Futuro Aum.de Capital		69.784.929,81	90.987.881,87
				Ajustes de avaliação patrimonial		10.031.884,70	10.031.884,70
				(-) Prejuízos Acumulados		-271.178.417,76	-165.063.285,97
						246.819.339,51	325.974.482,44
TOTAL		680.089.769,49	740.460.593,42	TOTAL		680.089.769,49	740.460.593,42

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

	2022	2021
RECEITA BRUTA DE VENDAS E SERVIÇOS Nota 19		
Receita de vendas imobiliárias	22.626.523,24	23.075.830,02
Receita de prestação de serviços	4.486.953,55	3.056.081,40
Receita de locação de bens	<u>1.132.886,10</u>	<u>1.108.969,82</u>
	28.246.362,89	27.240.881,24
(-) DEDUÇÃO IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES	(2.695.175,43)	(2.005.105,05)
(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	25.551.187,46	25.235.776,19
CUSTO COM VENDAS IMOBILIÁRIAS	(5.036.559,61)	(4.710.390,80)
DESPESAS COM VENDAS E SERVIÇOS Nota 20		
De Comercialização	(1.069.691,02)	(1.586.868,70)
De Produção	(50.228,03)	(159.489,45)
De Gestão de Créditos	(77.140.306,97)	(1.005.031,67)
De Desenvolvimento Comunitário	(451.970,00)	(169.580,62)
Judiciais	<u>(3.745.517,79)</u>	<u>(4.326.808,84)</u>
	(82.457.713,81)	(7.247.779,28)
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS		
Pessoal	(34.931.203,59)	(29.990.966,87)
Encargos de Pessoal	(5.317.052,17)	(5.871.251,64)
Ocupação	(1.240.931,48)	(1.270.571,91)
Utilidades e Serviços	(483.004,59)	(535.300,42)
Gerais	(2.068.869,61)	(1.837.215,76)
Tributárias	<u>(195.252,43)</u>	<u>(54.903,07)</u>
	(44.236.313,87)	(39.560.209,67)
(=) RESULTADO OPERACIONAL	(106.179.399,83)	(26.282.603,56)
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS	368.750,24	1.474.018,84
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas Financeiras	32.644.818,62	29.216.674,12
Variações Monetárias Ativas	4.392.580,96	2.424.464,89
Despesas Financeiras	(31.455.313,74)	(11.309.261,00)
Variações Monetárias Passivas	(4.164.328,98)	(778.387,81)
Impostos incidentes s/receitas financeiras	<u>(1.722.239,06)</u>	<u>(1.478.744,49)</u>
	(304.482,20)	18.074.745,71
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO	(106.115.131,79)	(6.733.839,01)
Lucro (Prejuízo) por Lote de Mil Ações - R\$	(1,30259)	(0,09287)
Quantidade de ações	81.464.909,246	72.510.641,207

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Capital Social	Futuro Aumento de Capital	Ajuste Avaliação Patrimonial	Prejuízos do Exercício	Total
SALDOS EM 2020	360.193.062,08	77.987.880,68	10.031.884,70	(158.329.446,96)	289.883.380,50
Integralização	29.824.939,76	(29.824.939,76)	-	-	-
Adiant.Futuro Aumento de Capital	-	42.824.940,95	-	-	42.824.940,95
Prejuízo do Exercício	-	-	-	(6.733.839,01)	(6.733.839,01)
SALDOS EM 2021	390.018.001,84	90.987.881,87	10.031.884,70	(165.063.285,97)	325.974.482,44
Integralização	26.959.988,86	-	-	-	26.959.988,86
Aumento de Capital	21.202.952,06	(21.202.952,06)	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	-	-	(106.115.131,79)	(106.115.131,79)
SALDOS EM 2022	438.180.942,76	69.784.929,81	10.031.884,70	(271.178.417,76)	246.819.339,51

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (Indireto)

	2022	2021
1. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro/Prejuízo Líquido do Exercício	(106.115.131,79)	(6.733.839,01)
Ajustes ao lucro/prejuízo por:		
Depreciação e Amortização	22.254,02	20.082,86
Provisão para Contingência	3.592.626,01	3.990.655,60
Baixa do ativo imobilizado e intangível	46.393,08	94,17
Redução (aumento) nos ativos:		
Adiantamentos	753.847,21	43.247,41
Clientes a receber	(5.830.824,06)	(14.595.851,64)
Devedores por financiamentos	(2.280.260,71)	2.702.398,63
Valores a receber FGTS	-	(1.947,37)
Valores a receber seguradora	71.790,35	-
Tributos a compensar e recuperar	124.153,04	420.263,14
Estoques	(7.978.017,35)	2.027.361,06
Despesas antecipadas	1.737,00	(648,00)
Outros Valores Realizáveis	9.233.064,06	(9.543.688,81)
Valores a receber FCVS	66.808.432,36	(5.640.043,09)
Valores em depósitos judiciais	(1.041.301,99)	(135.073,72)
Aumento (redução) nos passivos:		
Obrigações com fornecedores	1.799.673,38	665,86
Obrigações trabalhistas	2.745.754,44	(102.755,19)
Encargos trabalhistas	(1.898.888,22)	(4.459.956,57)
Obrigações tributárias	518.202,70	(2.853.975,65)
Créditos a repassar	181.260,53	23.778,02
Adiantamento de clientes	(150.129,18)	(137.740,56)
Outros valores exigíveis	<u>(11.269,85)</u>	<u>6.379,86</u>
(=) Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(39.406.634,97)	(34.970.593,00)
2. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Adições ao ativo imobilizado	(31.309,30)	(14.921,08)
Adições ao ativo intangível	<u>(17.445,50)</u>	=
(=) Caixa Líquido das Atividades de Investimentos	(48.754,80)	(14.921,08)
3. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Pagamento de empréstimos e financiamentos	12.007.089,19	(12.037.085,44)
Recebimento para aumento de capital	<u>26.959.988,86</u>	<u>42.824.940,95</u>
(=) Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos	38.967.078,05	30.787.855,51
AUMENTO/DIMINUIÇÃO DAS DISPONIBILIDADES		
Disponibilidades no Início do Período	1.930.187,74	6.127.846,31
Disponibilidades no Final do Período	1.441.876,02	1.930.187,74

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

NOTA 01 – INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA:

A Companhia de Habitação Popular de Curitiba - COHAB-CT é uma Companhia 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 Companhias 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.

k) Informações para efeito de comparabilidade

Determinados saldos referentes ao Balanço Patrimonial e Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC) do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram reclassificados para fins de melhor comparabilidade com o exercício de 2022. Estas reclassificações não tiveram efeitos sobre o patrimônio social, conforme demonstrado abaixo:

*Balanço Patrimonial

	Saldos em 31 de dezembro de 2021		
	<u>Publicado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Reclassificação</u>
Provisão para contingências CP	63.759.100,46	(63.759.100,46)	-
Provisão para contingências LP	-	63.759.100,46	63.759.100,46
	<u>63.759.100,46</u>	<u>-</u>	<u>63.759.100,46</u>

*Demonstração do Fluxo de Caixa

	Saldos em 31 de dezembro de 2021		
	<u>Publicado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Reclassificação</u>
Provisão	63.759.100,46	(59.768.444,86)	3.990.655,60
Reversão de Provisão	(59.768.444,86)	59.768.444,86	-
	<u>3.990.655,60</u>	<u>-</u>	<u>3.990.655,60</u>

NOTA 04 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA:

	2022	2021
Caixa	0,00	0,00
Depósitos bancários a vista	117.311,65	82.963,53
Depósitos bancários a vista - vinculados	677.615,22	602.908,83
Fundos de investimento	494.398,48	1.148.141,35
Fundos de investimento - vinculados	105.872,37	96.174,03
Certificado de depósito bancário	10.109,32	0,00
Numerários em trânsito	36.568,98	0,00
	1.441.876,02	1.930.187,74

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

NOTA 05 – CLIENTES A RECEBER:

	2022		2022	2021
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
Prestações imobiliárias	181.985.762,51	0,00	181.985.762,51	176.347.261,91
Valores de locatários	1.754.819,46	0,00	1.754.819,46	1.379.915,05
Serviços prestados	55.682,80	0,00	55.682,80	238.263,75
Financiamentos	11.241.212,50	90.981.905,82	102.223.118,32	97.949.413,94
Vendas Compromissadas	0,00	4.923.766,24	4.923.766,24	6.917.209,91
	195.037.477,27	95.905.672,06	290.943.149,33	282.832.064,56

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:

	2022	2021
Fundo de Compensação Variações Salariais	220.111.902,64	210.082.737,09
Provisão para perdas junto ao FCVS - RNV	-701.066,06	-670.025,03
Provisão para perdas junto ao FCVS - Negados	-76.806.556,88	0,00
	<u>142.604.279,70</u>	<u>209.412.712,06</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:

	2022	2021
Bens imóveis acabados	46.034.063,81	34.693.688,08
Bens em fase de desenvolvimento	178.597.976,05	181.952.490,03
Projetos em fase de desenvolvimento	2.628.415,18	2.636.259,58
	<u>227.260.455,04</u>	<u>219.282.437,69</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:

	2022	2021
Salários a recuperar cedidos	988.563,85	844.832,31
Aluguel/condomínio a recuperar	3.033.744,84	2.788.040,44
Outros	0,00	9.622.500,00
	<u>4.022.308,69</u>	<u>13.255.372,75</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:

	2022	2021
Processos trabalhistas	1.690.491,96	1.305.944,22
Processos de mutuários	1.762.035,24	1.408.052,46
Processos de fornecedores	74.391,21	68.972,43
Processos de desapropriação	2.942.577,94	2.716.784,00
Outros processos	77.754,98	6.196,23
	<u>6.547.251,33</u>	<u>5.505.949,34</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	Taxa Fiscal Anual (%)	2022		2022	2021
		Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido
Terrenos	-	6.496.637,55	0,00	6.496.637,55	6.505.131,71
Edificações	4,00	147.519,07	111.192,10	36.326,97	43.312,41
Computadores e periféricos	20,00	435.109,66	392.846,08	42.263,58	26.851,30
Máquinas e equipamentos	10,00	46.295,06	37.300,25	8.994,81	13.294,67
Móveis e utensílios	10,00	609.952,24	604.506,25	5.445,99	5.639,95
		7.735.513,58	1.145.844,68	6.589.668,90	6.594.230,04

O Imobilizado está demonstrado ao custo de aquisição. Em 2022, a Companhia realizou o teste de recuperabilidade dos ativos com base em laudo técnico de avaliação e não foram identificadas perdas por impairment. A depreciação do imobilizado é calculada pelo método linear, com base no prazo de vida útil fiscal dos bens, pela imaterialidade de prazos estimados com vida útil financeira.

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

NOTA 11- OBRIGAÇÕES COM FORNECEDORES DE SERVIÇOS E MATERIAIS

	2022	2021
Fornecedor de refeição	765.554,01	0,00
Fornecedor de locação predial	716.289,46	271.774,98
Fornecedor de seguro financiamento	130.436,97	56.626,82
Fornecedor de serviço de locação de veículos	209.342,54	644,99
Fornecedor de sistema de informática	137.419,11	45.806,37
Outros fornecedores	298.994,00	89.620,51
Fornecedor de serviços	2.258.036,09	464.473,67
Fornecedor de Materiais	7.159,51	8.286,76
Fornecedor de Terrenos	1.306.261,16	1.299.022,95
	3.571.456,76	1.771.783,38

NOTA 12- OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

	2022		2022	2021
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
Salários a pagar	33.479,86	0,00	33.479,86	25.287,42
Programa de demissão voluntária	3.741.813,29	530.032,52	4.271.845,81	1.689.869,53
Fundação de Previdência e Assistência	211.713,97	0,00	211.713,97	0,00
Provisão férias com encargos	2.971.881,75	0,00	2.971.881,75	3.202.109,55
Outras obrigações	463.569,53	0,00	463.569,53	289.469,98
	7.422.458,40	530.032,52	7.952.490,92	5.206.736,48

NOTA 13 – ENCARGOS TRABALHISTAS E OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS:

	2022		2022	2021
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
Encargos trabalhistas				
IRRF a vencer	579.677,27	0,00	579.677,27	490.253,91
IRRF vencido	272.189,71	0,00	272.189,71	0,00
INSS a vencer	1.151.083,48	0,00	1.151.083,48	602.710,11
INSS vencido	1.062.165,46	0,00	1.062.165,46	0,00
INSS parcelado	4.781.039,12	2.082.025,58	6.863.064,70	10.761.066,93
INSS penhora	0,00	27.179.758,10	27.179.758,10	27.179.758,10
FGTS a vencer	247.221,90	0,00	247.221,90	222.777,82
Retidos e outros	9.674,70	0,00	9.674,70	7.156,67
	8.103.051,64	29.261.783,68	37.364.835,32	39.263.723,54

	2022		2022	2021
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
Obrigações tributárias				
PIS/COFINS a vencer	395.833,89	0,00	395.833,89	1.005.290,00
PIS/COFINS vencido	1.331.896,86	0,00	1.331.896,86	0,00
PIS/COFINS parcelado	630.252,30	147.651,84	777.904,14	1.414.653,39
PIS/COFINS penhora	0,00	20.046.259,97	20.046.259,97	20.046.259,97
PIS/COFINS diferido	580.090,56	4.898.445,69	5.478.536,25	5.126.236,99
Retidos e outros	86.267,91	0,00	86.267,91	6.055,97
	3.024.341,52	25.092.357,50	28.116.699,02	27.598.496,32

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\$ 7.640.968,84 encontra-se parcelado e registrado pelo valor principal e encargos na data, sendo os respectivos encargos incorridos reconhecidos durante o exercício.

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

NOTA 14 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS:

	Liquidação/ Baixas/Reversão	Ingresso e atualizações	2022	2021
Provisão Contingência Judicial	0,00	3.592.626,01	67.351.726,47	63.759.100,46
	0,00	3.592.626,01	67.351.726,47	63.759.100,46

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

NOTA 15 – EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS:

	Tx Juros a.a 3,08% a 4,733%		2022	2021
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
Contrato 1 Caixa Econômica Federal	20.181.249,84	60.543.749,52	80.724.999,36	97.049.395,19
Contrato 2 Caixa Econômica Federal	0,00	121.648.184,03	121.648.184,03	95.846.238,61
Contrato 3 Caixa Econômica Federal	0,00	58.088.212,25	58.088.212,25	55.559.851,11
Outros	74.009,40	0,00	74.009,40	72.830,94
	20.255.259,24	240.280.145,80	260.535.405,04	248.528.315,85

Os empréstimos e financiamentos para habitação classificados no longo prazo possuem vencimento entre 2022 e 2026, sendo atualizados monetariamente pela variação da Unidade Padrão de Referência – UPR.

NOTA 16 – CRÉDITOS A REPASSAR:

	2022	2021
Valores a Transferir ao Mutuário	65.166,73	65.166,73
Obrigações por Gestão de Créditos	5.541.918,51	5.572.414,84
Créditos a Repassar	2.691.875,05	2.480.118,19
	8.298.960,29	8.117.699,76

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

NOTA 17 – ADIANTAMENTO DE CLIENTES:

	2022	2021
Taxa de Ocupação	18.216.113,28	18.403.942,46
Aquisição de Terrenos	336.635,38	336.635,38
Infraestrutura	688.590,74	688.590,74
Outros recebimentos	202.495,35	164.795,35
	<u>19.443.834,75</u>	<u>19.593.963,93</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 2022 está representado por 81.464.909.246 (oitenta e um bilhões, quatrocentos e sessenta e quatro milhões, novecentos e nove mil e duzentos e quarenta e seis) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

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

	2022	2021
Receita de vendas imobiliárias		
Venda e revenda de terrenos e unidades	21.656.412,89	21.793.604,70
Taxas de registro e escritura	216.247,35	181.003,09
Outras receitas	753.863,00	1.101.222,23
	<u>22.626.523,24</u>	<u>23.075.830,02</u>
Receita de prestação de serviços		
Projetos	1.297.837,21	676.985,00
Serviços Pref.Munic.Curitiba	501.528,50	204.631,50
Correspondente bancário	74.938,13	35.977,93
Outras Receitas (Corretagem)	718.669,76	1.147.260,93
Taxa adm.e cobrança	998.624,73	991.226,04
Outras Receitas Gestão de Créditos	895.355,22	0,00
	<u>4.486.953,55</u>	<u>3.056.081,40</u>
Receita com locação de bens	1.132.886,10	1.108.969,82
	<u>1.132.886,10</u>	<u>1.108.969,82</u>
Total	<u>28.246.362,89</u>	<u>27.240.881,24</u>

NOTA 20 – DETALHAMENTO DAS DESPESAS COM VENDAS E SERVIÇOS:

	2021	2020
Despesas de Comercialização		
De recuperação de unidades	181.524,66	179.233,20
De divulgação e propaganda	2.040,00	14.255,00
De registros e escrituras	64.677,96	15.398,38
De condomínio	763.109,83	808.599,53
Outras Despesas	58.338,57	569.382,59
	<u>1.069.691,02</u>	<u>1.586.868,70</u>
Despesas de Produção		
Planejamento e Elaboração de Projetos	49.741,32	154.195,09
Outras Despesas	486,71	5.294,36
	<u>50.228,03</u>	<u>159.489,45</u>
Despesas de Gestão de Créditos		
Custas Cartoriais	36.101,63	0,00
Publicações de Editais	2.280,00	0,00
Taxas e Comissões	0,00	6.645,78
FCVS Negativa de Cobertura pela CEF	192.252,72	37.653,65
FCVS - Responsabilidade Agente	284,36	0,00
Outras de Gestão de Créditos (FCVS)	76.909.388,26	960.732,24
	<u>77.140.306,97</u>	<u>1.005.031,67</u>
Despesas de Desenvolvimento Comunitário		
Recuperação de moradia	370,00	45.000,00
Auxílio moradia	451.600,00	100.850,00
Outras Despesas	0,00	23.730,62
	<u>451.970,00</u>	<u>169.580,62</u>
Despesas Judiciais		
Provisão/Reversão	3.592.626,01	4.326.808,84
Condenações	152.891,78	0,00
	<u>3.745.517,79</u>	<u>4.326.808,84</u>
Total	<u>82.304.822,03</u>	<u>7.247.779,28</u>

NOTA 21 – DETALHAMENTO DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS:

	2022	2021
Despesas de Pessoal		
Salários e ordenados	10.897.095,61	10.978.876,07
Honorários e gratificação da diretoria	851.736,21	713.461,52
Gratificação	6.238.850,37	5.985.886,18
Adicional tempo de serviço	1.958.726,56	2.029.135,83
Abonos (PDV e vendas)	5.364.914,97	1.696.404,35
Férias e 13º Salário	5.918.934,39	5.169.217,84
Vantagem de pessoal	7.812.555,41	7.167.619,13
Estagiários e aprendizes	385.085,02	295.567,28
Ressarcimento de funcionários cedidos	-4.496.694,95	-4.045.201,33
	<u>34.931.203,59</u>	<u>29.990.966,87</u>

Encargos de pessoal		
INSS	5.000.551,80	5.458.160,14
FGTS	1.532.218,57	1.554.978,20
Ressarcimento de funcionários cedidos	-1.215.718,20	-1.141.886,70
	<u>5.317.052,17</u>	<u>5.871.251,64</u>

NOTA 22 - SEGUROS:

Os ativos de imóveis 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:

Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

José Lupion Neto
Presidente
CPF: 359.762.259-34

Edmundo Rodrigues da Veiga Neto
Diretor Administrativo Financeiro
CPF: 401.493.589-20

Camile Ayako Zuffo Koike
Contadora – CRC\PR 059.633/0-9
CPF: 041.784.829-39