

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

– Em 31/12/2022 e 31/12/2021 –

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

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

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

2.2 CONTINUIDADE OPERACIONAL

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

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

2.3 BASE DE MENSURAÇÃO

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

2.4 MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO

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

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

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

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

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

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

bb) Cobertura de Seguros - Nota Explicativa 26.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Prática Contábil

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

O Caixa e Equivalentes de Caixa apresentam a seguinte composição:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Caixa	11.235,61	22.112,51
Bancos Conta Movimento	38.238,40	49.294,06
Bancos c/ Vínculo de Contratos	10.984.072,76	10.446.995,98
Aplicações Financeiras Contas Movimentos	24.820.925,91	34.580.372,06
Aplicações Financeiras Contas Vinculadas	9.641.052,96	10.633.811,58
Total de Caixa e Equivalentes de Caixa	45.495.525,64	55.732.586,19

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

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

5. PRESTAÇÕES A RECEBER / DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

Prática Contábil

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

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

Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa - PECLD: A Companhia atualizou as perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa em R\$ 7.233.512,87, totalizando, ao final do exercício de 2022 o valor de R\$ 41.706.028,91. Os critérios para o reconhecimento foram estabelecidos pelo Departamento de Gestão Imobiliária - DEGI, e aprovados pela Diretoria Executiva, na Reunião de Diretoria nº 84/2021, realizada em 08/11/2021 e pelo Conselho de Administração, na Reunião de CAD nº 366/2021, realizada em 16/11/2021, sendo considerado como perdas prováveis, os contratos ativos e inativos com valor igual ou superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), cujo prazo de financiamento foi findado há mais de 5 (cinco) anos, conforme segue:

Classificação	Contratos	2022
Provável	569	41.706.028,91
Possível	4.571	68.821.481,15
Remota	13.061	207.803.601,16
Total	18.201	318.331.111,22

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

CARTEIRA	CURTO PRAZO	LONGO PRAZO	TOTAL EM CARTEIRA	
	2022	2022	2022	2021
Recursos Próprios	340.159,52	49.057,01	389.216,53	541.449,83
BNH	12.672.791,14	1.390.453,95	14.063.245,09	14.764.217,78
Programa FICAM	2.697.924,12	20.942,97	2.718.867,09	2.846.415,89
Mutirão	2.042.169,71	91.617,04	2.133.786,75	2.259.948,38
Mutirão - CEF	4.356.172,65	122.158,03	4.478.330,68	4.661.265,51
Casa Família - Tesouro	10.948.253,05	998.535,30	11.946.788,35	12.473.586,00
Casa Família - CEF	4.699.783,50	261.884,57	4.961.668,07	5.187.362,66
Autoconstrução	1.979.218,78	225.808,75	2.205.027,53	2.339.618,40
Pró-Moradia	9.341.584,45	1.740.304,85	11.081.889,30	11.867.436,68
Vila Rural	9.592.864,44	15.497.311,31	25.090.175,75	32.746.518,52
PROCRED	710.314,00	49.105,42	759.419,42	859.640,64
Desfavelamento	2.424.003,79	687.155,41	3.111.159,20	3.336.663,43
CEF	3.225.759,71	344.734,97	3.570.494,68	4.061.258,61
Prog Lotes Urbanizados	556.947,31	38.285,22	595.232,53	601.798,45
Paraná Solidariedade	147.097,75	53.592,41	200.690,16	208.532,58
Casa Feliz	1.267.666,46	1.656.286,60	2.923.953,06	3.383.269,80
Casa Família PSH - CEF	447.851,92	5.024,29	452.876,21	484.121,48
Casa Família PSH - PAULISTA	158.230,53	2.856,49	161.087,02	175.372,78
Casa Família PSH - ECONOMISA	2.255,20	-	2.255,20	2.533,28
Casa Família PSH NOSSA CAIXA	321.443,55	5.259,55	326.703,10	349.288,18
Casa Família PSH COHAPAR	1.454.145,14	82.015,90	1.536.161,04	1.629.894,27
Casa Família PSH N. CEF RURAL	438.432,57	17.593,64	456.026,21	466.707,03
Resolução 460	263.121,78	6.187,23	269.309,01	274.634,56
Casa Família PSH CEF RURAL - MPA	122.687,30	-	122.687,30	122.687,30
Casa Família Rural Próprio	137.220,29	164.147,51	301.367,80	301.671,32
Resolução 460 - Obra	1.526.237,26	41.623,98	1.567.861,24	1.667.626,56
Reg. Fundiária - Vila Zumbi	6.479.623,99	16.486.236,97	22.965.860,96	22.588.968,30
PSH COHAPAR - Obra	273.085,82	4.362,01	277.447,83	299.447,05
CF FNHIS	5.098.901,36	3.716.547,56	8.815.448,92	9.151.519,54
Alienação Fiduciária	350.473,57	35.382.397,40	35.732.870,97	15.298.417,56
Prog Viver Mais Cond. Idoso	27.984,32	-	27.984,32	18.381,34
Reg Fund - Alienação Fiduciária	57.233,18	1.108.409,90	-	-
Dev. Vendas Compromissadas - CP	18.331.458,41	-	18.331.458,41	15.239.111,31
Saldo Paralelo	-	123.336,29	123.336,29	146.617,52
Valores a Reclassificar - FCVS/Carteira	-	125.384.598,74	125.384.598,74	117.053.651,01
(-) PECLD	(41.706.028,91)	-	(41.706.028,91)	(34.472.516,04)
TOTAL	60.787.067,66	205.757.831,27	266.544.898,93	252.937.117,51

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

Prática Contábil

Representam, em sua maioria, o Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre os rendimentos de aplicação financeira auferidos pela Companhia, acrescidos das

respectivas atualizações monetárias (taxa Selic). Esses valores estão sendo utilizados para a compensação de débitos de outros tributos federais.

Apresenta a seguinte composição:

	31/12/2022	31/12/2021
S/ APLICAÇÕES FINANCEIRAS	1.501.223,83	1.881.585,57
IRRF s/ Aplic. Financeira - 2017	313.013,96	300.703,13
IRRF s/ Aplic. Financeira - 2018	-	444.208,36
IRRF s/ Aplic. Financeira - 2019	861.082,29	855.801,97
IRRF s/ Aplic. Financeira - 2020	274.640,50	246.887,79
IRRF s/ Aplic. Financeira - 2021	38.582,70	33.984,32
IRRF s/ Aplic. Financeira - 2022	13.904,38	-
S/ RECOLHIMENTOS MENSAIS	397.195,22	49.588,96
S/ IRPJ	13.131,36	10.129,91
COFINS	4.250,08	3.193,03
PIS	859,18	634,97
CSLL	376.945,57	33.979,36
INSS	-	55,00
IRRF Terceiros	2.009,03	1.596,69
TOTAL IMPOSTOS A RECUPERAR	1.898.419,05	1.931.174,53

7. CONVÊNIOS/CONTRATOS CURTO PRAZO

Prática Contábil

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

Até 12/2022 foram contemplados 11.905 beneficiários, que receberam subvenção para o valor da entrada na aquisição de seus imóveis.

8. ESTOQUE DE MATERIAIS PARA ADMINISTRAÇÃO

Prática Contábil

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

Apresenta a seguinte composição:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Expediente	23.618,72	22.390,83
Material de Manutenção	70,54	-
Material de Informática	103.242,15	101.929,70
Material de Limpeza	12.876,57	10.402,78
Vestuário/Equipamentos de Proteção	6.365,42	10.677,12
Material Copa/Cozinha	18.190,19	6.903,80
TOTAL	164.363,59	152.304,23

9. DESPESAS ANTECIPADAS

Prática Contábil

Incluem as despesas registradas no exercício de 2022, mas que irão incorrer ao longo dos exercícios seguintes. O valor registrado, em 31/12/2022, de R\$ 424.759,19, refere-se às contratações de seguro de responsabilidade civil, seguro de vida, seguro empresarial, conforme segue:

Seguradora	Valor do Contrato	Despesa Apropriada	Saldo a Apropriar
Fator Seguradora	228.748,91	187.574,11	41.174,80
Starr Int. Brasil Seguradora	909.763,80	528.394,19	381.369,61
Porto Seguro Cia de Seguros	5.614,84	3.400,07	2.214,77
TOTAL	1.149.305,49	724.546,31	424.759,18

10. PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

Prática Contábil

Incluem os custos e despesas destinados à execução dos empreendimentos habitacionais, quando em fase de construção: projetos, terrenos, infraestrutura, construção e encargos relativos aos financiamentos. Em 31/12/2022 apresenta saldo

de R\$ 472.059.195,51, sendo que em 31/12/2021 esse valor era de R\$ 414.046.022,48.

11. DEPÓSITOS JUDICIAIS

Prática Contábil

Incluem os valores consignados em juízo para andamento de processos judiciais de matéria trabalhista, tributária e cível. Em 31/12/2022 apresenta saldo de R\$ 18.365.025,71, sendo que em 31/12/2021 esse valor era de R\$ 10.940.464,73.

Os valores relativos a depósito de ações judiciais estão conciliados com os extratos bancários das contas de depósitos judiciais fornecidos por instituições financeiras - Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil.

Já os depósitos compulsórios, que no exercício de 2021, em cumprimento ao princípio da prudência, tiveram reconhecidas as perdas estimadas, diante da impossibilidade da Companhia em pleitear a restituição desses valores, visto que já ultrapassado o lapso temporal prescricional, foram definitivamente baixados no exercício de 2022, conforme autorização da Administração nos termos do protocolo nº 19.002.980-8.

Apresenta a seguinte composição:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Trabalhistas	9.027.227,16	3.075.826,76
Cíveis e Outros	9.337.798,55	7.864.637,97
Compulsórios s/ Veículos	-	111.794,13
Compulsórios s/ Combustíveis	-	116.155,16
(-) Perdas Estimadas Depósitos Compulsórios	-	(227.949,29)
TOTAL	18.365.025,71	10.940.464,73

12. FCVS A RECEBER

Prática Contábil

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

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

No exercício de 2022 a Companhia celebrou com a União o Contrato nº 263/2022/CAF, que trata da Novação de Dívida, com fundamento na Lei nº 10.150/2000, tendo sido homologados 1.270 contratos com cobertura de FCVS, totalizando R\$ 24.759.373,36, para fazer frente à dívida da Companhia nos termos da lei nº 8.727/1993 (Contratos de Empréstimo FGTS).

Apresenta a seguinte composição:

Descrição	2022	2021
Habilitados	801.661.681,20	855.747.594,90
FCVS - Relatório AF 01	257.189.159,71	259.532.353,55
FCVS/CEF - Relatório AF 01	32.377.563,56	32.590.315,96
FCVS - Lei nº 10.150	445.821.959,37	469.930.294,19
Tesouro Nacional	27.251.708,21	27.277.731,06
Tesouro Nacional - Lei nº 10.150	63.681.094,59	66.317.331,02
CEF	99.569,12	99.569,12
(-) A Reclassificar	(24.759.373,36)	-
A Habilitar	68.564.726,36	69.449.614,42
FCVS - Relatório AF 01	38.942.080,34	39.255.930,31
FCVS/CEF - Relatório AF 01	2.228.413,73	2.243.724,73
FCVS - Lei nº 10.150	21.510.833,03	21.957.769,20
Tesouro Nacional	2.915.792,35	2.949.121,62
Tesouro Nacional - Lei nº 10.150	2.967.606,91	3.043.068,56
Negados e/ou Liquidados	141.213,07	110.057,92
FCVS Vencidos/Negados	141.213,07	110.057,92
(-) Contribuição Trimestral FCVS	-	(13.813.371,29)
(-) Contribuição Trimestral FCVS	-	(13.813.371,29)
(-) Perdas Estimadas FCVS	(88.952.045,04)	(80.569.904,75)
(-) Perdas Estimadas FCVS	(88.952.045,04)	(80.569.904,75)
TOTAL	781.415.575,59	830.923.991,20

Valores a Reclassificar: referem-se aos 1.270 contratos homologados pela União no exercício de 2022 nos termos do Contrato nº 263/2022/CAF, que estão em análise no sistema da PROGNUN para a devida baixa.

Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa FCVS - PECLD: A Companhia atualizou no exercício de 2022 perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa - FCVS em R\$ 8.382.140,29, totalizando, ao final do exercício de 2022 o valor de R\$ 88.952.045,04. Os critérios para o reconhecimento foram estabelecidos pelo Departamento de Gestão Imobiliária - DEGI, e aprovados pela Diretoria Executiva, na Reunião de Diretoria nº 82/2021, realizada em 03/11/2021 e pelo Conselho de Administração, na Reunião de CAD nº 366/2021, realizada em 16/11/2021, sendo considerado como perdas prováveis 60% dos créditos classificados como “em produção na Cohapar”, conforme segue:

Classificação	Contratos	Saldo Estimado FCVS	VAF4	Total
Provável	5.938	82.397.876,86	6.554.168,18	88.952.045,04
Possível	40.000	773.930.497,40	98.950.281,93	872.880.779,33
Remota	5.635	126.983.005,44	14.337.993,82	141.320.999,26
Total	51.573	983.311.379,70	119.842.443,93	1.103.153.823,63

13. OUTROS CRÉDITOS A LONGO PRAZO

Prática Contábil

Incluem direitos da Companhia, cuja realização se dará em prazo superior a um ano da data das Demonstrações.

Apresenta a seguinte composição:

Composição	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis em Comodato	3.774.666,30	3.774.666,30
Terrenos Vagos	1.407.177,88	1.407.177,88
Equipamentos Comunitários	1.051.759,12	1.051.759,12
Depósitos Judiciais	866.265,97	-
TOTAL	7.099.869,27	6.233.603,30

14. INVESTIMENTOS

Prática Contábil

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

Perdas Estimadas com Investimentos - PECLD: A Companhia reconheceu no exercício social de 2021, e manteve no exercício de 2022, perdas estimadas com Investimentos no valor de R\$ 15.206,60, atendendo ao princípio da prudência e considerando que tais valores precisam ser validados com documentos hábeis.

Apresenta a seguinte composição:

Composição	31/12/2022	31/12/2021
Hotéis / Tur Guanabara S/A	5.806,64	5.806,64
Itasul Ind. Com. de Pescados	8.758,37	8.758,37
Embraer	641,59	641,59
(-) Perdas Estimadas Investimentos	(15.206,60)	(15.206,60)
Obras de arte	68.482,00	57.192,10
TOTAL	68.482,00	57.192,10

15. IMOBILIZADO

Prática Contábil

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

Apresenta a seguinte composição:

ITEM	TAXA DEPRECIACÃO ANUAL %	CUSTO CORRIGIDO	DEPRECIACÃO ACUMULADA	2022	2021
Terrenos		172.984,96	-	172.984,96	172.984,96
Prédios	4,00	48.362,62	48.362,62	-	-
Instalações	10,00	72.663,04	72.663,04	-	-
Equipamentos Diversos	10,00	595.398,29	519.088,68	76.309,61	98.293,56
Computadores	20,00	2.855.097,39	2.801.370,40	53.726,99	102.560,83
Veículos	20,00	-	-	-	-
Móveis e Utensílios	10,00	1.043.227,71	944.207,50	99.020,21	128.667,38
Biblioteca	10,00	5.081,03	2.168,01	2.913,02	3.421,34
TOTAL		4.792.815,04	4.387.860,25	404.954,79	505.928,07

16. INTANGÍVEL

Prática Contábil

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

Em 31/12/2022 o valor desse ativo, deduzida a amortização é de R\$ 214.466,22, em 31/12/2021 esse valor era de R\$ 266.178,76.

17. PROVISÕES, CAUÇÕES E CONVÊNIOS

Prática Contábil

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

Apresenta a seguinte composição:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Convênio Prefeitura Municipal Guarapuava	1.623.776,06	1.623.776,06
CEF Conta Garantia - Imóvel na Planta	628.028,96	628.028,96
Casa Fácil - Subvenção Estado PR - CTR 6997/21	312.569.820,11	434.551.557,64
Indenizações Trabalhistas	17.226.508,59	-
Férias e Encargos s/ Férias	8.146.504,65	7.766.707,32
Carta de Fiança	62.083,31	54.374,26
TOTAL	340.256.721,68	444.624.444,24

18. OBRIGAÇÕES E ENCARGOS

Prática Contábil

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

Apresenta a seguinte composição:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Parcelamento Ordinário - INSS CNAE	10.604.986,63	9.212.345,70
REFIS	22.994,16	22.994,16
Obrigações Trabalhistas	134.707,15	143.495,27
Tributos Federais	100.300,00	34.035,09
INSS	1.336.910,14	1.350.411,49
IRRF	1.166.150,13	-
ISS	-	5.106,49
Acordos Judiciais a Pagar	600.000,00	-
TOTAL	13.966.048,21	10.768.388,20

19. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Prática Contábil

Incluem os contratos de empréstimos de recursos para habitação obtidos pela COHAPAR junto ao FGTS: em 2022 esse valor é de R\$ 374.469.022,38, em 2021 era de R\$ 363.704.193,61. Esta dívida teve uma repactuação em 1993 através da lei 8727/1993, quando o Estado do Paraná tornou-se o interveniente garantidor. Em 2000 a Companhia aderiu à lei 10.150/2000 e à Resolução 353/CCFGTS que, entre outras, previa a suspensão do pagamento de parte dessa dívida por um prazo de até 15 anos.

Em troca, a COHAPAR habilitaria contratos que tem cobertura de FCVS junto à Caixa Econômica Federal - CAIXA para fazer então o encontro de contas entre os créditos CVS (oriundos de contrato com cobertura de FCVS) e os débitos dos contratos de empréstimos junto ao FGTS. A COHAPAR fez 3 adesões (contratos) nestas condições.

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

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

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

Apesar das ações judiciais, até 06/2022 a CAIXA continuava considerando a dívida como vencida e, assim sendo, sujeita a juros, juros remuneratórios e juros de mora. Porém, a partir de 07/2022 a CAIXA reduziu (por decisão administrativa) o valor da dívida em relação ao que estava sendo calculado nos meses anteriores. Também em 07/2022 houve Amortização Extraordinária referente à 1ª Novação de Dívida - Contrato nº 263/2022/CAF, com a amortização de R\$ 6.777.217,99. Em 08/2022 a COHAPAR quitou os dois últimos contratos com retorno mensal de prestação junto à CAIXA/FGTS, sendo que o saldo restante da dívida refere-se aos 03 contratos renegociados na Res. 353/2000/FGTS (sem retorno mensal).

20. OBRIGAÇÕES FISCAIS

Prática Contábil

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

Já no exercício de 2022 a Companhia realizou o parcelamento, em 60 vezes, da multa de ofício de 75% daquela dívida já reconhecida em 2019, relativa aos exercícios de 2015 a 2017, cujo valor estava em discussão judicial e, em que pese ainda não transitado em julgado, na avaliação da área jurídica com chance de êxito remota. Dessa forma, a Administração optou por reconhecer a dívida e realizar o seu parcelamento.

O valor desse parcelamento em 31/12/2022, com o novo reconhecimento, registrado no longo prazo, é de R\$ 10.575.182,61.

21. PROVISÕES CÍVEIS, TRIBUTÁRIAS E TRABALHISTAS

Prática Contábil

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

Descrição	2022	2021
Provisões Cíveis, Tributárias e Trabalhistas	141.772.831,91	94.192.944,57
(-) Depósitos Judiciais Trabalhistas	(3.347.620,86)	-
(-) Depósitos Judiciais	(18.365.025,71)	(10.940.464,73)
TOTAL	120.060.185,34	83.252.479,84

Trabalhistas: As causas trabalhistas compreendem os processos movidos contra a Companhia por empregados, ex-empregados e terceiros, quando a empresa responde solidariamente. O montante total em análise pela Companhia, em 31/12/2022, é de R\$ 27.715.475,29, cujas ações foram classificadas, segundo o risco de perda, conforme segue:

Classificação Trabalhista	2022
Perda Provável	14.362.253,78
Perda Possível	9.422.568,21
Perda Remota	3.930.653,30
TOTAL	27.715.475,29

Cíveis: As causas cíveis compreendem basicamente os processos movidos contra a Companhia, relativos a débitos condominiais, execuções fiscais, cobrança de empreiteiros que prestaram serviços à empresa, revisão de tabelas de atualizações dos contratos de financiamento e ações de usucapião de diversos imóveis, os quais totalizam, em 31/12/2022, R\$ 190.079.888,76, cujos respectivos riscos de perdas foram considerados da seguinte forma:

Classificação Cível	2022
Perda Provável	125.340.327,54
Perda Possível	31.757.335,68
Perda Remota	32.982.225,54
TOTAL	190.079.888,76

Tributárias: As causas tributárias compreendem os processos movidos contra a Companhia, relativos a débitos tributários e execuções fiscais, os quais totalizam,

em 31/12/2022, R\$ 5.269.158,88, cujos respectivos riscos de perdas foram considerados conforme segue:

Classificação Tributária	2022
Perda Provável	2.070.250,59
Perda Possível	2.370.679,20
Perda Remota	828.229,09
TOTAL	5.269.158,88

22. CAPITAL SOCIAL

Prática Contábil

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.355.068.585,00 (um bilhão, trezentos e cinquenta e cinco milhões, sessenta e oito mil, quinhentos e oitenta e cinco reais), representado por 1.355.068.585 ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$ 1,00 cada. Não houve integralização de capital no decorrer do exercício de 2022, estando em trâmite o processo.

A composição acionária da Companhia, em 31 de dezembro de 2022, está assim apresentada:

	Quantidade de Quotas	Valor em R\$	2022 Participação %
Estado do Paraná	1.355.068.211	1.355.068.211,00	99,99997
Outros	374	374,00	0,00003
	1.355.068.585	1.355.068.585	100,00000

23. AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Prática Contábil

A Companhia no exercício de 2022 realizou ajuste de itens do seu ativo imobilizado e ativo intangível a valor justo, conforme segue:

Descrição	2022	2021
Equipamentos Diversos	4.216,91	1.176,04
Computadores e Periféricos	(37.784,31)	(34.122,55)
Móveis e Utensílios Diversos	7.098,47	7.469,89
Softwares	(23.013,76)	(12.801,81)
TOTAL	(49.482,69)	(38.278,43)

24. RECEITAS COM SUBVENÇÃO

Prática Contábil

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

A partir daquele exercício a forma de contabilização do recurso recebido pela Companhia foi alterada, deixando de ser totalmente integralizado no Capital Social e passando a ser considerado como Receita com Subvenção, aquele destinado ao pagamento de despesas de pessoal e custeio.

No exercício de 2022 o total de recursos repassado pelo Estado do Paraná para a Companhia, nessas condições, ou seja, para pagamento de despesas de pessoal e custeio foi de R\$ 94.316.692,61, sendo que em 2021 esse valor foi de R\$ 65.473.003,21.

25. AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

Prática Contábil

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

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

Descrição	2022
Ajuste Imobilizado/Intangível	12.091,70
Ajuste Projetos em Desenvolvimento	(297.369,12)
Ajuste Fornecedores	(7.370.479,97)
Ajuste Processos Judiciais	(82.385,21)
Ajuste APPA - Convênio	628.719,07
Impostos Federais	115.089,65
Receita Operacional	62.203,29
Despesas Financeiras	(149.312,35)
TOTAL	(7.081.442,94)

26. COBERTURAS DE SEGUROS

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

Local Segurado: COHAPAR - Curitiba/PR		
Modalidade	Risco Coberto	Montante de Cobertura - R\$
Resp. Civil de Adimin.. e Diretores	Pagamento ao Segurado	22.182.000,00
	Reembolso à Sociedade	22.182.000,00
	Controlada e Subsidiárias	22.182.000,00
	Penhora On-line/Indisponibilidade de Bens	22.182.000,00
	Custos de Investigação	22.182.000,00
	Reembolso de Despesas Emergenciais	4.717.200,00
	Multas e Penalidades Cíveis	22.182.000,00
	Tomador Contra Segurado e Segurado Contra Segurado	22.182.000,00
	Responsabilidade dos Segurados por Danos Corporais e Materiais	22.182.000,00
	Responsabilidade dos Segurados por Dano Moral	22.182.000,00
	Reclamações Tributárias	22.182.000,00
	Novas Subsidiárias	22.182.000,00
	Sucessores e Representantes Legais	22.182.000,00
	Responsabilidade Solidária de Bens - Cônjuge ou Companheiro em União Estável	22.182.000,00
	Reclamações por Práticas Trabalhistas Indevidas	22.182.000,00
	Proteção da Imagem Pessoal	7.075.800,00
	Custos de Processos de Bens e Liberdade	22.182.000,00
	Erros e Omissões	22.182.000,00
	Extensão p/ Limite Adicional de Cobertura p/ Adm. Nomeados	1.109.022,00

Apólice Seguros - Imóveis Locados		
Modalidade	Local Segurado	Montante de Cobertura - R\$
Empresarial	COHAPAR - Curitiba/PR	9.900.227,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Apucarana/PR	1.308.909,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Cascavel/PR	852.523,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Campo Mourão/PR	937.941,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Cornélio Procopio/PR	304.451,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Francisco Beltrão/PR	560.005,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Guarapuava/PR	601.108,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Londrina/PR	679.500,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Maringá/PR	825.357,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Paranavaí/PR	840.484,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Ponta Grossa/PR	856.550,00
	COHAPAR - Escritório Regional de Umuarama/PR	690.199,00
	COHAPAR - Escritório Regional de União da Vitória/PR	1.633.891,00

Apólice Seguro de Vida

Risco Coberto	Montante de Cobertura - R\$
Morte	70.057,75
Indenização Especial por Acidente	70.057,75
Invalidez Permanente Total ou Parcial por Acidente	140.115,50
Invalidez funcional Permanente Total por Doença	70.057,75
Inclusão Automática de Cônjuge	35.028,87
Assistência Funeral Individual	4.997,52
Cesta Básica	985,37

[assinado digitalmente]
JORGE LUIZ LANGE
Diretor-Presidente

[assinado digitalmente]
PAULO DE CASTRO CAMPOS
Diretor Administrativo-Financeiro

[assinado digitalmente]
CAROLINA MINAS
Contadora CRC/PR 054049/O-3