

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Senhores Acionistas,

Ao submeter a V. S^{as.}, o Balanço Patrimonial e a Demonstração de Resultados do exercício encerrado em 31/12/2022, destacamos as seguintes realizações:


1. Regularização na Prefeitura Municipal de Resende e Cartório de Registro de Imóveis de Resende do CENTRO COMERCIAL DOURADO de nº 603, composto de 32 (trinta e duas) lojas comerciais, construídas no lote "I" da quadra 62, localizadas no Conjunto Habitacional Cidade da Alegria – Resende-RJ;
2. Em procedimento no Cartório de Registro Imobiliário da Certidão de Regularização Fundiária – CRF - referente ao "PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB-S), do núcleo Urbano Informal Consolidado Estrada do Norte III";
3. Realização e permanência das ações judiciais de notificações e rescisões contratuais, no momento, em número de 49 (quarenta e nove) processos em curso, destinado a recuperação dos créditos dos financiamentos habitacionais de imóveis comercializados;
4. Realização e permanência na atuação jurídica na defesa da Empresa, nas ações Cíveis e Trabalhistas em curso perante aos Tribunais de Justiça;
5. Emissão de 314 (trezentos e quatorze) Recibos de Quitação de financiamentos e 322 (trezentas e vinte e duas), Declarações destinadas a Escritura de imóveis comercializados;
6. Aquisição de 10 (dez) computadores DESKTOP completo, visando melhorias no desenvolvimento das tarefas diárias da Companhia, considerando que os equipamentos anteriores encontravam-se obsoletos;
7. Solicitação de cancelamento do gravante hipotecário de 241 (duzentos e quarenta e um) imóveis;



8. Foram renegociados 33 (trinta e três) contratos por meio de acordo de parcelamento da dívida e contratos por recomercializações, representando o montante de R\$ 1.538.546,21 (um milhão, quinhentos e trinta e oito mil, quinhentos e quarenta e seis reais e vinte um centavos);
9. Permanência das ações destinada a melhorar os indicadores de adimplência e recomposição do fluxo de caixa da empresa, como as propostas de renegociação da dívida com os mutuários, aplicando a redução na cobrança de juros de mora, negociação de contratos com pessoas que apresentarem contratos de gaveta e negativação dos maiores inadimplentes no cadastro restrito do Serviço de Proteção ao Crédito - SPC.


Almir de Souza Rodrigues
Diretor Presidente


Márcia Vânia de Almeida Rezende
Diretora Comercial


João Bosco da Trindade
Diretor Jurídico



COHAB | COMPANHIA DE
HABITAÇÃO DE
VOLTA REDONDA

Av. Ministro Salgado Filho, 620 - Aero Clube - Volta Redonda-RJ - CEP 27.283-130 Tel (24) 3339-9159

E-mail: cohabvr@voltaredonda.rj.gov.br

CNPJ 32.495.715/0001-59

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		
ATIVO	R\$	R\$
	Exercício Base	Exercício Anterior
ATIVO CIRCULANTE	36.425.665,66	36.404.124,25
Disponibilidades	3.231,44	3.312,61
Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos	1.619.186,84	1.289.029,89
Adiantamentos	189.054,90	196.807,83
Prestações a receber	1.621.665,83	1.621.423,68
Despesas Antecipadas	30.188,90	26.068,50
Impostos a recuperar	784.108,54	784.108,54
Indenizações a receber da seguradora	273.275,34	276.588,03
Estoques	8.532,62	3.183,58
Prestações a receber - Recursos Próprios	5.059.982,90	4.369.972,29
Encargos Financeiros a apropriar	124.869,76	124.869,76
Outros valores realizáveis a curto prazo	26.711.568,59	27.708.759,54
ATIVO NÃO CIRCULANTE	282.506.166,64	281.846.805,99
Realizável a Longo Prazo	282.309.295,89	281.646.184,58
Devedores por vendas compromissadas	6.920.616,93	6.716.238,30
Devedores por créditos repassados	1.824.468,30	1.794.474,71
Bens imóveis disponíveis p/ comercialização	917.314,85	956.668,63
FCVS a receber	120.238.461,14	120.189.972,23
Devedores p/vendas compr. - Rec. Próprios	2.347.181,78	2.435.819,69
Terrenos - Recursos Próprios	141.076,45	141.076,45
Devedores por convênios celebrados	1.466.019,18	1.441.918,37
Prestações a Receber	122.179.859,96	120.914.815,10
Indenizações a Receber da Seguradora	11.931.342,28	11.931.342,28
Encargos Financeiros a apropriar	12.797.015,61	13.707.704,85
Depósitos Judiciais	1.545.939,41	1.416.153,97
Investimentos	84.029,54	84.029,54
Ativo Imobilizado Líquido	112.841,21	116.591,87
Ativo Imobilizado	865.291,79	866.722,54
Depreciações acumuladas	(752.450,58)	(750.130,67)
Ativo Intangível	450,00	450,00
Amortizações	(450,00)	(450,00)
TOTAL DO ATIVO	318.931.832,30	318.250.930,24

Obs.: As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

ALMIR DE SOUZA RODRIGUES
Diretor Presidente

MARIA DE FÁTIMA QUEIROZ SOUSA
Contadora - CRC/RJ nº 44097/0-3



COHAB | COMPANHIA DE
HABITAÇÃO DE
VOLTA REDONDA

Av. Ministro Salgado Filho, 620 - Aero Clube - Volta Redonda-RJ - CEP 27.283-130 Tel (24) 3339-9159

E-mail: cohabvr@voltaredonda.rj.gov.br

CNPJ 32.495.715/0001-59

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		
PASSIVO	R\$	R\$
	Exercício Base	Exercício Anterior
<u>PASSIVO CIRCULANTE</u>	<u>25.159.747,84</u>	<u>25.851.742,85</u>
Fornecedores e Prestadores de Serviços	29.874,09	26.475,95
Impostos, Contrib. e Consignações a Recolher	20.327.936,75	21.574.743,66
Obrigações relativas a empregados	43.806,07	86.137,73
Prestações de empréstimos a pagar	707.592,25	126.892,63
Recebimentos p/ amortização de dívidas	11.887,37	23.695,29
Recebimentos p/ conta de sinistros, liquidações antecipadas e amortizações extraordinárias	405.498,97	403.271,65
Prêmios de Seguros à pagar	933.926,35	943.692,93
Valores a transferir ao mutuário	34.123,42	34.123,42
Créditos a repassar	320.586,73	320.458,26
Valores Credores Transitórios	596.570,65	564.306,14
Depósito para benefício fiscal	0,84	0,84
Provisão para Contingência Judicial	1.604.236,53	1.604.236,53
Outros valores exigíveis a curto prazo	143.707,82	143.707,82
<u>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</u>	<u>332.249.183,04</u>	<u>328.744.436,20</u>
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO		
Empréstimos da CEF - Fase de Retorno	231.141.123,77	229.072.431,35
Contribuições a Recolher	78.546.350,82	78.547.306,82
Prêmios de Seguros a Pagar	18.499.739,85	18.499.739,85
FCVS a Recolher	2.307.899,19	2.269.958,18
Outros valores exigíveis a longo prazo	1.754.069,41	355.000,00
<u>PASSIVO A DESCOBERTO</u>	<u>(38.477.098,58)</u>	<u>(36.345.248,81)</u>
Capital Social	943.938,33	943.938,33
Capital Subscrito	943.938,34	943.938,34
Capital Subscrito a realizar	(0,01)	(0,01)
Reserva de Capital	1,04	1,04
Correção Monetária do Capital Realizado	1,04	1,04
Reserva de Lucros	109,51	109,51
Prejuízos Acumulados	(40.401.878,78)	(38.270.029,01)
Diferença IPC/BTNF 90	980.731,32	980.731,32
TOTAL DO PASSIVO	318.931.832,30	318.250.930,24

Obs.: As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

ALMIR DE SOUZA RODRIGUES
Diretor Presidente

MARIA DE FATIMA QUEIROZ SOUSA
Contadora-CRC/RJ nº 44097/0-3



COHAB | COMPANHIA DE
HABITAÇÃO DE
VOLTA REDONDA

Av. Ministro Salgado Filho, 620 - Aero Clube - Volta Redonda-RJ - CEP 27.283-130 Tel (24) 3339-9159

E-mail: cohabvr@voltaredonda.rj.gov.br

CNPJ 32.495.715/0001-59

DISCRIMINAÇÃO	R\$	R\$
	Exercício Base	Exercício Anterior
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO - DATA BASE: 31/12/2022		
RECEITAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Receitas de Comercialização	43.536,52	167.959,74
Receitas na Gestão de Créditos	66.023,22	60.966,93
Receitas Extraordinárias	<u>26.493.462,90</u>	<u>25.009.516,69</u>
RECEITA BRUTA	26.603.022,64	25.238.443,36
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		
Cofins e Pasep Incidentes nas Receitas de Atividades Operacionais	(23.094,50)	(25.889,14)
RECEITA LÍQUIDA	26.579.928,14	25.212.554,22
OUTRAS RECEITAS		
Variações Monetárias Ativas	851.260,76	224.488,70
Variações Monetárias Passivas	<u>(2.767.249,36)</u>	<u>(235.772,77)</u>
RECEITAS DE CORREÇÃO MONETÁRIA LÍQUIDA	(1.915.988,60)	(11.284,07)
RECEITAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS LÍQUIDAS	24.663.939,54	25.201.270,15
DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Despesas Financeiras	(9.789.428,12)	(8.642.639,46)
Receitas Financeiras	<u>2.647.965,15</u>	<u>2.108.968,06</u>
RECEITAS FINANCEIRAS LÍQUIDAS	(7.141.462,97)	(6.533.671,40)
Despesas Tributárias	(2.987,70)	(7.754,59)
Despesas na Gestão de Crédito	(62.013,31)	(367.188,48)
Despesas de Comercialização	(9.790,53)	0,00
DESPESAS DE ATIVIDADES LÍQUIDAS	(7.216.254,51)	(6.908.614,47)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	17.447.685,03	18.292.655,68
DESPESAS ADMINISTRATIVAS		
Despesas de Pessoal	(14.410.416,27)	(14.643.856,25)
Encargos Sociais	(5.517.312,11)	(4.952.754,21)
Serviços de Terceiros	(333.867,40)	(328.564,10)
Despesas com Materiais	(16.882,52)	(9.941,21)
Encargos Diversos	(6.056,50)	(2.165,42)
TOTAL DE DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(20.284.534,80)	(19.937.281,19)
OUTRAS RECEITAS	<u>705.000,00</u>	<u>0,00</u>
PREJUÍZO OPERACIONAL LÍQUIDO	(2.131.849,77)	(1.644.625,51)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(2.131.849,77)	(1.644.625,51)

Obs.: As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

ALMIR DE SOUZA RODRIGUES
Diretor Presidente

MARIA DE FÁTIMA QUEIROZ SOUZA
Contadora-CRC/RJ nº 44097/0-3



Av. Ministro Salgado Filho, 620 - Aero Clube - Volta Redonda-RJ - CEP 27.283-130 Tel (24) 3339-9159
 E-mail: cohavr@voltaredonda.rj.gov.br CNPJ 32.495.715/0001-59

DEMONSTRATIVO DAS MUTAÇÕES DO PASSIVO A DESCOBERTO
PERÍODO : 01/01/2022 A 31/12/2022

ELEMENTOS	CAPITAL SOCIAL LÍQUIDO	RESERVA DE CAPITAL		DIFERENÇA IPC/BTNF-90	RESERVA DE LUCROS		PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
		RESERVA DE C. MONETÁRIA	RESERVA DE		RESERVA REAVALIAÇÃO			
Saldo em 01/01/2022	943.938,33	1,04	980.731,32	109,51	(38.270.029,01)	(36.345.248,81)		
Prejuízo do período	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.131.849,77)	(2.131.849,77)		
Saldo em 31/12/2022	943.938,33	1,04	980.731,32	109,51	(40.401.878,78)	(38.477.098,58)		


ALMIR DE SOUZA RODRIGUES
 Diretor Presidente


MARIA DE FÁTIMA QUEIROZ SOUSA
 Contadora-CRC/RJ nº 44097/0-3



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

POSIÇÃO : 31 DE DEZEMBRO DE 2022

1 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As Demonstrações Financeiras apresentadas foram elaboradas em conformidade com a Lei 6.404/76, observadas as alterações introduzidas pela Lei 11.638/2007 e legislações complementares.

2 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Efeitos Inflacionários

Em conformidade com a Lei nº 9.249/95, estão refletidos somente os efeitos das variações monetárias sobre ativos e passivos indexados em função de disposições contratuais e conforme artigo 184 da Lei nº 6.404/76 .

b) Ativo Circulante

A conta sintética “ Outros valores realizáveis a Curto Prazo ” , refere-se a créditos a serem recebidos de :

* Prefeitura Municipal de Volta Redonda	R\$	11.641.397,76
* Prefeitura Municipal de Três Rios	R\$	144.937,15
* Devedores Diversos	R\$	87.434,98
* Valores a receber dos mutuários	R\$	<u>14.837.798,70</u>
	R\$	26.711.568,59

c) Ativo Não Circulante

Os financiamentos classificados no Ativo não Circulante foram atualizados monetariamente com base nas disposições contratuais constantes nas cláusulas individuais de cada contrato e com base na variação da Unidade Padrão em Real Diária (UPRD).

FCVS a Receber - está representado por créditos a realizar perante àquele fundo, tendo como origem os saldos apurados como de responsabilidade do fundo, em função das liquidações antecipadas e término dos prazos contratuais. Os contratos quitados estão em processo de habilitação, homologação e validação junto a Administradora do FCVS.

Prestações a Receber – correspondem ao saldo a receber de mutuários adquirentes de unidades habitacionais através do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, vencidas e não pagas.



Indenizações a Receber da Seguradora – correspondem aos sinistros no âmbito do seguro do SFH, represados em função da inadimplência dos prêmios de seguros, cujos valores serão objeto de encontro de contas.

Encargos Financeiros a Apropriar - O valor de R\$ 12.797.015,61 refere-se a Juros a apropriar, considerando parcelamento junto a Caixa Econômica Federal, conforme Contratos de Renegociação de Dividas, cujos juros estão sendo apropriados por ocasião do pagamento das parcelas, sendo assim discriminados:

- o valor de R\$ 2.247.656,10 refere-se ao Contrato nº 0461174-47, cujo parcelamento foi efetuado em 240 meses;
- o valor de R\$ 10.549.359,51 refere-se ao Contrato nº 0502942-22, cujo parcelamento foi efetuado em 235 meses.

Depósitos Judiciais – valores depositados judicialmente em conta bancária e referem-se a ações trabalhistas que ainda se encontram em discussão.

Investimentos – referem se a valores aplicados em:

Banco Meridional do Brasil	-	R\$ 20.686,92
Empréstimo Compulsório	-	<u>R\$ 63.342,62</u>
		R\$ 84.029,54

Imobilizado - está demonstrado ao custo de aquisição, acrescido de correção monetária até 31/12/1995. A depreciação é calculada pelo método linear, de acordo com as taxas fiscais.

Foi efetuada a baixa do Lote de Terra nº 07, Quadra "A", situado a Rua Gustavo Lira, Loteamento Laranjal, em Volta Redonda, no valor do custo de aquisição de R\$ 45.000,00, considerando realização de leilão para quitação de débito trabalhista, conforme processo nº 0510500-58.2003.5.01.0342.

d) Passivo Circulante

Impostos, Contribuições, e Consignações a Recolher

DISCRIMINAÇÃO	2022	2021
IRRF	R\$ 57.746,54	R\$ 115.784,09
INSS	R\$ 18.954.479,91	R\$ 19.771.546,69
PIS/PASEP	R\$ 529,75	R\$ 236,04
FGTS	R\$ 197.700,91	R\$ 567.394,42
Contribuição Sindical	R\$ 5.406,43	R\$ 7.263,83
Salário Educação	R\$ 970.701,96	R\$ 970.701,96
COFINS	R\$ 2.440,06	R\$ 1.087,24
Consignações a Recolher	R\$ 138.931,19	R\$ 140.729,39
TOTAL	R\$ 20.327.936,75	R\$ 21.574.743,66

Provisão para Contingência Judicial - corresponde a provisão sobre contingência cível referente a ação judicial movido pelo Espólio Carlos Sarkis, cujo montante foi informado pela Diretoria Jurídica.

e) Passivo Não Circulante

Empréstimos da CEF – Fase de Retorno – O valor de R\$ 231.141.123,77 - obrigações da Companhia, que referem-se aos empréstimos que foram contraídos junto ao BNH, atual Caixa Econômica Federal, e são atualizadas pela variação da Unidade Padrão em Real Diária (UPRD) . Os empréstimos foram obtidos para construção de unidades habitacionais e os saldos devedores foram renegociados junto ao agente operador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, sendo : R\$ 81.113.342,16 para pagamento em 235 meses – Contrato nº 0502942-22; R\$ 16.125.011,09 para pagamento em 240 meses-Contrato nº 0461174-47. Os valores de R\$ 112.958.943,92 e de R\$ 20.943.826,60, respectivamente, acrescidos de juros capitalizados, são referentes aos saldos devedores dos Contratos n.º: 0502943-36 e 0138201-31, que serão quitados com a utilização dos créditos do FCVS.

Contribuições a Recolher – o valor de R\$ 78.546.350,82 refere-se a débitos até o exercício de 2013 conforme discriminados abaixo:

- R\$ 70.600.442,11 - Contribuições Previdenciárias Patronais
- R\$ 670.670,54 - PIS/PASEP
- R\$ 4.925.063,44 – Salário Educação
- R\$ 2.350.174,73 – Contribuição Social – COFINS

Prêmios de Seguros Habitacionais – R\$ 18.499.739,85 - débitos de prêmios de seguros apropriados mensalmente até o exercício de 2013.

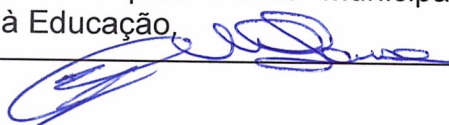
Contribuições Trimestrais – R\$ 2.307.899,19 – débitos referentes às contribuições trimestrais devidas ao Fundo de Compensação e Variação Salarial – FCVS.

Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo - R\$ 1.399.069,41 - refere-se a saldo de parcelamentos de dívidas de Contribuições Previdenciárias relativas aos meses de Outubro, Novembro, Dezembro e 13º salário do exercício de 2021, que foram parceladas junto a Receita Federal do Brasil em 60 meses.

f) Demonstração do Resultado do Exercício

Receitas de Atividades Operacionais

As Receitas Extraordinárias no valor de R\$ 26.493.462,90 referem-se a :
R\$ 26.223.716,41 - recursos transferidos financeiramente pela Prefeitura Municipal de Volta Redonda à título de repasse para custeios de despesas;
R\$ 269.746,49 – recursos transferidos financeiramente pelo Fundo Municipal de Educação para pagamento da Gratificação de Incentivo à Educação.




Despesas de Atividades Operacionais

Despesas Financeiras - o valor de R\$ 4.016.812,25 refere-se a juros capitalizados dos contratos n°s: 0138201-31 e 0502943-36, apropriados mensalmente e o valor de R\$ 3.274.283,26 refere-se a juros contratuais apropriados por ocasião dos pagamentos das prestações de retorno a Caixa Econômica Federal, relativas aos contratos n°s: 0461174-47 e 0502942-22.

g) Capital Social

O Capital Social no valor de R\$ 943.938,33 (novecentos e quarenta e três mil, novecentos e trinta e oito reais e trinta e três centavos) é composto por 28.658.100 ações nominativas, com valor unitário de R\$ 0,03 (três centavos) .


ALMIR DE SOUZA RODRIGUES
Diretor Presidente


MARIA DE FÁTIMA QUEIROZ SOUSA
Contadora-CRC/RJ n° 044097/0-3