

EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO POPULAR DE SANTO ANDRÉ S.A. - EMHAP
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021
(em Reais)

1 - Contexto operacional

A Empresa Municipal de Habitação Popular de Santo André S/A. – EMHAP (“Companhia”), constituída em 13 de agosto de 1990, é uma Sociedade de economia mista cujo objetivo social é promover a construção de habitações populares assim como a melhoria das condições urbanísticas e habitacionais da população de acordo com a Política Municipal de Habitação e as diretrizes do Plano Diretor.

O Capital Social é composto por 99,99% da Prefeitura Municipal de Santo André e 0,01% divididos entre Associações e Movimentos por Moradia.

1.1 - Continuidade

A Companhia, a partir de 1994, passou apenas a gerenciar o recebimento dos contratos de comercializações inerentes aos conjuntos habitacionais concluídos e comercializados, não possuindo obras em andamento. Ainda, a partir de 1996 passou a fazer a gestão financeira das obras executadas diretamente pela Prefeitura do Município de Santo André, por meio de Convênios, recebendo as Prestações e repassando-as ao Fundo Municipal de Habitação, conforme informado nas notas explicativas nº 9 e 10. Ainda, a Companhia é também ressarcida pela Prefeitura do Município de Santo André em relação aos gastos operacionais diretamente relacionados a esta parceria na forma de Convênios Municipais, conforme nota explicativa 16.

1.2 - Aprovação das demonstrações financeiras

A diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 26 de abril de 2023, considerando os eventos subsequentes ocorridos até aquela data que foram considerados relevantes.

2 - Resumo das principais práticas contábeis

2.1 - Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia foram apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia no Brasil.

2.2 - Bases de apresentação das demonstrações financeiras

Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e/ou correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no exercício em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse exercício, ou no exercício da revisão e em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o exercício presente como exercícios futuros.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando mencionado ao contrário, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO POPULAR DE SANTO ANDRÉ S.A. - EMHAP
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021
(em Reais)

2.3 - Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e recebíveis. A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial.

2.4 - Contas a receber

O saldo de contas a receber dos mutuários, são registradas e mantidas no balanço pelo atual valor dos títulos representativos desses créditos. A Companhia não elabora provisão para perdas em virtude de os imóveis constituírem a própria garantia da dívida.

2.5 - Estoques

Corresponde à Imóveis e Materiais de Escritório, quantidade físicas inventariadas e valorizadas ao custo de aquisição, não superiores ao custo de mercado.

2.5.1 – Estoque de Unidades Habitacionais

Formado por unidades habitacionais que foram objeto de reintegração de posse, posteriormente avaliados a valores justos e se encontram disponíveis para comercialização futura.

2.6- Despesas antecipadas

Formada pelos benefícios a empregados (Vale-Refeição e Vale Transporte), assinaturas e anuidades a serem apropriadas em exercícios seguintes.

2.7 - Demais direitos e obrigações

Outros ativos e passivos, circulantes e não circulantes sujeitos à variação monetária por força de legislação ou cláusulas contratuais estão corrigidos com base nos índices previstos nos respectivos dispositivos, de forma a refletir os valores atualizados até a data das demonstrações financeiras. Os demais estão apresentados pelos valores incorridos na data de formação, sendo os ativos reduzidos de provisão para perdas e/ou ajuste a valor presente, quando aplicável.

2.8 - Ativo imobilizado

O tratamento contábil do investimento em ativo imobilizado e intangível inclui a realização de estimativas para determinar o período da vida útil para efeitos de sua depreciação. O valor residual dos itens do imobilizado é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o saldo residual exceder o valor recuperável. A depreciação é calculada pelo método linear, de acordo com as taxas divulgadas na nota 8.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não foram identificadas diferenças significativas na vida útil-econômica dos bens que integram o ativo imobilizado da Companhia, consequentemente, foram utilizadas as mesmas taxas de depreciação utilizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

2.9- Intangível – Programas de computador (software)

As licenças de *software* adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante a vida útil econômica dos *softwares* de 5 anos. Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa do resultado exercício em que são incorridos.

EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO POPULAR DE SANTO ANDRÉ S.A. - EMHAP
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021
(em Reais)

2.10 - Passivos financeiros

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, taxas de ocupação, convênios com a PMSA e outras contas a pagar.

2.11- Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia possui uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, é provável que terá de liquidar a obrigação e é possível mensurar o valor da obrigação de forma confiável. Uma obrigação construtiva, ou não formalizada, é aquela que decorre das ações da Companhia que, por meio de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica, indiquem a outras partes que a Companhia aceitará certas responsabilidades e, em consequência, criam uma expectativa válida nessas outras partes de que ela cumprirá com essas responsabilidades.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente nas datas dos balanços, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

2.12- Reconhecimento de receita

A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por mutuário e taxa de comercialização. A receita é reconhecida quando a Companhia transfere ao comprador os riscos e benefícios significativos.

3 - Caixa e equivalentes de caixa

O saldo das contas "Caixa e equivalentes de caixa" inclui caixa e bancos, conforme demonstramos a seguir:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixa	292,96	131,16
Depósitos bancários a vista	338.285,85	93.574,41
	<u>338.578,81</u>	<u>93.705,57</u>

4 - Aplicações financeiras

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
APL EXCELENCIA 8 FIC RF - EMHAP	235.725,97	212.679,37
APL S PUBLIC DIFERENCIA - JD. CRISTIANE (i)	-	177.734,80
APL S.PUBLICO DIFERENCIA - EMHAP	3.532.231,94	3.234.054,40
APL RF SIMPL AGIL - CH BARONESA (i)	116.970,35	-
	<u>3.884.928,26</u>	<u>3.624.468,57</u>

(i) Recursos recebidos da PMSA que estão sendo remunerados a taxas de mercado, reservados para utilização conforme nota explicativa nº 9.

A EMHAP aplica seus recursos em Fundo de renda fixa de curto prazo, indicado para os Governos Estaduais e Municipais, suas autarquias e fundações que desejam liquidez e rentabilidades diárias. Para alcançar seus objetivos, o fundo aplica seus recursos em quotas de fundos de investimento que apresentem carteira composta, exclusivamente, por títulos públicos federais pré-fixados ou pós-fixados, desde que indexados e/ou sintetizados para CDI/SELIC, ou por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. Os títulos componentes da carteira deverão ter prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e o prazo médio da carteira deverá ser inferior a 60 (sessenta) dias.

EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO POPULAR DE SANTO ANDRÉ S.A. - EMHAP
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021
(em Reais)

5 - Contas a receber

5.1 Conjuntos habitacionais	31/12/2022	31/12/2021
Prestações a receber	827.165,91	1.463.666,80
	827.165,91	1.463.666,80
5.2 Outros	31/12/2022	31/12/2021
PROCESSO 070/13 - ALZIRA FRANCO II - GAS	4.045,81	4.045,81
PROCESSO 091/13 - JORGE BERETA - GAS	45.875,18	45.875,18
(-) PROV PARA PERDA PROCESSO 070/13	(4.045,81)	(4.045,81)
(-) PROV PARA PERDA PROCESSO 091/13	(45.875,18)	(45.875,18)
	-	-
	827.165,91	1.463.666,80
Sendo:	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante		
Conjuntos habitacionais	273.416,76	909.917,65
	273.416,76	909.917,65
Ativo não circulante		
Prestações a receber	553.749,15	553.749,15
	553.749,15	553.749,15
Total	827.165,91	1.463.666,80

5.3 - Atualização do Contas a Receber

O saldo de Contas a Receber ainda não está sofrendo atualização devido persistirem problemas com o sistema de Controle de Mutuários, que não foram sanados até o momento. Para o Conjunto Prestes Maia I foram realizados tais controles individuais em 2021 possibilitando a atualização das Prestações a Receber do ano de 2021, somente para esse grupo de mutuários. Há previsão de contratação do novo sistema de controle de mutuários para o início de 2023, devendo o montante total da conta Prestações a Receber ser atualizado para o próximo exercício.

6 – Estoques de Unidades Habitacionais

	31/12/2022	31/12/2021
LOTES AV ESTADOS I	121.673,15	60.086,61
	121.673,15	60.086,61

7 - Impostos a recuperar

	31/12/2022	31/12/2021
IRRF s/ aplicações financeiras	163.609,67	84.184,18
PIS a recuperar	242,59	305,41
COFINS a recuperar	1.117,18	1.406,52
ISS a recuperar	20,87	20,87
	164.990,31	85.916,98

EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO POPULAR DE SANTO ANDRÉ S.A. - EMHAP
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021
(em Reais)

8 - Imobilizado líquido

	Taxa anual de depreciação (em %)	Saldo líquido em 31/12/2021	Adições	Baixas	Depreciação do exercício	Saldo líquido em 31/12/2022
Moveis e utensílios	10%	7.995,41	-	-	1.538,75	6.456,66
Instalações	10%	4.894,77	-	-	1.012,56	3.882,21
Máquinas e equipamentos	10%	2.602,93	-	-	380,76	2.222,17
Veículos	20%	-	10.800,00	12.880,50	540,00	10.260,00
Eletrodomésticos	10%	228,04	-	-	35,88	192,16
Computadores e periféricos	5%	4.313,72	-	-	3.197,04	1.116,68
Software	5%	2.653,10	4.236,00	-	1.814,52	5.074,58
		22.687,97	15.036,00	12.880,50	8.519,51	29.204,46

9 - Convênios – Prefeitura do Município de Santo André

A Companhia em 2022 finalizou o Convênio Jd. Cristiane e assinou um novo Convênio com a Prefeitura de Santo André e com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU. Esse convênio está contabilizado ao seu valor original acrescido das receitas financeiras e deduzidos das despesas incorridas até a data do balanço.

	31/12/2022	31/12/2021
CONV JD. CRISTIANE	(i) -	177.126,20
CONV CH. BARONESA	(ii) 24.025,79	-
	24.025,79	177.126,20

(i) Convênio 102/2019 – Jd. Cristiane – refere-se a cooperação técnica e financeira visando a execução de obras de engenharia no Conjunto Habitacional Jd. Cristiane referentes à manutenção do reservatório inferior, sistema de gás encanado, manutenção dos equipamentos de proteção contra incêndio e adequação do fechamento da área condominial.

(ii) Convênio Nº 9.00.00.00/1.00.00.00/6.00.00.00/0327/2022 – CHÁCARA BARONESA – refere-se ao repasse de recursos financeiros pela CDHU à EMHAP, para consecução de um montante estimado de 844 (oitocentas e quarenta e quatro) unidades habitacionais, em terrenos de propriedade do Município de Santo André para o reassentamento de famílias da área ocupada por assentamento precário e irregular no PARQUE CHÁCARA BARONESA.

10 - Fundo Municipal de Habitação

	31/12/2022	31/12/2021
FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (FMH)	2.313.739,24	1.888.023,02
	2.313.739,24	1.888.023,02

Valores devidos pela Empresa ao FMH relativos à taxa de ocupação dos imóveis de propriedade da PMSA. Os valores devidos são corrigidos pelo índice do FMP – Fator Monetário Padrão da Prefeitura Municipal de Santo André até o repasse.

EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO POPULAR DE SANTO ANDRÉ S.A. - EMHAP
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021
(em Reais)

11 - Obrigações trabalhistas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
OBRIGACOES COM PESSOAL	-	292,72
PROVISÃO DE FÉRIAS E ENCARGOS	169.312,01	148.934,07
	<u>169.312,01</u>	<u>149.226,79</u>

12 – Obrigações tributárias

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
PIS S/ FATURAMENTO A RECOLHER	3.017,59	2.682,66
COFINS S/ FATURAMENTO A RECOLHER	14.591,86	12.872,12
IRRF S/ FOPAG A RECOLHER	29.461,56	15.847,58
INSS A RECOLHER	29.329,70	27.596,26
FGTS A RECOLHER	9.472,22	8.694,86
PIS S/ RECEITA FINANCEIRA A RECOLHER - CIRC.	3.334,70	3.334,70
PIS S/ RECEITA FINANCEIRA A RECOLHER - NÃO CIRC.	12.609,81	15.566,63
COFINS S/ RECEITA FINANCEIRA A RECOLHER - CIRC.	12.086,24	12.086,24
COFINS S/ RECEITA FINANCEIRA A RECOLHER - NÃO CIRC.	38.562,94	56.758,74
OUTROS IMPOSTOS A RECOLHER	760,63	780,50
	<u>153.227,25</u>	<u>156.220,29</u>

Sendo:

Passivo circulante	102.054,50	83.894,92
Passivo não circulante	51.172,75	72.325,37
	<u>153.227,25</u>	<u>156.220,29</u>

13 - Provisão para Contingências

A Companhia é parte em diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS CÍVEIS	41.300,33	1.113,64
	<u>41.300,33</u>	<u>1.113,64</u>

Perdas possíveis – A EMHAP vem discutindo ação judicial referente ao Processo 0632859-95.2009.8.26.0554 - Execução Fiscal - SEMASA – Serviço Municipal de Saneamento Ambiental – no valor de R\$ 1.629.961,34 onde seus advogados entendem que a perda da respectiva ação como possível. Trata-se de análise à Execução Fiscal nº 10.431/09 que tramita perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Santo André, execução esta referente a valores oriundos de acordos específicos entre EMHAP e SEMASA relativos a projetos de implantação de lotes urbanizados situados na Avenida dos Estados para elaboração de projetos de água e esgoto. A análise desta execução refere-se à localização de documentos hábeis à instrução do processo e verificação de prescrição parcial do débito.

14 - Patrimônio líquido

O capital social é de R\$ 8.866.115 (R\$ 8.866.115 em 31 de dezembro 2021), divididos em 720.000 ações ordinárias nominativas sem valor nominal.









EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO POPULAR DE SANTO ANDRÉ S.A. - EMHAP
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021
(em Reais)

A EMHAP vem apresentando nos últimos anos prejuízos acumulados, consequência da não realização de novas comercializações de unidades habitacionais, limitando a fazer a gestão de administração e cobrança de unidades habitacionais construídas diretamente pela municipalidade de Santo André. Como medida de gestão do fluxo de caixa, a partir de 2017 a EMHAP implementou ações de cobranças voltadas aos mutuários inadimplentes com suas prestações habitacionais, medidas que obtiveram êxito com consequente renegociação de dívidas, permitindo recomposição dos valores a receber e melhoria no fluxo de caixa da Companhia.

15 – Despesas Gerais e Administrativas

	31/12/2022	31/12/2021
DESPESAS COM PESSOAL	(1.635.802,67)	(1.630.636,48)
DESPESAS COM SERVIÇOS DE TERCEIROS	(362.746,06)	(304.680,50)
DESPESAS GERAIS	(148.861,29)	(115.699,85)
	(2.147.410,02)	(2.051.016,83)

16 – Outras Receitas/Despesas Operacionais

	31/12/2022	31/12/2021
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	(39.342,40)	(187.356,58)
RECUPERAÇÃO DE DESPESAS COMERCIAIS (i)	1.883.780,63	1.603.238,55
	1.844.438,23	1.415.881,97

(i) Correspondem aos valores ressarcidos junto a Prefeitura do Município de Santo André correspondentes aos custos diretamente relacionados aos Convênios, retidos quando dos repasses ao Fundo Municipal de Habitação da mesma prefeitura municipal.

17 – Resultado financeiro

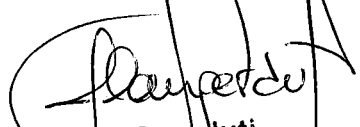
	31/12/2022	31/12/2021
RENDIMENTOS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	458.110,42	441.943,93
RECEITAS DE VARIACOES MONETARIAS	-	1.145,54
	458.110,42	443.089,47
	31/12/2022	31/12/2021
DESPESA BANCÁRIA	(117.291,73)	(96.993,73)
VARIAÇÃO MONETÁRIA S/ REPASSE FMH	(201.658,19)	(56.999,80)
	(318.949,92)	(153.993,53)
	139.160,50	289.095,94

18 – Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

Calculado conforme as alíquotas vigentes, com base no lucro ajustado (lucro real). A Administração não constituiu ativo diferido a recuperar sobre os prejuízos fiscais e diferenças temporárias por não esperar resultados positivos nos próximos três exercícios sociais.

19 - Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros correntemente utilizados pela Companhia estão substancialmente representados pelas aplicações financeiras de curto prazo, contas a receber e fornecedores em condições normais de mercado, estando reconhecido nas demonstrações contábeis pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

  
Alan Sperduti Lucas Leão dos Santos Kátia Cristina Grisaro