

**Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva
EMCASA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022.**

NOTA 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A **COMPANHIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INCLUSÃO PRODUTIVA – EM CASA** foi constituída através da Lei Municipal nº 7.152 de 27 de agosto de 1987. A **COMPANHIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INCLUSÃO PRODUTIVA – EMCASA**, é uma sociedade de economia mista, parte integrante da administração indireta do Município de Juiz de Fora, rege-se por Estatuto, pelas Leis federais n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e n. 13.303, de 30 de junho de 2016, Decreto Municipal n. 14.871, de 23 de novembro de 2021, Lei Municipal n. 14.321 – de 23 de dezembro de 2021 e demais disposições legais aplicáveis.

- i. Conforme artigo 2º do seu Estatuto Social, o seu objeto social é I – promover a execução da Política Habitacional de Interesse Social Municipal, para população de baixa renda e de mercado popular, podendo:



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

- a) desenvolver projetos de assistência técnica nas áreas de engenharia e arquitetura para promoção de melhorias habitacionais e/ou construção de novas habitações;
- b) coordenar e executar as ações de regularização fundiária e requalificações urbanísticas em assentamentos precários;
- c) planejar, coordenar e executar a construção e a comercialização de unidades habitacionais e/ou suas melhorias;
- d) comercializar lotes com pessoas jurídicas, desde que a destinação do referido bem seja voltada para construção de unidades habitacionais para população de baixa renda e/ou de comprovado interesse social;
- e) coordenar e executar os programas de urbanização e/ou de reassentamento de famílias que ocupam habitações inadequadas e/ou áreas de risco, quando da impossibilidade de mitigá-los;
- f) executar programas e projetos de desenvolvimento comunitário e trabalho técnico social que guardem pertinência temática com suas finalidades institucionais;
- g) adquirir terrenos, promover sua urbanização e venda, aluguel e/ou atos de cessão temporária de bens imóveis da Companhia;
- h) promover linhas de financiamentos para aquisição de materiais de construção ou de aquisição de habitação, em parceria com instituições financeiras e/ou fornecedores diretos;
- i) promover a incorporação imobiliária;



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

j) coordenar e executar a locação imobiliária, na modalidade de aluguel social, junto ao público elegível;

k) realizar demais ações necessárias para a implementação da Política Nacional e Municipal de Habitação de Interesse Social.

II - promover a execução da Política de Desenvolvimento Econômico Municipal, para Microempreendedores Individuais - MEI e Micro e Pequenas Empresas - MPE, podendo:

a) coordenar e executar programas de financiamento produtivo, na modalidade de microcrédito, com capital próprio e/ou de terceiros;

b) executar ações de estímulo e fortalecimento aos negócios locais tornando-os competitivos e sustentáveis;

c) executar demais ações necessárias para a implementação da Política de Desenvolvimento Econômico do Município, voltada para os Microempreendedores Individuais - MEI e Micro e Pequenas Empresas - MPE.

III - promover a gestão patrimonial dos bens imóveis municipais dominicais, podendo:

a) avaliar, negociar, alienar, efetuar concessões de uso e intermediar a locação de bens imóveis municipais dominicais, da Administração Direta e Indireta, a serem objeto de contratação junto à Companhia;

b) cadastrar, categorizar e publicizar os imóveis, com as respectivas especificações financeiras, técnicas e fotográficas para fins de exploração patrimonial dos bens imóveis municipais dominicais, a serem objeto de contratação junto às Companhias atribuídas à Companhia;



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

c) gerir banco de dados georreferenciado dos imóveis municipais dominicais, a serem objeto de contratação junto à Companhia;

d) realizar demais ações necessárias para a exploração patrimonial dos imóveis municipais dominicais, a serem objeto de contratação junto à Companhia.

IV - atuar na Pesquisa e Capacitação no âmbito de suas finalidades institucionais, podendo:

a) fomentar atividades de pesquisa e capacitação, podendo firmar parcerias com instituições públicas ou privadas de notório reconhecimento nas áreas relacionadas aos objetivos institucionais da Companhia;

b) fornecer indicadores resultantes dos programas e ações da Companhia, para o desenvolvimento, planejamento e monitoramento das políticas públicas;

c) realizar estudos, planos e projetos junto à Administração Pública, nas áreas relacionadas aos objetivos institucionais da Companhia.

- ii. Em conformidade com o artigo 4º do seu Estatuto Social o Capital Social subscrito é de R\$ 9.137.624,34 (nove milhões, cento e trinta e sete mil, seiscentos e vinte e quatro reais e trinta e quatro centavos) divididos em 913.762.434 (novecentas e treze milhões, setecentas e sessenta e dois mil e quatrocentos e trinta e quatro) ações ordinárias de classe única, nominativas, no valor unitário de R \$0,01 (um centavo de real) cada uma



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

iii. A EM CASA tem sede e foro no Município de Juiz de Fora, Minas Gerais, onde está situada a sua Diretoria.

NOTA 2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO GERAL DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 são de responsabilidade de sua Administração e foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas nas Normas Brasileiras de Contabilidade, Pronunciamentos Técnicos Contábeis, Lei 6.404/1976 com alterações pela Lei 13.818/2019, em estrita observância aos Princípios Fundamentais de Contabilidade e as Normas Brasileiras de Contabilidade.

As Demonstrações Contábeis tem como objetivo padronizar a estrutura e as definições dos elementos que compõem o patrimônio da EMCASA. Tais padrões foram observados pela administração da EMCASA permitindo assim, a avaliação, análise e evidenciação dos seus registros contábeis.

A emissão das presentes Demonstrações Contábeis foi autorizada pela Diretoria da Instituição em 28 de março de 2023.

As estruturas e a composição das demonstrações estão de acordo com as bases propostas pela Lei 6.404/1976. Desta forma as Demonstrações Contábeis da EMCASA são compostas pelos seguintes relatórios:

- Balanço Patrimonial - BP;
- Demonstração do Resultado do Exercício - DRE;
- Demonstração dos Fluxos de Caixa - DFC;



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

- Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido - DMPL;
- Demonstrações dos Resultados Abrangentes - DRA;
- Notas Explicativas.

As notas explicativas fazem parte das Demonstrações Contábeis e nelas estão evidenciados os critérios utilizados na elaboração dos demonstrativos, especialmente quanto às informações de natureza patrimonial, financeira e de desempenho, bem como, apresentar informações relevantes que são complementares ou suplementares àquelas não suficientemente evidenciadas nos demonstrativos contábeis.

PONTUAMOS que as Demonstrações da EMCASA, observou A estrutura conceitual que estabelece os conceitos que fundamentam a elaboração e a divulgação dos Relatórios Contábeis de Propósito Geral das Entidades de Economia Mista dependentes do Município, os quais devem ser elaborados com base no regime de competência.

PONTUAMOS que as Demonstrações Contábeis da EMCASA, traz em si os componentes centrais da transparência da informação contábil. Elas foram elaboradas para atender às necessidades dos usuários em geral, não tendo o propósito de atender a finalidades ou necessidades específicas de determinados grupos de usuários.

As Demonstrações Contábeis podem compreender múltiplos relatórios, cada qual atendendo a certos aspectos dos objetivos e do alcance da elaboração e divulgação da informação contábil. **Os relatórios apresentados pela EMCASA atendam o alcance de sua divulgação.**

As Demonstrações foram elaboradas em **conexão total com a Estrutura Conceitual Contábil**, de acordo com as Normas Contábeis aplicadas, em consonância com as especificidades da natureza jurídica da Instituição.



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

2.2 MOEDA FUNCIONAL E DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional das operações da EMCASA.

2.3 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, são de responsabilidade de sua administração. Foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

2.4 BASE DE MENSURAÇÃO.

As demonstrações foram preparadas com base no custo histórico.

2.5 ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

A preparação das Demonstrações Contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requer da administração, o uso de estimativas e pressuposições para o registro de certas transações que afetam os ativos, passivos, receitas e despesas, bem como, a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações contábeis. Os resultados efetivos dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem divergir dessas estimativas.

As principais estimativas relacionadas às demonstrações contábeis referem-se à seleção de vidas úteis do ativo, recuperação nas operações de ativo, análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, e avaliação dos instrumentos financeiros e demais ativos e passivos nas datas das Demonstrações Contábeis.

NOTA 3. PRINCIPAIS DEMONSTRATIVOS E PRÁTICAS CONTÁBEIS



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

A estrutura e a composição das Demonstrações Contábeis da EMCASA estão alinhadas aos padrões da Contabilidade aplicados à sociedade de economia mista, com personalidade jurídica de direito privado, constituída sob a forma de uma sociedade anônima de capital fechado, integrante da Administração Indireta do município

Dentre as principais práticas adotadas para a preparação das demonstrações contábeis adotadas pela EMCASA, ressaltamos:

3.1 Caixa e Equivalentes de Caixa

São valores mantidos em contas bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata. As aplicações financeiras representam títulos e valores mobiliários e estão registradas pelo montante aplicado, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não excedam seus valores de mercado ou de realização.

3.2 Créditos a curto prazo

Referem-se basicamente aos adiantamentos vinculados a sua operação e valores a receber.

3.3 Imobilizado

Está demonstrado ao custo de aquisição e depreciado pelo método linear a taxas estabelecidas em função do tempo de vida útil do bem, fixada por espécie de bem, como segue:

Computadores e Periféricos 20%.

Móveis e Utensílios: 10%

Máquinas e Equipamentos: 10%

Instalações: 10%



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

Edifícios: 4%

A administração do EMCASA considera que as taxas de depreciação dos bens do ativo imobilizado são compatíveis com a vida útil remanescente dos referidos bens e que, portanto, não necessita de revisão.

Em face da necessidade de a entidade cumprir com as normas de contabilidade que a obriga a, pelo menos uma vez ao ano, realizar o teste de impairment dos bens do ativo imobilizado Pronunciamento Técnico CPC nº 01 a seguir transcrita:

“A entidade deve avaliar ao fim de cada período de reporte, se há alguma indicação de que um ativo possa ter sofrido desvalorização. Se houver alguma indicação, a entidade deve estimar o valor recuperável do ativo”.

No entanto, como a representatividade do ativo imobilizado da EMCASA é baixa, a administração informa que julga irrelevantes os ajustes que viessem a ocorrer em decorrência do teste de impairment, uma vez que analisados, os valores dos bens que compõe o ativo imobilizado não estão superiores ao valor de mercado e realização.

3.4 Férias e Encargos a Pagar

A provisão de férias e encargos está constituída de acordo com a legislação trabalhista vigente, com base no período aquisitivo de cada empregado, acrescida dos respectivos encargos sociais.

3.5 Tributos e Contribuições

Por ser uma sociedade de economia mista com personalidade jurídica de direito privado constituída sob a forma de uma sociedade anônima de capital fechado, integrante da Administração Indireta do município, a EMCASA não é isenta de impostos incidentes sobre sua Receita Operacional.



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

3.6 Reconhecimento das Receitas e Despesas

- **Receita de Vendas:** As receitas de vendas são reconhecidas pelo regime de competência.
- **Receitas de Serviços:** As demais receitas são reconhecidas pelo regime de competência.
- **Receitas Financeiras:** As receitas financeiras são reconhecidas pelo regime de competência.
- **Despesas:** As despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

3.7 Instrumentos Financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração: ativos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo e são reconhecidos na data da negociação, que é a data na qual a Entidade se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros da Entidade incluem, basicamente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações.

Instrumentos financeiros derivativos: Não houve operações com instrumentos financeiros derivativos, durante o exercício de 2022, incluindo operações de hedge.

NOTA 4. ATIVO CIRCULANTE

4.1 DISPONIBILIDADES



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

A Lei das Sociedades por ações (Lei 6.404/76) estabelece em seu artigo 178, que no Ativo as contas serão dispostas em ordem decrescente de grau de liquidez, e dentro deste conceito, as contas de Disponibilidades são as primeiras a serem apresentadas no Balanço Patrimonial e, como também definido pelo Artigo 179, dentro do Ativo Circulante.

As DISPONIBILIDADES da EMCASA são constituídas de contas correntes bancárias no Banco Itaú e CEF e aplicações financeiras no Banco Itaú e CEF.

	31/12/2022	31/12/2021
ATIVO CIRCULANTE	1.680.132,47	3.346.858,59
Caixa e Equivalentes de Caixa	219.847,91	245.796,50
Caixa	5,94	355,92
Bancos Conta Corrente	27.466,57	178.700,25
Bancos Aplicações	192.375,40	66.740,33

As DISPONIBILIDADES da EMCASA representam 23% do seu ATIVO TOTAL atestando saúde financeira imediata.



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400



4.2 VALORES A RECEBER CURTO PRAZO

	31/12/2022	31/12/2021
Créditos a Receber	1.460.284,56	3.101.062,09
Clientes a Receber	2.121.016,97	2.122.195,71
Impostos a Recuperar	24.461,94	24.461,94
Estoque	(685.194,35)	954.404,44

4.3 ATIVO NÃO CIRCULANTE

	31/12/2022	31/12/2021
ATIVO NÃO CIRCULANTE	5.594.717,39	5.303.338,72
Clientes	5.565.084,06	5.267.337,17
Clientes	3.925.485,11	5.267.337,17
Imóveis para Venda	1.639.598,95	-

O ativo não circulante é composto por valores a receber de vendas já realizadas e de imóveis que estão disponíveis para venda.

4.4 ATIVO IMOBILIZADO

O ATIVO IMOBILIZADO da EMCASA totaliza um valor de R\$ 29.633,33 (vinte e nove mil, seiscentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

	31/12/2022	31/12/2021
Imobilizado	29.633,33	36.001,55
Bens em Operação	29.633,33	36.001,55

Pontuamos que a EMCASA não tem uma política de imobilizar capital em detrimento de ter uma estrutura enxuta.



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

4.5 PASSIVO CIRCULANTE

Fornecedores: Trata-se do saldo em aberto em 31/12/2022. Os fornecedores da EMCASA estão vinculados às suas atividades meio e fim. A Instituição realiza os pagamentos dos fornecedores rigorosamente em dia em observância a retenção de impostos determinados pela Legislação.

	N.E	31/12/2022	31/12/2021
PASSIVO CIRCULANTE		312.450,44	245.403,24
Fornecedores		40.101,62	9.930,73
Obrigações Tributárias		32.792,89	40.596,67
Obrigações Sociais		239.555,93	194.875,84

Obrigações Sociais (Trabalhistas, Previdenciárias e Assistenciais):

Trata-se salários a pagar, férias a pagar, provisão de férias, obrigações sociais da Gestão.

Obrigações Tributárias: Impostos retidos de Fornecedores a Recolher em observância a Legislação vigente.

4.6 PASSIVO NÃO CIRCULANTE.

	31/12/2022	31/12/2021
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	9.029.218,98	10.039.839,82
Provisões Contingenciais _ CPC nº 25	589.724,54	411.500,00
Parcelamentos Fiscais	5.775,27	22.326,04
Programas de Regularização Fundiária	27.797,45	35.729,09
Receitas Diferidas	8.352.808,27	9.579.827,10
Custos correspondentes Receitas Diferidas	(624.082,49)	(735.777,22)
Programa CAU - MG	961,13	50.000,00
Convênios a Restituir	676.234,81	676.234,81



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

Provisões Contingenciais: As provisões contingenciais são relativas a provisões trabalhistas e civil, cuja análise e prospecção é perda provável. A Provisão é realizada atendendo o Pronunciamento Técnico CPC N° 25.

4.7 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	31/12/2022	31/12/2021
Patrimônio Líquido	(2.066.819,56)	(1.635.045,75)
Capital Social	9.137.624,94	9.137.624,94
Reservas	44.692,86	44.692,86
Prejuízo do Exercício	(454.480,11)	
Lucros e Prejuízos Acumulados	(10.794.657,25)	(10.817.363,55)

Em 31/12/2022 o PATRIMÔNIO LÍQUIDO da EMCASA totaliza o montante negativo de R\$ 2.066.819,56 (dois milhões, sessenta e seis mil, oitocentos e dezenove reais e cinquenta e seis centavos).

4.8 LEGISLAÇÃO SOCIETÁRIA

PONTUAMOS que, a escrituração contábil está sendo realizada em total observância à Legislação Societária.

NOTA 5. RESULTADO DO EXERCÍCIO

O Resultado do Exercício 2022 está evidenciado na Demonstração do Resultado do Exercício, o valor do **DÉFICIT 2022 foi de R\$ 454.480,11** (quatrocentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta reais e onze centavos).



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

NOTA 6. RECEITAS

31/12/2022

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

NE

RECEITAS

1.816.547,09

Receitas de Vendas Unidades Imobiliárias

1.542.243,48

Receitas de Serviços

206.690,00

Receitas Financeiras

67.613,61

As receitas da EM CASA são provenientes do seu objetivo fim e das suas atividades.

NOTA 7. DESPESAS

DESPESAS

NE

31/12/2022

31/12/2021

DESPESAS

7

2.075.725,08

1.694.738,82

Pessoal e Encargos Sociais

1.326.309,60

1.137.454,13

Despesas Administrativas

480.175,62

530.019,16

Despesas Tributárias

8.990,98

7.516,09

Despesas Financeiras

14.281,12

13.834,18

Perdas no Recebimento de Créditos

245.967,76

1.248,04

Outras Despesas

-

4.667,22

As despesas da EMCASA estão vinculadas à realização e sua atividade principal.



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

NOTA 08. REESTRUTURAÇÃO DA COMPANHIA

Considerando o processo de reestruturação da EMCASA como Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva, iniciado em 2021 e respaldado pela sanção da Lei Municipal nº 14.321/21, apresentou-se o pedido de subvenção econômica da EMCASA a Prefeitura de Juiz de Fora, conforme previsão descrita e justificada no Plano de Reestruturação e Plano de Negócios, desenvolvidos durante a gestão atual e aprovados pelo Conselho de gestão da Companhia.

A alteração da Lei 7.152 de 1987 para a Lei 14.321 e 2021, promoveu modificações no seu objeto social, adequações jurídicas em conformidade com a Lei Federal 13.303/16, bem como sua denominação, anteriormente definida como Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora e atualmente Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva.

Busca-se uma gestão inclusiva, voltada para as pessoas que vivem à margem dos sistemas tradicionais próprios da vida urbana, entendendo a cidade como um processo de construção coletiva e, portanto, um bem comum a todos. Isto posto, propõem-se investimentos em dois principais eixos de ação: Habitação e Desenvolvimento Econômico; e dois eixos complementares: Gestão Patrimonial e Pesquisa e Capacitação.

A reestruturação da Companhia passa por sua capitalização, através da subvenção econômica, para a execução de novas frentes de atuação, para adequação administrativa e jurídica compatível com a nova estrutura proposta nos planos de reestruturação e plano de negócios, além dos marcos legais federais correspondentes.

Considerando a possibilidade de subvenção econômica, pretende-se com esta promover a implantação de todas as frentes descritas no plano de



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

negócios. Assim, como a promoção de ações de recuperação de crédito de contratos e busca de novas receitas para superar os prejuízos constantes e buscando agregar valor à empresa.

Juiz de Fora - MG, 31 de dezembro de 2022.

Fabrício Oliveira Zanolli.

Diretor Presidente

Fábia Marques Braga.

CRC 013977/DF.

Metrópole Soluções Governamentais.

Responsável Técnica: Fábia Marques Braga - CRC 013977/DF - Auditora registrada no IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil sob número 5217 - COMPLIANCE FGV.



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400



BALANÇO PATRIMONIAL

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em Reais)

ATIVO

	NE	31/12/2022	31/12/2021
ATIVO CIRCULANTE	4.1	1.680.132,47	3.346.858,59
Caixa e Equivalentes de Caixa		219.847,91	245.796,50
Caixa		5,94	355,92
Bancos Conta Corrente		27.466,57	178.700,25
Bancos Aplicações		192.375,40	66.740,33
Créditos a Receber	4.2	1.460.284,56	3.101.062,09
Clientes a Receber		2.121.016,97	2.122.195,71
Impostos a Recuperar		24.461,94	24.461,94
Estoque		(685.194,35)	954.404,44
ATIVO NÃO CIRCULANTE		5.594.717,39	5.303.338,72
Clientes	4.3	5.565.084,06	5.267.337,17
Clientes		3.925.485,11	5.267.337,17
Imóveis para Venda		1.639.598,95	-
Imobilizado	4.4	29.633,33	36.001,55
Bens em Operação		29.633,33	36.001,55
TOTAL DO ATIVO		7.274.849,86	8.650.197,31

As notas explicativas integram as demonstrações contábeis.

Contas de Compensação	23.030,16	23.030,16
------------------------------	------------------	------------------

Fabício Oliveira Zanoli
Diretor Presidente

Metrópole Soluções Governamentais
CNPJ nº 07.843.902/0001-39
CRC nº 01279/DF
Fábila Marques Braga
CRC nº 013977/DF
Contadora



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400



BALANÇO PATRIMONIAL

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	N.E	31/12/2022	31/12/2021
PASSIVO CIRCULANTE	4.5	312.450,44	245.403,24
Fornecedores		40.101,62	9.930,73
Obrigações Tributárias		32.792,89	40.596,67
Obrigações Sociais		239.555,93	194.875,84
		31/12/2022	31/12/2021
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	4.6	9.029.218,98	10.039.839,82
Provisões Contingenciais _ CPC nº 25		589.724,54	411.500,00
Parcelamentos Fiscais		5.775,27	22.326,04
Programas de Regularização Fundiária		27.797,45	35.729,09
Receitas Diferidas		8.352.808,27	9.579.827,10
Custos correspondentes Receitas Diferidas		(624.082,49)	(735.777,22)
Programa CAU - MG		961,13	50.000,00
Convênios a Restituir		676.234,81	676.234,81
		31/12/2022	31/12/2021
Patrimônio Líquido	4.7	(2.066.819,56)	(1.635.045,75)
Capital Social		9.137.624,94	9.137.624,94
Reservas		44.692,86	44.692,86
Prejuízo do Exercício		(454.480,11)	
Lucros e Prejuízos Acumulados		(10.794.657,25)	(10.817.363,55)
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		7.274.849,86	8.650.197,31
<i>As notas explicativas integram as demonstrações contábeis.</i>			
Contas de Compensação		23.030,16	23.030,16

Juiz de Fora - MG, 31 de dezembro de 2022

Fabício Oliveira Zanoli
Diretor - Presidente

Metrópole Soluções Governamentais s
CNPJ nº 07.843.902/0001-39
CRC nº 01279/DF
Fábia Marques Braga
CRC nº 013977/DF
Contadora



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

COMPANHIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INCLUSÃO PRODUTIVA - EM CASA

CNPJ nº 23.871.429/0001-50

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Em Reais)

		31/12/2022	31/12/2021
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	NE		
RECEITAS	6	1.816.547,09	1.661.044,82
Receitas de Vendas Unidades Imobiliárias		1.542.243,48	1.611.126,24
Receitas de Serviços		206.690,00	-
Receitas Financeiras		67.613,61	49.918,58
DEDUÇÕES DA RECEITA		(285.550,10)	(249.574,73)
Custos Incorridos vendas Imobiliárias		(111.694,73)	(85.997,39)
Cancelamento de Vendas Imobiliárias		-	(13.629,48)
ISS		(10.334,49)	-
COFINS		(131.923,91)	(123.284,53)
PIS		(28.496,61)	(26.663,33)
IMPOSTO DE RENDA		(3.100,36)	-
RECEITA LIQUIDA		1.530.996,99	1.411.470,09
DESPESAS	NE		
DESPESAS	7	2.075.725,08	1.694.738,82
Pessoal e Encargos Sociais		1.326.309,60	1.137.454,13
Despesas Administrativas		480.175,62	530.019,16
Despesas Tributárias		8.990,98	7.516,09
Despesas Financeiras		14.281,12	13.834,18
Perdas no Recebimento de Créditos		245.967,76	1.248,04
Outras Despesas		-	4.667,22
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO		(544.728,09)	(283.268,73)
Outras Receitas		90.247,98	3.887,55
Resultado do Exercício		(454.480,11)	(279.381,18)
DÉFICIT DO EXERCÍCIO	5	(454.480,11)	(279.381,18)

#REF!

As notas explicativas integram as demonstrações contábeis.

Juiz de Fora - MG, 31 de dezembro de 2022

Fabício Oliveira Zanoli
Diretor Presidente

Metrópole Soluções Governamentais
CNPJ nº 07.843.902/0001-39
CRC nº 01279/DF
Fábila Marques Braga
CRC nº 013977/DF
Contadora



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

COMPANHIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INCLUSÃO PRODUTIVA - EM CASA

CNPJ nº 23.871.429/0001-50

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do Exercício	(454.480,11)	(279.381,18)
Depreciação e amortização	9.815,22	(3.160,15)
Varição em Receitas Diferidas	(1.115.324,10)	(703.290,33)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	(1.559.988,99)	(985.831,66)
(Aumento) Redução em contas a receber e outros	1.178,74	782.071,82
(Aumento) Redução nos estoques	1.639.598,89	8.463,94
(Aumento) Redução em outros créditos e valores	(297.746,89)	(9.085,33)
Aumento (Redução) em fornecedores	30.170,89	(6.152,11)
Aumento (Redução) de Salários e Retiradas a pagar	71.458,72	22.440,47
Aumento (Redução) em Dívidas de Impostos Correntes	(34.582,41)	10.305,69
Aumento (Redução) em Outros Valores Passivos	104.703,16	295.905,91
Aumento (Redução) Ajustes Exercícios Anteriores	22.708,30	0,00
CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES	(22.501,59)	118.118,73
FLUXO DE CAIXA ANTES DOS ITENS EXTRAORDINÁRIOS	(22.501,59)	118.118,73
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(22.501,59)	118.118,73
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Compras/Alienções do imobilizado	(3.447,00)	17.132,66
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(3.447,00)	17.132,66
Aumento nas Disponibilidades	(25.948,59)	135.251,39
Disponibilidades - no início do período	245.796,50	110.545,11
Disponibilidades - no final do período	219.847,91	245.796,50
Aumento/(Redução) no caixa e equivalentes de caixa	(25.948,59)	135.251,39

Juiz de Fora - MG, 31 de dezembro de 2022

As notas explicativas integram as demonstrações contábeis.

Fabício Oliveira Zanoli
Diretor Presidente

Metrópole Soluções Governamentais
CNPJ nº 07.843.902/0001-39
CRC nº 01279/DF
Fábia Marques Braga
CRC nº 013977/DF
Contadora



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

EMPRESA REGIONAL DE HABITAÇÃO DE JUIZ DE FORA S/A-EMCASA
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(EM R\$)

	Capital Realizado Autorizado	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos	Ajustes de Exercícios Anteriores	Total
Descrição	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados		
Saldo em 31/12/2019	9.137.624,94	44.692,86	(10.144.203,00)	70.989,21	(890.895,99)
Ajustes de Exercícios Anteriores	0,00	0,00	(464.768,58)	0,00	(464.768,58)
Saldo em 31/12/2020 (Reclassificado)	9.137.624,94	44.692,86	(10.608.971,58)	70.989,21	(1.355.664,57)
Resultado do Exercício	0,00	0,00	(279.381,18)	0,00	(279.381,18)
Saldo em 31/12/2021	9.137.624,94	44.692,86	(10.888.352,76)	70.989,21	(1.635.045,75)
Resultado do Exercício	0,00	0,00	(454.480,11)	0,00	(454.480,11)
Ajustes de Exercícios Anteriores	0,00	0,00	0,00	22.706,30	22.706,30
Saldo em 31/12/2022	9.137.624,94	44.692,86	(11.342.832,87)	93.695,51	(2.066.819,56)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

As notas explicativas integram as demonstrações contábeis.

Juiz de Fora - MG, 31 de dezembro de 2022

Fabício Oliveira Zanoli
Diretor Presidente

Metrópole Soluções Governamentais
CNPJ nº 07.843.902/0001-39
CRC nº 01279/DF
Fábia Marques Braga
CRC nº 013977/DF
Contadora



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

COMPANHIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INCLUSÃO PRODUTIVA - EM CASA
CNPJ nº 23.871.429/0001-50

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em Reais)

	<u>31/12/2022</u>
Défict Líquido do Exercício	(454.480,11)
Outros componentes do Resultado Abrangente	-
Ajustes de Exercícios Anteriores	(22.706,30)
 Total do Resultado Abrangente do Exercício	 <u>(477.186,41)</u>

Juiz de Fora - MG, 31 de dezembro de 2022

Fabício Oliveira Zanoli
Diretor Presidente

Metrópol e Soluções Governamentais
CNPJ nº 07.843.902/0001-39
CRC nº 01279/DF
Fábía Marques Braga
CRC nº 013977/DF
Contadora



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

Av. Brasil, 2340 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36060-020 - Tel: (32) 3217-1400

DECLARAÇÃO DO CONTADOR

Esta declaração refere-se às Demonstrações Contábeis e suas Notas Explicativas de 31 de dezembro de 2022 da EMCASA.

Esta declaração reflete a conformidade contábil das Demonstrações Contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2022. As Demonstrações Contábeis foram elaboradas com rigorosidade e em observância às Normas Contábeis que se aplicam à instituição, não existindo qualquer inconformidade nas Demonstrações Contábeis da EMCASA.

O objetivo principal das Demonstrações Contábeis é fornecer aos diversos usuários informações sobre a gestão do patrimônio e prestar contas da gestão econômico-financeira realizada durante exercício financeiro.

A estrutura conceitual das Demonstrações Contábeis da EMCASA estabelece os conceitos que fundamentam a elaboração e a divulgação dos Relatórios Contábeis de Propósito Geral das sociedades de economia mista, com personalidade jurídica de direito privado, constituída sob a forma de uma sociedade anônima de capital fechado os quais devem ser elaborados com base no regime de competência.

Observando os componentes centrais da transparência da informação contábil, as Demonstrações da EMCASA, foram construídas através de relatórios contábeis elaborados para atender às necessidades dos usuários em geral, não tendo o propósito de atender a finalidades ou necessidades específicas de determinados grupos de usuários. Os objetivos da elaboração e divulgação da informação contábil estão relacionados ao fornecimento de informações sobre a entidade que são úteis aos usuários, para a prestação de contas e responsabilização (accountability) e tomada de decisão.

Para satisfazer a essas finalidades, as Demonstrações Contábeis apresentadas, trazem claramente a informação acerca de: ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas, despesas, geração de caixa.

As Demonstrações Contábeis apresentadas são: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado Exercício, Demonstração dos Fluxos de Caixa, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração dos Resultados Abrangentes.

Para elaboração das Demonstrações Contábeis foram observadas as normas contábeis vigentes no Brasil, Normas Brasileiras de Contabilidade, Pronunciamentos Técnicos Contábeis, Lei 6.404/1976 e demais legislações que se conectam com a natureza da EMCASA.

Consubstanciados nos esclarecimentos acima:

Declaro que as informações constantes das Demonstrações Contábeis da EMCASA, Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado Exercício, Demonstração dos Fluxos de Caixa, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração dos Resultados Abrangentes foram elaborados regidos pelas normas contábeis vigentes no Brasil, contábeis vigentes no Brasil, Normas Brasileiras de Contabilidade, Pronunciamentos Técnicos Contábeis, Lei 6.404/1976 e demais legislações que se conectam com a natureza da EMCASA e refletem nos seus aspectos relevantes a situação, financeira e patrimonial da **COMPANHIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INCLUSÃO PRODUTIVA - EM CASA.**

Brasília - DF, 31 de março de 2023

Atenciosamente,

Fábia Marques Braga.

CRC 013977/DF.

Metrôpole Soluções Governamentais.

Responsável Técnica: Fábia Marques Braga - CRC 013977/DF - Auditora registrada no IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil sob número 5217 - COMPLIANCE FGV.