

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

CNPJ: 76.495.696/0001-36

Em atendimento às disposições legais e societárias, a Companhia submete à apreciação dos Srs. Conselheiros o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018, acompanhados do Relatório dos Auditores Independentes e do Parecer do Conselho Fiscal.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

MISSÃO

Implementar a política habitacional de interesse social, com qualidade e sustentabilidade, promovendo a cidadania.

VISÃO

Ser referência em regularização e habitação de interesse social.

VALORES

Comprometimento com a COHAB e seus objetivos;

Ética;

Honestidade e respeito;

Responsabilidade social;

Trabalho integrado entre as equipes.

DESTAQUES, INOVAÇÕES E PRÊMIOS

O programa habitacional do município foi premiado com o Selo de Mérito, promovido pela Associação Brasileira de Cohabs (ABC), graças ao projeto de urbanização da Vila Nori, no Pilarzinho. Com benefícios diretos para mais de mil pessoas, o projeto transformou o cenário da Vila Nori: que era uma precária ocupação irregular na encosta de um morro está dando lugar a um novo parque da cidade. Para isso foram relocadas pela COHAB 156 famílias;

Disponibilização e orientação do processo de individualização dos títulos de propriedade/elaboração de contratos para as 755 famílias da Vila Jardim Acrópole;

286 unidades habitacionais novas entregues, sendo: 170 unidades habitacionais entregues aos inscritos na fila da COHAB pelo Programa MCMV e mais 116 novas unidades habitacionais construídas para famílias de área de risco (em dezembro/18: 15 Parolin e 16 Faxinal e até novembro/19: 40 Faxinal, 19 Acrópole, 04 Alamanda, 10 Vila Prado e 12 Bela Vista da Ordem);

723 unidades habitacionais disponibilizadas para comercialização por meio de parceria com a iniciativa privada para inscritos na FILA de pretendentes a imóveis e mais 3.446 imóveis que ainda serão disponibilizados para atender a FILA, resultado das parcerias de assessoramento;

Foram convocados pelo Setor de Correspondente Bancário, 33.005 inscritos na FILA da COHAB;

Foram convocados pelo Setor de Comercialização e Arquivo, 144 inscritos na FILA da COHAB oferecendo imóveis retomados;

Redução da inadimplência da carteira de imóveis em aproximadamente 16% (em comparação a 2018). A tendência é de que o valor de arrecadação de 2019 se mantenha próximo ao de 2018, com expectativa de superar os anos anteriores.

AÇÕES DO ÓRGÃO PLANO DE GOVERNO

1. PROGRAMA: 1. VIVA CURITIBA QUE NÃO DORME

1.1 PROJETO: 03. FAMÍLIAS E INDIVÍDUOS EM SITUAÇÃO DE RUA

1.1.1 PRODUTO: IMÓVEIS DISPONIBILIZADOS PARA FAMÍLIAS/INDIVÍDUOS EM SITUAÇÃO DE RUA ACOMPANHADOS/SELECIONADOS PELA FAS, POR MEIO DE LOCAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - COHAB

A Cohab participa do Projeto Viva Curitiba que não Dorme, em conjunto com a Fundação de Ação Social - FAS. Em junho/19 foi realizada uma reunião entre a COHAB e a FAS para tratar sobre a disponibilização dos imóveis ao atendimento das pessoas em situação de rua, sendo este um dos produtos das duas entidades no Plano de Governo Municipal.

A Cohab já havia disponibilizado para a FAS 3 apartamentos e mais uma casa no bairro Portão (12 indivíduos), totalizando 15 atendimentos até o momento. Porém devido às dificuldades do atendimento aos indivíduos em situação de rua ocorrerem em imóveis tipo apartamento, foi necessária a devolução destes imóveis, que foram encaminhados para o atendimento de outro programa municipal. A COHAB se comprometeu em realizar um levantamento dos imóveis tipo casa, sobrado ou vila de ofícios para o atendimento deste programa.

2. PROGRAMA: 2. VIVA CURITIBA CIDADÃ

2.1 PROJETO: 12. AÇÕES VOLTADAS À REGULARIDADE FISCAL/FINANCEIRA DA COHAB/CT

2.1.1 PRODUTO: CESSÕES NÃO ONEROSAS DOS IMÓVEIS UTILIZADOS PELA PMC REVISTAS

Existem 43 imóveis cedidos ao Município. Conforme tratativas com a diretoria financeira, será aberto um Protocolo informando a situação de cada área, bem como solicitando orientações quanto às ações a serem executadas. Essas ações poderão ser: novos comodatos, renovação de comodatos ou até mesmo a comercialização desses imóveis. Para tal, foi aberto o Protocolo nº 01-119292/2019.

2.1.2 PRODUTO: CRÉDITOS COBRADOS RELATIVOS A FUNCIONÁRIOS DISPONIBILIZADOS À PMC

Houve grande avanço em relação aos débitos que existiam junto a diversas Secretarias e demais Órgãos. As tratativas estão sendo mantidas e há perspectiva da redução dos débitos existentes junto a diversas secretarias e demais órgãos da Prefeitura, conferindo, inclusive, pontualidade nos repasses.

2.1.3 PRODUTO: DÍVIDAS DA COMPANHIA NEGOCIADAS PARA EMISSÃO DE CERTIDÕES NEGATIVAS

Com a homologação do acordo junto a Receita Federal, o terreno foi aceito como parte do pagamento da dívida e então protocolada a proposta de parcelamento do valor remanescente. O parcelamento foi aprovado pela Procuradoria Federal e até o momento já foram pagas duas parcelas. A previsão é que se dê continuidade a este procedimento, mantendo-se em dia os pagamentos.

2.1.4 PRODUTO: IMÓVEIS ALIENADOS

Encontram-se em análise para comercialização dos imóveis via processo licitatório, dezoito protocolos. A previsão é para que a abertura no primeiro edital, antes previsto para outubro, ocorra até dezembro de 2019.

2.1.5 PRODUTO: INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA REDUZIDA, EM TRABALHO CONJUNTO COM A DEFENSORIA PÚBLICA E TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com objetivo de regularizar situações de inadimplência e aumentar a arrecadação, a Companhia definiu uma equipe para realizar visitas nos empreendimentos com as maiores números de atraso no pagamento das parcelas dos imóveis, os chamados mutirões de cobrança. Em Novembro e Dezembro 2018 foram realizadas 5.220 visitas e 2019, até o mês de Novembro, foram realizadas 5.300 visitas aos empreendimentos dentro da Capital. Conforme gráficos 1 e 2, é possível observar que após a realização dos mutirões houve elevação da arrecadação e redução na inadimplência. Está previsto o último mutirão que compreenderá o período da segunda quinzena de Novembro e primeira quinzena de Dezembro.

2.1.6 PRODUTO: PROGRAMAS DE INCENTIVO À APOSENTADORIA E DEMISSÃO VOLUNTÁRIA IMPLANTADOS

O Programa ainda aguarda o parecer jurídico, sendo necessária a prorrogação do mesmo para 30/10/2019. Informamos que já existe Manual Operativo preliminar formatado, o qual aguarda avaliação prévia da Diretoria Administrativa Financeira, para posterior encaminhamento para análise e aprovação jurídica. Diante da atual situação financeira da Companhia, fez-se necessário obtermos o posicionamento da Diretoria para continuidade do processo. Prevemos que o produto em questão seja implantado no início do próximo ano.

2.2 PROJETO: 13. AÇÕES VOLTADAS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA/URBANIZAÇÃO DE LOTES

2.2.1 PRODUTO: ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E/OU CERTIDÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETO PARA UNIDADES HABITACIONAIS JÁ CONSTRUÍDAS OU EM PROJETO OBTIDOS

A COHAB-CT vem atuando fortemente na regularização documental de edificações já construídas pela mesma ou novas construções em andamento, estando em processo de alvará mais de 1.600 unidades. Até outubro de 2019, 265 alvarás já foram emitidos, número dentro da meta esperada para o ano considerando ainda dois meses para atuação.

Buscando a regularidade das edificações a serem construídas pela população de baixa renda, a COHAB oferece o serviço de assistência técnica com a elaboração de projeto específico e tramitação de alvará simplificado para as famílias solicitantes. Até outubro de 2019, foram realizados 52 atendimentos com a emissão de 25 alvarás simplificados.

2.2.2 PRODUTO: LOTES DE INTERESSE SOCIAL URBANIZADOS

Neste ano a COHAB-CT trabalhou para viabilizar a urbanização dos 100 lotes previstos como meta para este período e a conclusão do processo se dará em dezembro/19.

2.2.3 PRODUTO: PROJETOS DE LOTEAMENTO ENVOLVIDOS NO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA APROVADOS

A Companhia mantém um trabalho incansável para avançar com a aprovação de projetos de loteamento envolvidos no processo de regularização fundiária. O processo de aprovação é baseado em legislação federal e municipal específica e suas etapas dependem da avaliação de outras Secretarias e Órgãos de diversas esferas governamentais, além da disponibilidade de recursos para complementação de infraestrutura básica e relocação de famílias. No ano de 2019 (até outubro), estão sendo trabalhados 96 projetos que somam 3.992 lotes habitacionais a serem regularizados após a aprovação dos projetos, sendo: Bairro Novo (6 projetos - 06 lotes habitacionais); Boa Vista (8 projetos - 426 lotes habitacionais); Boqueirão (4 projetos - 50 lotes habitacionais); Cajuru (15 projetos - 1.105 lotes habitacionais); Cidade Industrial (28 projetos - 803 lotes habitacionais); Pinheirinho (7 projetos - 127 lotes habitacionais); Portão (8 projetos - 348 lotes habitacionais); Santa Felicidade (10 projetos - 67 lotes habitacionais) e Tatuquara (9 projetos - 1.060 lotes habitacionais). O projeto da Prefeitura no Parolin teve início há 12 anos. Neste período foram construídas 485 novas moradias - entre casas, sobrados e apartamentos - para abrigar famílias que viviam em situação de risco nas margens do rio Vila Guairá e em outros locais precários da vila.

Destas, 167 ainda estão em processo de regularização. Cerca de 50 moradores do Parolin estiveram na sede da Companhia de Habitação Popular de Curitiba (Cohab) nesta sexta-feira (20/9) para uma reunião de esclarecimento a respeito da regularização fundiária da vila e da titulação de famílias que foram reassentadas pelo município em novas moradias.

2.2.4 PRODUTO: TÍTULOS DE PROPRIEDADE DISPONIBILIZADOS

Em relação à Regularização Fundiária, estamos orientando e disponibilizando a documentação para as 755 famílias que fazem parte de uma única área, na CIC, para a busca do registro em cartório do documento individualizado dos lotes já aprovados. São famílias que após um longo período de espera, agora podem ter a segurança da escritura de seu imóvel.

2.3 PROJETO: 14. AÇÕES VOLTADAS À PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

2.3.1 PRODUTO: 17 CONTRATOS DE OBRAS EM ANDAMENTO REAVALIADOS

Durante o ano de 2019 todos os contratos foram analisados e encaminhados aos agentes financeiros dentro dos prazos. Apenas um aditivo contratual precisou ser reprogramado devido alta de recursos financeiros disponibilizados pelo Governo Federal para programas de habitação.

2.3.2 PRODUTO: 514 NOVAS UNIDADES HABITACIONAIS CONSTRUÍDAS

Em dezembro de 2018 foram entregues 15 residências na Vila Parolin e mais 16 no Moradias Faxinal. Neste ano foram construídas 85 novas unidades habitacionais (40 Faxinal, 19 Acrópole, 04 Alamanda, 10 Prado, 12 Bela Vista da Ordem) para receber famílias que encontravam-se em áreas de risco e vulnerabilidade social. Portanto no período de novembro/2018 a novembro/2019 foram atendidas 116 famílias com novas residências.

Com 243 unidades contratadas (56 Prado, 15 Creta, 02 Rurbana e 53 BVO, 88 Castanheira, 02 VUF, 04 Sta Tereza, 23 Nina com infra), sendo que algumas obras encontram-se em andamento e outras iniciarão em breve, a previsão é que para novembro/2019 ocorra a entrega das obras da Vila Pompéia com 17 unidades habitacionais (15 Creta e 02 Rurbana), 10 unidades na Vila Prado (de um total de 56) e mais 12 unidades no Moradias Bela Vista da Ordem (de um total de 53). Devido à necessidade de reprogramação de alguns contratos de obras em 2019, haverá atraso em na data prevista, acarretando a entrega parcial para estes empreendimentos.

2.3.3 PRODUTO: 90 UNIDADES HABITACIONAIS CONCLUÍDAS, CUJAS OBRAS ESTÃO EM ANDAMENTO

As 12 unidades habitacionais previstas para o Jardim Acrópole e toda a sua infraestrutura foram concluídas dentro do prazo previsto. Ao todo, a intervenção beneficiou 1.292 famílias. Com investimentos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e contrapartida da prefeitura, que somados chegam a R\$ 19,6 milhões, a intervenção da Cohab na Vila Acrópole reassentou em novas moradias 192 famílias que viviam em situação de risco. Além das 192 reassentadas, as famílias que estão em locais sem restrições habitacionais foram beneficiadas com obras para melhorar a infraestrutura do local, com a implantação de 4,7 km de pavimentação asfáltica; 9,2 km de redes de drenagem e 11,3 km de redes de água e esgoto.

2.3.4 PRODUTO: PARCERIAS EM EMPREENDIMENTOS COM A DISPONIBILIZAÇÃO DE 7.153 UNIDADES HABITACIONAIS

A limitação de recursos financeiros do governo federal para o Programa Minha Casa Minha Vida continua impactando significativamente a produção habitacional, principalmente nos produtos que dependem de recursos FAR (Faixa 1), prevendo assim, o não atingimento da meta estabelecida para esta modalidade de atendimento até o final deste ano. No período de novembro/2018 a novembro/2019, continuamos gerindo 06 contratos de parceria de comercialização, que coloca à disposição 384 unidades habitacionais para serem comercializadas e 14 contratos de parceria de assessoramento, com 3.794 unidades habitacionais que serão futuramente disponibilizadas para a comercialização.

Para o atingimento de metas futuras, até o final do mês de novembro de 2019, está prevista a assinatura de mais 02 contratos de parceria de assessoramento com a previsão de viabilizar 176 unidades habitacionais.

Foram convocadas pelo Setor de Correspondente Bancário, 33.005 famílias inscritas no cadastro da FILA da Cohab para a oferta de unidades habitacionais, objeto de parceria com a iniciativa privada. A previsão de comercialização destas chamadas até o final do período é de 158 unidades habitacionais.

O assessoramento para a obtenção de vistos das Secretarias é realizado em todas as parcerias com o objetivo de viabilizar a produção de unidades habitacionais para atender a FILA da Cohab. Considerando que as unidades devem possuir valor acessível e que o custo da construção é constante dentro do município de Curitiba, o que determina a viabilidade do empreendimento, em muitos casos, é o custo da terra. Por este motivo, as empresas acabam por selecionar terrenos em regiões que são identificadas pelas Secretarias como inadequadas para tal uso. São necessários estudos para que tais áreas sejam viabilizadas, atendendo as necessidades do município.

DEMAIS REALIZAÇÕES DO ÓRGÃO

ENTREGA DE UNIDADES HABITACIONAIS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Em setembro deste ano a Companhia de Habitação Popular de Curitiba (Cohab) convocou mais de três mil inscritos de sua fila de pretendentes a imóveis populares para a aquisição de moradias do programa habitacional do município. Serão ofertados 135 apartamentos em três empreendimentos diferentes, no Santa Cândida, Pinheirinho e em São José dos Pinhais.

Entre as três opções de imóveis, dois são de apartamentos na planta, enquanto um deles já está pronto para morar – o Residencial Safira, em São José dos Pinhais. O Residencial Carducci, no Pinheirinho, e Vile Provence, no Santa Cândida, ainda não tiveram as obras iniciadas.

O Residencial Carducci vai contar com guarita, salão de festas, espaço gourmet, piscinas adulto e infantil, academia ao ar livre, parquinho, estacionamento e bicicletário. O Vile Provence terá churrasqueira ao ar livre, espaço fitness e área de recreação. Já o Residencial Safira possui quadra esportiva, parquinho infantil, estacionamento e salão de festas.

Durante o período de novembro/18 a novembro/19, foram convocados no total 33.005 famílias e concretizados 158 financiamentos imobiliários. Os apartamentos de dois quartos estão sendo comercializados por valores a partir de R\$ 130 mil, com subsídios que variam de acordo com a renda familiar. Os contemplados poderão utilizar o FGTS para quitar o imóvel ou como entrada e desta forma diminuir o valor das prestações. O financiamento pode ser feito em até 30 anos, desde que a idade do comprador não ultrapasse 80 anos ao final do contrato.

REDUÇÃO DA POBREZA

Um dos projetos apresentados pela COHAB para a PMC, com o foco nas famílias de maior situação de risco e vulnerabilidade, é o de urbanização do Bolsão Caximba que compreende quatro áreas: Vila 29 de outubro, Vila Dantas, Vila Primeiro de Setembro e Vila Espaço Verde, onde a Cohab atuará no processo de regularização fundiária, compreendendo desde o mapeamento das famílias até a busca para o documento individual do lote. O projeto envolve realocação e reordenamento da área de ocupação irregular. O Bolsão Caximba possui ao menos 3.500 famílias e a maioria dos moradores vive em situação de vulnerabilidade física e social. Além disso, está dentro de três áreas de proteção ambiental: as dos rios Barigui e Iguçu e uma reserva de refúgio de vida selvagem.

A intervenção para recuperação da área envolve a construção de 1.147 moradias para transferir moradores de áreas de risco, implantação de um dique para contenção de cheias, reestruturação urbana e um parque linear. Trata-se do maior programa de recuperação social e ambiental da cidade nas últimas décadas.

O Bairro Novo da Caximba já conta com a aprovação, pela Comissão de Financiamentos Externos (Cofix) do governo federal, para a contratação de € 38,1 milhões (o equivalente a R\$ 164 milhões) com a AFD – a contrapartida do município é de € 9,5 milhões (cerca de R\$ 41 milhões).

HABITAÇÃO COM PREOCUPAÇÃO AMBIENTAL

Melhorar a moradia das pessoas modifica a relação dos moradores com o meio ambiente. É comum que os empreendimentos da Cohab reúnam na mesma área famílias de diferentes regiões e costumes. Por isso, dezenas de atividades voltadas à preservação e recuperação ambiental foram promovidas em diferentes bairros. Foram mutirões para plantio de árvores, implantação de hortas comunitárias, oficinas de jardinagem e compostagem..

Além disso, a Cohab também realizou ações após a realocação de famílias que viviam em áreas irregulares ou em situação de risco. As ações envolveram a demolição das residências precárias e a limpeza com a deposição final dos entulhos em local apropriado, de forma a evitar impacto ao meio ambiente. A Companhia realizou mais de 10.000 m² de recuperação ambiental nas seguintes Regionais: Cajuru, Matriz e Tatuquara.

OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Como complemento às obras de unidades habitacionais, a COHAB também investe na execução da infraestrutura nas áreas em que atua. Na Vila Nori por exemplo, foi realizado o plantio de 5.000 m² de grama, 500 m de tubulação de águas pluviais, 305 m de rede de esgoto e 226 m de rede de água, 420 m³ de sub-base para sistema viário, terraplanagem e contenções. Já na Vila Prado, foram implantados 150 m de tubulação de águas pluviais e 1.000 m³ de sub-base para sistema viário. No Moradias Arroio, a COHAB já instalou 60 m de tubulação de águas pluviais e mais 1.500 m³ de sub-base para o sistema viário. Além disso, foi dado início às obras do Centro Cultural Multiuso no CIC, com a previsão de entrega para daqui há 12 meses.

Na Vila Acrópole, além das 192 reassentadas, as famílias que estão em locais sem restrições habitacionais foram beneficiadas com obras para melhorar a infraestrutura do local, com a implantação de 4,7 km de pavimentação asfáltica; 9,2 km de redes de drenagem e 11,3 km de redes de água e esgoto. As áreas que estavam habitadas irregularmente, após a transferência das famílias receberam obras de recuperação ambiental. A obra contemplou ciclovia, canchas esportivas, plantio de grama e mudas de árvores, a fim de evitar novas ocupações e garantir um espaço de lazer para a comunidade.

EXEMPLO

O projeto de urbanização da Vila Nori, no Pilarzinho, foi vencedor do prêmio Selo de Mérito, promovido pela Associação Brasileira de Cohabs e Agentes Públicos de Habitação (ABC). Com mais de mil beneficiários diretos, a intervenção coordenada pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba (Cohab) conquistou o prêmio na categoria Grandes Intervenções Urbanas com Impactos Regionais.

Em setembro de 2018 as últimas famílias, de um total de 156 que viviam na área irregular da Vila Nori foram transferidas para o conjunto Moradias Maringá. A construção do empreendimento havia sido abandonada pela gestão anterior.

COHAB NOS BAIRROS

Na busca de facilitar e possibilitar melhor acesso na interação com os clientes e com a população em geral, a Companhia permanece realizando atendimentos presenciais por meio de diversos canais de atendimento. Além das Agências de Atendimento localizadas nas Regionais, com exceção de Santa Felicidade, há também o Alô Cohab que presta atendimento a distância àqueles que buscam informações, serviços, respostas às suas solicitações e ainda possibilita agendamentos para início de processos nas Agências. Disponibiliza ainda o FALECOM, um canal dentro do site da Cia onde a população tem acesso à solicitação de informações, registros de reclamações ou elogios de serviços prestados.

Outra facilidade oferecida pela Companhia aos mutuários e demais cidadãos que necessitam dos serviços junto às agências de atendimento foi o agendamento prévio de horário e local de atendimento. No exercício de 2019 foram realizados 19.614 agendamentos e tal prática se tornou um facilitador para os profissionais do atendimento ao cliente, que puderam se organizar melhor, mas beneficiou principalmente o cidadão, que não precisou ficar aguardando atendimento.

GRÁFICO 2 – Agendamentos realizados pela COHAB nos postos das Ruas da Cidadania

MÊS	LOCALS											
	AG BOA VISTA	AG CALURU	AG CARMO	AG CIC	AG FAZENDINHA	AG MATRIZ	AG PINHEIRINHO	AG SÍTIO CERQUEIRO	AG TATUJARA	SEIC REDE	ALÔ COHAB	FAI FOM
Janeiro	285	309	496	241	1241	1009	1044	1147	884	743	2343	
Fevereiro	294	337	384	492	992	686	873	891	820	484	1700	
Março	244	365	307	255	1172	761	648	668	811	637	1765	
Abril	256	338	346	573	780	784	663	778	694	762	1914	
Mai	256	277	335	534	813	728	665	793	709	744	1919	
Junho	200	233	330	131	913	719	592	611	642	544	1436	
Julho	235	361	356	160	842	664	585	847	754	742	1780	

COHAB E SECRETARIA DE SAÚDE LANÇAM PROJETO DE PREVENÇÃO EM COMUNIDADES CARENTES

A Companhia de Habitação Popular de Curitiba (Cohab) lançou nesta quinta-feira (25/7), em parceria com a Secretaria Municipal de Saúde (SMS) e o Hospital Evangélico Mackenzie, um projeto para auxiliar na prevenção a uma série de doenças que acometem as comunidades atendidas pelo programa habitacional do município.

O lançamento aconteceu na Vila Parolin, local onde a Cohab já atendeu quase 500 famílias. Duas médicas residentes do Hospital Evangélico Mackenzie apresentaram palestras sobre cuidados que podem evitar a ocorrência de doenças como gripe, leptospirose, dengue e toxoplasmose.

A ideia do projeto idealizado em parceria da COHAB com a Secretaria Municipal de Saúde é de levar os médicos residentes a diferentes comunidades onde a Cohab atua. A iniciativa é relevante para a população, que adquire novos conhecimentos para melhorar a saúde e também beneficia os jovens profissionais com a experiência em se trabalhar com famílias carentes.

O projeto serve de exemplo da forma intersetorial de como atua a Prefeitura Municipal de Curitiba com as diferentes secretarias trabalhando unidas em benefício da população curitibana.

BALANÇO PATRIMONIAL

COMPANHIA DE HABITACÃO POPULAR DE CURITIBA - C
 CNPJ: 76.495.696/0001-36
BALANÇO PATRIMONIAL
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

ATIVO		2019	2
CIRCULANTE	Nota		
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.870.900,69	4.
Adiantamentos		811.832,06	1
Clientes a receber	5	147.680.411,78	140.

PASSIVO		2019	2
CIRCULANTE	Nota		
Obrigações com fornecedores	11	2.244.533,46	3
Obrigações trabalhistas	12	8.165.571,08	8
Encargos trabalhistas	13	5.697.659,08	15
Obrigações tributárias	13	4.521.507,55	5
Provisão para contingências	14	56.987.389,47	43
Empréstimos e financiamentos	15	18.619.774,79	18
Créditos a repassar	16	8.071.500,47	7
Adiantamento de clientes	17	20.606.246,07	21
Outros valores exigíveis		<u>310.826,68</u>	
		125.225.008,65	123

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

COMPANHIA DE HABITACÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-C
 CNPJ: 76.495.696/0001-36

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 e:

	Capital Social	Futuro Aumento de Capital	A Pa
SALDOSEM 2016	232.578.645,65	63.755.050,99	
Prejuízo Anterior	-	-	
Integralização 126ª AGE	31.821.556,41	(31.821.556,41)	
Adiant.Futuro Aumento de Capital	-	27.034.423,34	
Prejuízo do Exercício	-	-	
SALDOSEM 2017	264.400.202,06	59.067.917,92	

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (Indireto)

COMPANHIA DE HABITACÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT
 CNPJ: 76.495.696/0001-36

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018 (MÉTODO 1)

	2019	
1. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro/Prejuízo Líquido do Exercício	(28.010.016,79)	(
Ajustes ao lucro/prejuízo por:		
Depreciação e Amortização	(723.177,00)	
Provisão	56.987.389,47	
Reversão de Provisão	(43.023.173,78)	(
Baixa do ativo imobilizado e intangível	4.696.981,01	
Redução (aumento) nos ativos:		
Adiantamentos	(157.298,76)	

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

NOTA 01 – INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA:

A Companhia de Habitação Popular de Curitiba - COHAB-CT é uma sociedade anônima de economia mista e capital fechado, cuja criação foi autorizada pela Lei Municipal nº 2.545, de 29 de abril de 1965, tem sede e foro na Cidade de Curitiba, Rua Barão do Rio Branco nº 45, no Estado do Paraná. A Companhia é regida pela Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, pelas demais disposições legais aplicáveis à espécie e pelo seu Estatuto Social, tendo como Controladora a Prefeitura Municipal de Curitiba.

O objetivo mercantil:

I - Estudar os problemas de habitação na sua área de atuação, através do processo de planejamento participativo, em coordenação com os diferentes órgãos da administração pública federal, estadual e municipal e também instituições privadas, notadamente no atendimento das necessidades de habitação de interesse social.

II - Executar os programas de regularização fundiária e de infraestrutura objetivando assegurar condições de habitabilidade nas áreas ocupadas, diretamente ou mediante convênio com organismos oficiais ou privados, vinculados ao problema.

III - Fomentar a produção de unidades habitacionais, através de execução de programas habitacionais de interesse social de qualquer modalidade.

IV – Firmar contratos, acordos, convênios ou outros ajustes com órgãos públicos ou privados, nacionais ou estrangeiros, para o necessário desenvolvimento de seus objetivos institucionais, podendo inclusive oferecer garantias reais, se exigidas.

V - Atuar como administradora de consórcios de imóveis, de terrenos, de casas pré-fabricadas e de cestas de materiais de construção, destinados ao atendimento de famílias de baixa renda, obedecidos os dispositivos legais aplicáveis.

VI - Desenvolver e estimular pesquisas e estudos de forma a estabelecer padrões de referência, que dentro dos objetivos desejados e dos recursos disponíveis sejam capazes de assegurar, no desenvolvimento dos projetos, a racionalidade na utilização dos recursos técnicos e financeiros. A Companhia poderá participar de outras sociedades quando autorizada por lei, para a utilização de incentivos fiscais em investimentos para o desenvolvimento regional ou setorial.

A Companhia também atua como agente promotor e financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, adota as normas, instruções e legislação pertinentes à matéria e igualmente aquelas que regem o Fundo Municipal da Habitação de Interesse Social - FMHIS na condição de órgão executor.

NOTA 02 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS:

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas adotadas no Brasil que compreendem as disposições da legislação societária em conformidade com os pronunciamentos, interpretações e orientações do comitê de pronunciamentos contábeis – CPC.

NOTA 03 - PRINCIPAIS PRÁTICAS E ESTIMATIVAS:

a) Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários de livre movimentação e investimentos temporários que possam ser sacados a qualquer momento e com pouco risco de alteração de valor, registrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento do exercício.

b) Operações Ativas e Passivas

As operações ativas e passivas relacionadas com financiamentos aos mutuários e empréstimos são registradas pelo valor principal, atualizado monetariamente, acrescido dos respectivos rendimentos e encargos incorridos, adotando-se para apropriação a Unidade Padrão de Referência - UPR de 31 de dezembro.

c) Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa

Constituída em montante considerado suficiente para cobrir eventuais riscos sobre os valores a receber do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS. O critério de constituição da provisão leva em consideração os contratos que se encontram com negativa de cobertura pelo Fundo a serem baixados no decorrer do próximo exercício, conforme posição interna.

d) Redução ao valor recuperável de ativos - ativos não financeiros

Em caso de perda por desvalorização, esta é imediatamente reconhecida no resultado do exercício. Uma perda por impairment é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso.

e) Estoques

Os estoques de terrenos estão avaliados ao custo de aquisição e os imóveis em elaboração e acabados ao custo de produção. Os gastos de projetos habitacionais e infraestrutura estão corrigidos monetariamente pelos mesmos índices de atualização monetária dos empréstimos a eles vinculados, acrescidos dos encargos até 31 de dezembro de 1995. O custo de unidade é determinado usando-se o método de média ponderada móvel por empreendimento.

f) Imobilizado

Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo de aquisição, deduzidos de depreciação acumulada calculada pelo método linear, de acordo com taxas estabelecidas conforme legislação brasileira.

g) Atualização monetária de direitos e obrigações

Os ativos e passivos monetários sujeitos a reajustes contratuais ou variações monetárias são atualizados até a data do balanço patrimonial, sendo essas variações registradas no resultado do exercício a que se referem.

h) Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações ou riscos presentes resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício ou período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

i) As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos.

j) Imposto de renda

Os tributos sobre o lucro são reconhecidos no resultado do exercício. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre o lucro contábil e as bases fiscais correspondentes, usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa, não sendo passíveis à prescrição.

NOTA 04 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA:

2019		
Caixa	809.400,00	2,1
Depósitos bancários a vista	300.351,52	1,1
Depósitos bancários a vista - vinculados	561.872,84	1,9
Fundos de investimento - vinculados	91.764,84	0,3
Numerários em trânsito	107.511,49	0,4
	<u>1.870.900,69</u>	<u>4,8</u>

A composição do caixa representa os numerários em espécie, disponibilizados para os departamentos a fim de cobrir pequenos gastos e os cheques em nome da Companhia que não foram depositados em conta corrente até o final do exercício. Os depósitos bancários a vista representam os recursos disponíveis e os vinculados a contratos e convênios. Os fundos de investimento vinculados a contratos referem-se a valores de saldo remanescente do montante recebido para a execução de serviços contratados, aplicados na Caixa Econômica Federal. Numerários em trânsito compreende o valor em circulação entre a Companhia e a instituição financeira.

NOTA 05 – CLIENTES A RECEBER:

	2019		
	Circulante	Não Circulante	
Prestações imobiliárias	145.946.881,62	0,00	1
Valores de locatários	739.541,57	0,00	
Serviços prestados	993.988,59	0,00	
Financiamentos	10.853.203,14	0,00	
Vendas Compromissadas	1.485.580,52	0,00	
	<u>160.019.195,44</u>	<u>0,00</u>	<u>1</u>
	2018		
	Circulante	Não Circulante	
Prestações imobiliárias	139.733.848,86	0,00	1
Valores de locatários	593.633,51	55.157,47	
Serviços prestados	50.469,92	0,00	
Financiamentos	11.022.549,04	87.523.838,87	
Vendas Compromissadas	2.031.387,70	12.117.119,99	

a) Prestações imobiliárias

Representam o total das prestações vencidas e não pagas pelos mutuários, garantidas pelo imóvel objeto do financiamento. Prestação constituída de amortização, correção, juros e mora.

A Lei Municipal nº 10.915 de 18 de dezembro de 2003, que instituiu o Programa de Repactuação Contratual – PRC, autoriza a renegociação dos contratos firmados nos âmbitos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, recursos próprios da COHAB e Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social - FMHIS, através de acordos financeiros, repactuações por avaliação, regularização das ocupações e repactuações por novação, possibilitando que a Companhia continue atuando junto aos mutuários com a finalidade de reduzir os índices de inadimplência.

b) Contratos de financiamentos e Vendas compromissadas

Representam o total das prestações mensais vincendas de contratos regidos pelas cláusulas estabelecidas pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, da Caixa Econômica Federal e pelo Sistema de Financiamento Próprio. A realização integral dessas prestações ocorrerá até o ano de 2045. As parcelas de curto prazo estão previstas para serem recebidas nos doze meses subsequentes ao encerramento do exercício social

NOTA 06 - FCVS A RECEBER:

2019		
Fundo de Compensação Variações Salari	197.738.438,09	196,1
Provisão para perdas junto ao FCVS	-130.717,75	-5,1
	<u>197.607.720,34</u>	<u>191,0</u>

O FCVS, criado por intermédio da Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do extinto Banco Nacional da Habitação – BNH tem como função garantir perante os bancos/agentes financeiros, a quitação do saldo remanescente dos contratos de financiamento imobiliário residencial decorrente do descasamento entre os índices de inflação e os reajustes salariais.

Em atendimento a Lei nº 10.150 de 21/12/2000 (art. 2º § 3º), a Companhia optou pela novação de dívidas relativas aos contratos de mutuários assinados até 31/12/1987, em cem por cento do valor do saldo devedor. Consequentemente, os saldos já quitados foram transferidos de Devedores por Financiamentos para FCVS a Receber, cujo recebimento ocorrerá mediante abatimento da dívida junto a Caixa Econômica Federal.

Continuam sendo desenvolvidos os processos de depuração dos contratos com cobertura do FCVS, sendo procedida a análise e conferência dos mesmos, dentro das normas e procedimentos definidos pela Caixa Econômica Federal, para adequação dos valores baixados nos saldos a receber dos mutuários ao que efetivamente será homologado.

NOTA 07 – ESTOQUES:

	2019	
Bens imóveis acabados	33.496.696,85	32,1
Bens em fase de desenvolvimento	184.455.510,00	186,1
Projetos em fase de desenvolvimento	2.760.725,56	3,1
	<u>220.712.932,41</u>	<u>222,1</u>

a) Bens imóveis acabados referem-se a unidades do Sistema Financeiro de Habitação, unidades Próprias e lojas comerciais disponíveis para comercialização.

b) Bens em fase de desenvolvimento referem-se a terrenos e edificações em regularização disponíveis em conjuntos habitacionais para futura comercialização. Demonstrados ao custo de aquisição e outros custos de operacionalização atualizados monetariamente até 31 de dezembro de 1995.

c) Projetos em fase de desenvolvimento representa o montante dos custos futuros dos imóveis a serem comercializados. Gastos na construção de projetos habitacionais e infraestrutura.

NOTA 08 – OUTROS VALORES REALIZÁVEIS:

	2019	
Salários a recuperar cedidos	1.350.126,41	1,4
Aluguel/condomínio a recuperar	2.025.092,24	2,1
Outros	0,00	
	<u>3.375.218,65</u>	<u>3,5</u>

Os valores correspondem à cessão de alguns funcionários e a disponibilidade de espaço físico a órgãos ou empresas na esfera Municipal ou Estadual através de acordo ou convênio.

NOTA 09 – DEPÓSITOS JUDICIAIS:

	2019	
Processos trabalhistas	1.209.377,15	1,1
Processos de mutuários	1.184.743,27	1,1
Processos de fornecedores	61.012,66	
Processos de desapropriação	2.395.421,45	1,1
Outros processos	5.497,21	
	<u>4.856.051,74</u>	<u>4,4</u>

Referem-se a ações judiciais em que o Poder Judiciário determinou a Companhia efetuar os depósitos para impetrar recursos. A quase totalidade dos créditos trabalhistas decorre de ações em que a Companhia foi sentenciada com responsabilidade subsidiária. Os depósitos judiciais são corrigidos, na sua maioria, pela Taxa Referencial (TR), dependendo da natureza jurídica.

NOTA 10 – INVESTIMENTOS, IMOBILIZADO E INTANGÍVEL:

Imobilizado	Taxa Anual (%)	Custo	2019	
			Depreciação Acumulada	Valor Líquido
Terrenos	-	6.505.131,71	0,00	6.505.131,71
Edificações	4,00	372.003,19	320.725,10	51.278,09
Computadores e Periféricos	20,00	1.427.678,69	1.405.899,99	21.778,70
Máquinas, equip. e instalações	10,00	309.954,80	288.273,74	21.681,06
Móveis e utensílios	10,00	945.995,66	937.448,81	8.546,85
Veículos	20,00	30.201,31	30.201,31	0,00
		<u>9.599.975,36</u>	<u>2.982.549,03</u>	<u>6.608.426,33</u>

O Imobilizado está demonstrado ao custo de aquisição e no ano corrente a Companhia realizou a reavaliação dos terrenos existentes no imobilizado por ajuste de avaliação patrimonial. Até a data de aprovação das demonstrações financeiras não foram identificadas perdas por impairment. A depreciação do imobilizado é calculada pelo método linear, com base no prazo de vida útil dos bens.

Os Investimentos e Intangível são demonstrados ao custo de aquisição corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995. A amortização do intangível é calculada pelo método linear no prazo máximo de 5 anos.

NOTA 11- OBRIGAÇÕES COM FORNECEDORES DE SERVIÇOS E MATERIAIS

	2019	
Companhia Excelsior de Seguros	464.609,58	1
J Malucelli Locações S/A	249.176,01	1
American Life Companhia de Seguros	116.642,25	1
Outros fornecedores	115.082,67	1
	945.510,51	2

NOTA 12- OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

	2019		2019
	Circulante	Não Circulante	
Salários a pagar	379.585,96	0,00	379.585,96
Programa de demissão voluntária	4.042.911,80	708.547,60	4.751.459,40
Provisão férias com encargos	3.635.304,40	0,00	3.635.304,40
Outras obrigações	107.768,92	0,00	107.768,92
	8.165.571,08	708.547,60	8.874.118,68

NOTA 13 - ENCARGOS TRABALHISTAS E OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS:

	2019		
	Circulante	Não Circulante	
Encargos trabalhistas			
IRRF a vencer	477.757,29	0,00	
IRRF vencido	0,00	0,00	
INSS a vencer	579.924,19	0,00	
INSS vencido	0,00	0,00	
INSS parcelado	4.413.260,00	15.174.340,69	1
INSS penhora	0,00	27.179.758,10	2
FGTS a vencer	220.773,49	0,00	
Retidos e outros	5.944,11	0,00	
	5.697.659,08	42.354.098,79	3

A Procuradoria da Fazenda Nacional aceitou a penhora de um amplo terreno como garantia de execução da dívida acumulada de INSS empresa, PIS e COFINS no montante de R\$ 47.226.018,07. O valor de R\$ 22.441.862,12 encontra-se parcelado e registrado pelo valor principal, sendo os respectivos encargos incorridos reconhecidos durante o exercício. A Companhia atualmente analisa negociar o valor de R\$ 3.006.115,99 vencidos. Demais tributos referem-se ao valor provisionado ou retido no mês, para recolhimento no mês seguinte, conforme o respectivo vencimento.

NOTA 14 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS:

A Companhia adota a prática de registrar provisões sobre contingências cíveis, trabalhistas e tributárias, mediante análise dos consultores jurídicos quanto aos riscos de êxito das ações. Os valores provisionados são atualizados com base nos relatórios apresentados pelos consultores jurídicos e estão identificados a seguir:

	2019		Liquidação/ Baixas
	Ingresso e atualizações		
Provisão Contingência Judicial	56.987.389,47	14.326.432,67	0,00
	56.987.389,47	14.326.432,67	0,00

NOTA 15 - EMPRÉSTIMOS:

Os empréstimos classificados no longo prazo possuem vencimento entre 2018 e 2026, sendo atualizados monetariamente pela variação da Unidade Padrão de Referência - UPR e garantidos pela hipoteca dos imóveis a que se destinaram e estão assim representados:

	Taxas a.a	2019	
Caixa Econômica Federal - CEF	1,5 a 5%	272.001.070,03	2
Companhia de Habitação Pop.do Paraná		72.797,03	
		272.073.867,06	2

Parcelas a Curto Prazo	18.619.774,79	1
Parcelas a Longo Prazo	253.454.092,27	2

NOTA 16 - CRÉDITOS A REPASSAR:

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

	2019	
Valores a Transferir ao Mutuário	111.382,57	;
Obrigações por Gestão de Créditos	5.507.797,96	5.;
Créditos a Repassar	2.452.319,94	2.;
	<u>8.071.500,47</u>	<u>7.;</u>

NOTA 17 – ADIANTAMENTO DE CLIENTES:

	2019	
Taxa de Ocupação	19.406.754,41	19.;
Aquisição de Terrenos	336.635,38	;
Infraestrutura	688.590,74	(
Entradas e Cauções	174.265,54	
Outros adiantamentos	0,00	
	<u>20.606.246,07</u>	<u>21.;</u>

Correspondem a valores recebidos antecipadamente por conta da assinatura de termos de concessão de uso de imóveis em loteamentos ainda não registrados nas competentes circunscrições imobiliárias. À medida que ocorre a aprovação dos projetos e o registro, os termos são transformados em promessas de compra e venda mediante condições usualmente adotadas na aquisição de moradia própria com recursos da COHAB-CT. Esses valores são atualizados pela variação da Unidade Padrão de Referência - UPR.

NOTA 18 – CAPITAL SOCIAL:

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2019 está representado por 66.965.703.548 (sessenta e seis bilhões, novecentos e sessenta e cinco milhões, setecentos e três mil e quinhentos e quarenta e oito) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

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

	2019	
Receita de vendas imobiliárias		
Venda e revenda de terrenos	16.818.044,81	17.;
Taxas de registro e escritura	399.986,70	;
Outras receitas	<u>717.389,19</u>	;
	17.935.420,70	17.;
Receita de prestação de serviços		
Agente produtor externo	510.263,93	;
Projetos	573.784,77	;
Serviços Pref.Munic.Curitiba	5.502.341,75	3.;
Correspondente bancário	137.820,18	;
Taxa adm.e cobrança	1.024.704,31	;

NOTA 20 – DETALHAMENTO DAS DESPESAS COM VENDAS E SERVIÇOS:

	2019	
Despesas de Comercialização		
De recuperação de unidades	604.772,69	;
De divulgação e propaganda	2.610,00	
De registros e escrituras	157.181,91	
Outras Despesas	<u>252.994,61</u>	;
	1.017.559,21	;
Despesas de Produção		
Planejamento e Elaboração de Projetos	7.671,43	
Licitação	0,00	
Outras Despesas	<u>12.652,87</u>	;
	20.324,30	

NOTA 21 – DETALHAMENTO DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS:

	2019	
Despesas de Pessoal		
Salários e ordenados	10.744.441,65	10.4
Honorários e gratificação da diretoria	622.549,71	(
Gratificação	5.747.775,92	6.0
Adicional tempo de serviço	1.757.970,22	1.8
Indenizações (PDV)	0,00	9.:
Férias e 13º Salário	5.213.767,58	5.:
Vantagem de pessoal	7.531.751,58	8.0
Estagiários e aprendizes	715.593,30	‘
Ressarcimento de funcionários cedi	-3.571.503,17	-3.!
	<u>28.762.346,79</u>	<u>40.:</u>

NOTA 22 - SEGUROS:

Os bens do ativo permanente, estoques, acervo documental e instalações contam com a cobertura de seguro, cujos valores segurados são determinados e contratados com bases técnicas consideradas suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros.

NOTA 23 – INSTRUMENTOS FINANCEIROS:

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

NOTA 24 – EVENTOS SUBSEQUENTES:

Em 31 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Considerando a situação atual da disseminação do surto, entendemos que a nossa projeção de receitas e dos fluxos de caixa operacionais para o ano de 2020 poderá ser revisada. No entanto, diante da imprevisibilidade da evolução do surto e dos seus impactos, não é atualmente praticável fazer uma estimativa do seu efeito financeiro nas receitas e fluxos de caixa operacionais estimados.

A administração avalia de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar seus impactos nas operações e nas demonstrações financeiras.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos

Acionistas, Diretores e demais Administradores da
COMPANHIA HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB/CT
Rua Barão de Rio Branco, 45 – Centro – Curitiba – PR Telefone: (41)
3221-8100 - Site: www.cohab.pr.gov.br
CNPJ.: 76.495.696/0001-36

1) Opinião com Ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis da COMPANHIA HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB/CT (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para Opinião com Ressalva” as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COMPANHIA HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB/CT em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

2) Base para Opinião com Ressalva

2.1) Teste de Recuperabilidade dos Ativos Fixos - Resolução nº 1.292/2010 do CFC.

Conforme mencionado na Nota Explicativa 10, com exceção dos terrenos registrados no imobilizado, a Companhia não procedeu aos testes de recuperabilidade de seus Ativos Fixos, conforme preconizado nos itens 9 e 10 da NBC TG 01 (R2) – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, correspondente ao Pronunciamento nº 01 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovado pela Resolução nº 1.292/10 do Conselho Federal de Contabilidade - CFC. Conseqüentemente, ficamos impossibilitados de opinar sobre a necessidade de eventuais ajustes para o reconhecimento de possíveis perdas decorrentes da aplicação desse procedimento, bem como dos conseqüentes efeitos sobre os saldos do Ativo Imobilizado, do Patrimônio Líquido e do Resultado do Exercício sob nosso exame.

2.2) Estudo para Reavaliação de Vida Útil - Resolução nº 1.177/2009 do CFC.

A Companhia também não efetuou o estudo para reavaliação da vida útil dos demais bens integrantes do ativo imobilizado para definição das bases de cálculo e das taxas de depreciações, conforme estabelecido através da Resolução nº 1.177/09 do Conselho Federal de Contabilidade, que aprovou a NBC TG 27 (R2) – Ativo Imobilizado, de que trata o CPC 27. Como consequência, não nos foi possível mensurar os efeitos decorrentes da utilização das taxas de depreciação pelo prazo de vida útil restante e seus reflexos sobre o Ativo Imobilizado, Patrimônio Líquido e Resultado do Exercício sob nosso exame.

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

3) Ênfase:

3.1) Continuidade do Negócio

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

3.2) Eventos Subsequentes

Mantendo nossa opinião inalterada enfatizamos como mencionado na nota explicativa nº 24 que passamos a transcrever:

Em 31 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Considerando a situação atual da disseminação do surto, entendemos que a nossa projeção de receitas e dos fluxos de caixa operacionais para o ano de 2020 poderá ser revisada. No entanto, diante da imprevisibilidade da evolução do surto e dos seus impactos, não é atualmente praticável fazer uma estimativa do seu efeito financeiro nas receitas e fluxos de caixa operacionais estimados.

A administração avalia de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar seus impactos nas operações e nas demonstrações financeiras.

4) Outros Assuntos

4.1) Relatório da Administração

A administração da COHAB/CT é responsável por essas informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo considerar se esse quando tomado em conjunto com as demonstrações contábeis e notas explicativas está, de forma relevante, inconsistente com as precitadas demonstrações ou com o cenário econômico-financeiro observado na auditoria ou, de outra forma aparenta estar distorcido de forma relevante. Se com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Neste sentido não temos nada a relatar.

4.2) Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentadas exclusivamente para fins de comparabilidade, foram examinadas por nossa empresa, cujo Relatório de Auditoria, foi emitido em 25 de abril de 2019, com modificação de opinião.

5) Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a COHAB/CT continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a COHAB/CT ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

6) Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

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

✓ Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da COHAB/CT.

✓ Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

✓ Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a COHAB/CT a não mais se manter em continuidade operacional.

✓ Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Curitiba/PR 22 de junho de 2020.

AUDIMEC – AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC/PE 000150/O-2 “S” PR

Luciano Gonçalves de Medeiros Pereira

Contador - CRC/PE 010483/O-9 “S” PR

Sócio Sênior

Phillipe de Aquino Pereira

Contador - CRC/PE 028157/O-2 “S” PR

Thomaz de Aquino Pereira

Contador – CRC/PE 021100/O-8 “S” PR

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Dando cumprimento ao artigo 163 da Lei 6.404/76, de 15 de dezembro de 1976, o Conselho Fiscal da Companhia de habitação Popular de Curitiba – COHAB-CT examinou as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, compreendendo Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e Demonstração dos Fluxos de Caixa, complementadas por Notas Explicativas às demonstrações contábeis e Relatório Anual da Administração.

Fundamentados nesse exame, amparados no parecer emitido pelos Auditores Independentes da Empresa Audimec Auditores Independentes S/S e nos esclarecimentos prestados pela Administração, considerando ainda os aspectos abordados e registrados em Ata de Reunião específica para essa análise, realizada em 14 de junho de 2020, o Conselho Fiscal é de parecer favorável pelas demonstrações contábeis da Companhia, estando tais relatórios em condições de serem submetidos à apreciação dos Senhores Acionistas.

Carlos César Calderon - Conselheiro Fiscal
Cássio Rezende Lemos - Conselheiro Fiscal

José Lupion Neto – Presidente
CPF: 359.762.259-34
Edmundo Rodrigues da Veiga Neto – Diretor Administrativo-Financeiro
CPF: 401.493.589-20
Camile Ayako Zuffo Koike – Contadora Responsável
CRC/PR 059.633/O-9 – CPF: 041.784.829-39