

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 2020 e 2019, 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

Entrega de 600 novas moradias construídas pela COHAB-CT durante a gestão, sendo 123 unidades entregues no período de dez/2019 a dez/2020. A iniciativa viabilizou a casa própria a famílias, tirando-as da situação de precariedade e vulnerabilidade em que se encontravam;

Disponibilização e orientação do processo de individualização dos títulos de propriedade/elaboração de contratos para 5.873 famílias durante a gestão 2017-2020;

Entrega de 1.369 unidades habitacionais aos inscritos na fila da COHAB pelo Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e convocação, pelo Setor de Correspondente Bancário, de 75.994 inscritos na fila da COHAB-CT;

Disponibilização de 946 unidades habitacionais para comercialização por meio de parceria com a iniciativa privada para inscritos na fila de pretendentes a imóveis, além de mais 4.504 imóveis que ainda serão disponibilizados para atender a fila, resultado das parcerias de assessoramento;

Convocação, pelo Setor de Comercialização, de 207 inscritos na FILA da COHAB-CT em face da oferta de imóveis retomados;

Redução da inadimplência da carteira de imóveis em aproximadamente 5,5% (em comparação a média do período de 2017 a 2019).

Entrega do Bosque da Colina, no bairro Pilarzinho que conta com 1,5 mil árvores;

Retomada e entrega até dezembro/20 do Centro Cultural Multiuso, no bairro Cidade Industrial de Curitiba (CIC);

Aprovação dos recursos para a implantação de mais 53 painéis solares no Moradias Bela Vista da Ordem, no bairro Tatuquara;

Retomada e manutenção do equilíbrio fiscal e financeiro da Companhia, viabilizando que a COHAB-CT contrate serviços, celebre convênios, realize repasses de valores ou pagamentos de contratos e receba a concessão de incentivos fiscais e financeiros.

AÇÕES REFERENTES AOS PROGRAMAS DO PLANO DE GOVERNO**1. PROGRAMA: VIVA CURITIBA QUE NÃO DORME****1.1 PROJETO: FAMÍLIAS E INDIVÍDUOS EM SITUAÇÃO DE RUA****1.1.1 PRODUTO: IMÓVEIS DISPONIBILIZADOS PARA FAMÍLIAS/INDIVÍDUOS EM SITUAÇÃO DE RUA ACOMPANHADOS/SELECIONADOS PELA FUNDAÇÃO DE AÇÃO SOCIAL (FAZ), POR MEIO DE LOCAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – COHAB**

A COHAB-CT disponibilizou para a FAS três apartamentos e mais uma casa no bairro Portão, beneficiando 12 indivíduos e totalizando 15 atendimentos até o momento. Porém, devido às dificuldades de atendimento aos indivíduos em situação de rua ocorrerem em imóveis tipo apartamento, foi necessária a devolução desses imóveis, que foram encaminhados para o atendimento de outro programa municipal. Diante da dificuldade do atendimento desse público alvo em apartamentos, ficou acordado que quando houver a entrada de imóveis térreos, eles serão ofertados à FAS. Contudo, como a entrada de imóveis térreos independe da gestão da Companhia e não houve demanda de indivíduos em situação de rua selecionados pela FAS com perfil para ocupar os apartamentos disponibilizados pela COHAB-CT, em junho/20, optou-se por dar esse produto como encerrado.

2. PROGRAMA: VIVA CURITIBA CIDADÃ**2.1 PROJETO: AÇÕES VOLTADAS À REGULARIDADE FISCAL/ FINANCEIRA DA COHAB/CT****2.1.1 PRODUTO: CESSÕES NÃO ONEROSAS DOS IMÓVEIS UTILIZADOS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA (PMC) REVISTAS**

As negociações com os imóveis da Companhia ocupados por secretarias da Prefeitura Municipal de Curitiba (PMC) ou equipamentos públicos não evoluiu devido à dificuldade dos entes envolvidos em auferir recursos para tal. Portanto, as ocupações dos imóveis seguem nos parâmetros das locações não onerosas, tendendo a ter seus contratos firmados ou renovados nessa forma.

2.1.2 PRODUTO: CRÉDITOS COBRADOS RELATIVOS A FUNCIONÁRIOS DISPONIBILIZADOS À PMC

Durante os anos dessa gestão houve um 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

Tendo parte do valor devido quitado pela COHAB-CT mediante o pagamento de alguns impostos advindos da União, foi necessário um ajuste de contas com a atualização dos números, antes da homologação do acordo. Em setembro/19 o terreno da COHAB-CT, no CIC, com mais de 187 mil m², foi aceito como parte do pagamento da dívida e realizou-se o parcelamento do valor remanescente junto à Receita Federal.

Com a homologação do acordo na Receita Federal em outubro/19, 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 outubro/20 já haviam sido pagas 17 parcelas de um total de 60. A previsão é que se dê continuidade a esse procedimento, mantendo-se em dia os pagamentos.

O fato de estar com sua Certidão Negativa de Débitos (CND) bloqueada, impedia que a COHAB-CT contratasse serviços, celebrasse convênios, realizasse repasses de valores ou pagamentos de contratos ou recebesse a concessão de incentivos fiscais e financeiros.

2.1.4 PRODUTO: IMÓVEIS ALIENADOS

Desde o início da gestão, em 2017, a COHAB-CT iniciou um levantamento dos seus imóveis inservíveis para a construção de habitação social, com a finalidade de conhecer e organizar seu estoque imobiliário, mas também de licitar aqueles imóveis com características passíveis de algum interesse comercial. Porém, devido a entraves jurídicos e a crise econômica, obteve pouco sucesso.

Em 2017 foram lançados dois editais de licitação, ambos fracassados. Em 2018 foram lançados nove editais, porém nenhum deles foi concretizado. Já em 2019 foram lançados novamente dois editais e um deles foi concretizado; e em 2020, um edital foi lançado, sendo concretizado. Não há previsão para novas comercializações até dezembro do ano corrente. Portanto, o total de imóveis comercializados por licitação no período é de dois imóveis.

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

Com o advento da pandemia, as visitas para cobrança foram suspensas desde o dia 20/03/2020, o que aumentou o índice de inadimplência dos mutuários da COHAB-CT. Esse aumento já era esperado diante da situação econômica vivida no país. O setor responsável pelos acionamentos de cobrança continuou atuando de forma eletrônica e telefônica. A expectativa é de recuperação da arrecadação a partir do último trimestre de 2020, mas ainda abaixo do patamar de pré-pandemia. A inadimplência foi calculada pela razão do número de contratos em atraso e total de contratos (ambos cobráveis):

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

O Programa foi impactado financeiramente devido à situação de emergência criada pela pandemia, que afetou todos os setores, não só o setor público, mas também o setor privado. Sendo assim, o programa foi cancelado em caráter temporário e deverá ser reavaliado em 2021. O Manual Operativo preliminar já foi elaborado e formatado e aguarda a avaliação da Diretoria Administrativa Financeira, para posterior encaminhamento para análise e aprovação jurídica. Diante da atual situação, prevemos que o produto em questão seja retomado no próximo ano.

2.2 PROJETO: 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**

Por muitos anos a construção de unidades habitacionais da COHAB ocorreu sem que a documentação necessária (alvarás / Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO) estivesse regular, por diversos complicadores. Nesta gestão, atuamos intensamente nessa questão, buscando regularizar a documentação do passivo existente e das novas unidades em construção ou a serem construídas. Foram elaborados/corrigidos projetos e consultas para 5.287 unidades habitacionais em processo de alvará.

No ano de 2020, foram obtidos alvarás para 400 unidades habitacionais, somando 1.496 unidades habitacionais com alvarás obtidos ao longo desta gestão.

Cabe ressaltar que, para a obtenção dos 1.496 alvarás citados, houve um grande trabalho de elaboração/correção de projeto e obtenção de licenças diversas, anteriores à emissão final do alvará, tendo sido obtidas, por exemplo, 533 licenças ambientais.

Buscando a regularidade das edificações a serem construídas pela população de baixa renda, a COHAB oferece o serviço de assistência técnica gratuita com a elaboração de projeto específico e tramitação de alvará simplificado para as famílias solicitantes. Em 2020 foram elaborados apenas 16 projetos/consultas de alvarás simplificados e/ou ampliações em função da pandemia, que ocasionou a diminuição na procura desse serviço. Mas ao longo desta gestão foram realizados 220 projetos/consultas de alvarás simplificados e/ou ampliações.

2.2.2 PRODUTO: LOTES DE INTERESSE SOCIAL URBANIZADOS

Mesmo diante da dificuldade da disponibilização de recurso, em especial na esfera federal, estudos e diagnósticos vêm sendo constantemente efetuados para a viabilização da regularização e implantação de infraestrutura em especial em áreas do Município e da COHAB-CT. Esse trabalho resultou no atendimento da maior parte das metas propostas para o produto, tendo apenas um dos marcos reprogramado em novembro/17. Em 2017 a COHAB-CT viabilizou a aprovação de 22 lotes de interesse social. Em dezembro/17 a COHAB iniciou a utilização parcial de recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, o que avançou os resultados. Em 2018 o resultado alcançado pela Companhia foi de 129 lotes urbanizados e, em dezembro/19, chegou a ultrapassar a meta estabelecida, com 317 lotes urbanizados. Tendo em vista o grande número de áreas existentes para a regularização, a COHAB-CT continua

buscando a realização do que foi planejado, nas datas indicadas, mesmo com a pandemia e os entraves trazidos por ela.

Neste ano de 2020 a COHAB-CT prevê atingir o resultado de 197 lotes urbanizados.

Sendo assim, a meta estabelecida para a gestão, que era de 450 lotes, será superada com o total de 665 lotes urbanizados.

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

A COHAB-CT mantém um trabalho incansável para avançar com a aprovação de projetos de loteamento envolvidos no processo de regularização fundiária. Ao longo da gestão, foram elaborados, corrigidos e discutidos diversos projetos que somam juntos 4.638 lotes unifamiliares. 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. Tais dificuldades resultaram na reprogramação de diversos marcos, impactando negativamente o alcance de diversas metas estabelecidas. Mesmo diante das dificuldades encontradas, foram aprovados, ao longo da gestão, 12 projetos que somam 385 lotes unifamiliares.

Em 2020, mesmo com a redução da força de trabalho em função da pandemia, foram trabalhados 63 projetos que somam juntos 3.491 lotes unifamiliares a serem regularizados quando a aprovação dos projetos for obtida.

Ressaltamos também a participação constante da COHAB, junto ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC) e demais secretarias, na elaboração do Projeto Gestão de Risco Climático – Bairro Novo do Caximba, que beneficiará mais de 6.700 pessoas por meio de uma reestruturação completa com urbanização, construção de novas moradias, requalificação ambiental e trabalho social. A COHAB atuou na elaboração dos materiais técnicos já desenvolvidos e já está trabalhando na regularização fundiária das vilas envolvidas e na aprovação dos novos loteamentos a serem implantados.

2.2.4 PRODUTO: TÍTULOS DE PROPRIEDADE DISPONIBILIZADOS

As ações definidas para este produto em 2017 foram executadas plenamente, atingindo-se um número superior ao previsto, totalizando 2.051 títulos de propriedade disponibilizados.

Em 2018 a COHAB-CT atingiu a meta prevista com a disponibilização dos títulos de propriedade para as 2.337 famílias da Vila Verde, já com projeto de loteamento aprovado.

A meta para o ano de 2019 para a disponibilização de títulos de propriedade foi realizada com sucesso e antes do prazo programado, com a disponibilização de 755 títulos. Para o atingimento das metas estipuladas para setembro e para dezembro de 2019 foi levado em consideração o superávit alcançado em metas anteriores.

Do início de 2020 até o mês de setembro, dos 748 lotes aprovados anteriormente, a COHAB-CT disponibilizou 429 títulos e mais 301 títulos de outras áreas, atingindo assim o montante de 730 títulos. A disponibilização dos outros 319 já programados, aguardam a finalização de ação judicial.

Pode-se considerar durante a gestão 2017-2020 o total de 5.873 títulos disponibilizados. Ainda há mais 29 áreas com diagnósticos realizados, que contemplam mais 7.189 famílias.

2.3 PROJETO: AÇÕES VOLTADAS À PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

2.3.1 PRODUTO: 17 CONTRATOS DE OBRAS EM ANDAMENTO REAVALIADOS

As metas previstas para o ano de 2017 e 2018 foram realizadas dentro do prazo.

Durante o ano de 2019, apesar da redução dos investimentos no setor de habitação, a COHAB-CT conseguiu alcançar as metas estabelecidas dentro do prazo estipulado.

Em 2020 a COHAB-CT apresentou aditivos contratuais de obras pendentes que foram aceitos pelos órgãos gestores, solucionando as pendências elencadas pelos entes jurídicos envolvidos.

Dado o alto grau de incerteza devido à pandemia causada pelo covid-19, o ano de 2020 é caracterizado pelo contingenciamento de recursos financeiros e um desenho dos diversos cenários nunca presenciados. Ainda temos dificuldade na aquisição de novas áreas para reassentamento de famílias em situação de vulnerabilidade social e, com a redução dos recursos destinados à habitação, não há previsão orçamentária para novas contratações para o ano de 2020, seja de recursos oriundos de novos contratos de financiamento, seja a fundo perdido ou financiamento do FGTS.

Ainda assim, em outubro/20 a COHAB-CT foi a primeira selecionada do Brasil para receber recursos do fundo Pró-Moradia, com o projeto apresentado ao Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) e à Secretária Nacional de Habitação, para a urbanização da Vila Divino, no bairro Atuba.

Em 25/08/2020 o Governo Federal lançou o programa Casa Verde e Amarela, com o foco na regularização fundiária e na redução de juros para ampliar o acesso à casa própria. A COHAB-CT também inscreveu junto ao MDR e à Secretária Nacional de Habitação, além do projeto da Vila Divino, os projetos da Vila Cajuru, Vila Beira Rio/Bela Vista da Ordem, Vila Ferroviária 5B, Vila Ferroviária 4 e Vila Palmeiras e aguarda definições sobre a liberação dos recursos. O projeto da COHAB-CT na Vila Cajuru também foi aprovado pelo MDR.

Fomos bem-sucedidos nas negociações e liberações junto a Secretaria Municipal de Finanças para os aditivos (Valor, Prazo e Reajuste) das obras em andamento, solucionando as pendências elencadas pelos entes Jurídicos envolvidos nos processos. Devido ao sucesso desses procedimentos, nossas obras no Centro Cultural Multiuso, no Moradias Castanheira, na Vila Prado e nas Vilas Bela Vista da Ordem e Beira Rio

estão em andamento ou em fase final, sem problemas orçamentários ou de aditivo contratuais.

Foram também concluídas as negociações entre a Secretaria Municipal de Obras Públicas (SMOP) e os setores de Planejamento e de Orçamento (SMF), para fechamento da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) de 2021, quanto à disponibilidade de recursos para as ações orçamentárias destinadas a habitação, com foco na continuidade das obras e serviços e também em novas contratações.

Mesmo com os inúmeros problemas causados pela pandemia, conseguimos cumprir com nossos objetivos em 2020.

2.3.2 PRODUTO: 514 NOVAS UNIDADES HABITACIONAIS CONSTRUÍDAS

Durante toda a gestão, de janeiro/17 até o momento, a COHAB-CT superou a meta prevista com a entrega de 564 novas unidades habitacionais para a população curitibana que se encontrava em áreas consideradas de risco.

Em 2017 foram entregues 149 unidades; em 2018 foram entregues 226 unidades e em 2019, o total de 126 unidades. Até setembro/2020 já foram entregues 63 unidades e estavam em construção mais 88 sobrados e casas no Moradias Castanheira, para o qual está prevista até dezembro/20 a entrega das 34 primeiras unidades habitacionais.

Com novas unidades habitacionais em construção, a previsão é de que até dezembro/2020 ocorra a entrega do Centro Cultural Multiuso no CIC, 34 unidades habitacionais no Moradias Castanheira e mais duas unidades habitacionais na Vila União Ferroviária, totalizando 99 novas habitações construídas pela Companhia em 2020, e 600 novas unidades durante a Gestão 2017-2020.

Em dezembro/19 foram entregues mais 10 unidades na Vila Prado e mais 14 no Moradias Bela Vista da Ordem (não contabilizadas no relatório de 2019) e em 2020 foram entregues 193 novas unidades, o que gera um total de 217 habitações entregues pela COHAB-CT no período analisado.

As 88 unidades habitacionais do Moradias Castanheira estão em andamento e rigorosamente dentro do cronograma previsto; em que pese as dificuldades percebidas em função da pandemia mundial, a previsão de entrega está mantida para junho de 2021. Informamos ainda que estamos viabilizando a contratação para a implantação da recuperação ambiental e infraestrutura da Vila Ulisses Guimarães, área de origem das famílias que ocuparão o Moradias Castanheira.

A obra de infraestrutura do Moradias Arroio foi paralisada em função da falta de capacidade da empresa executora. A COHAB-CT já está com o novo processo de contratação da obra em andamento, com a retomada do empreendimento para 2021.

2.3.3 PRODUTO: 90 UNIDADES HABITACIONAIS CONCLUÍDAS

A meta assumida pela Companhia no Plano de Governo era de retomar e concluir a construção de 90 unidades habitacionais, obras paralisadas desde a gestão anterior. A COHAB-CT não só cumpriu a meta estabelecida, como a superou em 14 unidades, se forem contabilizadas as obras que utilizaram apenas recursos do Fundo Municipal de Habitação (FMHIS).

Mas a COHAB-CT fez muito mais do que isso. Um dos exemplos da superação da meta é o Jardim Acrópole, onde as 12 unidades habitacionais previstas e toda a sua infraestrutura foram concluídas dentro do prazo planejado. Com investimentos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e contrapartida da Prefeitura, que somados chegam a R\$ 19,6 milhões, a intervenção da Companhia na Vila Acrópole reassentou em novas moradias 192 famílias que viviam em situação de risco. Ao todo, a intervenção beneficiou 1.292 famílias. Além das 192 reassentadas, as famílias que estão em locais sem restrições habitacionais também foram beneficiadas com obras que melhoraram a infraestrutura do local.

Importante salientar que muitos moradores que foram beneficiados com a implantação do produto acabaram tendo motivação suficiente para investirem em seus imóveis, melhorando consideravelmente suas habitações. Com a conclusão da ação da COHAB-CT nessas vilas, as famílias tiveram a certeza de que o local está definitivamente pertencendo a elas, não mais tendo a dúvida se poderão ou não permanecer morando no local. É perceptível a transformação positiva que ocorreu nas vilas, não só no aspecto visual, mas também nas famílias.

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

A grande dificuldade que a COHAB-CT enfrentou durante o período de 2017-2020 foi a falta de recursos públicos para habitação de interesse social, que apresentou o seguinte cenário:

Recursos Municipais – a receita do Solo Criado, que alimenta o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, reduziu muito devido à concorrência com outras formas de aquisição de potencial construtivo. Dessa forma, os investimentos foram reduzidos a atendimentos emergenciais;

Recursos Estaduais – não houve disponibilidade de recursos estaduais para a promoção de habitação de interesse social no município de Curitiba;

Recursos Federais – os recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) foram liberados apenas agora, no ano de 2020, para conclusão de empreendimentos que estavam em andamento/paralisados em todo o país. Curitiba possui apenas um empreendimento nessa situação, para o qual já foi liberada a retomada da obra. O empreendimento em questão é o Residencial Theo Aterino, que atenderá 240 famílias selecionadas pela COHAB-CT. Ainda não existe previsão de contratações de novos empreendimentos com recursos do FAR. Tal recurso é destinado a atender a faixa de renda mais baixa da população, pois possui condições especiais. Os investimentos com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para habitação de interesse social continuaram durante todo o tempo, porém sofreram alterações que reduziram o crédito e o subsídio para o beneficiário final.

O governo federal lançou este ano o Programa Casa Verde Amarela, que substituiu o Programa Minha Casa Minha Vida. Inicialmente ele prevê a redução da taxa de juros para a aquisição da casa própria para famílias que possuem renda de até R\$ 7.000,00. O programa, que prevê a promoção da habitação de interesse social, ainda não está regulamentado, sendo assim ainda não existem informações sobre valores das unidades habitacionais que serão financiadas e subsídio que será concedido para as famílias.

O município de Curitiba sancionou nova lei sobre a aquisição de potencial construtivo, que deve contribuir para o aumento da arrecadação de recursos para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, promovendo, assim, a produção.

Parceria de Assessoramento

Novas parcerias: 06 contratos com 1.680 unidades habitacionais;
Gestão de parcerias: 13 contratos com 3.208 unidades habitacionais;
Total no período: 19 contratos com 4.888 unidades habitacionais.

Parceria de Comercialização

Novas parcerias: 05 contratos com 280 unidades habitacionais;
Gestão de parcerias: 08 contratos com 774 unidades habitacionais;
Total no período: 13 contratos com 1.054 unidades habitacionais.

Famílias convocadas: 16.188 famílias

Unidades habitacionais comercializadas: 110 unidades

Entrega de unidades habitacionais: 120 unidades.

Gestão 2017 - 2020 (considerando que as previsões do III Ciclo se concretizem)

Parceria de Assessoramento

Parcerias firmadas: 22 contratos com 5.364 unidades habitacionais;
Parcerias não viabilizadas: 03 contratos com 384 unidades habitacionais;
Parcerias viabilizadas: 03 contratos com 476 unidades habitacionais;
Parcerias em análise: 16 contratos com 4.504 unidades habitacionais.

Parceria de Comercialização

Parcerias firmadas: 15 contratos com 465 unidades habitacionais;
Parcerias de Comercialização originadas do Assessoramento: 03 contratos com 476 unidades habitacionais;

Total no período: 18 contratos com 941 unidades habitacionais.

Famílias convocadas: 80.994 famílias

Unidades habitacionais comercializadas: 685 unidades

Entrega de unidades habitacionais: 1.369 unidades.

A meta de promover parcerias para a produção de 7.253 unidades habitacionais não foi atingida, tendo em vista que em grande parte ainda está em análise de viabilidade para produção de 5.829 unidades habitacionais. A justificativa para o não atingimento da meta é a redução de subsídio e de crédito federal para aquisição da unidade habitacional e a escassez de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e de recursos municipais para promover a habitação de interesse social.

Além da falta de recursos públicos, tivemos o impacto da pandemia do Coronavírus que aumentou o tempo de análise dos processos, devido ao novo modelo de trabalho assumido por diversas secretarias municipais e à alteração da forma como a COHAB-CT oferta as unidades habitacionais, que era presencial e passou a ser digital. Apesar da grande procura por informações, a concretização nas vendas das unidades foi reduzida devido às incertezas que o momento está proporcionando, no sentido da economia das famílias e na manutenção dos empregos. Seguimos assessorando as parcerias para a obtenção de vistos das secretarias e outros órgãos, bem como a obtenção de alvará e CVCO.

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-CT. 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 esse 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 às necessidades do município.

É importante ressaltar que a COHAB-CT continua trabalhando para promover a produção de habitação de interesse social através da parceria com a iniciativa privada.

DEMAIS REALIZAÇÕES DA COHAB-CT

REDUÇÃO DA POBREZA

Durante todo o ano de 2020, o serviço social da COHAB Curitiba prestou atendimentos a mais de 1.500 pessoas, entre atendimentos na sede da Companhia, nas comunidades, no plantão social, em atendimentos telefônicos, por cadastramentos e por meio de pesquisas sociais nas comunidades e nos empreendimentos.

Além disto, foram realizadas articulações com secretarias do Município e com outros órgãos, ou seja, não foram medidos esforços para que as famílias tivessem suas demandas analisadas e mediadas para as possíveis resoluções. Destaca-se que, com o evento singular da pandemia do covid-19, todas as ações foram pautadas sempre pelas legislações vigentes com todas as orientações e cuidados sanitários tanto para os funcionários, quanto para as famílias.

Em agosto/20 a Prefeitura Municipal de Curitiba e a Agência Francesa de Desenvolvimento celebraram a assinatura da contratação do empréstimo de € 38,1 milhões (o equivalente a R\$ 164 milhões) com a AFD – sendo a contrapartida do município de € 9,5 milhões (cerca de R\$ 41 milhões). A intervenção para recuperação da área a ser utilizada 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. “Estima-se que 10.400 pessoas do bairro e municípios adjacentes serão beneficiadas diretamente pelo projeto e 669 mil pessoas, indiretamente”, informou o encarregado de Negócios Interino da Embaixada da França no Brasil, Olivier da Silva.

Em 2020 foram concluídos os documentos que compõem o dossiê orçamentário relativo ao processo licitatório do Trabalho Social que propiciará a disponibilização dos recursos para o desenvolvimento de todas as ações previstas no Plano de Reassentamento do Caximba, com início em 2021.

Um dos projetos apresentados, pela COHAB-CT para a PMC, tem o foco nas famílias de maior situação de risco e vulnerabilidade e tem início pela urbanização do Bolsão Caximba: Vila 29 de outubro, 1º de Setembro e Vila Dantas, onde a COHAB-CT atuará no processo de regularização fundiária, compreendendo desde o mapeamento das famílias até a busca para o documento individual do lote. O projeto envolve a realocação e reordenamento da área de ocupação irregular. O Bolsão Caximba possui ao menos 1.500 famílias e a maioria dos moradores vive em situação de vulnerabilidade física e social. Além disso, está em três áreas de proteção ambiental: as dos rios Barigui e Iguazu e uma reserva de refúgio de vida selvagem.

HABITAÇÃO COM PREOCUPAÇÃO AMBIENTAL

Em fevereiro deste ano a COHAB-CT entregou, junto com a PMC, o Bosque da Colina, na Vila Nori, no bairro Pilarzinho. O projeto de recuperação da área, antes ocupada por residências irregulares, fica em um morro e um fundo de vale. Como parte do projeto de 100 mil novas árvores na cidade de Curitiba, no local foram plantadas 1,5 mil mudas que passam a embelezar o novo Bosque. Na Vila Nori foram mapeadas, pela COHAB-CT, 315 famílias, destas 207 foram relocadas e 108 famílias permaneceram residindo no local de origem. Após a transferência das famílias, a COHAB-CT iniciou as obras de urbanização e recuperação ambiental. As moradias precárias foram demolidas, os entulhos removidos e ruas abertas para melhorar o acesso.

Em outubro/20 foram aprovados, pela diretoria da COHAB-CT, os recursos para a execução da recuperação ambiental na Vila Verde. O projeto beneficiará em torno de 2.400 famílias moradoras da comunidade.

Além da preocupação direta com a natureza local, os projetos implantados pela COHAB-CT receberão painéis solares para a geração de energia de forma limpa e sustentável nas residências e o Centro Cultural Multiuso contará com caixas d'água que condicionam as águas pluviais para haver o reaproveitamento de águas das chuvas e diminuir o consumo direto da rede.

COHAB SOLAR

Foram também aprovados, pela diretoria da COHAB-CT, em outubro/20, os recursos para a implantação de painéis solares nas 53 unidades habitacionais entregues no Moradias Bela Vista da Ordem. A nova alternativa de geração de energia contribui com a natureza, pois sua produção é completamente limpa: não provoca poluição e nenhum dano ao meio ambiente, tornando o sol uma fonte de energia pura e sustentável. Para completar, essa é uma fonte de energia gratuita. As 26 famílias relocadas pela COHAB-CT no Moradias Faxinal em 2018, que já utilizam os painéis solares, alcançaram mais de 80% na redução de sua fatura de energia elétrica.

OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Como complemento às obras de unidades habitacionais e devido ao impacto ambiental e social causado pelas relocações, a COHAB-CT também investe na execução da infraestrutura nas áreas em que atua. Abaixo estão relacionadas as ações desenvolvidas durante a gestão 2017-2020, divididas por regional:

Regional Boa Vista

Vila Nori

Demolição e remoção de resíduos - 8.900,00 m²

Recuperação Ambiental - 13.483,00m²

Plantio de árvores - 1407 ud

Sistema viário - execução de pavimentação em paver - 2010,00m²

Execução de pavimentação em CBUQ - 1082,72m²

Drenagem pluvial - execução de redes de águas pluviais - 436,00 m

Execução de muros de arrimo - 539,20 m

Execução de redes de abastecimento de água - 226,00m

Execução de redes de esgotamento sanitário - 305,00 m - Obra concluída em Fevereiro/2020.

Regional Boqueirão

Vila Flávia Borlet

Sistema viário - execução de pavimentação em CBUQ - 971,18 m²

Drenagem pluvial - execução de redes de águas pluviais - 21,00m - obra concluída em Fevereiro/2019.

Regional Cajuru

Vila Jardim Acrópole

Sistema viário

Execução de pavimentação em CBUQ durante a Gestão Rafael Greca - 10.150,53 m² (Total do contrato 20.587,58m²)

Drenagem pluvial - execução de redes de águas pluviais durante a Gestão Rafael Greca - 2756,00 m (Total do contrato 6391,00 m)

Recuperação ambiental

Durante a Gestão Rafael Greca - 8.686,67 m² (Total do contrato 10.625,85m²)

Execução de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário durante a Gestão Rafael Greca - 3.737,83 m (Total do contrato 10.914,66 m) - obra concluída em Julho/2019 (incluindo as 99 habitações)

Moradias Alamanda

Recuperação ambiental - durante a Gestão Rafael Greca - 62,04 m² (Total do contrato 322,04m²)

Obra concluída em Julho/2019 (incluindo as 75 habitações)

Vila Autódromo III

Sistema viário

Execução de pavimentação em CBUQ 923,00 m²

Drenagem pluvial - execução de redes de águas pluviais 112,00 m

Recuperação ambiental - durante a Gestão Rafael Greca - 3.199,34m²

Execução de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário - 56,00 m - obra concluída em Novembro/2018

Pavimentação de vias:

RUA WALDOMIRO DALDIGAN

Sistema viário - execução de pavimentação em CBUQ 219,47m²

Drenagem pluvial - execução de redes de águas pluviais 56,00m - obra concluída em Outubro/2018

PAV. VIAS (Vila Lorena)

Sistema viário - execução de pavimentação em CBUQ 4783,14m²

Drenagem pluvial - execução de redes de águas pluviais 32,00m

Obra concluída em Outubro/2018

PAV. VIAS (Serra do Mar)

Sistema viário - execução de pavimentação em CBUQ 1.859,21m²

Drenagem pluvial - execução de redes de águas pluviais 35,00m

Obra concluída em Outubro/2018

Regional CIC

Moradias Arroio

Drenagem pluvial - execução de redes de águas pluviais 61,00 m

Execução de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário - 2.844,49 m - obra não concluída devido ao término do prazo Novembro/2018 - processo de aplicação de sanções a empresa contratada em andamento

Moradias Castanheira

Obra iniciada em 28/10/2019 - execução de 88 uhs e infraestrutura. Obra em andamento.

Regional Matriz

Vila Prado

Recuperação Ambiental - 2.370,20m²

Plantio de árvores - 166 ud

Sistema viário - execução de pavimentação em paver - 959,79 m²

Execução de pavimentação em CBUQ - 228,27 m²

Drenagem pluvial - execução de redes de águas pluviais - 150,00 m

Execução de redes de abastecimento de água - 215,00 m

Execução de redes de esgotamento sanitário - 189,70 m - obra concluída em Fevereiro/2020.

Regional Portão

Vila Parolin

Sistema Viário - execução de pavimentação em CBUQ - 12.363,40 m²

Mais serviços de drenagem pluvial, melhorias em pavimentação primária em brita graduada e sinalização horizontal e vertical - obra concluída em Setembro/2018.

Regional Tatuquara

Vila Bela Vista da Ordem

Sistema viário - execução de pavimentação em CBUQ durante a Gestão Rafael Greca - 12.449,61 m² (Total do contrato 19.505,00m²)

Recuperação ambiental - durante a Gestão Rafael Greca - 3.259,91 m² (Total do contrato 4.422,56 m²)

Execução de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário durante a Gestão Rafael Greca - 943,70 m (Total do contrato 8.535,73 m) - obra concluída em Dezembro/2018

Vila Bela Vista da Ordem

Execução de ampliação Redes de Energia Elétrica - 317 m (Dezembro/2019)

Execução de redes de abastecimento de água - 99,00 m (Dezembro/2019)

Execução de redes de esgotamento sanitário - 88,00 m (Dezembro/2019)

Vila Beira Rio

Execução de redes de abastecimento de água - 591,00 m

Execução de redes de esgotamento sanitário - 254,00 m - obra concluída em Julho/2020.

CENTRO CULTURAL NO CIC

Em 2019 a COHAB-CT contratou a obra do Centro Cultural no CIC, que tem a previsão de ser entregue em novembro deste ano. A obra teve início na gestão anterior e estava paralisada. O espaço possui 1.200 m² e o novo equipamento vai contar com Cine Teatro e salas para cursos e oficinas culturais.

A execução e gestão da obra do Centro Cultural Multiuso foi designada à COHAB-CT, como parte integrante do contrato de urbanização da Bacia do Rio Formosa, firmado entre o município de Curitiba e o Ministério das Cidades. Estão sendo investidos R\$ 2,7 milhões no contrato. A construção

vai contar com três blocos de dois pavimentos. O primeiro bloco vai abrigar o Cine Teatro, no segundo ficarão áreas de serviços e o terceiro vai possuir salas para exposições artísticas, aulas de música, dança e teatro, além da administração. O Centro Cultural ficará na Praça Central da Vila Nossa Senhora da Luz, um local com grande concentração de população e que já tem um Centro de Referência de Assistência Social (Cras), uma escola e um ginásio de esportes, mas ainda é carente de equipamentos culturais.

A edificação será equipada com caixas d'água que condicionam as águas pluviais. O reaproveitamento de águas das chuvas atende as posturas municipais de contenção de cheias e de sustentabilidade dos edifícios.

EXEMPLO

O projeto da COHAB-CT na Vila Torres foi destaque em um canal da TV espanhola em fevereiro/20. O programa Aragonese por el Mundo, da Aragón Televisión, gravou uma reportagem sobre o projeto de reassentamento das famílias que viviam em área de risco, nas margens do rio Belém.

Em janeiro deste ano foi realizada uma visita à comunidade com a jornalista espanhola Raquel Jimenez. Acompanhados pelo Setor de Comunicação da COHAB e pela assistente social Elaine Haddad, a equipe espanhola conheceu um pouco do trabalho da Companhia. Primeiramente estiveram nas margens do rio, onde as famílias habitavam irregularmente e de maneira precária. Em seguida visitaram os sobrados para onde foram transferidas e conversaram com alguns moradores. O Projeto da COHAB-CT na Vila Prado beneficiou 90 famílias com novas moradias, das quais futuramente receberão o título de propriedade, e serão oficialmente proprietários da sua residência.

COHAB NOS BAIRROS

Na busca de facilitar a interação com os clientes e com a população em geral, a Companhia permanece realizando atendimentos presenciais por meio de diversos canais. 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 necessitam fazer agendamento para início de processos nas agências. Disponibiliza ainda o FALECOM, um canal no site da Companhia, em que a população tem acesso à solicitação de informações, registros de reclamações ou elogios a 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. De janeiro a outubro de 2020 foram realizados 8.997 agendamentos, com a previsão de chegar a 12.096 até dezembro/20. Tal prática se tornou um facilitador para os profissionais do atendimento ao cliente, que puderam se organizar melhor, e beneficiou principalmente o cidadão, que não precisou ficar aguardando atendimento.

ESCRITÓRIO LOCAL CAXIMBA – ELO

O Escritório Local (ELO) já está com endereço definido, situado à Rua Bruno Delegado de Almeida, nº 8080, Bairro Tatuquara. Consistirá em local estratégico para atendimento a 100% das famílias beneficiárias do Projeto Bairro Novo do Caximba.

O atendimento será integral e multidisciplinar, envolvendo as áreas social, ambiental, de engenharia e arquitetura, além de ser um espaço para a realização de reuniões e atividades com as famílias beneficiárias do projeto, com foco nas questões de gênero, nos impactos nas mudanças climáticas e na redução da pobreza.

Atualmente o ELO encontra-se em processo de início das adequações físicas necessárias ao bom funcionamento, que está previsto para começar ainda em 2020.

HORTA COMUNITÁRIA COMUNIDADE BELA VISTA DA ORDEM

Através do desenvolvimento das ações sociais e ambientais do projeto Bela Vista da Ordem, coordenado pela COHAB, no bairro Tatuquara, está em implantação a horta comunitária, localizada na Rua Deputado Munhoz da Rocha, a qual beneficiará cerca de 300 famílias com o incremento na alimentação de forma saudável.

Para tanto, estão sendo realizadas diversas reuniões com os moradores, objetivando a estruturação da horta, manutenção e distribuição entre as famílias, para que ela esteja em produção até dezembro de 2020.

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

BALANÇO PATRIMONIAL

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

ATIVO		2020	2019
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	Nota 4	6.127.846,31	1.870.900,69
Adiantamentos		1.251.265,90	811.832,06
Clientes a receber	5	163.369.589,07	147.680.411,78
Devedores por financiamentos	5	11.554.433,15	12.338.783,66
Valores a receber FGTS		76.476,02	76.476,02
Valores a receber seguradora		71.790,35	71.790,35
Tributos a comp. e recuperar		678.351,39	595.637,35
Estoques	7	221.309.798,75	220.712.932,41
Despesas antecipadas		1.089,00	1.566,00
Outros Valores Realizáveis	8	3.711.683,94	3.375.218,65
		408.152.323,88	387.535.548,97
NÃO CIRCULANTE			
Devedores por financiamentos	5	96.014.589,33	101.020.421,69
Valores a receber FCVS	6	203.772.668,97	197.607.720,34
Valores em depósitos judiciais	9	5.370.875,62	4.856.051,74
Investimentos	10	29.576,50	29.576,50
Imobilizado	10	6.598.862,23	6.608.426,33
Intangível	10	629,02	1.877,02
		311.787.201,67	310.124.073,62
TOTAL		719.939.525,55	697.659.622,59

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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

	2020	2019
RECEITA BRUTA DE VENDAS E SERVIÇOS Nota 19		
Receita de vendas imobiliárias	9.675.355,47	17.935.420,70
Receita de prestação de serviços	7.774.419,02	8.375.017,49
Receita de locação de bens	1.110.856,02	1.036.187,42
	18.560.630,51	27.346.625,61
(-) DEDUÇÃO IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES	(1.375.403,10)	(1.989.845,42)
(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	17.185.227,41	25.356.780,19
CUSTO COM VENDAS IMOBILIÁRIAS		
	(2.580.449,56)	(5.450.159,14)
DESPESAS COM VENDAS E SERVIÇOS Nota 20		
De Comercialização	(565.930,52)	(1.017.559,21)
De Produção	(7.388,25)	(20.324,30)
De Gestão de Créditos	(195.458,54)	(4.996.739,51)
De Desenvolvimento Comunitário	(60.050,00)	(166.500,00)
Judiciais	(3.154.927,92)	(14.010.822,40)
	(3.983.755,23)	(20.211.945,42)
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS		
Pessoal	Nota 21 (28.936.002,07)	(28.762.346,79)
Encargos de Pessoal	Nota 21 (5.571.665,64)	(5.388.500,47)
Ocupação	(954.210,97)	(1.238.216,14)
Utilidades e Serviços	(752.297,05)	(671.223,43)
Gerais	(1.842.983,88)	(2.693.210,96)
Tributárias	(341.470,50)	(352.594,91)
	(38.398.630,11)	(39.106.092,70)
(=) RESULTADO OPERACIONAL	(27.777.607,49)	(39.411.417,07)
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS		
	3.614.807,42	9.424.613,90
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas Financeiras	29.275.539,32	26.714.712,14
Variáveis Monetárias Ativas	1.542.460,55	949.040,44
Despesas Financeiras	(12.154.131,53)	(20.387.954,01)
Variáveis Monetárias Passivas	(85.642,97)	(4.012.647,70)
Impostos incidentes s/receitas financeiras	(1.449.082,31)	(1.286.364,42)
	17.129.143,06	1.976.786,38
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO	(7.033.657,01)	(28.010.016,79)
Lucro (Prejuízo) por Lote de Mil Ações - R\$	(0,10503)	(0,41827)
Quantidade de ações	66.965.703.548	66.965.703.548

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

BALANÇO PATRIMONIAL

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

PASSIVO		2020	2019
CIRCULANTE			
Obrigações com fornecedores	Nota 11	1.771.117,52	2.244.533,46
Obrigações trabalhistas	12	5.309.491,67	8.165.571,08
Encargos trabalhistas	13	5.782.855,08	5.697.659,08
Obrigações tributárias	13	4.536.858,81	4.521.507,55
Provisão para contingências	14	59.768.444,86	56.987.389,47
Empréstimos e financiamentos	15	19.040.137,47	18.619.774,79
Créditos a repassar	16	8.093.921,74	8.071.500,47
Adiantamento de clientes	17	19.731.704,49	20.606.246,07
Outros valores exigíveis		66.526,64	310.826,68
		124.101.058,28	125.225.008,65
NÃO CIRCULANTE			
Obrigações trabalhistas	12	0,00	708.547,60
Encargos trabalhistas	13	37.940.825,03	42.354.098,79
Obrigações tributárias	13	25.915.613,16	26.590.393,93
Empréstimos e financiamentos	15	241.525.263,82	253.454.092,27
Outros valores exigíveis		573.384,76	573.384,76
		305.955.086,77	323.680.517,35
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital Social	18	360.193.062,08	360.193.062,08
Adiant.Futuro Aum.de Capital		77.987.880,68	29.824.939,76
Ajustes de avaliação patrimonial		10.031.884,70	10.031.884,70
(-) Prejuízos Acumulados		-158.329.446,96	-151.295.789,95
		289.883.380,50	248.754.096,59
TOTAL		719.939.525,55	697.659.622,59

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019 e 2018

	Capital Social	Futuro Aumento de Capital	Ajuste Avaliação Patrimonial
SALDOS EM 2017			
Prejuízo Anterior	-	-	-
Integralização 128ª e	58.967.919,10	(58.967.919,10)	-
Adiant.Futuro Aumento	-	36.824.940,93	-
Ajuste de Avaliação	-	-	10.031.884,70
Prejuízo do Exercício	-	-	-
SALDOS EM 2018	323.368.121,16	36.824.939,75	10.031.884,70
Prejuízo Anterior	-	-	-
Integralização 131ª AGE	36.824.940,92	(36.824.940,92)	-
Adiant.Futuro Aumento	-	29.824.940,93	-
Ajuste de Avaliação	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	-	-
SALDOS EM 2019	360.193.062,08	29.824.939,76	10.031.884,70
Prejuízo Anterior	-	-	-
Integralização	-	-	-
Adiant.Futuro Aumento	-	48.162.940,92	-
Ajuste de Avaliação	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	-	-
SALDOS EM 2020	360.193.062,08	77.987.880,68	10.031.884,70
	Prejuízos Anteriores	Prejuízos do Exercício	Total
SALDOS EM 2017			
	(24.228.560,75)	(59.241.875,74)	239.897.683,49
Prejuízo Anterior	(59.241.875,74)	59.241.875,74	-
Integralização 128ª e	-	-	-
Adiant.Futuro Aumento	-	-	36.824.940,93
Ajuste de Avaliação	-	-	10.031.884,70
Prejuízo do Exercício	-	(39.815.336,67)	(39.815.336,67)
SALDOS EM 2018	(83.470.436,49)	(39.815.336,67)	246.939.172,45
Prejuízo Anterior	-	-	-
Integralização 131ª AGE	-	-	-
Adiant.Futuro Aumento	-	-	29.824.940,93
Ajuste de Avaliação	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	(28.010.016,79)	(28.010.016,79)
SALDOS EM 2019	(83.470.436,49)	(67.825.353,46)	248.754.096,59
Prejuízo Anterior	-	-	-
Integralização	-	-	-
Adiant.Futuro Aumento	-	-	48.162.940,92
Ajuste de Avaliação	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	(7.033.657,01)	(7.033.657,01)
SALDOS EM 2020	(83.470.436,49)	(74.859.010,47)	289.883.380,50

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO 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 2020 E DE 2019 (MÉTODOS INDIRETOS)

	2020	2019
1. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro/Prejuízo Líquido do Exercício	(7.033.657,01)	(28.010.016,79)
Ajustes ao lucro/prejuízo por:		
Depreciação e Amortização	24.300,84	43.829,87
Provisão	59.768.444,86	56.987.389,47
Reversão de Provisão	(56.987.389,47)	(43.023.173,78)
Baixa do ativo imobilizado e intangível	1,26	3.929.974,14
Redução (aumento) nos ativos:		
Adiantamentos	(439.433,84)	(157.298,76)
Clientes a receber	(15.689.177,29)	(7.302.459,49)
Devedores por financiamentos	5.790.182,87	(609.152,28)
Valores a receber FCVS	(6.164.948,63)	(6.044.368,41)
Valores a receber FGVS	-	(65.641,92)
Valores a receber seguradora	-	-
Tributos a compensar e recuperar	(82.714,04)	(32.078,87)
Estoques	(596.866,34)	1.576.028,61
Despesas antecipadas	477,00	(1.048,75)
Outros Valores Realizáveis	(336.465,29)	418.518,22
Valores em depósitos judiciais	(514.823,88)	(816.025,45)
Aumento (redução) nos passivos:		
Obrigações com fornecedores	(473.415,94)	(1.393.102,23)
Obrigações trabalhistas	(3.564.627,01)	(4.649.678,05)
Encargos trabalhistas	(4.328.077,76)	4.640.849,86
Obrigações tributárias	(659.429,51)	3.152.504,72
Créditos a repassar	22.421,27	138.924,97
Adiantamento de clientes	(874.541,58)	(425.380,33)
Outros valores exigíveis	(244.300,04)	277.982,83
(=) Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(32.384.039,53)	(21.363.422,42)
2. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Adições ao ativo imobilizado	(13.490,00)	(32.286,00)
Adições ao ativo intangível	-	-
(=) Caixa Líquido das Atividades de Investimentos	(13.490,00)	(32.286,00)
3. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(11.508.465,77)	(10.919.916,39)
Recebimento para aumento de capital	48.162.940,92	29.824.940,93
(=) Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos	36.654.475,15	18.905.024,54
AUMENTO/DIMINUIÇÃO DAS DISPONIBILIDADES	4.256.945,62	(2.490.683,88)
Disponibilidades no Início do Período	1.870.900,69	4.361.584,57
Disponibilidades no Final do Período	6.127.846,31	1.870.900,69

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, obedecendo 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 e acabados 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 alugueis 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:

	2020	2019
Caixa	0,00	809.400,00
Depósitos bancários a vista	85.601,15	300.351,52
Depósitos bancários a vista - vinculados	577.368,28	561.872,84
Fundos de investimento	5.329.481,68	0,00
Fundos de investimento - vinculados	93.175,73	91.764,84
Numerários em trânsito	42.219,47	107.511,49
	6.127.846,31	1.870.900,69

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 referem-se a valores aplicados na Caixa Econômica Federal em títulos de renda fixa e os fundos de investimento vinculados a contratos referem-se a valores de saldo remanescente do montante recebido para a execução de serviços contratados, também 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:

	2020		2020
	Circulante	Não Circulante	Total
Prestações imobiliárias	161.603.578,89	0,00	161.603.578,89
Valores de locatários	1.022.102,28	0,00	1.022.102,28
Serviços prestados	743.907,90	0,00	743.907,90
Financiamentos	10.359.776,25	89.239.826,27	99.599.602,52
Vendas Compromissadas	1.194.656,90	6.774.763,06	7.969.419,96
	174.924.022,22	96.014.589,33	270.938.611,55

	2019		2019
	Circulante	Não Circulante	Total
Prestações imobiliárias	145.946.881,62	0,00	145.946.881,62
Valores de locatários	739.541,57	0,00	739.541,57
Serviços prestados	993.988,59	0,00	993.988,59
Financiamentos	10.853.203,14	90.947.277,90	101.800.481,04
Vendas Compromissadas	1.485.580,52	10.073.143,79	11.558.724,31
	160.019.195,44	101.020.421,69	261.039.617,13

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.

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 2056. As parcelas de curto prazo estão previstas para serem recebidas nos doze meses subsequentes ao encerramento do exercício social

NOTA 06 - FCVS A RECEBER:

	2020	2019
Fundo de Compensação Variações Salariais	203.903.386,72	197.738.438,09
Provisão para perdas junto ao FCVS	-130.717,75	-130.717,75
	203.772.668,97	197.607.720,34

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 à 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:

	2020	2019
Bens imóveis acabados	33.441.030,54	33.496.696,85
Bens em fase de desenvolvimento	185.161.158,66	184.455.510,00
Projetos em fase de desenvolvimento	2.707.609,55	2.760.725,56
	221.309.798,75	220.712.932,41

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

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.

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:

	2020	2019
Salários a recuperar cedidos	1.183.554,99	1.350.126,41
Aluguel/condomínio a recuperar	2.528.128,95	2.025.092,24
Outros	0,00	0,00
	3.711.683,94	3.375.218,65

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:

	2020	2019
Processos trabalhistas	1.279.679,19	1.209.377,15
Processos de mutuários	1.464.583,59	1.184.743,27
Processos de fornecedores	64.810,39	61.012,66
Processos de desapropriação	2.555.966,19	2.395.421,45
Outros processos	5.836,26	5.497,21
	5.370.875,62	4.856.051,74

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	Depreciação Acumulada	2020	2019
				Valor Líquido	Valor Líquido
Terrenos	-	6.505.131,71	0,00	6.505.131,71	6.505.131,71
Edificações	4,00	372.003,19	324.707,98	47.295,21	51.278,01
Computadores e Periféricos	20,00	1.395.554,26	1.369.075,04	26.479,22	21.778,70
Máquinas, equip. e inst.	10,00	309.964,80	293.665,07	16.299,73	21.691,06
Móveis e utensílios	10,00	945.147,66	941.491,30	3.656,36	8.546,85
Veículos	20,00	30.201,31	30.201,31	0,00	0,00
		9.558.002,93	2.959.140,70	6.598.862,23	6.608.426,33

O Imobilizado está demonstrado ao custo de aquisição. 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

	2020	2019
Companhia Excelsior de Seguros	0,00	464.609,58
J Malucelli Locações S/A	260.145,56	249.176,01
American Life Companhia de Seguros	71.461,77	116.642,25
Outros fornecedores	140.487,24	115.082,67
	472.094,57	945.510,51

NOTA 12- OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

	2020	2020	2019
	Circulante	Total	Total
Salários a pagar	261.634,34	261.634,34	379.585,96
Programa de demissão voluntária	708.547,60	708.547,60	4.751.459,40
Provisão férias com encargos	4.096.372,43	4.096.372,43	3.635.304,40
Outras obrigações	242.937,30	242.937,30	107.768,92
	5.309.491,67	5.309.491,67	8.874.118,68

NOTA 13 – ENCARGOS TRABALHISTAS E OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS:

Encargos trabalhistas	2020		2020
	Circulante	Não Circulante	Total
IRRF a vencer	499.445,18	0,00	499.445,18
INSS a vencer	676.975,13	0,00	676.975,13
INSS parcelado	4.413.266,88	10.761.066,93	15.174.333,81
INSS penhora	0,00	27.179.758,10	27.179.758,10
FGTS a vencer	187.167,61	0,00	187.167,61
Retidos e outros	6.000,28	0,00	6.000,28
	5.782.855,08	37.940.825,03	43.723.680,11

Obrigações tributárias	2020		2020
	Circulante	Não Circulante	Total
PIS/COFINS a vencer	158.402,41	0,00	158.402,41
PIS/COFINS vencido	3.138.473,96	0,00	3.138.473,96
PIS/COFINS parcelado	719.803,92	1.414.653,51	2.134.457,43
PIS/COFINS penhora	0,00	20.046.259,97	20.046.259,97
PIS/COFINS diferido	514.101,72	4.454.699,68	4.968.801,40
Retidos e outros	6.076,80	0,00	6.076,80
	4.536.858,81	25.915.613,16	30.452.471,97

	2019		2019
	Circulante	Não Circulante	Total
Encargos trabalhistas			
IRRF a vencer	477.757,29	0,00	477.757,29
INSS a vencer	579.924,19	0,00	579.924,19
INSS parcelado	4.413.260,00	15.174.340,69	19.587.600,69
INSS penhora	0,00	27.179.758,10	27.179.758,10
FGTS a vencer	220.773,49	0,00	220.773,49
Retidos e outros	5.944,11	0,00	5.944,11
	<u>5.697.659,08</u>	<u>42.354.098,79</u>	<u>48.051.757,87</u>

	2019		2019
	Circulante	Não Circulante	Total
Obrigações tributárias			
PIS/COFINS a vencer	265.035,16	0,00	265.035,16
PIS/COFINS vencido	3.006.115,99	0,00	3.006.115,99
PIS/COFINS parcelado	719.806,02	2.134.455,41	2.854.261,43
PIS/COFINS penhora	0,00	20.046.259,97	20.046.259,97
PIS/COFINS diferido	525.061,44	4.409.678,55	4.934.739,99
Retidos e outros	5.488,94	0,00	5.488,94
	<u>4.521.507,55</u>	<u>26.590.393,93</u>	<u>31.111.901,48</u>

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\$ 17.308.791,24 encontra-se parcelado e registrado pelo valor principal e encargos na data, sendo os respectivos encargos incorridos reconhecidos durante o exercício. A Companhia atualmente analisa pagar o valor de R\$ 3.138.473,96 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:

Provisão Contingência	2020	Ingresso e atualizações	Liquidação/Baixas	2019
Judicial	59.768.444,86	2.781.055,39	0,00	56.987.389,47
	<u>59.768.444,86</u>	<u>2.781.055,39</u>	<u>0,00</u>	<u>56.987.389,47</u>

NOTA 15 - EMPRÉSTIMOS:

Os empréstimos classificados no longo prazo possuem vencimento entre 2021 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	2020	2019
Caixa Econômica Federal - CEF	1,5 a 5%	260.492.604,26	272.001.070,03
Companhia de Habitação Pop.do Paraná		72.797,03	72.797,03
		<u>260.565.401,29</u>	<u>272.073.867,06</u>

Parcelas a Curto Prazo	19.040.137,47	18.619.774,79
Parcelas a Longo Prazo	241.525.263,82	253.454.092,27

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.

	2020	2019
Valores a Transferir ao Mutuário	109.001,98	111.382,57
Obrigações por Gestão de Créditos	5.523.656,20	5.507.797,96
Créditos a Repassar	<u>2.461.263,56</u>	<u>2.452.319,94</u>
	<u>8.093.921,74</u>	<u>8.071.500,47</u>

NOTA 17 – ADIANTAMENTO DE CLIENTES:

	2020	2019
Taxa de Ocupação	18.551.683,02	19.406.754,41
Aquisição de Terrenos	336.635,38	336.635,38
Infraestrutura	688.590,74	688.590,74
Entradas e Cauções	154.795,35	174.265,54
Outros adiantamentos	0,00	0,00
	<u>19.731.704,49</u>	<u>20.606.246,07</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 2020 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:

	2020	2019
Receita de vendas imobiliárias		
Venda e revenda de terrenos	9.450.295,43	16.818.044,81
Taxas de registro e escritura	136.730,57	399.986,70
Outras receitas	<u>88.329,47</u>	<u>717.389,19</u>
	<u>9.675.355,47</u>	<u>17.935.420,70</u>
Receita de prestação de serviços		
Agente produtor externo	139.670,57	510.263,93
Projetos	298.877,55	573.784,77
Serviços Pref.Munic.Curitiba	5.912.801,82	5.502.341,75
Correspondente bancário	56.252,16	137.820,18
Taxa adm.e cobrança	1.010.492,55	1.024.704,31
Outras Receitas	<u>356.324,37</u>	<u>626.102,55</u>
	<u>7.774.419,02</u>	<u>8.375.017,49</u>

NOTA 20 – DETALHAMENTO DAS DESPESAS COM VENDAS E SERVIÇOS:

	2020	2019
Despesas de Comercialização		
De recuperação de unidades	347.299,01	604.772,69
De divulgação e propaganda	17.430,00	2.610,00
De registros e escrituras	21.491,38	157.181,91
Outras Despesas	<u>179.710,13</u>	<u>252.994,61</u>
	<u>565.930,52</u>	<u>1.017.559,21</u>
Despesas de Produção		
Planejamento e Elaboração de Projetos	3.857,14	7.671,43
Licitação	0,00	0,00
Outras Despesas	<u>3.531,11</u>	<u>12.652,87</u>
	<u>7.388,25</u>	<u>20.324,30</u>
Despesas de Gestão de Créditos		
Taxas e Comissões	23.786,86	20.751,64
FCVS Negativa de Cobertura pela CEF	37.809,14	0,00
FCVS - Responsabilidade Agente	45.969,43	0,00
Outras Despesas de Gestão de Créditos	<u>87.893,11</u>	<u>4.975.987,87</u>
	<u>195.458,54</u>	<u>4.996.739,51</u>
Despesas de Desenvolvimento Comunitário		
Auxílio moradia	60.050,00	166.500,00
Outras Despesas	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>60.050,00</u>	<u>166.500,00</u>
Despesas Judiciais	3.154.927,92	14.010.822,40
Total	<u>3.983.755,23</u>	<u>20.211.945,42</u>

NOTA 21 – DETALHAMENTO DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS:

	2020	2019
Despesas de Pessoal		
Salários e ordenados	11.166.661,02	10.744.441,65
Honorários e gratificação da diretoria	676.306,30	622.549,71
Gratificação	5.821.820,95	5.747.775,92
Adicional tempo de serviço	1.964.908,09	1.757.970,22
Indenizações (PDV)	0,00	0,00
Férias e 13º Salário	5.631.274,43	5.213.767,58
Vantagem de pessoal	7.511.802,03	7.531.751,58
Estagiários e aprendizes	401.310,88	715.593,30
Ressarcimento de funcionários cedidos	-4.238.081,63	-3.571.503,17
	28.936.002,07	28.762.346,79
Encargos de pessoal		
INSS	5.126.656,31	4.872.705,89
FGTS	1.602.778,34	1.486.659,38
Ressarcimento de funcionários cedidos	-1.157.769,01	-970.864,80
	5.571.665,64	5.388.500,47

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 2021 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.

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 referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, 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 na minuta do parecer com ressalva, 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 29 de abril de 2021, o Conselho Fiscal é de parecer favorável pelas Demonstrações Contábeis da Companhia, com ressalvas apresentadas minuta do parecer dos auditores independentes em anexo, estando tais relatórios em condições de serem submetidos à apreciação dos senhores Acionistas. Curitiba, 29 de abril de 2021.

Carlos César Calderon
Conselheiro Fiscal
Cássio Rezende Lemos
Conselheiro Fiscal
Marcos Antônio Ferreira de Andrade
Conselheiro Fiscal

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. Consequentemente, ficamos impossibilitados de opinar sobre a necessidade de eventuais ajustes para o reconhecimento de possíveis perdas decorrentes da aplicação desse procedimento, bem como dos consequentes 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. Página 4 de 21

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.

✓ Concluímos 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 concluímos 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 30 de abril de 2021.

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

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

85504/2021



Consulta dos Diários Oficiais

- Acesse o endereço <http://www.imprensaoficial.pr.gov.br/>
- Na página inicial, no campo **CONSULTA AOS DIÁRIOS OFICIAIS**, selecione o diário, informe a data inicial e final e no campo **PESQUISA TEXTUAL** informe o protocolo de sua publicação ou texto que precisa localizar.