COHAB – COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA – COHAB-LD

CNPJ 78.616.760/0001-15

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,
Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à vossa apreciação o Relatório da Administração, acompanhado do Balanço Patrimonial e Demonstrações do Resultado do Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.
As informações seguem acompanhadas do Relatório de Auditores Independentes e do Parecer do Conselho Fiscal da Companhia.
Colocamo-nos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos, sempre no intuito de promover a transparência, o registro administrativo das atividades realizadas pela Companhia e a interlocução com os acionistas e com a sociedade civil londrinense.

Londrina, 24 de março de 2023.
A Diretoria

APRESENTAÇÃO

A Companhia de Habitação de Londrina é uma sociedade de economia mista composta por ações, criada pela Lei Municipal nº 1.008, de agosto de 1965, e com alterações impostas pela Lei Municipal nº 3.936, de dezembro de 1986. Está vinculada à Prefeitura do Município de Londrina como entidade da administração indireta.

Responsável pela definição e implementação das políticas habitacionais do Município, a Cohab atende três públicos prioritários: os inscritos no cadastro da COHAB-LD, que objetivam adquirir seus imóveis; os mutuários que já adquiriram seus imóveis e estão com seus financiamentos ativos ou liquidados; e os ocupantes de assentamentos irregulares ou em processo de regularização, por meio do Programa de Regularização Fundiária.

A atual administração da Companhia, em sintonia com a gestão do prefeito Marcelo Belinati em segundo mandato consecutivo, tem como uma das principais atribuições a tarefa de viabilizar a liberação de novos recursos junto aos governos estadual e federal, para a retomada da construção de moradias para famílias em situação de vulnerabilidade social. Ainda dentro deste contexto, continuamos a reivindicar a finalização de empreendimentos inacabados do Programa Minha Casa Minha Vida, Faixa I, que podem atender famílias com faixa de renda de zero a até R$ 2.000,00.

Outras tarefas são: conduzir os programas de Regularização Fundiária com soluções definitivas para famílias em situação de vulnerabilidade e viabilizar, através de parcerias com a iniciativa privada e a Caixa Econômica Federal, financiamento de imóveis com preços acessíveis para o público com renda máxima de até três salários mínimos.

AÇÕES DA GESTÃO

O ano de 2022 foi marcado, a exemplo de anos anteriores recentes, pela ausência de investimentos no setor habitacional para a construção de novas moradias que pudessem suprir a necessidade de famílias de baixa renda, principalmente as que vivem em situações de extrema pobreza ou mesmo sub-humanas. Por outro lado, houve repasses para programas de Regularização Fundiária, dentro de parâmetros restritos, estabelecidos pelo governo federal, e cuja aplicação foi acompanhada passo a passo pelo Ministério Público Estadual e Tribunal de Justiça.

O número de habitações precárias no Município de Londrina ultrapassa quatro mil unidades, atingindo uma população estimada de, no mínimo, 12 mil pessoas. Em busca de alternativas e soluções para habitação de interesse social, a COHAB-LD participou de várias reuniões presenciais, em Brasília, com autoridades do governo federal e do Congresso, além de várias outras virtuais, com as equipes técnicas do Ministério do Desenvolvimento Regional e da Secretaria Nacional de Habitação. Aconteceram também agendas com a equipe da Caixa Econômica Federal em Brasília, no intuito de promover a retomada das 1. 216 unidades do Residencial Flores do Campo.

Junto ao governo estadual, em agendas com o governador Ratinho Júnior, e fomos em busca de recursos, a exemplo do Fundo Estadual de Combate à Pobreza, e de liberação de áreas do estado existentes no Município, que não possuem destinação de uso e possuem baixo aproveitamento. Foram vários os encontros com deputados estaduais por emendas parlamentares destinadas ao atendimento de famílias vulneráveis.

Foi dado continuidade ao processo para a implantação de unidades habitacionais conquistadas através de concurso nacional, onde foram selecionados os melhores Projetos Habitacionais de Interesse Sustentável do Brasil, promovido pelas parcerias entre o Governo Alemão, Ministério do Desenvolvimento Regional, Secretaria Nacional de Habitação, Associação Brasileira de COHABs, Agentes Públicos de Habitação - ABC, Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB. A COHAB-LD também segue na representação do Diretor Técnico no posto de Vice-Presidente Administrativo Financeiro da Associação Brasileira de COHABs e Agentes Públicos de Habitação - ABC.

Como forma de minimizar a atual falta de recursos federais e as dificuldades econômicas do país, uma alternativa foi buscar parcerias com a iniciativa privada e com a Caixa Econômica Federal para a construção de projetos habitacionais do Programa Casa Verde Amarela, Grupo 2 – FGTS, direcionados a demanda de inscritos no cadastro da COHAB-LD com renda de até 3 salários mínimos.

Foi também um ano de imprimir um ritmo mais veloz ao Programa de Regularização Fundiária. A Prefeitura de Londrina viabilizou o valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões) para regularização de mais 13 áreas com as devidas benfeitorias urbanas, como saneamento, energia elétrica, asfalto, drenagem e calçadas. A Companhia prossegue no trabalho de acompanhamento e levantamento de dados de todas as ocupações irregulares no município, inclusive quantificando as unidades, confeccionando o perfil socioeconômico das famílias, para definir mecanismos eficazes de mitigação das situações diagnosticadas.

No combate à inadimplência dos contratos de financiamentos habitacionais, alcançamos o menor índice já apurado pela Companhia, através de várias ações de cobrança, negociações e renegociações de prestações em atraso.

PROCURADORIA JURÍDICA

A Procuradoria Jurídica patrocina ações judiciais em trâmite perante a Justiça Comum Estadual e Federal, bem como a Justiça do Trabalho, divididas em ações propostas contra a COHAB-LD e ações promovidas pela Companhia. Durante o ano de 2022, a Procurador ia Jurídica realizou, dentre outras, as seguintes atividades:

● Propositura de ações judiciais visando a rescisão de contratos inadimplentes ou a execução da dívida, bem como a reintegração de posse em imóveis invadidos, ações de regresso, ações declaratórias/anulatórias, em total de 94.
● Defesas em execuções fiscais em total de 586 peças processuais.
● Movimentações processuais na Justiça Estadual pelo Sistema PROJUDI, Justiça Federal pelo Sistema E-PROC, Justiça do Trabalho pelo Pje, Superior Tribunal de Justiça e Superior Tribunal do Trabalho num total de 6.989 atos praticados.
● Reintegração de posse de unidades habitacionais e consequente cancelamento de contratos de promessa de compra e venda e de contratos com garantia hipotecária, em número de 52 imóveis.
● Notificações extrajudiciais de mutuários inadimplentes (Projeto de intensificação de cobranças extrajudiciais pela Procuradoria Jurídica), em total de 343 notificações.
● Realização de audiências relativas a mediação, conciliação e instrução de processos perante a Justiça Estadual, Federal e do Trabalho, por videoconferência, em total de 41 audiências.
● Assessoramento na elaboração de projetos de lei, decretos, resoluções e outros atos normativos de interesse da Companhia, em total 8 atos normativos.
● Respostas ao tipo processual SEI de Solicitação de Consulta Jurídica, em total de 215 consultas atendidas, com elaboração de 206 Cotas da Procuradoria, 50 Despachos Terminativos e 154 Pareceres.
● Assessoramento em Regularizações Fundiárias (análise de escrituras) em total de 162.

DIRETORIA TÉCNICA

A Diretoria Técnica é composta pelo Departamento Técnico, ao qual estão subordinados a Seção de Engenharia e Arquitetura, a Seção Técnica Social e a Seção de Regularização Fundiária. Buscou-se manter o foco nos objetivos estratégicos de atuação desta COHAB-LD, entre eles:

● Promover o combate ao **déficit habitacional** de interesse social.
● Contribuir para a redução da **inadequação habitacional**.
● Implantar o **Programa Assistência T écnica** para Programa Lotes Urbanizados.
● Promover a **inclusão social** e a cidadania, por meio de ações de recuperação urbana integradas às políticas sociais locais.
● Promover o **desenvolvimento local** em parceria com a sociedade civil organizada, mediante soluções urbanas e habitacionais integradas ao planejamento urbano do Município.

Entre as atividades que a Diretoria executa estão:

● Propor e implantar diretrizes produção com trabalhos voltados ao controle e execução de padrões estabelecidos em contratos e projetos.
● Gerenciar e planejar sorteios e entregas de unidades habitacionais.
● Planejamento, acompanhamento e condução de Projetos de Recuperação Urbana e Regularização Fundiária.

SEÇÃO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA
ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A COHAB, através do Termo de Cooperação Técnica entre Prefeitura e CREA-PR, elaborou projetos arquitetônicos com até 70,00m2 com emissão de alvará de aprovação.

Entregues até 11 de agosto	37
Em aprovação na SMOP	26
Espera retorno cliente	22
Projeto com SEI sem pagamento	65
Total	**150**
Meta	**331**

Avaliações de Imóveis e vistorias

Elaboração de Avaliação de Imóveis para embasar decisões administrativas, processos jurídicos, renegociações e comercializações dos imóveis, bem como elaborar avaliação para o levantamento patrimonial dos imóveis da Companhia.

Vistorias em imóveis	170
Avaliações elaboradas em 2022	170

Atestados

Emissão de Atestados solicitados por empreendedores em parceria com a Companhia para aprovação de projetos junto aos órgãos públicos, como Atestados para Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS e Atestados para Empreendimentos do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), com análise de projetos e elaboração de notas técnicas.

Atestados Pcva – Lei 10730/2009 – Resolução Cad 004/2022

Analisado s e emitidos em 2022	21

Atestados Ehis – Lei 12.550/2017– Resolução Cad 003/2022

Elaborados em 2022	02
Em andamento	03
Total	**05**

* Pendências do requerente, aguardando retorno para continuidade do processo.

Empreendimentos ENTREGUES em 2022

Empreendimento com parceira	Unidades	Parceiro
Residencial Trancoso	288 unidades	Construtora Prestes
Florata Condomínio Clube (fase 1)	128 unidades	Construtora Piacentini
Viver Bem Londrina (fase 1)	866 unidades	Construtora Pacaembu
Residencial Village	332 unidades	Contato Engenharia

Em Terreno da COHAB
o Construtora Village - Portal do Manacá - 240 unidades
o Construtora Village - Residencial Violin - 48 unidades
TOTAL em 2022 - 1.602 unidades entregues

PROJETOS

Jardim Nova Esperança
● Aprovada e registrada a anexação da área
● Entrada na Secretaria de Obras – Diretoria de Loteamentos com Subdivisão, sob SEI 61001842/2022 -88; SEI 61001840/2022-99; SEI 61001670/2022-42
● Realizada a análise e solicitada a elaboração de aprovação de projeto arquitetônico das residências concomitantemente a aprovação subdivisão
● Elaboração de projeto arquitetônico e vincular aprovação com subdivisão.
● Já solicitadas Viabilidades à Sanepar e Copel e dimensionamento de pavimentação à SMOP para atender a demanda de UH´s.

Áreas no Conjunto Violin
● **RESERVA FLORESTAL 1**
Providenciando processo de retificação da área para registro em cartório e nova subdivisão. Estudo de viabilidade para implantação de unidades habitacionais em parte do lote.
● **ÁREA PÚBLICA II**
Processo para nova Ratificação da área SEI 61.001609/2022-03 - Parado na SMOP – Topografia para análise.
● **ÁREA COMERCIAL III**
Aguardando registro em Cartório da Subdivisão aprovada.

Lote 41 C1 Loteamento Guaravera
● Proposta: 48 lotes urbanizados
● Realizado o registro da Retificação da área em Cartório.
● Iniciado o processo de elaboração dos projetos complementares: solicitação de projeto de água -Sanepar, rede elétrica – Copel; elaboração projeto de drenagem e perfil.
● Após conclusão dos projetos será aberto o processo de aprovação do loteamento na SMOP-DL.

Projetos de REURB
Realização de trabalhos técnico - administrativos como: orçamentos, memoriais, levantamento planialtimétrico cadastral, estudos de viabilidade, sendo beneficiadas centenas de famílias através do Programa de Regularização Fundiária nas seguintes localidades:

Jardim Shekinah
SEI 61002478/2022-73 – TR para LICITAÇÃO com toda a documentação
SEI 19.008.191370/2022-19 – Abertura da Licitação.

Vila Marizia II
SEI 61000255/2022-71 – finalizar a APROVAÇÃO (Pendência da Autorização Ambiental)
SEI 1 9.008.206140/2022-61 - Abertura da Licitação

REM Vivi Xavier
● Realizado levantamento planialtimétrico no local;
● Elaborado estudo preliminar do Projeto Urbanístico;
● Está na fase de elaboração dos projetos complementares;
● SEI 61002608/2022-78 – Perfil e Galeria – em aprovação na SMOP-DL;
● Enviado OFÍCIOS pedido a Sanepar e Copel para elaboração de projetos;
● Orçamento em elaboração, dependência dos projetos.

Jardim Marieta
● Realizado levantamento planialtimétrico no local;
● Aguarda resolver problema de galeria – Se vai remanejar ou não;
● Elaborado estudo preliminar do Projeto Urbanístico;
● Projetos complementares solicitados à Sanepar, Copel e Sercomtel;
● Encaminhado pedido a SEMA para manifestação.

Jardim Monte Cristo (Área do Cantor)
● Realizado levantamento planialtimétrico no local
● Elaborado estudo preliminar do Projeto Urbanístico;
● Demais projetos complementares e orçamento em estudo.
● Dar entrada na CIRF

Jardim Santa Luzia
● Realizado levantamento planialtimétrico no local
● Elaborado estudo preliminar do Projeto Urbanístico;
● Demais projetos complementares e orçamento em estudo.
● Dar entrada na CIRF

Jardim Santa Inês (Guaravera)
● Realizado levantamento planialtimétrico no local
● Elaborado estudo preliminar do Projeto Urbanístico;
● Demais projetos complementares e orçamento em estudo.
● Dar entrada na CIRF

Jardim Alto da Boa Vista - Morro da Formiga
● Início levantamento de dados – TOPOGRAFIA

Jardim Nova Conquista
61.001481/2022-70 – Abertura de licitação para execução de Infraestruturas (rede elétrica, iluminação, rede de água)
61001321/2021-40 – Encaminhado a SMOP-DL para providências de pavimentação.

Jardim Morar Melhor
● Processo SEI 61001367/2022-40 – Foi feito despacho pela Diretoria de Loteamentos - Galeria para inserir na programação da SMOP, sem manifestação da SMOP.

Jardim Cristal
● Realizado o levantamento de dados para iniciar a elaboração do planialtimétrico
● Foi elaborado o estudo de declividade e das nascentes no local
● Criado SEI 61.001209/2022-90 sobre pedido de elaboração de projeto de Galeria, pedido foi indeferido pela SMOP-DL. Dia 29/06 foi realizada reunião com Secretário Obras para verificar essa questão da galeria.
● Elaborado um croqui para estudo do local.

Outras atividades
● Atendimento das ocorrências registradas e protocoladas na Defesa Civil com realização de vistorias técnicas e elaboração de relatórios. e
● Confecção de laudos com contestação de perícias contra a COHAB (imóveis), elaboração de quesitos, análise de visitas técnicas, respostas de quesitos de juízes, etc.

Representações em Conselhos através de participações em reuniões
● CADIL – IPPUL
● CMPGT – Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial
● CMHL – Conselho Municipal de Habitação de Londrina
● Conselho AGRIURBANA - SMAA
● Revisão das Leis do Plano Diretor e Leis Complementares
● BIM – implantação
● Comitê de Crise - prevenção ao contágio da Covid-19
● CONSEMA

ÁREA SOCIAL

Os assistentes sociais, sociólogo e estagiários da área atravessaram o ano atualizando o perfil socioeconômico de famílias mutuárias da COHAB-LD, para oferecer subsídios aos processos em fase de cobrança, retomada ou negociação de dívidas, além de sensibilizar e orientar famílias/mutuários, de acordo com cada situação específica.

O corpo funcional deu suporte às respostas a questionamentos externos via SEI, ofícios, e-mails do Ministério Público, Judiciário, órgãos integrantes da administração pública, entre outros. E realizou o atendimento individual ao público-alvo da política habitacional com vistas a orientar e esclarecer dúvidas sobre diversos assuntos: Programas Habitacionais, ocupações irregulares, denúncias PMCMV, novos empreendimentos. Atendimento realizado por telefone, whatsapp e pessoalmente, no atendimento ao público.

Trabalhos Técnicos vinculados a Programas de Habitação de Interesse Social
● Elaboração de Editais para processo de seleção– Programa de Lotes Urbanizados – Edital 2 e 3;
● Ações de mobilização e Seleção de famílias para Programa de Lotes Urbanizados;
● Mediação com órgãos externos para aquisição e emissão de documentos pessoais para famílias de baixa renda, público dos programas habitacionais;
● Organização de eventos de entrega de títulos para famílias beneficiárias nos Programa HIS;
● Seleção de novas famílias, com determinação judicial para atendimento prioritário, para imóveis retomados – PMCMV Faixa I;
● Atendimento às famílias que foram sorteadas no Res. Alegro Villagio (PMCMV) – atualização das informações documentais – coleta de documentos; reuniões para esclarecimento sobre as fases
seguintes; envio para reanálise de beneficiários que tiveram a situação civil alterada e atualização de Cadastro Único;
● Acompanhamento das famílias beneficiárias do Programa de Permissão de Uso de Interesse Social.

Atividades relacionadas à titularidade para famílias do Programa de Regularização Fundiária:
● Ações de mobilização e sensibilização para congelamento de áreas em processo de regularização fundiária.

Monitoramento e diagnóstico de famílias em ocupações irregulares para subsidiar a gestão da Política Habitacional de Londrina:
● Levantamentos sociais em áreas irregulares, com entrevistas aos ocupantes; - Fundo de Vale Vista Bela; Fundo do Residencial Maravilha; Ocupação Irregular J. Primavera; Jardim Nova Olinda – Área pública e fundo de vale; Ocupação irregular no Distrito de Lerroville;
● Organização e sistematização dos dados coletados;
● Elaboração e atualização mapas sinalizando a ocupação;
● Elaboração de relatórios e diagnósticos das áreas;
● Visitas para vistorias em imóveis do PMCMV, com denúncia de irregularidade.

Participação em Comitês
● Comissão Agri Urbana
● Comitê do Plano Decenal dos Direitos da Criança e do Adolescente
● Comitê AFAI
● Conselho Municipal da Pessoa Idosa e Conselho da Mulher

Além de audiências e articulação com órgãos públicos com o objetivo de contribuir com a discussão das políticas públicas e mediar acesso do público da COHAB-LD aos respectivos serviços; realização de estudos de caso com rede de suporte social; participação de Audiências Concentradas da Vara da Infância.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

As ocupações já consolidadas contam com ações integradas pelas áreas técnica, social e jurídica desta COHAB-LD, que propõe soluções em conformidade com a política habitacional de interesse social, sempre que possível. Além das ações de urbanização e recuperação urbana, habitacional e ambiental, a Companhia também vem adotando a REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social) e a Legitimação Fundiária, em conformidade com a Lei Federal Nº 13.465/2017, Lei Municipal Nº 13.215/2021 e Decreto Municipal Nº 1.176/2021.

Nesse ano de exercício de 2022, foram efetuadas as titulações às famílias moradoras e beneficiadas pela Regularização Fundiária nos seguintes locais:

Jd. União da Vitória I	Jd. Felicidade	Jd. Morar Melhor
Jd. União da Vitória II	Jd. Franciscato II	Jd. Quati
C.H. José Belinati	Jd. Santa Fé	Vila Amaral II
Jd. Novo Perobal	Jd. Monte Cristo	Jardim Leste-Oeste
Jd. São Marcos	Jd. João Turquino	Jd. Rosa Branca

Foram efetuados atendimento e assessoria às famílias de cerca de 35 bairros, visando a regularização de suas documentações pessoais e a entrega das titulações às mesmas dentro do programa de Regularização Fundiária.

Também foi executado o Registro da REUB-S do Jd. Shekinah junto ao 4º Registro de Imóveis de Londrina e entregue titulação às famílias moradoras e beneficiadas.

Durante o ano de 2022, a Diretoria Técnica e a Seção de Regularização Fundiária deram continuidade aos trabalhos de estudos técnicos que objetivam a Regularização Fundiária das áreas do Jardim São Rafael II, Vila Marízia II e Vivi Xavier/remanescente e Jd. Santa Luzia. Também, foram realizadas reuniões periódicas da COHAB-LD junto às CAPUs (representantes da comunidade eleitos para as Comissões de Acompanhamento dos Projetos Urbanísticos). A estimativa é que após a Regularização destas áreas será possível promover a titulação às famílias até 2023.

Encaminhado ao 4º Cartório de Registro de Imóveis o Projeto de REUB-S do Jardim São Rafael II para Registro do Núcleo urbano informal consolidado bem como o registro das titulações de Legitimação Fundiária de seus moradores.

Foi executada atividade de trabalho em campo com objetivo de notificar mutuários e atuais moradores de cerca de 20 bairros que ainda não regularizaram seus lotes, no intuito de informar, conscientizar da necessidade de regularizar suas moradias e dar a devida assistência para a finalização do processo de titulação dos lotes. Esse trabalho envolveu visitação in loco, coleta de documentos, orientação às famílias, encaminhamento à Assistência Social da COHAB-LD, quando necessário.

Também em atividades externas foram desenvolvidos trabalhos com objetivo de identificar lotes desocupados ou abandonados, e dar nova destinação para os mesmos no intuito de bem efetuar seu devido aproveitamento para moradia.

Necessário se faz mencionar a atividade de Rescisão Unilateral de Contratos de Promessa de Compra e Venda de Lotes Urbanos de propriedade desta Companhia, no intuito de possibilitar o atendimento de pedidos de regularização e titulação junto aos atuais ocupantes destes lotes. Bairros atendidos: Jardim União da Vitória I e II, Jardim Novo Perobal, Jardim João Turquino, Jardim São Marcos, C.H. José Belinati e Jardim São Jorge.20

Atualização referente à situação de IPTUs:
● Com base na Lei Municipal 13.309 de 16/12/2021, Art. 3º, foi efetuado a tramitação para quitação de débitos tributários / IPTUs do ano de 2020 e anteriores de imóveis de propriedade da COHAB (incluindo os de Regularização Fundiária)
● Os IPTUs de 2021 em atraso de imóveis de Regularização Fundiária, que não possuem Contrato de Promessa de Compra e Venda, foram pagos pela Companhia;
● Com base na Lei Municipal 13.106 de julho de 2020, foram solicitadas as isenções de IPTUs de 2022 de imóveis de Regularização Fundiária, que não possuem Contrato de Promessa de Compra e Venda.

DIRETORIA ADMINISTRATIVO-FINANCEIRA
DEPARTAMENTO IMOBILIÁRIO

Houve queda na inadimplência. Em dezembro de 2022, a COHAB-LD possuía 5.249 contratos em cobrança, cujo valor das prestações em atraso somava R$ 52.761.095,41 e o saldo devedor teórico totalizava R$ 73.834.494,33 com uma inadimplência de 31,19%. Houve redução de 17,48% quando comparado ao final do ano de 2021, cujo percentual foi de 37,80%.

Na Carteira Imobiliária de créditos junto ao FCVS, a COHAB-LD possui 13.012 contratos habilitados com valor posicionado em 31/12/2022 de R$ 180.024.288,37 dos quais 2.711 encontram-se com negativa de cobertura, em análise de recursos, no montante de R$ 42.081.816,01 Estes contratos aguardam a finalização do processo de Novação Contratual para transformação em títulos públicos, sendo que não mais existem contratos com eventos não caracterizados a serem habilitados na carteira de crédito imobiliário.

A Companhia possui 3 contratos de dívidas junto ao FGTS, sendo 2 contratos em retorno com situação de adimplência no pagamento das prestações mensais, com término em janeiro de 2027 e 1 contrato em carência, aguardando a finalização do processo de novação pois o mesmo tem a garantia da quitação com os títulos CVS.

No que se refere a esse contrato em carência, cumpre destacar a propositura de ação ordinária perante a Justiça Federal, em face da Caixa Econômica Federal, com a finalidade de obstar atos de cobrança e inscrição do nome da Companhia junto aos cadastros de restrição. Referida ação foi autuada sob nº 5007953-31.2017.4.04.7001, em trâmite perante a Primeira Vara Federal de Londrina.

O Departamento imobiliário por meio de seu quadro de funcionários na categoria de nível superior Economista atuam como Assistentes Técnicos em todos os processos judiciais que envolvam cálculos em matérias afetas ao crédito imobiliário.

O departamento imobiliário possui em sua estrutura três seções.

SEÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO

A seção é responsável pela re-comercialização de imóveis retomados ou comercializados, pelas escrituras de imóveis quitados, liberação de ônus de imóveis quitados, bem como pela parte contratual das novações. Faz o controle dos impostos dos imóveis e situação de débitos dos mesmos, quando retomados. E dá suporte ao setor de atendimento em questões ligadas à legislação, análise de contratos, documentações de mutuários e escrituras.

Total de escrituras confeccionadas e entregues	401
Liberação de ônus de imóveis	233
Comercializações	50
Novações Contratuais	58
Transferências	33

SEÇÃO FINACEIRA HABITACIONAL

A seção Financeira Habitacional é responsável por todo o processamento referente aos contratos de crédito imobiliário e gestão do seguro habitacional bem como o Fundo de Compensações Salariais (FCVS), dá suporte a seção de atendimento e cobrança em questões relacionadas a parte financeira dos contratos de crédito imobiliário em suas atividades destacam-se as abaixo:

Gestão de Seguros

Gestão de Sinistros	Total	Indenizados	Negados	Em análise
Morte e Invalidez permanente	68	52	11	5
Sinistros de Danos Físicos	12	2	10	0

SEÇÃO DE ATENDIMENTO

A seção faz o atendimento de todos os mutuários da Cohab-Ld, bem como as inscrições para novos empreendimentos, cujas principais atividades são: orientar, receber documentos para transferência, documentos para escrituras, coletar assinaturas e entregar contratos e escrituras, emitir boletos de pagamento de taxas, fazendo renegociações. Na Seção de Atendimento, no ano de 2022, foram feitos:

Atendimentos presenciais	13.665
Incorporações de débitos	339

SEÇÃO DE COBRANÇA

Responsável pelo envio dos carnês mensais e pela cobrança dos contratos inadimplentes, das ações efetuadas destacaram-se:

Notificações de contratos inadimplentes	2.790
Envio de boletos de mutuários solicitados por WhatsApp	18.480
Boletos solicitados por e-mail	1.584
Boletos enviados para contratos em dia via correios	34.848
Cobranças efetuadas por meio de e-mail	13.950
Cobrança de mutuários em atraso via telefone	10.110
Processos em atraso enviados para execução judicial	164
Ligações recebidas para fins de cobrança	9.240

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
SEÇÃO ADMINISTRATIVA

O escopo do setor é dar condições de trabalho aos funcionários, com gestão dos recursos financeiros, humanos e equipamentos. Foram destaque:

● Coordenação das atividades da Seção de Núcleo de Informática da Cia. Mediante Contrato de Prestação de Serviços junto a COMPANHIA DE TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO S/A.
● Gestão do contrato de locação de impressoras "*outsourcing*" com a empresa MITALCOPY MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS PARA ESCRITÓRIO LTDA EPP.
● Continuidade na manutenção da sede da COHAB-LD, incluindo parte elétrica, hidráulica, pintura externa e interna;
● Manutenção preventiva e corretiva da frota dos veículos da Cia, incluindo todos os outros procedimentos como: limpeza e conservação, seguro, recolhimento de taxa de licenciamento junto ao
órgão oficial DETRAN-PR;
● Execução de serviços de capina e roçagem dos diversos terrenos de propriedade da COHAB-LD, com mais de 532.000 m² roçados;
● Prevenção e acompanhamento para diminuição de riscos para contaminação da COVID-19, com aquisição de vidros para manutenção de distanciamento no atendimento ao público, maior disponibilização de 'dispensers' de álcool em gel, tapetes sanitizantes, desinfecção contínua dos guichês de atendimento, medição de temperatura corporal dos funcionários, estagiários e mutuários da COHAB-LD.

SEÇÃO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS

No ano de 2022 foram realizadas 63 Licitações e 01 Inaplicabilidade de Licitação (Processo Administrativo/Contrato), sendo:

● 48 Dispensas de Licitação pelo art. 29, incisos I e II,
● 01 Dispensa de Licitação art. 29, inciso XVII
● 01 Dispensa de Licitação art. 29, inciso VII
● 01 Inexigibilidade de Licitação art. 30, inciso 1
● 06 Licitações pelo Modo de Disputa Combinado (MDC) e
● 06 Pregões Presenciais, todas através da Lei Federal 13.303/2016.

SEÇÃO DE PATRIMÔNIO

O ano foi de continuidade no levantamento e regularização de documentos das áreas que não servem para a construção de moradias de interesse social, algumas alienadas através de processo licitatório, como no caso dos Centros Comerciais do Conjunto Habitacional Parigot de Souza e Conjunto Habitacional João Paz.

Prosseguimos com o foco na permuta junto a Prefeitura de Londrina de áreas e imóveis da Companhia que estão em uso pelo Município de Londrina há vários anos, onde funcionam creches, escolas, postos de saúde, inclusive parte do terreno do cemitério Jardim da Saudade, por áreas para construção de moradias.

E concluímos o processo de permuta entre COHAB / Prefeitura de Londrina e Governo do Estado, para ampliação do Hospital Anísio Figueiredo na Zona Norte de Londrina.

DESEMPENHO FINANCEIRO

No ano de 2022, a COHAB-LD obteve uma arrecadação de R$ 34.632.061,04 - entre recebimentos gerados pela sua carteira de crédito imobiliário, aumento de capital, desapropriação e venda de imóveis e outros recebimentos.

Os gastos foram de R$ 34.603.320,59 - entre as despesas administrativas, investimentos em obras e os pagamentos relativos aos contratos de retorno junto ao FGTS.

CONCLUSÃO

O ano de 2022 marcou a conquista de resultados concretos naquela que é a principal função da Companhia - fomentar a construção de unidades habitacionais para as famílias de baixa renda. De forma ativa, a COHAB conseguiu viabilizar parcerias com a iniciativa privada e com a Caixa Econômica Federal, para a construção de moradias, através do Programa Casa Verde e Amarela, destinadas ao grupo de um a três salários mínimos. Também foi exitoso e decisivo o desenvolvimento de iniciativas próprias como o Loteamento Urbanizado Popular e os Programas de Regularização Fundiária, que levaram a segurança jurídica e benfeitorias urbanas aos contemplados.

Concluímos o ano com a certeza de que, por conta da dedicação e o primor técnico de todos os funcionários, da disposição genuína do prefeito Marcelo Belinati em avançar nas questões sociais do Município, além da movimentação ética no campo político e representativo, fomos capazes de atender parte da demanda local de uma prioridade comum a toda sociedade brasileira - o direito básico prescrito na Constituição da República da garantia e acesso à moradia própria.

BRUNO UBIRATAN
Diretor Presidente
LUIZ CÂNDIDO DE OLIVEIRA
Diretor Técnico
EDIMILSON PINHEIRO SALLES
Diretor Administrativo-Financeiro

➤➤➤➤➤

BALANÇO PATRIMONIAL
ATIVO

	NE	31/12/2022	31/12/2021
		R$	R$
CIRCULANTE		**57.312.923,40**	**27.750.393,59**
DISPONIBILIDADES		**5.104.121,50**	**5.062.225,64**
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.104.121,50	5.062.225,64
DIREITOS REALIZÁVEIS		**52.208.801,90**	**22.688.167,95**
Adiantamentos concedidos		80,13	-
Prestações a receber	5	8.238.247,61	8.609.885,42
Impostos a recuperar	6	446.285,08	287.350,11
Imóveis para recomercialização	7	10.236.294,57	8.085.142,52
Estoques de terrenos	12	27.317.874,04	-
Despesas do exercício seguinte	8	9.134,90	7.580,07
Outros direitos realizáveis	9	5.960.885,57	5.698.209,83
NÃO CIRCULANTE		**263.171.830,45**	**293.552.328,81**
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		**238.073.045,74**	**266.153.966,12**
Devedores por vendas compromissadas	10	55.248.753,41	52.878.737,07
Devedores por contratos de financiamento	10	13.254.260,09	13.965.569,96
Imóveis a comercializar	7	10.223.442,56	3.881.677,76
Projetos em fase de desenvolvimento	11	2.059.333,49	7.612.687,22
Terrenos	12	-	19.615.941,67
FCVS a receber	13	137.942.472,36	131.603.480,92
Prestações a receber	5	18.557.702,88	31.291.084,98
Outros valores realizáveis	14	787.080,95	5.304.786,54
IMOBILIZADO		**25.026.345,10**	**27.339.428,96**
Imobilizado	15	4.384.719,96	4.761.520,78
Avaliado pelo valor justo	15	22.459.163,38	23.977.656,06
(-) Provisão para perda com desvalorização	15	(54.370,37)	(54.370,37)
(-) Depreciação acumulada	15	(1.763.167,87)	(1.345.377,51)
INTANGÍVEL		**72.439,61**	**58.933,73**
Intangível	15	131.063,92	102.547,76
(-) Amortização acumulada	15	(58.624,31)	(43.614,03)
TOTAL DO ATIVO		**320.484.753,85**	**321.302.722,40**

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

BALANÇO PATRIMONIAL
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	NE	31/12/2022	31/12/2021
		R$	R$
CIRCULANTE		**16.820.726,63**	**15.399.387,67**
Fornecedores	16	46.464,57	52.333,83
Cauções e retenções contratuais	17	342.535,88	54.875,88
Obrigações sociais e trabalhistas	18	4.505.383,88	2.776.913,71
Obrigações por empréstimos	19	9.880.240,92	9.444.891,00
Prêmios de seguros a pagar	20	88.152,76	98.055,76
Projeto renascer	21	1.650.455,25	1.513.447,81
Outros valores exigíveis a curto prazo	22	307.493,37	1.458.869,68
NÃO CIRCULANTE		**181.237.354,21**	**186.050.245,36**
Obrigações por empréstimos	19	156.793.786,67	160.395.342,67
Provisões	23	10.840.071,98	13.031.586,21
Empréstimos com Pessoas Ligadas	24	570.754,82	1.644.154,97
Adiantamento para futuro aumento de capital	25	8.563.000,00	2.578.390,24
Resultados diferidos	26	4.469.740,74	8.400.771,27
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**122.426.673,01**	**119.853.089,37**
CAPITAL SOCIAL REALIZADO	**27**	**229.548.985,71**	**224.815.485,71**
RESERVAS DE CAPITAL		**909.424,04**	**909.424,04**
Correção Monetária do Capital Realizado		96.137,41	96.137,41
Doações para Investimentos		812.896,11	812.896,11
Reservas p/Particip. Em Incentivos Fiscais		390,52	390,52
AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	**28**	**16.557.558,16**	**17.803.251,97**
RESULTADOS ACUMULADOS	**29**	**(124.589.294,90)**	**(123.675.072,35)**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**320.484.753,85**	**321.302.722,40**

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

	NE	31/12/2022	31/12/2021
		R$	R$
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**36**	**32.919.219,86**	**23.313.522,47**
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	**37**	**(5.260.336,32)**	**(5.027.309,19)**
Lucro Bruto		**27.658.883,54**	**18.286.213,28**
DESPESAS OPERACIONAIS		**(31.046.083,58)**	**(20.656.824,43)**
Comercialização dos serviços	38	(11.884.116,32)	(2.447.149,50)
Despesas administrativas	40	(18.920.133,03)	(17.426.883,90)
Outras despesas operacionais	41	(241.834,23)	(492.338,02)
Resultado Financeiro	**39**	**585.562,63**	**(290.453,01)**
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO IRPJ E CSLL		**(2.801.637,41)**	**(2.370.611,15)**
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	-
PREJUÍZO LÍQUIDO DO PERÍODO		**(2.801.637,41)**	**(2.370.611,15)**
Quantidade de ações do Capital Social		**86.950.373.376**	**85.157.380.952**
Prejuízo por mil ações do Capital Social final		**(0,0000322)**	**(0,0000278)**

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

EVENTOS	31/12/2022	31/12/2021
	R$	R$
RECEITAS	**31.080.911,68**	**28.571.351,12**
Créditos vinculados ao SFH/SFI e prestação de serviços	40.865.901,99	28.776.798,67
Reversão (Constituição) Provisão p/créditos de liquidação duvidosa	(9.784.990,31)	(205.447,55)
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	**(17.386.101,92)**	**(15.460.059,59)**
Custos dos serviços prestados	(13.207.018,45)	(10.490.585,39)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(4.145.970,50)	(4.469.220,21)
Outros Insumos	(33.112,97)	(500.253,99)
VALOR ADICIONADO BRUTO	**13.694.809,76**	**13.111.291,53**
DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E IMPAIRMENT	**(581.837,77)**	**(734.487,35)**
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	**13.112.971,99**	**12.376.804,18**
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	**618.675,60**	**209.800,98**
Receitas financeiras	618.675,60	209.800,98
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	**13.731.647,59**	**12.586.605,16**
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	**13.731.647,59**	**12.586.605,16**
Pessoal	**12.517.292,86**	**11.923.444,14**
Remuneração	11.134.195,24	10.663.675,60
Benefícios	662.232,72	584.687,13
FGTS	720.864,90	675.081,41
Impostos, taxas e contribuições	**4.015.992,14**	**3.033.772,17**
Federais	3.671.156,61	3.019.562,77
Estaduais	778,50	865,00
Municipais	344.057,03	13.344,40
Remuneração de capitais próprios	**(2.801.637,41)**	**(2.370.611,15)**
Prejuízo do exercício	(2.801.637,41)	(2.370.611,15)

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	31/12/2022	31/12/2021
	R$	R$
Prejuízo líquido do exercício	(2.801.637,41)	(2.370.611,15)
Ajustes por:		
Depreciações e amortizações	581.837,77	734.487,35
Saldo residual de imobilizado	1.990.729,45	32.594,68
Ajustes de avaliação patrimonial	641.721,05	211.293,23
Lucro Líquido Ajustado	**412.650,86**	**(1.392.235,89)**
Variações de Ativos e Obrigações		
Redução e/ou Aumento nas prestações a receber	11.446.313,44	828.802,59
Redução (Aumento) Valores a receber do FGTS	-	-
Redução e/ou Aumento nos impostos a recuperar	(158.934,97)	96.146,10
Redução e/ou Aumento nos imóveis para comercialização	(16.194.849,22)	(2.533.075,55)
Redução e/ou Aumento nos projetos em fase de desenvolvimento	5.553.353,73	
Redução e/ou Aumento nas despesas antecipadas	(1.554,83)	218,77
Redução e/ou Aumento no FCVS a receber	(6.338.991,44)	(3.754.541,47)
Redução e/ou Aumento em outros créditos	4.254.949,72	3.294.117,95
Redução e/ou Aumento nos fornecedores	(5.869,26)	(145.329,24)
Redução e/ou Aumento nas obrigações sociais e trabalhistas	1.728.470,17	785.016,34
Redução e/ou Aumento nas provisões	(2.191.514,23)	(369.553,78)
Redução no FCVS a recolher	-	-
Redução e/ou Aumento nos resultados diferidos	(3.931.030,53)	(2.907.812,13)
Redução e/ou Aumento no empréstimo com pessoas ligadas	(1.073.400,15)	(350.528,08)
Redução e/ou Aumento no adiantamento p/futuro aumento de capital	5.984.609,76	(8.500.000,00)
Redução e/ou Aumento nas outras contas a pagar	(736.611,87)	1.459.238,92
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	**(1.252.408,82)**	**(13.489.535,47)**
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Aquisições do ativo imobilizado	(272.989,24)	(1.462.710,16)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimentos	**(272.989,24)**	**(1.462.710,16)**
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Empréstimos e financiamentos líquidos	(3.166.206,08)	(5.581.631,92)
Integralização de capital	4.733.500,00	19.985.500,00
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamentos	**1.567.293,92**	**14.403.868,08**
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE CAIXA	**41.895,86**	**(548.377,55)**
Caixa e equivalente caixa no início do exercício	5.062.225,64	5.610.603,19
Caixa e equivalente caixa no final do exercício	5.104.121,50	5.062.225,64
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE CAIXA	**41.895,86**	**(548.377,55)**

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

DESCRIÇÃO	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS DE CAPITAL	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	PREJUÍZOS ACUMULADOS	OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	TOTAL
	R$	R$	R$	R$	R$	R$
SALDOS EM 31/12/2020	**204.829.985,71**	**909.424,04**	**18.213.409,44**	**(121.925.911,90)**	**-**	**102.026.907,29**
Ajuste de avaliação patrimonial			(621.450,70)	621.450,70	-	-
IRPJ e CSLL diferidos ajuste aval. patrimonial			211.293,23		-	211.293,23
Integralização de capital – 163ª AGE	11.485.500,00				-	11.485.500,00
Integralização de capital – 164ª AGE	8.500.000,00				-	8.500.000,00
Prejuízo do exercício				(2.370.611,15)	-	(2.370.611,15)
SALDOS EM 31/12/2021	**224.815.485,71**	**909.424,04**	**17.803.251,97**	**(123.675.072,35)**	**-**	**119.853.089,37**
Ajuste de avaliação patrimonial			(1.887.414,86)	1.887.414,86	-	-
IRPJ e CSLL diferidos ajuste aval. patrimonial			641.721,05		-	641.721,05
Integralização de capital – 165ª AGE	5.100.000,00				-	5.100.000,00
Rerratificação integralização de capital – 166ª AGE	(366.500,00)				-	(366.500,00)
Prejuízo do exercício				(2.801.637,41)	-	(2.801.637,41)
SALDOS EM 31/12/2022	**229.548.985,71**	**909.424,04**	**16.557.558,16**	**(124.589.294,90)**	**-**	**122.426.673,01**

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

NOTA 01 - CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD é uma Sociedade por Ações de Economia Mista, criada pela Lei Municipal nº 1.008, de 26 de agosto de 1965, com as alterações impostas pela Lei Municipal nº 3.936, de 24 de dezembro de 1986, e tem por finalidade:

I - produção e comercialização de unidades habitacionais, principalmente as de interesse social, obedecidas as Normas e critérios estabelecidos pelo Governo Municipal e pela Legislação Federal;

II - promoção de programas de urbanização e/ou reurbanização de áreas, principalmente as ocupadas por favelas e habitações precárias, inclusive na aquisição de terrenos, amigável ou judicialmente;

III - aquisição, urbanização, administração e venda de imóveis;

IV - aquisição e venda de imóveis destinados à industrialização e que possam promover a oferta de mão-de-obra em localidades de população carente, segundo as diretrizes da CODEL;

V - apoio e execução de programas e projetos de desenvolvimento comunitário;

VI - execução da regularização fundiária em conformidade com a legislação;

VII - prestação de serviços de assessoramento para execução da regularização fundiária junto ao Município de Londrina e outros Municípios;

VIII - prestação de serviços técnicos de engenharia civil e arquitetura;

IX - prestação de serviços na área de assistência social.

NOTA 02 - APRESENTAÇÃO E BASE DE ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTA 2.1 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas de acordo com as disposições da Lei nº 6.404/76, alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº.11.941/09 e nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) da Legislação Fiscal, além de observar as orientações as instruções do Conselho Federal de Contabilidade, para mensurar os efeitos relevantes sobre as demonstrações financeiras referente ao exercício findo em **31 de dezembro de 2022**.

NOTA 2.2 - MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia.

NOTA 2.3 - INCERTEZAS SOBRE PREMISSAS E ESTIMATIVAS

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2022 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

reconhecimento de ativos fiscais diferidos: disponibilidade de lucro tributável futuro contra o qual prejuízos fiscais possam ser utilizados;

teste de redução ao valor recuperável: principais premissas em relação aos valores recuperáveis, incluindo a recuperabilidade do ativo imobilizado.

NOTA 2.4 - MENSURAÇÃO DO VALOR JUSTO

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade de revisar dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação obtidos de terceiros que suportam a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC/IFRS.

NOTA 03 - SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

NOTA 3.1 - Apuração do resultado, ativos e passivos circulantes e a longo prazo

O resultado é apurado pelo regime de competência de exercícios e considera:

Os rendimentos, encargos e efeitos das variações monetárias, calculados a índices ou taxas oficiais, incidentes sobre os ativos e passivos; e

Os efeitos dos ajustes dos ativos para o valor de mercado ou de realização, quando aplicável.

Os ativos circulante e não circulante, quando aplicável, são reduzidos mediante provisão aos seus valores prováveis de realização. Os passivos circulante e não circulante, quando aplicável, incluem os encargos incorridos e ajuste ao seu valor presente líquido.

NOTA 3.2 - Estimativas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem o valor residual do ativo imobilizado, as provisões necessárias para passivos contingentes, a provisão para imposto de renda e outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

NOTA 3.3 - Ativos circulante e não circulante

Aplicações financeiras - As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

Prestações a receber - Representam as prestações emitidas contra os mutuários e a provisão dos saldos devedores no curto prazo e longo prazo.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa foi constituída em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face às eventuais perdas na realização dos créditos a receber.

Devedores por vendas compromissadas e por contratos de financiamento - Correspondem aos valores financiados aos mutuários diminuídos dos subsídios concedidos. A atualização do saldo devedor é realizada em conformidade com os dispositivos legais vigentes, utilizando-se os índices de atualização da caderneta de poupança.

Imóveis a comercializar - No curto prazo representam as unidades habitacionais retomadas judicialmente ou administrativamente e estão registradas pelo seu valor de avaliação. No longo prazo representam as unidades habitacionais concluídas, sendo registrados pelos custos transferidos da rubrica "projetos em fase de desenvolvimento" e acrescidos da correção monetária até 31 de dezembro de 1995, atualizados mensalmente pelo índice da TR, até 31 de dezembro de 2008.

Terrenos - Os terrenos compreendem glebas desapropriadas, adquiridas ou recebidas em doação para futura urbanização. São registrados ao custo de aquisição, acrescidos dos valores de benfeitorias efetuadas. Os valores foram corrigidos até 31 de dezembro de 1995, nos termos da legislação vigente à época.

Imobilizado - Os ativos imobilizados são registrados pelo custo de aquisição ou construção, acrescido do custo atribuído (Deemed Cost) e deduzidos da depreciação calculada pelo método linear e levam em consideração o tempo de vida útil estimada dos bens.

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do imobilizado. Qualquer outro tipo de gasto é reconhecido no resultado como despesa, quando incorrido.

Intangível - O ativo intangível compreende aos sistemas de informática (softwares) e licenças de uso dos mesmos. A amortização é calculada pelo método linear e leva em consideração o tempo de vida útil estimada dos intangíveis.

NOTA 3.4 - Passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial.

NOTA 3.5 - Imposto de renda e contribuição social

As provisões para imposto de renda e contribuição social são calculadas com base nas alíquotas de:

15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R$ 240 mil para imposto de renda e

9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram, quando aplicável, a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% da base tributável.

NOTA 04 - CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Bancos conta movimento	75.445,78	963.625,21
Aplicações de liquidez imediata	5.028.675,72	4.098.600,43
Ativo Disponível	**5.104.121,50**	**5.062.225,64**

Caixa e equivalente de caixa incluem valores em contas corrente bancário e aplicações financeras de liquidez imediata de curto prazo de alta liquidez e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. O saldo em bancos conta movimento em 31/12/2022 corresponde, em sua maior parte, a valores bloqueados em conta corrente decorrentes de vendas de imóveis à Caixa Econômica Federal e aguardam o devido registro imobiliário no Ofício de Imóveis para liberação.

NOTA 05 - PRESTAÇÕES A RECEBER		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Prestações do exercício	2.906.766,78	3.161.978,36
Prestações do exercício seguinte	5.331.480,83	5.447.907,06
Ativo circulante	**8.238.247,61**	**8.609.885,42**
Prestações de exercícios anteriores	49.854.328,63	52.661.590,17
Prov.p/cred.de liquid.duvidosa	(31.296.625,75)	(21.370.505,19)
Ativo não circulante	**18.557.702,88**	**31.291.084,98**
TOTAL DE PRESTAÇÕES A RECEBER	**26.795.950,49**	**39.900.970,40**

Os saldos, no Ativo Circulante (exceto Prestações do exercício seguinte) e no Ativo Não Circulante, quando somados, representam a inadimplência dos mutuários para com suas obrigações junto à COHAB-LD. Os valores estão atualizados monetariamente, até a data do balanço, com base no índice de remuneração básica dos depósitos de poupança e acrescidos de juros de 1% ao mês, quando contratados. O saldo contabilizado em Prestações do exercício seguinte refere-se à previsão das prestações a receber dos mutuários para o próximo exercício, não representando inadimplência.

NOTA 06 - IMPOSTOS A RECUPERAR		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Impostos a recuperar	446.285,08	287.350,11
Ativo circulante	**446.285,08**	**287.350,11**

Representada pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF incidente sobre os rendimentos de aplicações financeiras auferidos pela Companhia, bem como pelo Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL recolhidos por estimativa no decorrer do exercício, acrescidos das respectivas atualizações monetárias (Taxa Selic), quando aplicáveis.

NOTA 07 – IMÓVEIS A COMERCIALIZAR		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Imóveis para Recomercialização	10.236.294,57	8.085.142,52
Ativo circulante	**10.236.294,57**	**8.085.142,52**
Bens Imóveis Disponíveis p/Comercialização	10.223.442,56	3.881.677,76
Ativo não circulante	**10.223.442,56**	**3.881.677,76**

No Ativo Circulante representam as unidades habitacionais retomadas judicialmente ou administrativamente, estando registradas pelo seu valor de avaliação. No Ativo Não Circulante representam as unidades habitacionais concluídas e ainda não comercializadas.

NOTA 08 - DESPESAS DO EXERCÍCIO SEGUINTE		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Prêmios de Seguros	7.459,23	5.964,62
Serviços judiciários (leitura de publicações e protocolos)	549,59	586,23
Assinatura de boletim/consultoria on-line	1.126,08	1.029,22
Ativo circulante	**9.134,90**	**7.580,07**

Referem-se as despesas já pagas e ainda não incorridas que são apropriadas no decorrer do exercício, em conformidade com o regime de competência.

NOTA 09 - OUTROS DIREITOS REALIZÁVEIS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo	5.806.225,38	5.511.863,02
Negociação de Dívida	150.234,83	182.840,21
Parcelas de empréstimos a Receber	4.425,36	3.506,60
Ativo circulante	**5.960.885,57**	**5.698.209,83**

Referem-se à: permissões de uso onerosas de imóveis comerciais e residenciais; parcelas consignadas a receber de funcionários em licença; parcela a receber do Município de Londrina, relativa à desapropriação da área denominada Mirante do Eldorado, conforme Lei Municipal 12242/2015; parcelas vencidas de renegociações de prestações dos mutuários; valores relativos a reembolsos de remuneração e encargos sociais de funcionários cedidos à Secretaria da Saúde e Secretaria de Obras; parcelas vencidas de aditivo contratual para acabamento de unidades habitacionais; acordo em cobrança judicial; valor de parcela de empréstimo consignado cobrado em duplicidade pela Caixa Econômica Federal.

NOTA 10 - DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS E POR CONTRATOS DE FINANCIAMENTOS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Devedores por Vendas Compromissadas	55.248.753,41	52.878.737,07
Devedores por Contratos de Financiamentos	13.254.260,09	13.965.569,96
Ativo não circulante	**68.503.013,50**	**66.844.307,03**

As rubricas representam o total das prestações mensais vincendas dos mutuários junto à COHAB-LD, constituindo assim o saldo devedor do mutuário. Estes contratos são regidos por cláusulas estabelecidas pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH da Caixa Econômica Federal – CEF e Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, estando registrados pela sua totalidade no Ativo Não Circulante.

NOTA 11 - PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Projeto em Fase de Desenvolvimento	2.059.333,49	7.612.687,22
Ativo não circulante	**2.059.333,49**	**7.612.687,22**

Refere-se a execução da infraestrutura do Jardim Jequitibá (programa de lotes urbanizados) e do Jardim São Rafael (programa de regularização fundiária).

NOTA 12 - TERRENOS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Terrenos	27.317.874,04	0,00
Ativo circulante	**27.317.874,04**	**0,00**
Terrenos	0,00	19.615.941,67
Ativo não circulante	**0,00**	**19.615.941,67**

Refere-se aos custos de aquisição e custos com benfeitorias nos terrenos destinados a futuros empreendimentos. Após a conclusão das obras, esses custos são reclassificados para a conta de imóveis a comercializar, podendo ainda ser vendidos sem nenhuma benfeitoria, mediante realização de concorrências públicas para venda de lotes. Houve reclassificação contábil dos terrenos para estoques no Ativo Circulante.

NOTA 13 - FCVS A RECEBER		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
De Habilitações - CEF	180.024.288,37	171.755.501,50
De Negativa de Cobertura - CEF (CR)	(42.081.816,01)	(40.152.020,58)
Ativo não circulante	**137.942.472,36**	**131.603.480,92**

O Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, criado pela Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação – BNH, tem a finalidade de cobrir eventuais saldos residuais de mutuários ao final dos prazos de financiamento, ou até mesmo antes do término do financiamento, mediante descontos nas operações de liquidação antecipada de contrato com 50% de desconto, transferência com 30% de desconto e novação com 30%, 70% ou 100% de desconto nos contratos com cobertura. Tais saldos residuais e descontos serão suportados pela Caixa Econômica Federal – CEF, através do FCVS.

O saldo do FCVS a receber de R$ 180.024.288,37, foi dado em garantia do contrato de financiamento 119.366-25 junto à Caixa Econômica Federal, o qual está registrado no Passivo Não Circulante, cujo saldo devedor é de R$ 124.679.944,05, aguardando finalização do processo junto ao Tesouro Nacional para ser quitado, conforme Nota Explicativa 19.

Provisão para negativa de cobertura

A Caixa Econômica Federal efetuou a análise de diversos contratos que foram liquidados e possuíam cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, essa análise resultou em homologações com negativas de cobertura do FCVS no montante de R$ 42.081.816,01 (R$ 40.152.020,58 em 2021), contabilizados em conta redutora do FCVS a Receber no Ativo Não Circulante, com contrapartida em conta de despesa de Provisão para Perdas. A Companhia está aguardando o resultado da análise dos recursos encaminhados à Caixa Econômica Federal, podendo haver reversões da referida provisão.

NOTA 14 - OUTROS VALORES REALIZÁVEIS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Créditos a Receber	127.882,48	4.679.237,03
Negociação de dívidas	5.937,55	5.937,55
Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo	644.663,89	601.245,37
Empréstimos Concedidos	8.597,03	18.366,59
Ativo não circulante	**787.080,95**	**5.304.786,54**

Referem-se à: valor a receber da ACESF referente 50% da construção da capela para velórios do Cemitério Jardim da Saudade, conforme convênio; valor a receber da Autarquia Municipal de Saúde relativo ao convênio de gerenciamento de obras, reformas e ampliações de unidades de saúde; parcelas de renegociações de prestações dos mutuários; valores relativos a reembolso de remuneração e encargos sociais de funcionário cedido à Secretaria de Estado Emprego e Relações do Trabalho; valor relativo a débito de agente arrecadador de prestações da Cia.; depósitos judiciais de processos não contabilizados em provisão para contingências; parcelas vincendas de aditivo contratual para acabamento de unidades habitacionais.

NOTA 15 - IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

IMOBILIZADO	Custo ajustado	Depreciação acumulada	Perdas com desvalorização	Total líquido Saldo Residual 2022	Total líquido Saldo Residual 2021
Edificações	8.388.074,62	(1.160.942,76)	-	7.227.131,86	8.696.296,00
Máquinas, apar., eqptos. const.	13.785,70	(8.974,66)	-	4.811,04	4.020,44
Instalações	20.979,91	(10.499,40)	(1.929,64)	8.550,87	12.050,67
Móveis, utensílios e máquinas	397.602,34	(165.379,92)	(43.210,16)	189.012,26	206.097,53
Computadores e periféricos	289.461,37	(179.646,93)	(9.230,57)	100.583,87	97.595,76
Veículos	367.751,00	(237.724,20)	-	130.026,80	17.940,16
Terrenos	17.366.228,40	-	-	17.366.228,40	18.305.428,40
TOTAL DO IMOBILIZADO	26.843.883,34	(1.763.167,87)	(54.370,37)	25.026.345,10	27.339.428,96

➤➤➤➤➤

➤➤➤➤➤

INTANGÍVEL	Custo ajustado	Amortização acumulada	Saldo Residual 2022	Saldo Residual 2021
Softwares	106.482,28	(58.624,31)	47.857,97	9.679,60
Direitos de uso	0,00	0,00	0,00	24.672,49
Linhas Telefônicas	24.581,64	-	24.581,64	24.581,64
TOTAL DO INTANGÍVEL	131.063,92	(58.624,31)	72.439,61	58.933,73

Os itens do imobilizado e intangível são mensurados pelo valor de avaliação justo, deduzido de depreciação ou amortização acumulada e pelas perdas acumuladas por redução ao valor recuperável.
A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no encerramento de cada exercício social. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado, são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado do exercício pelos seus valores líquidos.
Os bens do Ativo Imobilizado foram avaliados por empresa especializada independente, para identificar evidências de perdas não recuperáveis, a qual avaliou o valor de mercado, a vida útil remanescente, bem como o valor residual dos ativos.
Não foram verificados itens do imobilizado que apresentaram valores contábeis superiores aos seus valores recuperáveis, não havendo constituição de provisão para perdas com desvalorização (impairment) sobre esses ativos.
Ajuste de Avaliação Patrimonial - O saldo registrado no Patrimônio Líquido refere-se aos efeitos do ajuste do custo atribuído dos itens do ativo imobilizado e deduzido da provisão de imposto de renda diferido. À medida que os bens objeto de atribuição de novo valor são depreciados, amortizados ou baixados em contrapartida do resultado, os respectivos valores são, simultaneamente, transferidos da conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial para a conta de Lucros ou Prejuízos Acumulados.

NOTA 16 - FORNECEDORES		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Prestadores de Serviços	**46.464,57**	**52.333,83**
Sercomtel S/A - Telecomunicações	2.785,52	2.717,53
Copel Distribuição S/A	6.987,53	15.052,39
Silvestre Szlachta & Cia Ltda	673,96	606,88
Depto. Imprensa Of. Estado do Paraná	0,00	60,00
Serasa S/A	1.177,31	1.437,31
Exactus Software Ltda	5.245,86	4.743,00
Tecnoinseto Serv Dedetização Limpeza Ltda	882,00	0,00
Fabio Henrique Ribeiro & Cia Ltda - ME	2.001,60	1.818,56
José Adilson dos Santos 36553239991	0,00	989,70
Paraná Auditores Associados S/S	0,00	1.540,87
Prognum Informática S/A	25.890,61	23.367,59
Carimbos Cometa	820,18	0,00
Passivo circulante	**46.464,57**	**52.333,83**

Refere-se a Notas Fiscais de aquisição de materiais ou prestação de serviços no exercício-de2022, com vencimento para o exercício seguinte.

NOTA 17 - CAUÇÕES E RETENÇÕES CONTRATUAIS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Concorrência Pública 023/1995	61,25	61,25
Concorrência Pública 003/2001	621,00	621,00
Permissão de Uso - Unid. Habitacionais	6.528,14	6.528,14
Concorrência Pública 008/2003	316,15	316,15
Concorrência Pública 001/2004	64,00	64,00
Concorrência Pública 002/2004	780,00	780,00
Concorrência Pública 003/2004	216,40	216,40
Concorrência Pública 001/2005	884,00	884,00
Concorrência Pública 009/2006	850,00	850,00
Concorrência Pública 002/2007	175,00	175,00
Concorrência Pública 001/2008	546,75	546,75
Concorrência Pública 004/2008	4.511,50	4.511,50
Concorrência Pública 001/2009	100,00	100,00
Concorrência Pública 003/2010	92,50	92,50
Concorrência Pública 002/2015	5.856,69	5.856,69
Concorrência Pública 009/2016	410,00	410,00
Concorrência Pública 002/2018	13.575,00	13.575,00
Concorrência Pública 003/2018	5.107,50	5.107,50
Concorrência Pública 002/2019	5.360,00	5.360,00
Concorrência Pública 004/2019	6.325,00	6.325,00
Modo de Disputa Combinado 06/2021	0,00	2.495,00
Modo de Disputa Combinado 05/2022	199.505,00	0,00
Modo de Disputa Combinado 06/2022	90.650,00	0,00
Passivo circulante	**342.535,88**	**54.875,88**

Refere-se a cauções previstas em editais de procedimentos licitatórios e/ou contratos de permissão de uso, para garantia estabelecida em cláusulas contratuais.

NOTA 18 - OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Impostos a Recolher	**402.155,71**	**331.651,11**
IR Retido S/ Folha de Pagamento	388.594,65	322.232,14
IR Retido S/ Outros Pagamentos	7.067,24	3.183,25
Imposto S/ Serviços-ISSQN	6.493,82	6.235,72
Contribuições a Recolher	**433.703,83**	**587.613,07**
INSS e Contribuições Correlatas	257.830,80	225.318,45
INSS Retido S/Outros Pagamentos	8.833,76	7.809,04
Contribuições Federais Retidas na Fonte	2.394,93	377,04
PIS/PASEP	7.349,99	35.810,63
COFINS	45.230,72	220.373,08
FGTS	91.970,85	80.106,64
Salário Educação	18.541,21	16.075,83
Sindical - Empregados	1.551,57	1.742,36
Consignações a Recolher	**31.220,49**	**29.138,59**
Caixa Econômica Federal	11.621,45	10.236,98
SICREDI	18.901,69	18.901,61
Penhora Judicial	697,35	0,00
Obrigações Relativas a Empregados	**452.418,84**	**460.520,58**
Salários a Pagar	452.418,84	393.606,77
Rescisão de Contrato de Trabalho a Pagar	0,00	66.913,81
Obrigações Provisionadas	**3.185.885,01**	**1.367.990,36**
Para Obrigações Fiscais	**1.922.827,68**	**210.639,87**
Imposto de Renda PJ	1.413.843,88	154.882,26
Contribuição Social s/o Lucro	508.983,80	55.757,61
Para Obrigações Trabalhistas	**1.263.057,33**	**1.157.350,49**
Férias	911.665,09	847.262,34
Encargos Sociais S/Férias	351.392,24	310.088,15
Passivo circulante	**4.505.383,88**	**2.776.913,71**

Os Impostos e Contribuições a Recolher representam, basicamente, os encargos sobre a folha de pagamento, as contribuições ao PASEP e COFINS, os valores retidos em folha de pagamento e nas notas fiscais de serviços, a vencer no exercício seguinte. As Consignações a Recolher são obrigações dos empregados da Companhia descontados em folha de pagamento a pagar no exercício seguinte. As Obrigações Relativas a Empregados são os valores devidos aos empregados pela Companhia, a vencer no exercício seguinte. As Obrigações Provisionadas representam a Provisão para IRPJ e CSLL diferidos de curto prazo, bem como a provisão de férias e respectiva provisão dos encargos sobre férias dos empregados da Companhia.

NOTA 19 - OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Empréstimos da CEF	**9.816.777,24**	**9.381.427,32**
Por Cessão de Títulos	**9.816.777,24**	**9.381.427,32**
Títulos CVSB970101 0253689-51	9.282.064,68	8.870.427,96
Títulos CVSB970101 0285482-46	534.712,56	510.999,36
Emprestimos de Outros Agentes	**63.463,68**	**63.463,68**
COHAPAR	**63.463,68**	**63.463,68**
Convênio Vila Marizia	63.463,68	63.463,68
Passivo circulante	**9.880.240,92**	**9.444.891,00**
Empréstimos da CEF	**156.788.498,05**	**160.326.590,35**
De Confissão de Dívida e Promessa de Pagamento	**124.679.944,05**	**118.911.602,23**
Contrato 119.366-25 (Carência 24 meses)	124.679.944,05	118.911.602,23
Por Cessão de Títulos	**32.108.554,00**	**41.414.988,12**
Títulos CVSB970101 0253689-51	30.359.622,87	39.159.142,38
Títulos CVSB970101 0285482-46	1.748.931,13	2.255.845,74
Emprestimos de Outros Agentes	**5.288,62**	**68.752,32**
COHAPAR	**5.288,62**	**68.752,32**
Convênio Vila Marizia	5.288,62	68.752,32
Passivo não circulante	**156.793.786,67**	**160.395.342,67**

O valor relativo aos empréstimos no Passivo Circulante refere-se à previsão das prestações a pagar à Caixa Econômica Federal para o próximo exercício, não representando inadimplência da COHAB-LD.
Novação de contratos
O contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal – CEF sob código 119.366-25, contabilizado no Passivo Não Circulante, foi objeto de securitização de títulos públicos do FCVS (Fundo de Compensação e Variação Salarial) conforme resolução nº 353 do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS e está em carência, aguardando a finalização do processo junto ao Tesouro Nacional para ser quitado. O crédito de FCVS está contabilizado no Ativo Não Circulante.
Em abril de 2008 foi assinado o contrato 253.689-51 e em fevereiro de 2009 foi assinado o contrato 285.482-46 entre a CEF, a COHAB-LD e o Município de Londrina, nas condições estipuladas nos termos das Resoluções n°s 479 e 512 do Conselho Curador do FGTS, para cessão de títulos CVSB970101, com utilização integral e simultânea dos títulos no pagamento de parte das dívidas da Companhia junto ao FGTS. O término desses contratos está previsto para o ano de 2027.
COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR
Representada pelos saldos de R$ 63.463,68 e R$ 5.288,62, registrados nas rubricas "COHAPAR – Convênio Vila Marízia" no Passivo Circulante e no Passivo Não Circulante, respectivamente, é relativo ao convênio de repasse à COHAB-LD, assinado em 31 de julho de 1993. Tais valores foram utilizados para construção de 151 unidades habitacionais em Londrina. O montante da dívida foi parcelado mediante Instrumento de Confissão de Dívida celebrado em 08 de outubro de 2002, repactuado em 16 de dezembro de 2016 e vem sendo atualizado à taxa de juros de 6% a.a., acrescido da TR.

NOTA 20 - PRÊMIOS DE SEGUROS A PAGAR		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Premios de Seguros a Pagar	**88.152,76**	**98.055,76**
Seguro do Ativo Permanente	4.487,52	3.575,00
Seguro Habitacional (SFI)	83.665,24	94.480,76
Passivo circulante	**88.152,76**	**98.055,76**

O seguro do Ativo Permanente refere-se ao seguro da frota de veículos da Companhia.
O Seguro Habitacional (SFI) refere-se ao seguro das unidades habitacionais de mutuários, que oferece cobertura de danos físicos e morte ou invalidez permanente, cujo valor é cobrado na prestação do mutuário.

NOTA 21 - PROJETO RENASCER		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Projeto Renascer	**1.650.455,25**	**1.513.447,81**
Poupalar	151.430,74	151.430,74
Localar - Capitalização	1.392.005,10	1.257.637,96
Localar - Caução	107.019,41	104.379,11
Passivo circulante	**1.650.455,25**	**1.513.447,81**

O Projeto Renascer foi um projeto desenvolvido nos anos de 1999/2000, para disponibilização de moradias através da captação de recursos por meio de poupança para, posteriormente se dar a construção das unidades habitacionais através dos recursos captados. O Projeto Renascer era subdividido em Projeto Poupalar e Projeto Localar e através dele foram viabilizados 3 conjuntos habitacionais: Condomínio Residencial Ilha Bela, com 360 unidades habitacionais, Condomínio Residencial Aurora Tropical, com 204 unidades habitacionais e Residencial Horizonte, com 344 unidades habitacionais.
O Projeto Poupalar consistia em captar os recursos das pessoas interessadas, através de depósitos no valor correspondente a 10% da sua renda mensal. Numa próxima fase, as pessoas já contempladas com a unidade habitacional, eram enquadradas no Projeto Localar, que consistia em uma permissão de uso onerosa, com a opção de compra do imóvel quando os pagamentos atingissem o valor do imóvel. Também existia uma parte da parcela que ficava depositada como caução e outra como capitalização. Aqueles que tinham renda inferior a 4 (quatro) salários-mínimos e de forma a não comprometer mais que 25% da renda com o pagamento da habitação recebiam um subsídio denominado Fundo de Suplementação de Renda, nos termos da Lei Municipal nº 8198/2000.

NOTA 22 – OUTROS VALORES EXIGÍVEIS A CURTO PRAZO		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo	**307.493,37**	**1.458.869,68**
Contas a Pagar	**146.240,93**	**332.752,15**
Alerta Serv de Vigilância S/C Ltda	20.251,14	20.251,14
Edmilson Caetano de Almeida	1.212,00	1.100,00
Epesmel – Instituto Leonardo Murialdo	1.241,61	2.601,13
Bolsa-Auxílio (Estagiários)	38.016,88	32.328,32
Conselho Fiscal	11.186,50	10.631,00
Encargos Diversos	3.011,63	12.691,23
Caixa Econômica Federal	0,00	39.969,50
Companhia de Habitação do Paraná	5.813,02	5.976,16
Reclamação Judicial (Depósito, Acordo)	0,00	123.264,53
Cartórios e Diversos (SSTJ,FUNREJUS,...)	2.894,63	432,06
Obrigações de Pessoal	1.324,40	1.145,88
Condomínio Predial	0,00	17.527,08
Associação de Funcionários da COHAB	60.627,37	64.834,12
Pensão Alimentícia	661,75	0,00
Recebimentos p/Amortização de Dividas	**32.369,68**	**32.369,68**
Poupança de Promitentes Compradores	12.096,65	12.096,65
Depósito por Conta de Pagamento de Prestações	5,64	5,64
FGTS Para Pagamento de Parte de Prestações	20.267,39	20.267,39
Obrigações por Gestão de Crédito	**47.419,35**	**79.718,93**
Indenizações de Sinistros	47.419,35	79.718,93
Valores Credores Transitorios	**80.219,49**	**998.280,05**
Recolhimentos Imobiliários a Discriminar	(34.238,36)	0,00
Recebimentos e Créditos a Discriminar	115.757,98	979.761,30
Receb e Repasse de Honor Sucumbencial	14.658,09	18.518,75
Outros valores credores transitórios a reclassificar	(15.958,22)	0,00
Valores a Transferir ao Mutuário	**1.243,92**	**15.748,87**
Sinistros por Danos Físicos	1.243,92	15.748,87
Passivo circulante	**307.493,37**	**1.458.869,68**

Referem-se à: CONTAS A PAGAR – NF de Alerta Serv. De Vigilância em virtude de ação judicial movida contra a Cia.; parcela devida de pensão mensal vitalícia; valor a pagar referente a prestação de serviço de aprendizes; valor a pagar à estagiários; valor referente a honorários do conselho fiscal; valor relativo a parcelas de apropriação de contratos de direito de uso de software do intangível; valor referente a acordo judicial (depósito judicial) em ação de cobrança de condomínio; parcela da confissão de dívida à COHAPAR; parcela de acordos judiciais e de honorários sucumbenciais a outros advogados a pagar; valor de custas judiciais a pagar; valor a pagar relativo a seguro de vida de funcionários, diretores e estagiários; parcelamento de dívidas de condomínio; valor referente convênio de assistência médica aos funcionários. RECEBIMENTO P/AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS – recebimentos de parcelas para aquisição de lotes de interesse social; parcelas de FGTS para uso em prestações de mutuários. OBRIGAÇÕES POR GESTÃO DE CRÉDITO – valor de indenização de sinistro por morte ou invalidez permanente para liquidação ou abatimento no saldo devedor dos mutuários. VALORES CREDORES TRANSITÓRIOS – recebimentos de vendas de imóveis à Caixa Econômica Federal, os quais estão bloqueados e aguardam o devido registro imobiliário no Ofício de Imóveis para liberação; cauções judiciais; honorários sucumbenciais de advogados da Companhia a repassar; créditos não identificados na conta da Companhia.

NOTA 23 - PROVISÕES		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Provisões	**10.840.071,98**	**13.031.586,21**
Causas Trabalhistas	**3.205.769,84**	**2.915.769,84**
Reclamações Trabalhistas	3.423.381,69	3.133.381,69
Depósitos Judiciais (DV)	(217.611,85)	(217.611,85)
Provisão para IRPJ/CSLL Diferido	**6.606.823,51**	**8.960.732,37**
IRPJ/CSLL Diferidos	6.606.823,51	8.960.732,37
Causas Cíveis	**1.027.478,63**	**1.155.084,00**
Reclamações Judiciais	1.027.478,63	1.155.084,00
Passivo não circulante	**10.840.071,98**	**13.031.586,21**

PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS
A Companhia é parte em ações judiciais envolvendo questões cíveis e trabalhistas, as quais são comentadas a seguir:

	2.022	2.021
Contingências cíveis e trabalhistas	4.450.860,32	4.288.465,69
(-) Depósitos judiciais	(217.611,85)	(217.611,85)
	4.233.248,47	4.070.853,84

As causas trabalhistas compreendem os processos movidos contra a Companhia por ex-empregados e terceiros. O montante total em análise em 31 de dezembro de 2022 pela Procuradoria Jurídica da Companhia é de R$ 4.685.965,76 (R$ 4.501.980,06 em 2021), cujas ações foram classificadas segundo os riscos de perda considerados por aquela Procuradoria da seguinte forma:

Classificação (trabalhistas)	2.022	2.021
Perda provável	3.423.381,69	3.133.381,69
Perda possível	1.262.584,07	1.350.084,07
Perda remota	0,00	18.514,30
	4.685.965,76	4.501.980,06

As causas cíveis compreendem basicamente os processos movidos contra a COHAB-LD, relativos à débitos condominiais, execuções fiscais, cobrança de empreiteiros que prestaram serviços à Companhia, revisões da tabela de atualização dos contratos de financiamento e ações de usucapião de diversos imóveis, os quais montam, em 31 de dezembro de 2022, em R$ 10.688.045,99 (R$ 11.691.587,60 em 2021), cujos respectivos riscos de perda foram considerados pela Procuradoria Jurídica da Companhia, conforme segue:

Classificação (civeis)	2.022	2.021
Perda provável	1.027.478,63	1.155.084,00
Perda possível	2.885.028,98	3.208.916,72
Perda remota	6.775.538,38	7.327.586,88
	10.688.045,99	11.691.587,60

No exercício houve a reversão da provisão para causas cíveis, no valor de R$ 127.605,37.
O valor provisionado para as causas trabalhistas, no valor de R$ 290.000,00, teve como contrapartida a conta de despesa "Provisão p/Contingências Trabalhistas".
PROVISÃO PARA IRPJ E CSSL DIFERIDOS
O saldo de R$ 6.606.823,51 mantido na rubrica "Provisão para IRPJ e CSSL Diferidos" refere-se aos tributos diferidos de longo prazo sobre o ajuste de avaliação patrimonial efetuado por ocasião da adoção inicial do custo atribuído, deduzidas as realizações.

NOTA 24 – EMPRÉSTIMOS COM PESSOAS LIGADAS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Prefeitura do Município de Londrina	570.754,82	1.551.493,38
Instituto de Desenvolvimento de Londrina CODEL	0,00	92.661,59
Passivo circulante	**570.754,82**	**1.644.154,97**

Em 30/11/2020, efetuou permuta de imóveis com a Prefeitura do Município de Londrina, sendo o valor avaliado dos bens recebidos do Município maior que o valor do bem entregue pela COHAB-LD. O disposto no artigo 3º da Lei Municipal 12902/2019 prevê que a diferença seja contabilizada como crédito para o Município e futuramente utilizado em outras permutas de imóveis com a Companhia, com os valores atualizados pelo IPCA-E.

NOTA 25 – ADIANTAMENTOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Adtos para Futuro Aumento de Capital	**8.563.000,00**	**2.578.390,24**
Receb Para Futuro Aumento de Capital	8.563.000,00	2.578.390,24
Prefeitura do Município de Londrina	8.563.000,00	2.578.390,24
Passivo não circulante	**8.563.000,00**	**2.578.390,24**

Em 24/01/2023 houve a integralização na 167ª Assembleia Geral Extraordinária no valor de R$.7.713.000,00, do saldo em 31/12/2022.

NOTA 26 - RESULTADOS DIFERIDOS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Resultados Diferidos	**4.469.740,74**	**8.400.771,27**
Receitas Diferidas	4.833.675,78	9.128.41,37
Custos Diferidos (DV)	(363.935,04)	(727.870,10)
Passivo não circulante	**4.469.740,74**	**8.400.771,27**

INDENIZAÇÃO EM DESAPROPRIAÇÃO
Através do Decreto Municipal nº 1207, de 22 de setembro de 2014, foi declarada de utilidade pública a área de propriedade da COHAB-LD, denominada Mirante do Eldorado. A Lei Municipal nº 12242, de 23 de março de 2015, autorizou o Poder Executivo a realizar o pagamento parcelado da indenização pela desapropriação, bem como estabeleceu a forma de pagamento e o índice de atualização monetária a ser utilizado. O pagamento se dará em até 8 (oito) anos, em parcela única por exercício financeiro, tendo sido realizado o pagamento da primeira parcela no ano de 2016 e as demais até o dia 20 de março dos exercícios subsequentes, podendo ser antecipado o parcelamento, na ordem inversa do vencimento, desde que haja disponibilidade financeira. O saldo vem sendo corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E/IBGE.
O valor da desapropriação foi contabilizado em Resultados Diferidos deduzido do seu custo (R$ 363.935,04) no Passivo Não Circulante, R$ 4.833.675,78 (R$ 9.128.641,37 em 2021). Em contrapartida, o valor a receber de R$ 4.833.675,78 (R$ 4.564.320,68 em 2021) foi contabilizado na conta Títulos a Receber, no Ativo Circulante, não havendo saldo restante.

NOTA 27 - CAPITAL SOCIAL		
Descrição	**31/12/2021**	**31/12/2021**
Capital Social	**229.548.985,71**	**224.815.485,71**
Capital Subscrito	**229.548.985,71**	**224.815.485,71**
Prefeitura do Município de Londrina	229.548.866,32	224.815.366,32
Diversos	119,39	119,39
Patrimônio Líquido	**229.548.985,71**	**224.815.485,71**

O Capital Social subscrito e integralizado é de R$ 229.548.985,71, representado por 86.950.373.376 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.
O Estatuto da Companhia, em seu art. 51, dispõe sobre distribuição dos lucros ou dividendos, da seguinte forma:
Do lucro líquido verificado em cada exercício, após as deduções das provisões, amortizações e depreciações usuais, serão deduzidas na ordem da prioridade, as seguintes parcelas:
I - 5% para a constituição da reserva legal, até alcançar 20% do capital social;
II - reserva para contingências;
III - 25% dos lucros para distribuição de dividendo mínimo obrigatório.
Conforme o parágrafo 1º do referido artigo, o saldo remanescente será aplicado segundo o que deliberar a Assembleia Geral e, conforme o parágrafo 2º, a distribuição só poderá ser efetuada após o arquivamento e publicação da Ata da Assembleia Geral que aprovou as contas da Companhia.
De acordo com a ata da 165ª Assembleia Geral Extraordinária, de 28 de abril de 2022, ocorreu a subscrição no valor R$ 5.100.000,00, composto de valores recebidos do acionista Município de Londrina, a título de adiantamento para futuro aumento de capital social no período de outubro de 2021 a março de 2022. Ainda no ano de 2022, em conformidade com a ata da 166ª Assembleia Geral Extraordinária, de 01 de agosto de 2022, o capital social da Companhia foi rerratificado, sendo diminuído o montante de R$ 366.500,00, relativo supressão das benfeitorias constantes da avaliação do Lote 1/3, quadra 06 do Parque Guanabara, o qual foi objeto do aumento de capital efetivado na 97ª Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de dezembro de 2003.
O valor total da alteração de capital ocorrida em 2022 foi de R$ 4.733.500,00 cuja composição acionária em 31 de dezembro de 2022 passou a ser assim apresentada:

			2022
	Quantidade de quotas	Valor em R$	Participação %
Prefeitura do Município de Londrina	86.950.328.153	229.548.866,32	99,999
Outros	45.223	119,39	0,001
	86.950.373.376	229.548.985,71	100,000

NOTA 28 - AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
De Ativos	**16.557.558,16**	**17.803.251,97**
De Imóveis	25.087.209,35	26.934.052,71
De Bens de Conteúdo	0,00	40.571,50
Provisão p/Impostos (DV)	(8.529.651,19)	(9.171.372,24)
Patrimônio Líquido	**16.557.558,16**	**17.803.251,97**

A COHAB-LD, através de contrato com empresa especializada realizou trabalho avaliatório dos bens móveis, e através de seu corpo técnico de engenheiros realizou trabalho de avaliação de bens imóveis, para atendimento da Lei 11.638/2007 e adequação às novas normas contábeis, determinando o Valor Atual Patrimonial em Uso, bem como a determinação da Vida Útil Remanescente do referido patrimônio, conforme laudos de avaliação emitidos, contabilizados em janeiro/2020.

NOTA 29 - PREJUÍZOS ACUMULADOS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Resultados Acumulados	**(124.589.294,90)**	**(123.675.072,35)**
De Exercícios Anteriores	(123.675.072,35)	(121.925.911,90)
Do Exercício	(914.222,55)	(1.749.160,45)
Patrimônio Líquido	**(124.589.294,90)**	**(123.675.072,35)**

O Prejuízo no exercício de 2022 foi de R$ 2.801.637,41 (dois milhões, oitocentos e um mil, seiscentos e trinta e sete reais, quarenta e um centavos). Foi contabilizado o valor de R$ 1.887.414,86 (um milhão, oitocentos e oitenta e sete mil, quatrocentos e quatorze reais, oitenta e seis centavos) a título de realização do ajuste de avaliação patrimonial, diretamente nos Resultados Acumulados do Patrimônio Líquido. O saldo acumulado dos prejuízos em 31/12/2022 é de R$ 124.589.294,90 (cento e vinte e quatro milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, duzentos e noventa e quatro reais, noventa centavos).

NOTA 30 - PREJUÍZOS FISCAIS A COMPENSAR

A Companhia fará um estudo da capacidade de recuperação dos prejuízos fiscais acumulados até 31/12/2022, no valor de R$ 134.941.727,08 (cento e trinta e quatro milhões, novecentos e quarenta e um mil, setecentos e vinte e sete reais, oito centavos), com base no plano de negócios implementado pela administração e, caso haja viabilidade de prováveis lucros tributáveis futuros, será constituída a provisão do IRPJ e CSLL, sendo esses ativos fiscais diferidos, os quais poderão ser utilizados com os possíveis lucros.

NOTA 31 - RECEITAS DE VARIAÇÕES MONETÁRIAS ATIVAS

As variações monetárias são contabilizadas mediante previsão legal ou contratual. Sofrem variação monetária ativa os saldos de financiamentos concedidos, as prestações em atraso dos mutuários, o FCVS a receber, as renegociações de dívidas dos mutuários.
Os saldos devedores dos contratos de financiamentos dos mutuários são atualizados monetariamente conforme artigo 15 da Lei 8.692 de 28 de julho de 1993. As prestações em atraso dos mutuários são corrigidas monetariamente conforme artigo 26 da Resolução 1.980, do Banco Central do Brasil, de 30 de abril de 1993. O crédito da Companhia junto ao FCVS é atualizado monetariamente conforme §2º, II, artigo 1º da Lei 10.150 de 21 de dezembro de 2000. As renegociações de dívidas seguem o mesmo critério das prestações em atraso.

NOTA 32 - SEGUROS

De acordo com o gerenciamento de riscos operacionais estabelecidos para salvaguardar os ativos da Companhia, foram contratados os seguintes seguros e modalidades:

Modalidade	Risco coberto	Montante de cobertura - R$
Veículos	Danos materiais	1.300.000
	Danos corporais	1.300.000
	Danos morais	260.000
	Compreensiva (roubo, furto, incêndio e colisão)	Tabela FIPE 100%
Empresarial	Incêndio, queda de raio, queda de aeronave, explosão	2.000.000
	Danos elétricos	100.000
	Roubo e furto qualificado de bens	30.000
	Vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo e fumaça	50.000

NOTA 33 - PARTES RELACIONADAS (ACIONISTA CONTROLADOR)

Os valores recebidos do acionista controlador Município de Londrina no exercício, totalizam em R$ 16.265.689,07 (dezesseis milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e oitenta e nove reais, sete centavos). Os pagamentos ao acionista controlador no exercício de 2022, no montante de R$ 236.395,72 (duzentos e trinta e seis mil, trezentos e noventa e cinco reais, setenta e dois centavos) referem-se a repasse mensal de retenções de ISS sobre notas fiscais de serviços tomados, IPTU, taxas, multas e honorários advocatícios sobre execuções fiscais. No decorrer do ano de 2022 não houve fornecimento de bens e serviços ou concessão de empréstimos e financiamentos com preços, taxas, prazos ou condições diferentes dos vigentes no mercado ao acionista controlador.

MÊS	VALOR (R$)	DESTINAÇÃO
Janeiro	23.370,17	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	850.000,00	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
Fevereiro	850.000,00	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
	30.287,63	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
Março	4.636.242,60	Parcela 5 desapropriação Mirante Eldorado-Lei Municipal 12242/2015
	298,65	Permuta Licença Prêmio x Parcela Unid.Habitacional-Decreto Municipal n.257/2002
	40.099,35	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	850.000,00	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
Abril	23.398,78	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	850.000,00	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
Maio	44.206,70	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	2.969,10	Permuta Licença Prêmio x Parcela Unid.Habitacional-Decreto Municipal n.257/2002
	527.000,00	Adiant. p/aumento de capital
	850.000,00	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
Junho	48.296,03	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
Julho	1.700.000,00	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
	82.229,98	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
Agosto	45.288,34	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	445,63	Permuta Licença Prêmio x Parcela Unid.Habitacional-Decreto Municipal n.257/2002
	300.000,00	Adiant. p/aumento de capital
	850.000,00	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
Setembro	850.000,00	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
	31.182,05	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
Outubro	63.760,59	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	86.000,00	Adiant. p/aumento de capital
Novembro	1.700.000,00	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
	254,63	Permuta Licença Prêmio x Parcela Unid.Habitacional-Decreto Municipal n.257/2002
Dezembro	8.250,12	Permuta Licença Prêmio x Parcela Unid.Habitacional-Decreto Municipal n.257/2002
	72.108,72	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	850.000,00	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
TOTAL	**16.265.689,07**	

Ao final do ano de 2022, o Município ocupava imóveis de propriedade da COHAB-LD, através de instrumentos de permissão de uso não onerosos com diversas Secretarias, quais sejam:

	BAIRRO	LOCAL	LOTE	AUTARQUIA/SECRETARIA
1	C.H. Alexandre Urbanas	Área de Centro Comercial	Lote 03	Secretaria Municipal de Educação
2	C.H. Alexandre Urbanas	Área de Centro Comercial	Lote 04	Secretaria Municipal de Educação
3	C.H. Alexandre Urbanas	Área de Centro Comercial	Lote 05	Secretaria Municipal de Educação
4	C.H. Alexandre Urbanas	Área de Centro Comercial	Lote 06	Secretaria Municipal de Educação
5	C.H. Alexandre Urbanas	Área de Centro Comercial	Lote 07	Secretaria Municipal de Educação
6	C.H. Alexandre Urbanas	Área de Centro Comercial	Lote 08	Secretaria Municipal de Educação
7	C.H. Alexandre Urbanas	Área de Centro Comercial	SPL	Secretaria Municipal de Educação
8	C.H. Annibal de Siqueira Cabral	Centro Comercial		Secretaria Municipal de Educação
9	C.H. Avelino Antonio Vieira	Centro Comercial		Secretaria Municipal de Educação
10	C.H. Charrua	Centro Comunitário		Secretaria Municipal de Assistência Social
11	C.H. Engenheiro João Paz	Área de 1.511,76 m²		Autarquia Municipal de Saúde

➤➤➤➤➤

12	C.H. Engenheiro João Paz	Centro Social parte 2.632,63 m²		Fundação de Esportes de Londrina – FEL
13	C.H. Emani Moura Lima I	Centro Comun parte 187,77 m²		Adm Cemitérios Serv Funerários Londrina ACESF
14	C.H. Emani Moura Lima II	Centro Coml parte 575,69 m²		Autarquia Municipal de Saúde
15	C.H. Jacomo Violin	Área Pública II		Secretaria Municipal de Educação
16	C.H. Jacomo Violin	Centro Comercial		Secretaria Municipal de Educação
17	C.H. Maria Cecilia S de Oliveira	Centro Esportivo		Fundação de Esportes de Londrina – FEL
18	C.H. Mister Arthur Thomas	Centro Coml parte 305,81 m²		Secretaria Municipal de Assistência Social
19	C.H. Mister Arthur Thomas	Centro Comunitário		Secretaria Municipal de Assistência Social
20	C.H. Parigot de Souza III	Quadra 09	Lote 01	Autarquia Municipal de Saúde
21	C.H. Parigot de Souza III	Quadra 09	Lote 27	Autarquia Municipal de Saúde
22	C.H. Ruy Virmond Carnascialli	Centro Coml parte 102,49 m²		Autarquia Municipal de Saúde
23	C.H. Ruy Virmond Carnascialli	parte de área 35.176,71 m²	Lote 27/A	Fundação de Esportes de Londrina – FEL
24	C.H. Sebastião de Mello Cesar	Centro Comercial	Loja 01	Fundação de Esportes de Londrina – FEL
25	C.H. Sebastião de Mello Cesar	Centro Comercial	Loja 02	Fundação de Esportes de Londrina – FEL
26	C.H. Sebastião de Mello Cesar	Centro Comercial	Loja 04	Fundação de Esportes de Londrina – FEL
27	C.H. Sebastião de Mello Cesar	Centro Comercial	Loja 05	Fundação de Esportes de Londrina – FEL
28	C.H. Semiramis de Barros Braga	Quadra 34	Lotes 04/06	Secretaria Municipal de Saúde
29	C.H. Vivi Xavier	Centro Coml parte 121,98 m²		Secretaria Municipal de Assistência Social
30	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 121.000,00 m²	Lote 33-A	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
31	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 169.400,00 m²	Lote 33-B	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
32	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 242.000,00 m²	Lote 35-A	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
33	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 242.000,00 m²	Lote 74-A	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
34	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 242.000,00 m²	Lote 77-E	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
35	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 329.846,00 m²	Lote 76/77A1	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
36	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 436.640,74 m²	Lote 117/1	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
37	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 484.000,00 m²	Lote 75-A/77-D	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
38	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 612.269,00 m²	Lote 35	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
39	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 844.580,00 m²	Lote 77-B/77-C	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
40	Gleba Ribeirão Jacutinga	Cemitério Jd da Saudade	Lote 41-A-1	Adm Cemitérios Serv Funerários Londrina ACESF
41	Jardim São Jorge	Quadra 01	Lote 27	Secretaria Municipal de Educação
42	Jardim São Jorge	Quadra 01	Lote 28	Secretaria Municipal de Educação
43	Jardim São Jorge	Quadra 01	Lote 29	Secretaria Municipal de Educação
44	Jardim São Luiz	Merc Municipal Vila Casone		Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento
45	Jardim São Vicente de Paula	Quadra 07	Lote 16	Secretaria Municipal de Assistência Social
46	Jardim União da Vitoria I	Quadra 09	Lote 14	Secretaria Municipal de Educação
47	Jardim União da Vitoria I	Quadra 09	Lote 15	Secretaria Municipal de Educação
48	Jardim União da Vitoria I	Quadra 09	Lote 16	Secretaria Municipal de Educação
49	Jardim União da Vitoria I	Quadra 09	Lote 17	Secretaria Municipal de Educação
50	Jardim União da Vitoria I	Quadra 09	Lote 18	Secretaria Municipal de Educação
51	Jardim União da Vitoria I	Quadra 09	Lote 32	Secretaria Municipal de Educação
52	Jardim União da Vitoria I	Quadra 09	Lote 33	Secretaria Municipal de Educação
53	Jardim União da Vitoria I	Quadra 09	Lote 34	Secretaria Municipal de Educação
54	Jardim União da Vitoria I	Quadra 09	Lote 35	Secretaria Municipal de Educação
55	Jardim União da Vitoria I	Quadra 09	Lote 36	Secretaria Municipal de Educação
56	Jardim União da Vitoria II	Quadra 61		Adm Cemitérios Serv Funerários Londrina ACESF
57	Parque das Industrias	Área de Centro Comunitário		Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento
58	Parque Guanabara	Merc Municipal Guanabara	Loja 03	Secretaria Municipal de Política para as Mulheres
59	Parque Guanabara	Merc Municipal Guanabara	Loja 04	Secretaria Municipal de Política para as Mulheres
60	Parque Guanabara	Merc Municipal Guanabara	Loja 06	Secretaria Municipal de Política para as Mulheres

Esta Nota Explicativa tem por objetivo o atendimento ao disposto no parágrafo único do artigo 47 da Lei Complementar nº 101/2000, embora a Companhia não tenha firmado qualquer contrato de gestão em que se estabeleçam objetivos e metas de desempenho com o Município de Londrina.

NOTA 34 - PARTES RELACIONADAS (PESSOAL CHAVE)

Parte relacionada é a pessoa natural ou a entidade que está relacionada com a Empresa que está elaborando suas demonstrações contábeis. A pessoa natural que é membro da administração da Empresa é considerada Pessoal Chave da administração, conforme definição do CPC 5 (R1), item 9, (a), (iii).

A Companhia é administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, constituindo-se o primeiro em órgão de deliberação colegiada, cabendo a segunda a sua representação ativa e passiva.

A Diretoria é o órgão executivo da administração e é composta pelo Diretor Presidente, pelo Diretor Administrativo-Financeiro e pelo Diretor Técnico.

O Conselho de Administração é constituído por 7 (sete) membros, sendo 1 (um) Presidente, 1 (um) Vice Presidente e 4 (quatro) Conselheiros, além de 1 (um) Conselheiro representante dos empregados da Companhia. São indicados pelo acionista majoritário, e, aos acionistas minoritários com direito de voto é assegurado o direito de eleger um dos Conselheiros.

A maior e a menor remuneração estabelecida para a diretoria no período vigente são de R$ 26.959,28 e de R$ 16.714,74. A remuneração estabelecida para os conselheiros é de R$ 2.695,92, sendo que o representante dos empregados não tem direito a remuneração.

NOTA 35 - INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os valores de mercado estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Tais estimativas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias pode ter um efeito material nos valores estimados.

A administração dos instrumentos financeiros é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

a) Gerenciamento de risco

O principal fator de risco de mercado que afeta o negócio da Companhia pode ser considerado como:

Risco de crédito

Esses riscos são administrados por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, tendo a sua carteira de clientes pulverizada.

b) Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado

Disponibilidades e aplicações financeiras - Os saldos em contas corrente e aplicações financeiras mantidas em bancos têm seus valores de mercado próximos aos saldos contábeis.

Outras contas - Nenhuma outra conta contábil apresenta diferenças relevantes entre os valores registrados contabilmente pela Companhia e seus valores prováveis de realização e valores de mercado em 31 de dezembro de 2022;

Empréstimos e Financiamentos - Sujeitos a juros com taxas usuais de mercado, conforme descrito na nota 19. Os valores contabilizados dos empréstimos e financiamentos se aproximam dos seus valores de mercado.

Derivativos - A Companhia tem como política a eliminação dos riscos de mercado, evitando assumir posições expostas a flutuações das taxas de câmbio de curto prazo e operando apenas instrumentos que permitam controles destes riscos. De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não tem efetuado operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.

NOTA 36 - RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Receitas de Créditos Vinculados ao SFH/SFI	**15.274.353,02**	**9.890.481,00**
De Vendas Compromissadas	**6.628.842,19**	**4.960.600,90**
Juros Contratuais	3.202.257,52	2.834.683,08
Multas, Mora e Atualização Monetária	3.426.584,67	2.125.917,82
De Contratos de Financiamentos	**738.822,01**	**779.112,33**
Juros Contratuais	738.822,01	779.112,33
De Recursos Repassados	**4.140.474,72**	**3.992.444,69**
Juros Contratuais	4.140.474,72	3.992.444,69
Variações Monetárias Ativas	**3.766.214,10**	**158.323,08**
De Financiamentos Concedidos	1.581.222,26	94.296,94
Do FCVS a Receber	2.184.991,84	64.026,14
Prestação de Serviços	**25.591.548,97**	**18.886.317,67**
Receita de Comercialização	**20.771.737,24**	**12.838.447,57**
Resultado Positivo na Comercialização	19.000.816,49	10.829.259,35
Reversão da Provisão para Perdas	1.770.920,75	2.009.188,22
Receitas na Gestão de Crédito	**4.255.073,47**	**6.043.192,85**
De Remuneração com Cobrança e Administração	947.248,73	984.583,97
De Remuneração com Transferência	10.149,90	11.867,02
De Remuneração com Expediente	433.010,81	364.194,20
De Locação Imóveis Residenciais	364.088,20	286.834,45
De Locação Imóveis Não Residenciais	1.255.359,38	1.325.745,01
Multa e Mora de Locações	700,25	1.541,79
De Reevolução de Contratos	155.743,11	176.835,52
Resultado Positivo Retomada de Imóveis	727.753,70	2.009.384,15
Restituição de Custas Judiciais	99.792,93	109.184,17
Outras Receitas na Gestão de Crédito	261.226,46	773.022,57
Variações Monetárias Ativas	**14.730,45**	**4.677,25**
Outras Receitas de Variações Monetárias	14.730,45	4.677,25
Outras Receitas Operacionais	**550.007,81**	**0,00**
Alienação de Bens do Ativo Permanente	484.303,84	0,00
Outras Receitas Operacionais	65.703,97	0,00
Deduções	**(7.946.682,13)**	**(5.463.276,20)**
Sobre Empréstimos da CEF para Habitação	**(5.227.225,58)**	**(5.368.665,54)**
Juros Contratuais	(5.227.225,58)	(5.368.665,54)
Sobre Empréstimos de Agentes Financeiros	**(6.195,84)**	**(9.995,54)**
Juros Contratuais	(6.195,84)	(9.995,54)
Sobre Recolhimentos a Repassar a CEF	**(2.264,35)**	**0,00**
Atualização Monetária	(2.264,35)	0,00
Variações Monetárias Passivas	**(2.710.996,36)**	**(84.615,12)**
De Empréstimos na Fase de Carência	(1.979.713,79)	(58.002,93)
De Empréstimos na Fase de Retorno	(731.282,57)	(26.612,19)
Receita Operacional Líquida	**32.919.219,86**	**23.313.522,47**

NOTA 37 - CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Custo dos Serviços Prestados	**(5.260.336,32)**	**(5.027.309,19)**
Despesas de Produção	**(1.565.134,94)**	**(225.564,27)**
De Urbanização de Áreas	0,00	(133.422,58)
Do Projeto Renascer	0,00	(6.347,30)
De Regularização Fundiária	(1.548.089,94)	(61.744,39)
De Serviços de Topografia e Correlatos	(8.460,00)	(19.000,00)
De Transportes (Carretos)	(8.585,00)	(5.050,00)
Despesas na Gestão de Crédito	**(3.695.201,38)**	**(4.801.744,92)**
De Custas Cartorárias	(49.429,74)	(32.753,26)
De Contribuição ao FCVS	(323.221,59)	0,00
De Reevolução de Contratos	(327.374,47)	(1.064.976,89)
De Bloquetos de Cobrança	0,00	(958,13)
De Reclamações Judiciais	(578.885,09)	(858.636,75)
De Viagens p/Regularização de Contratos	(60,00)	0,00
De Custas Judiciais	(188.461,46)	(130.700,20)
De Honorários Advocatícios/Sucumbência	(145.318,28)	(72.465,14)
De Imóveis Adjudicados	(71.437,62)	(229.727,83)
Resultado Negativo Retomada de Imóveis	(1.748.957,89)	(1.640.557,88)
De Cobrança	(10.141,64)	(8.190,60)
Fundo de Suplementação de Renda	(122.562,17)	(96.397,05)
Outras Despesas com a Gestão de Crédito	(129.351,43)	(666.381,19)

NOTA 38 - COMERCIALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Comercialização dos Serviços	**(11.884.116,32)**	**(2.447.149,50)**
Despesas de Comercialização	**(11.884.116,32)**	**(2.447.149,50)**
De Resultado Negativo na Comercialização	(318.841,78)	(232.513,73)
De Lavraturas de Contratos Comercialização	(1.339,33)	(0,00)
De Provisão para Perdas	(11.555.911,06)	(2.214.635,77)
Outras Despesas de Comercialização	(8.024,15)	0,00

NOTA 39 - RESULTADOS FINANCEIROS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Resultados Financeiros	**585.562,63**	**(290.453,01)**
Receita Financeira	**618.675,60**	**209.800,98**
Sobre Aplic em Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos	**589.933,80**	**194.026,57**
De Aplicações no Mercado Aberto	589.405,95	194.025,33
De Depósitos	**527,85**	**1,24**
Atualização Monetária	527,85	1,24
Outras Receitas Financeiras	**28.741,80**	**15.774,41**
Despesas Financeiras	**(33.112,97)**	**(500.253,99)**
Sobre Títulos e Obrigações Gerais	**(667,15)**	**(2.049,82)**
Multas	(21,22)	0,00
Juros de Mora	(2,12)	0,00
Atualização Monetária	(625,71)	(1.877,34)
Multas / Juros de Mora	(18,10)	(172,48)
Despesas Bancárias	(29.580,44)	(40.837,49)
Reversão Receita Multas, Mora, At. Monetária	(2.865,38)	(457.365,91)
Outas Despesas Financeiras	0,00	(0,77)

NOTA 40 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Despesas Administrativas	**(18.920.133,03)**	**(17.410.135,20)**
Despesas de Pessoal	**(11.796.427,96)**	**(11.248.362,73)**
Salários e Ordenados	**(6.019.838,29)**	**(5.446.442,87)**
Horas Normais	(6.001.717,29)	(5.437.907,40)
Horas Extras	(18.121,00)	(8.535,47)
Honorários da Diretoria e Conselhos	**(854.070,82)**	**(760.546,50)**
Da Diretoria	(540.765,45)	(483.496,23)
Do Conselho de Administração	(112.770,97)	(97.643,46)
Do Conselho Fiscal	(154.588,05)	(137.222,07)
Do Comitê de Auditoria Estatutário	(45.946,35)	(42.184,74)
Gratificações	**(541.766,72)**	**(537.185,90)**
De Representação	(46.459,81)	(41.315,60)
De Função	(495.306,91)	(457.769,02)
De Férias	0,00	(38.101,28)
Abono Pecuniário - Férias	(95.479,33)	(41.750,64)
Diária e Ajuda de Custos	(21.798,10)	(10.372,80)
Décimo Terceiro Salário	(658.301,59)	(589.854,19)
Vantagens de Pessoal	**(641.339,57)**	**(568.088,24)**
Treinamento, Aperfeiçoamento com Pessoal	0,00	(3.311,00)
Assistência Médica e Hospitalar	(306.810,86)	(284.949,17)
Seguro de Vida em Grupo	(13.793,61)	(10.211,88)
Auxílio Creche / Pré-escola	(1.610,40)	(5.743,76)
Vale / Auxílio Transporte	(5.880,00)	(11.299,40)
Segurança e Medicina do Trabalho	(24.373,20)	(22.026,72)
Licença Prêmio	(47.383,49)	(19.760,22)
Vale Compra / Alimentação	(241.488,01)	(210.786,09)
Férias	(838.159,12)	(856.712,54)
Reclamações Trabalhistas	(827.405,76)	(1.069.927,64)
Adicional por Tempo de Serviço	(557.487,63)	(528.428,28)
Bolsa Auxílio / Salário Aprendiz	(429.887,88)	(358.105,12)
Provisão para Contingências Trabalhistas	(290.000,00)	(464.349,12)
Outras Despesas com Pessoal	(20.893,15)	(16.598,89)
Despesas com Encargos Sociais	**(4.370.816,68)**	**(3.692.104,88)**
Contribuição Patronal ao INSS	(1.866.994,22)	(1.685.216,33)
Seguro Acidente de Trabalho/RAT	(42.119,91)	(35.970,60)
Contribuição para o Salário Educação	(208.683,85)	(189.748,28)
Contribuição para o PIS/PASEP	(175.309,30)	(120.952,89)
Contribuição para o FGTS	(720.864,90)	(675.081,41)
Contribuição Social - COFINS	(1.078.826,49)	(744.325,30)
Contribuição para Terceiros-SESI/SENAI/SEBR	(278.018,00)	(240.781,19)
Outros Encargos Sociais	(0,01)	(28,88)
Despesas com Serviços de Terceiros	**(1.584.480,85)**	**(1.506.462,63)**
Para Conservação de Bens Administrativos	**(12.843,20)**	**(19.903,72)**
Edificações e Instalações	(1.300,00)	(1.363,35)
Móveis, Utensílios, Máq. e Eqptos p/ Escritório	(0,00)	(5.295,00)
Veículos	(3.213,20)	(5.211,77)
Processamento Eletrônico de Dados	(8.330,00)	(8.033,60)
De Prêmios de Seguros de Bens Administrativos	(9.331,54)	(8.692,46)
De Reprografia	(30.435,04)	(27.630,88)
De Serviços Técnicos Contratados	**(169.798,97)**	**(183.322,25)**
Com Pessoa Jurídica	(169.798,97)	(183.322,25)
De Processamento de Dados	(336.512,21)	(279.962,54)
De Comunicações	**(135.190,98)**	**(170.014,97)**
Por Telefone / Fax	(14.694,68)	(15.030,83)
Por Postais, Telegráficos e Correlatos	(101.059,48)	(136.701,10)
Por Internet	(19.436,82)	(18.283,04)
De Divulgação	(49.687,00)	(46.375,07)
De Tarifas de Água e Esgoto	(19.997,36)	(16.368,52)
De Energia Elétrica e Gás	(108.340,32)	(97.036,47)
De Cartório e Judiciais	(52.926,93)	(65.368,80)
De Taxa de Cobrança	(57.072,88)	(61.206,90)
De Vigilância	(285.482,98)	(261.602,60)
De Limpeza / Copa	(169.736,64)	(142.827,40)
De Serviços Gerais	(42.600,00)	(5.153,23)
De Capina / Roçagem	(94.570,10)	(108.845,14)
Acesso Web/Consultas Online/Consultoria	(1.323,14)	(1.354,95)
De Custas para Registro Comercial	(1.334,30)	(1.356,35)
Outros Serviços de Terceiros	(7.297,26)	(9.440,38)
Despesas com Materiais	**(122.024,39)**	**(145.348,42)**
De Expediente e Desenho	(40.973,70)	(15.366,69)
De Limpeza e Higiene	(11.900,00)	(9.742,92)
De Combustíveis e Lubrificantes	(29.078,95)	(24.674,07)
De Gêneros de Alimentação	(21.920,80)	(6.128,90)
De Natureza Permanente	20.914,12	(2.211,36)
Para Conservação de Bens Administrativos	**(20.598,49)**	**(80.380,58)**
Edificações e Instalações	(9.183,62)	(47.114,95)
Móveis, Utensílios, Máq. e Eqptos p/ Escritório	(600,00)	(185,00)
Veículos	(10.814,87)	(28.490,63)
Processamento Eletrônico de Dados	0,00	(4.590,00)
De Informática	(3.448,49)	(4.505,80)
De Copa e Cozinha	(15.018,08)	(2.046,00)
Outras Despesas com Materiais	0,00	(292,10)
Despesas com Encargos Diversos	**(680.342,79)**	**(817.856,54)**
Depreciações	(521.906,98)	(659.700,75)
Amortizações	(41.629,18)	(74.948,78)
Viagens	(18.631,38)	(11.788,68)
Contribuições	**(47.631,25)**	**(58.218,33)**
Para a ABC	(33.127,93)	(39.151,19)
Assistencial Patronal	(3.633,82)	(11.130,97)
Para o CREA/CAU	(5.038,46)	(5.102,42)
Para a ACIL	(3.791,04)	(2.833,75)
Para o Sinduscon	(2.040,00)	0,00
Indenizações Judiciais	(50.544,00)	(13.200,00)
De Impostos, Taxas e Contribuições	**(366.040,36)**	**(16.748,70)**
De Tributos Federais	**(21.204,83)**	**(2.539,30)**
Imposto Sobre Operações Financeiras-IOF	(21.204,83)	(213,67)
Outros Tributos	0,00	(2.325,63)
De Tributos Estaduais	**(778,50)**	**(865,00)**
Licenciamento/Seguro Obrigatório	(778,50)	(865,00)
De Tributos Municipais	**(344.057,03)**	**(13.344,40)**
Imposto Predial Territorial Urbano-IPTU	(341.937,78)	(12.059,60)
Outros Tributos	(2.119,25)	(1.284,80)

NOTA 41 - OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Outras Despesas Operacionais	**(241.834,23)**	**(492.338,02)**
De Manutenção de Imóveis Comerciais	(134.110,56)	(222.590,84)
Outras Despesas Operacionais	0,00	(89.715,91)
Outras Variações Monetárias Passivas	(107.723,67)	(180.031,27)

NOTA 42 - EVENTOS SUBSEQUENTES

De 31 de dezembro de 2022 até a data de realização da auditoria, em 13 de março de 2023, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

DIRETORIA

BRUNO UBIRATAN – Diretor Presidente
EDIMILSON PINHEIRO SALLES – Diretor Administrativo-Financeiro
LUIZ CÂNDIDO DE OLIVEIRA – Diretor Técnico

RESPONSÁVEL TÉCNICO

CRISTINA MARY MIZAKAMI QUINAGLIA - Contadora – CRC-PR 035.890/O-0

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD, abaixo assinados, no uso de suas atribuições legais e estatutárias, de acordo com o artigo 163 da Lei nº 6.404/76, examinaram o Balanço Patrimonial, as Demonstrações dos Resultados do Exercício, das Mutações do Patrimônio Líquido, dos Fluxos de Caixa e do Valor Adicionado e as Notas Explicativas da Companhia relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2.022.

Os exames das demonstrações citadas no parágrafo anterior foram complementados, ainda, por análise de documentos e, substancialmente, por informações e esclarecimentos prestados aos membros do Conselho Fiscal, no decorrer do exercício, pela Administração da Companhia, essencialmente pelo Departamento Contábil-Financeiro.

Após os exames efetuados, e amparados no parecer emitido pelos Auditores Independentes da Empresa Staff Auditoria & Assessoria, os membros do Conselho Fiscal são de opinião que os referidos documentos representam adequadamente em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD em 31 de dezembro de 2.022 e são de Parecer que os mesmos merecem a aprovação pela Assembleia Geral.

Londrina, 24 de março de 2.023.

JULIO COTRIM
PAULO RENATO MATTIUZ DE CARVALHO
OSMAR CEOLIN ALVES
SIMONI APARECIDA DE FRANÇA

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Diretores, Conselheiros e Acionistas da
COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA – COHAB - LD

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA – COHAB - LD**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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 as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA – COHAB-LD,** em 31 de dezembro de 2022, 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.

Base para opinião com ressalvas

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 Entidade, 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.

Contas a receber vencido não provisionado

O contas a receber com mutuários da companhia em 2022 soma o valor de R$ 126.595 milhões e R$ 128,595 milhões (2021), o valor total vencido e não recebido em 2022 soma R$ 49,854 milhões e R$ 52,661 milhões (2021). A contabilidade tem provisionado para perdas o valor de R$ 31,296 milhões em 2022. Em nossa análise há uma insuficiência não provisionada de R$ 21,365 milhões em 2022. O valor vencido e não recebido tem a garantia do próprio imóvel financiado, mas em muitos casos a dívida supera o valor de venda do imóvel. Uma análise mais aprofundada deve ser efetuada pela administração da companhia, para se apurar um valor adequado para a provisão para perdas.

Controles Internos

A companhia possui várias normas disciplinando os procedimentos internos operacionais. Tais normas não estão descritas num manual de controles internos devidamente aprovado e implementado a um sistema informatizado integrado, o que dificulta a formação de uma opinião sobre possíveis distorções relevantes na elaboração das demonstrações contábeis e que são responsabilidade da administração da companhia. A partir do segundo semestre de 2019, a companhia iniciou a fase do processo de implementação das normas para os procedimentos internos operacionais, que ainda não se concluiu. Em 2022 nenhuma norma interna foi desenvolvida e implementada.

Ênfase

Prejuízo Acumulado e continuidade operacional

Sem modificar nossa opinião, chamamos a atenção para os sucessivos Prejuízos que a companhia vem apresentando nos últimos anos. Em 2022 foi de R$ 2,801 milhões e R$ 2,370 milhões em 2021. As demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2022 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis a uma empresa no curso normal de suas atividades. Tal condição indica que providências devem ser tomadas para reverter a condição de prejuízos apurados e que podem levantar dúvida quanto à capacidade de continuidade operacional da empresa.

Outros Assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações contábeis da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA – COHAB-LD** para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram por nós examinadas e que emitimos relatório em 09 de março de 2022 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações contábeis e parágrafos de ênfases para prejuízos acumulados e a continuidade operacional, imóveis a comercializar e terrenos sem avaliação anual, controles internos inacabados, falta de provisão de contas a receber vencidos.

Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A Administração da Entidade é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório de Atividades.

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

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório de Atividades e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido 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 de Atividades, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades 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 Entidade 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 Entidade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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 Entidade.

· 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 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 Entidade 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 administração 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.

Campinas, 13 de março de 2023
STAFF AUDITORIA E ASSESSORIA
CRC2SP023856/O-1 "S" PR
ROBERTO ARAÚJO DE SOUZA
CTCRC1SP242826/O-3 "S" PR
Sócio Responsável