

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD
CNPJ 78.616.760/0001-15
BALANÇO PATRIMONIAL
ATIVO

	NE	31/12/2023	31/12/2022
		R\$	R\$
CIRCULANTE		66.359.535,38	57.312.923,40
DISPONIBILIDADES		11.183.576,47	5.104.121,50
Caixa e equivalentes de caixa	4	11.183.576,47	5.104.121,50
DIREITOS REALIZÁVEIS		55.175.958,91	52.208.801,90
Adiantamentos concedidos		0,00	80,13
Prestações a receber	5	8.308.483,98	8.238.247,61
Impostos a recuperar	6	287.339,11	446.285,08
Estoques de imóveis	7	45.261.780,02	10.236.294,57
Terrenos	7	0,00	27.317.874,04
Despesas do exercício seguinte	8	13.521,83	9.134,90
Outros direitos realizáveis	9	1.304.833,97	5.960.885,57
NÃO CIRCULANTE		130.267.741,59	263.171.830,45
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		108.561.513,49	238.073.045,74
Devedores por vendas compromissadas	10	61.460.879,75	55.248.753,41
Devedores por contratos de financiamento	10	12.709.157,33	13.254.260,09
Imóveis a comercializar	7	0,00	10.223.442,56
Projetos em fase de desenvolvimento	11	74.760,00	2.059.333,49
FCVS a receber	12	13.767.199,67	137.942.472,36
Prestações a receber	5	20.240.078,45	18.557.702,88
Outros valores realizáveis	13	309.438,29	787.080,95
IMOBILIZADO	14	21.654.038,89	25.026.345,10
Imobilizado		4.119.148,40	4.384.719,96
Avaliado pelo valor justo		19.603.894,98	22.459.163,38
(-) Provisão para perda com desvalorização		(54.370,37)	(54.370,37)
(-) Depreciação acumulada		(2.014.634,12)	(1.763.167,87)
INTANGÍVEL	14	52.189,21	72.439,61
Intangível		131.063,92	131.063,92
(-) Amortização acumulada		(78.874,71)	(58.624,31)
TOTAL DO ATIVO		196.627.276,97	320.484.753,85

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD
CNPJ 78.616.760/0001-15
BALANÇO PATRIMONIAL
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	NE	31/12/2023	31/12/2022
		R\$	R\$
CIRCULANTE		17.146.823,58	16.820.726,63
Fornecedores	15	73.493,37	46.464,57
Cauções e retenções contratuais	16	104.568,82	342.535,88
Obrigações sociais e trabalhistas	17	5.893.873,86	4.505.383,88
Obrigações por empréstimos	18	10.323.175,92	9.880.240,92
Prêmios de seguros a pagar	19	96.600,01	88.152,76
Projeto renascer	20	415.986,17	1.650.455,25
Outros valores exigíveis a curto prazo	21	239.125,43	307.493,37
NÃO CIRCULANTE		54.149.301,88	181.237.354,21
Obrigações por empréstimos	18	29.614.554,60	156.793.786,67
Provisões	22	12.087.078,34	10.840.071,98
Empréstimos com Pessoas Ligadas	23	597.669,02	570.754,82
Adiantamento para futuro aumento de capital	24	11.849.999,92	8.563.000,00
Resultados diferidos	25	0,00	4.469.740,74
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		125.331.151,51	122.426.673,01
CAPITAL SOCIAL REALIZADO	26	237.261.985,71	229.548.985,71
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	27	14.590.720,23	16.557.558,16
RESULTADOS ACUMULADOS	28	(127.430.978,47)	(124.589.294,90)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		196.627.276,97	320.484.753,85

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD
CNPJ 78.616.760/0001-15
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

	NE	31/12/2023	31/12/2022
		R\$	R\$
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	35	34.955.021,69	32.919.219,86
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	36	(10.470.212,86)	(5.260.336,32)
Lucro Bruto		24.484.808,83	27.658.883,54
DESPESAS OPERACIONAIS		(30.405.858,07)	(31.046.083,58)
Comercialização dos serviços	37	(7.251.282,19)	(11.884.116,32)
Despesas administrativas	39	(23.003.451,93)	(18.920.133,03)
Outras despesas operacionais	40	(151.123,95)	(241.834,23)
Resultado Financeiro	38	388.687,42	585.562,63
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO IRPJ E CSLL		(5.532.361,82)	(2.801.637,41)
Imposto de renda e contribuição social		(289.379,23)	0,00
PREJUÍZO LÍQUIDO DO PERÍODO		(5.821.741,05)	(2.801.637,41)
Quantidade de ações do Capital Social		89.871.964.285	86.950.373.376
Prejuízo por mil ações do Capital Social final		(0,0000648)	(0,0000322)

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD
CNPJ 78.616.760/0001-15
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 31/12/2021	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	-	0,00
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
Ajuste de avaliação patrimonial			(2.980.057,48)	2.980.057,48	-	0,00
IRPJ e CSLL diferidos ajuste aval. patrimonial			1.013.219,55		-	1.013.219,55
Integralização de capital – 167ª AGE	7.713.000,00				-	7.713.000,00
Prejuízo do exercício				(5.821.741,05)	-	(5.821.741,05)
SALDOS EM 31/12/2023	237.261.985,71	909.424,04	14.590.720,23	(127.430.978,47)	-	125.331.151,51

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD
CNPJ 78.616.760/0001-15
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	31/12/2023	31/12/2022
	R\$	R\$
Prejuízo líquido do exercício	(5.821.741,05)	(2.801.637,41)
Ajustes por:		
Depreciações e amortizações	487.455,83	581.837,77
Saldo residual de imobilizado	2.931.540,78	1.990.729,45
Ajustes de avaliação patrimonial	1.013.219,55	641.721,05
Lucro Líquido Ajustado	(1.389.524,89)	412.650,86
Variações de Ativos e Obrigações		
Redução e/ou Aumento nas prestações a receber	(7.419.635,52)	11.446.313,44
Redução e/ou Aumento nos impostos a recuperar	158.945,97	(158.934,97)
Redução e/ou Aumento nos imóveis para comercialização	2.515.831,15	(16.194.849,22)
Redução e/ou Aumento nos projetos em fase de desenvolvimento	1.984.573,49	5.553.353,73
Redução e/ou Aumento nas despesas antecipadas	(4.386,93)	(1.554,83)
Redução e/ou Aumento no FCVS a receber	124.175.272,69	(6.338.991,44)
Redução e/ou Aumento em outros créditos	5.133.774,39	4.254.949,72
Redução e/ou Aumento nos fornecedores	27.028,80	(5.869,26)
Redução e/ou Aumento nas obrigações sociais e trabalhistas	1.388.489,98	1.728.470,17
Redução e/ou Aumento nas provisões	1.247.006,36	(2.191.514,23)
Redução e/ou Aumento nos resultados diferidos	(4.469.740,74)	(3.931.030,53)
Redução e/ou Aumento no empréstimo com pessoas ligadas	26.914,20	(1.073.400,15)
Redução e/ou Aumento no adiantamento p/futuro aumento de capital	3.286.999,92	5.984.609,76
Redução e/ou Aumento nas outras contas a pagar	(1.532.356,83)	(736.611,87)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	125.129.192,04	(1.252.408,82)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Aquisições do ativo imobilizado	(26.440,00)	(272.989,24)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimentos	(26.440,00)	(272.989,24)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Empréstimos e financiamentos líquidos	(126.736.297,07)	(3.166.206,08)
Integralização de capital	7.713.000,00	4.733.500,00
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamentos	(119.023.297,07)	1.567.293,92
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE CAIXA	6.079.454,97	41.895,86
Caixa e equivalente caixa no início do exercício	5.104.121,50	5.062.225,64
Caixa e equivalente caixa no final do exercício	11.183.576,47	5.104.121,50
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE CAIXA	6.079.454,97	41.895,86

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD
CNPJ 78.616.760/0001-15
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

EVENTOS	31/12/2023	31/12/2022
	R\$	R\$
RECEITAS	42.360.588,51	31.080.911,68
Créditos vinculados ao SFH/SFI e prestação de serviços	39.174.233,75	40.865.901,99
Reversão (Constituição) Provisão p/créditos de liquidação duvidosa	3.186.354,76	(9.784.990,31)
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(27.750.117,12)	(17.386.101,92)
Custos dos serviços prestados	(14.689.424,92)	(13.207.018,45)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(12.644.966,49)	(4.145.970,50)
Outros Insumos	(415.725,71)	(33.112,97)
VALOR ADICIONADO BRUTO	14.610.471,39	13.694.809,76
DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E IMPAIRMENT	(487.455,83)	(581.837,77)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	14.123.015,56	13.112.971,99
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	804.413,13	618.675,60
Receitas financeiras	804.413,13	618.675,60
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	14.927.428,69	13.731.647,59
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	14.927.428,69	13.731.647,59
Pessoal	16.686.589,57	12.517.292,86
Remuneração	15.116.707,66	11.134.195,24
Benefícios	763.049,78	662.232,72
FGTS	806.832,13	720.864,90
Impostos, taxas e contribuições	4.062.580,17	4.015.992,14
Federais	4.053.350,78	3.671.156,61
Estaduais	1.091,28	778,50
Municipais	8.138,11	344.057,03
Remuneração de capitais próprios	(5.821.741,05)	(2.801.637,41)
Prejuízo do exercício	(5.821.741,05)	(2.801.637,41)

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA – COHAB-LD

CNPJ 78.616.760/0001-15

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

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 2023**.

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 2023 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

Representam as unidades habitacionais retomadas judicialmente ou administrativamente e estão registradas pelo seu valor de avaliação, além das unidades habitacionais concluídas, as quais estão registradas pelos custos transferidos da rubrica “projetos em fase de desenvolvimento”.

- 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:

- I- 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 mil para imposto de renda e
- II- 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	31/12/2023	31/12/2022
Bancos conta movimento	23.408,38	75.445,78
Aplicações de liquidez imediata	11.160.168,09	5.028.675,72
Ativo Disponível	11.183.576,47	5.104.121,50

Caixa e equivalente de caixa incluem valores em contas corrente bancário e aplicações financeiras de liquidez imediata de curto prazo de alta liquidez e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. O saldo existente em bancos conta movimento em 31/12/2023 corresponde, em sua maior parte, a valores bloqueados em virtude de penhoras judiciais.

NOTA 05 - PRESTAÇÕES A RECEBER		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Prestações do exercício	2.725.800,50	2.906.766,78
Prestações do exercício seguinte	5.582.683,48	5.331.480,83
Ativo circulante	8.308.483,98	8.238.247,61
Prestações de exercícios anteriores	48.419.814,87	49.854.328,63
Prov.p/cred.de liquid.duvidosa	(28.179.736,42)	(31.296.625,75)
Ativo não circulante	20.240.078,45	18.557.702,88
TOTAL DE PRESTAÇÕES A RECEBER	28.548.562,43	26.795.950,49

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	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de Renda Retido na Fonte	66.198,51	64.288,68
Saldo Negativo IRPJ	169.780,23	200.909,65
IRPJ Estimativa	13.829,68	86.736,79
Saldo Negativo CSLL	37.530,69	60.964,72
CSLL Estimativa	0,00	33.385,24
Ativo circulante	287.339,11	446.285,08

NOTA 07 – ESTOQUES DE IMÓVEIS		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos	25.999.934,89	27.317.874,04
Imóveis para Recomercialização	10.756.116,30	10.236.294,57
Bens Imóveis Disponíveis p/Comercialização	8.505.728,83	10.223.442,56
Ativo circulante	45.261.780,02	47.777.611,17

Os terrenos estão contabilizados pelos seus custos de aquisição e acrescidos dos custos com benfeitorias. Os Imóveis para Recomercialização representam as unidades habitacionais retomadas judicialmente ou administrativamente, estando registradas pelo seu valor de avaliação na retomada. Os Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização representam as unidades habitacionais concluídas e ainda não comercializadas e estão demonstradas pelo valor de custo transferidos da rubrica “projetos em fase de desenvolvimento”.

NOTA 08 - DESPESAS DO EXERCÍCIO SEGUINTE		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Prêmios de Seguros	7.390,34	7.459,23
Serviços judiciais (leitura de publicações e protocolos)	549,59	549,59
Assinatura de boletim/consultoria on-line	0,00	1.126,08
Gestão da frota	5.581,90	0,00
Ativo circulante	13.521,83	9.134,90

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	31/12/2023	31/12/2022
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo	1.164.678,73	5.806.225,38
Negociação de Dívida	135.532,25	150.234,83
Parcelas de empréstimos a Receber	4.622,99	4.425,36
Ativo circulante	1.304.833,97	5.960.885,57

Referem-se à: permissões de uso onerosas de imóveis comerciais e residenciais; parcelas consignadas a receber de funcionários em licença; 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; acordos em cobrança judicial.

NOTA 10 - DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS E POR CONTRATOS DE FINANCIAMENTOS

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Devedores por Vendas Compromissadas	61.460.879,75	55.248.753,41
Devedores por Contratos de Financiamentos	13.254.260,09	13.254.260,09
Ativo não circulante	74.715.139,84	68.503.013,50

As rubricas representam o total das prestações mensais vincendas dos mutuários junto à COHAB-LD, constituindo assim o saldo devedor teórico 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	31/12/2023	31/12/2022
Projeto em Fase de Desenvolvimento	74.760,00	2.059.333,49
Ativo não circulante	74.760,00	2.059.333,49

Refere-se a execução da infraestrutura do Jardim Jequitibá - programa de lotes urbanizados (ligação de energia padrão Copel).

NOTA 12 - FCVS A RECEBER

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
De Habilitações - CEF	44.142.359,41	180.024.288,37
De Negativa de Cobertura - CEF (CR)	(44.142.359,41)	(42.081.816,01)
Homologados	5.836.720,83	0,00
Sem Ressarcimento	8.862,44	0,00
VAF 3 & 4	7.921.616,40	0,00
Ativo não circulante	13.767.199,67	137.942.472,36

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 e serão suportados pela Caixa Econômica Federal – CEF.

Em 02 de março de 2023 foi firmado entre a União e a Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD, o Contrato da Sexta Novação de Dívida, pelo qual apurou-se um conjunto de 9.666 contratos homologados com cobertura do FCVS, cujo crédito no montante de R\$ 119.842.316,63, foi amortizado no saldo do contrato de financiamento com recursos do FGTS nº 119.366-25.

O saldo remanescente do FCVS a receber passará por novos processos de novação, estando seus créditos vinculados ao pagamento de dívidas de contratos de empréstimo junto ao FGTS.

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\$ 44.142.359,41 (R\$

42.081.816,01 em 2022), 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.

VAF 3: refere-se à autorização concedida ao Tesouro Nacional, nos termos do art. 15 da Lei nº 10.150, de 21/12/2000, para assumir e emitir títulos em favor da CAIXA, para posterior repasse ao FGTS, em ressarcimento ao valor das parcelas do pro-rata, correspondente à diferença entre os valores do saldo devedor contábil da operação de financiamento habitacional e o saldo devedor residual de responsabilidade do FCVS.

VAF 4: estão neste montante as Novações do FCVS, bem como o valor a ser pago pela União ao FGTS, relativo à diferença entre os saldos devedores dos financiamentos habitacionais apurados à taxa de juros contratual e os saldos apurados com a taxa de juros de novação, 3,12% a.a., para contratos firmados até 31/12/1987 com origem de recursos FGTS, no período de 1/1/1997 a 31/12/2001, conforme estabelecido pelo art. 44 da MP nº 2.181-45, de 24/8/2001.

NOTA 13 - OUTROS VALORES REALIZÁVEIS		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Créditos a Receber	131.291,43	127.882,48
Negociação de dívidas	5.937,55	5.937,55
Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo	169.919,71	644.663,89
Empréstimos Concedidos	2.289,60	8.597,03
Ativo não circulante	309.438,29	787.080,95

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 14 - IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

IMOBILIZADO	Custo ajustado	Depreciação acumulada	Perdas com desvalorização	Saldo Residual 2023	Total líquido
					Saldo Residual 2022
Edificações	7.077.114,77	(1.285.731,84)	-	5.791.382,93	7.227.131,86
Máquinas, apar., eqptos. const.	13.785,70	(10.477,78)	-	3.307,92	4.811,04
Instalações	20.979,91	(13.735,84)	(1.929,64)	5.314,43	8.550,87
Móveis, utensílios e máquinas	424.042,34	(219.676,44)	(43.210,16)	161.155,74	189.012,26
Computadores e periféricos	289.461,37	(216.008,10)	(9.230,57)	64.222,70	100.583,87
Veículos	367.751,00	(269.004,12)	-	98.746,88	130.026,80
Terrenos	15.529.908,29	-	-	15.529.908,29	17.366.228,40
TOTAL DO IMOBILIZADO	23.723.043,38	(2.014.634,12)	(54.370,37)	21.654.038,89	25.026.345,10

INTANGÍVEL	Custo ajustado	Amortização acumulada	Saldo Residual 2023	Total Líquido
				Saldo Residual 2022
Softwares	106.482,28	(78.874,71)	27.607,57	47.857,97
Linhas Telefônicas	24.581,64	-	24.581,64	24.581,64
TOTAL DO INTANGÍVEL	131.063,92	(78.874,71)	52.189,21	72.439,61

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 15 - FORNECEDORES		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Fornecedores	10.299,08	0,00
Auto Posto Malassise Ltda	869,08	0,00
Seara Alimentos Ltda	9.430,00	0,00
Prestadores de Serviços	63.194,29	46.464,57
Sercomtel S/A - Telecomunicações	3.447,26	2.785,52
Copel Distribuição S/A	11.895,97	6.987,53
Silvestre Szlachta & Cia Ltda	672,42	673,96
Depto. Imprensa Of. Estado do Paraná	60,00	0,00
Serasa S/A	1.161,31	1.177,31
Exactus Software Ltda	5.509,58	5.245,86
Tecnoinseto Serv Dedetização Limpeza Ltda	0,00	882,00
Asset Patrimonial e Informática Ltda	1.733,87	0,00
Fabio Henrique Ribeiro & Cia Ltda - ME	2.277,15	2.001,60
TDA Car Centro Automotivo Ltda	5.240,14	0,00
Prognum Informática S/A	27.306,99	25.890,61
Carimbos Cometa	0,00	820,18
2W Serviços de Terraplanagem e Locação de Máquinas	2.536,50	0,00
Transdregs Ambiental Ltda	1.353,10	0,00
Passivo circulante	73.493,37	46.464,57

Refere-se a Notas Fiscais de aquisição de materiais ou prestação de serviços no exercício de 2023, com vencimento para o exercício seguinte.

NOTA 16 - CAUÇÕES E RETENÇÕES CONTRATUAIS		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
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	0,00
Modo de Disputa Combinado 05/2022	5.602,94	199.505,00
Modo de Disputa Combinado 06/2022	0,00	90.650,00
Modo de Disputa Aberto 06/2023	46.585,00	0,00
Passivo circulante	104.568,82	342.535,88

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

NOTA 17 - OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Impostos a Recolher	414.859,24	402.155,71
IR Retido S/ Folha de Pagamento	404.967,97	388.594,65
IR Retido S/ Outros Pagamentos	6.777,15	7.067,24
Imposto S/ Serviços-ISSQN	3.114,12	6.493,82
Contribuições a Recolher	422.987,64	433.703,83
INSS e Contribuições Correlatas	264.546,90	257.830,80
INSS Retido S/Outros Pagamentos	7.647,19	8.833,76
Contribuições Federais Retidas na Fonte	2.648,33	2.394,93
Contribuição Social Sobre Lucro Líquido	1.501,32	0,00
PIS/PASEP	8.192,62	7.349,99
COFINS	50.416,11	45.230,72
FGTS	66.493,98	91.970,85
Salário Educação	19.632,92	18.541,21

Sindical - Empregados	1.908,27	1.551,57
Consignações a Recolher	30.747,26	31.220,49
Caixa Econômica Federal	11.562,35	11.621,45
SICREDI	18.452,69	18.901,69
Penhora Judicial	732,22	697,35
Obrigações Relativas a Empregados	518.678,41	452.418,84
Salários a Pagar	518.678,41	452.418,84
Obrigações Provisonadas	4.506.601,31	3.185.885,01
Para Obrigações Fiscais	2.936.047,22	1.922.827,68
Imposto de Renda PJ	2.158.858,25	1.413.843,88
Contribuição Social s/o Lucro	777.188,97	508.983,80
Para Obrigações Trabalhistas	1.570.554,09	1.263.057,33
Férias	1.153.592,76	911.665,09
Encargos Sociais S/Férias	416.961,33	351.392,24
Passivo circulante	5.893.873,86	4.505.383,88

Os Impostos e Contribuições a Recolher representam, basicamente, os encargos sobre a folha de pagamento, as contribuições ao PASEP, COFINS e CSLL, 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 Provisonadas 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 18 - OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos da CEF	10.317.887,28	9.816.777,24
Por Cessão de Títulos	10.317.887,28	9.816.777,24
Títulos CVSB970101 0253689-51	9.753.947,28	9.282.064,68
Títulos CVSB970101 0285482-46	563.940,00	534.712,56
Empréstimos de Outros Agentes	5.288,64	63.463,68
COHAPAR	5.288,64	63.463,68
Convênio Vila Marizia	5.288,64	63.463,68
Passivo circulante	10.323.175,92	9.880.240,92
Empréstimos da CEF	29.614.554,60	156.788.498,05
De Confissão de Dívida e Promessa de Pagamento	7.448.055,21	124.679.944,05
Contrato 119.366-25 (Carência 24 meses)	7.448.055,21	124.679.944,05
Por Cessão de Títulos	22.166.499,39	32.108.554,00
Títulos CVSB970101 0253689-51	20.961.036,94	30.359.622,87
Títulos CVSB970101 0285482-46	1.205.462,45	1.748.931,13
Empréstimos de Outros Agentes	0,00	5.288,62
COHAPAR	0,00	5.288,62
Convênio Vila Marizia	0,00	5.288,62
Passivo não circulante	29.614.554,60	156.793.786,67

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 com recursos do FGTS 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. Conforme Nota Explicativa 12, em razão do contrato de novação do FCVS firmado entre a União e a COHAB-LD, foi amortizado o montante de R\$ 119.842.316,63 em referido contrato. O saldo remanescente aguarda realização de novos processos de novação para quitação.

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 nºs 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 pelo saldo R\$ 5.288,62, registrado na rubrica “COHAPAR – Convênio Vila Marília” no Passivo Circulante, é relativo ao convênio de repasse à COHAB-LD, assinado em 31 de julho de 1993. Esse recurso foi utilizado 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. O valor refere-se à última parcela da Confissão de Dívida junto à COHAPAR.

NOTA 19 - PRÊMIOS DE SEGUROS A PAGAR		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Premios de Seguros a Pagar	96.600,01	88.152,76
Seguro do Ativo Permanente	4.487,52	4.487,52
Seguro Habitacional (SFI)	92.112,49	83.665,24
Passivo circulante	96.600,01	88.152,76

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 20 - PROJETO RENASCER		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Projeto Renascer	415.986,17	1.650.455,25
Poupalar	151.430,74	151.430,74
Localar - Capitalização	246.898,87	1.392.005,10
Localar - Caução	17.656,56	107.019,41
Passivo circulante	415.986,17	1.650.455,25

O Projeto Renascer foi 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 Poupar consistia em captar os recursos das pessoas interessadas, através de depósitos no valor correspondente a 10% da sua renda mensal. Na fase seguinte, 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 ao término do prazo contratual, quando os pagamentos atingiriam o valor do imóvel. Para isso, no valor da parcela estava prevista a cobrança da caução e da 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.

No início do ano de 2023 haviam 20 contratos ativos no Localar, ocorrendo no decorrer do ano o término de prazo e a liquidação de 15 contratos.

NOTA 21 – OUTROS VALORES EXIGÍVEIS A CURTO PRAZO		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo	239.125,43	307.493,37
Contas a Pagar	181.813,68	146.240,93
Alerta Serv de Vigilância S/C Ltda	20.251,14	20.251,14
Edmilson Caetano de Almeida	1.320,00	1.212,00
Epesmel – Instituto Leonardo Murialdo	2.216,76	1.241,61
Bolsa-Auxílio (Estagiários)	47.532,48	38.016,88
Conselho de Administração	12.836,62	0,00
Conselho Fiscal	12.130,20	11.186,50
Encargos Diversos	3.117,94	3.011,63
Companhia de Habitação do Paraná	5.348,86	5.813,02
Cartórios e Diversos (SSTJ,FUNREJUS,...)	564,19	2.894,63
Obrigações de Pessoal	1.420,72	1.324,40
Associação de Funcionários da COHAB	74.354,05	60.627,37
Pensão Alimentícia	720,72	661,75
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	5.591,59	47.419,35
Indenizações de Sinistros	5.591,59	47.419,35
Valores Credores Transitorios	19.350,48	80.219,49
Recolhimentos Imobiliários a Discriminar	(20.324,69)	(34.238,36)
Recebimentos e Créditos a Discriminar	31.941,62	115.757,98
Receb e Repasse de Honor Sucumbencial	7.733,55	14.658,09
Outros valores credores transitórios a reclassificar	0,00	(15.958,22)
Valores a Transferir ao Mutuário	0,00	1.243,92
Sinistros por Danos Físicos	0,00	1.243,92
Passivo circulante	239.125,43	307.493,37

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 de administração e fiscal; valor relativo a mensalidade da Associação de COHABs; parcela da confissão de dívida à COHAPAR; valor de custas judiciais a pagar; valor a pagar relativo a seguro de vida de

funcionários, diretores e estagiários; 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 – recebimento de prestações de mutuários a creditar pelo banco; cauções e levantamentos judiciais; honorários sucumbenciais de advogados da Companhia a repassar.

NOTA 22 - PROVISÕES		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Provisões	12.087.078,34	10.840.071,98
Causas Trabalhistas	6.541.997,80	3.205.769,84
Reclamações Trabalhistas	7.258.367,03	3.423.381,69
Depósitos Judiciais (DV)	(716.369,23)	(217.611,85)
Provisão para IRPJ/CSLL Diferido	4.580.384,42	6.606.823,51
IRPJ/CSLL Diferidos	4.580.384,42	6.606.823,51
Causas Cíveis	964.696,12	1.027.478,63
Reclamações Judiciais	964.696,12	1.027.478,63
Passivo não circulante	12.087.078,34	10.840.071,98

PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

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

	2.023	2.022
Contingências cíveis e trabalhistas	8.223.063,15	4.450.860,32
(-) Depósitos judiciais	(716.369,23)	(217.611,85)
	<u>7.506.693,92</u>	<u>4.233.248,47</u>

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 2023 pela Procuradoria Jurídica da Companhia é de R\$ 7.495.479,30 (R\$ 4.685.965,76 em 2022), cujas ações foram classificadas segundo os riscos de perda considerados por aquela Procuradoria da seguinte forma:

Classificação (trabalhistas)	2.023	2.022
Perda provável	7.258.367,03	3.423.381,69
Perda possível	108.957,95	1.262.584,07
Perda remota	128.154,32	0,00
	<u>7.495.479,30</u>	<u>4.685.965,76</u>

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 2023, em R\$ 7.897.157,60 (R\$ 10.688.045,99 em 2022), cujos respectivos riscos de perda foram considerados pela Procuradoria Jurídica da Companhia, conforme segue:

Classificação (cíveis)	2.023	2.022
Perda provável	964.696,12	1.027.478,63
Perda possível	1.873.227,60	2.885.028,98
Perda remota	5.059.233,88	6.775.538,38
	7.897.157,60	10.688.045,99

No exercício houve a reversão da provisão para causas cíveis, no valor de R\$ 62.782,51.

O valor provisionado para as causas trabalhistas, no valor de R\$ 3.834.985,34, teve como contrapartida a conta de despesa "Provisão p/Contingências Trabalhistas".

PROVISÃO PARA IRPJ E CSSL DIFERIDOS

O saldo de R\$ 4.580.384,42 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 23 – EMPRÉSTIMOS COM PESSOAS LIGADAS		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Prefeitura do Município de Londrina	597.669,02	570.754,82
Passivo circulante	597.669,02	570.754,82

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 24 – ADIANTAMENTOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Adtos para Futuro Aumento de Capital	11.849.999,92	8.563.000,00
Receb Para Futuro Aumento de Capital	11.849.999,92	8.563.000,00
Prefeitura do Município de Londrina	11.849.999,92	8.563.000,00
Passivo não circulante	11.849.999,92	8.563.000,00

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.

O saldo em 31/12/2023 será integralizado na 170ª Assembleia Geral Extraordinária, convocada para o dia 07/03/2024.

NOTA 25 - RESULTADOS DIFERIDOS		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Resultados Diferidos	0,00	4.469.740,74
Receitas Diferidas	0,00	4.833.675,78
Custos Diferidos (DV)	0,00	(363.935,04)
Passivo não circulante	0,00	4.469.740,74

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.

Em 23/03/2023 a Prefeitura do Município de Londrina efetuou o pagamento à COHAB-LD, da última parcela da desapropriação, no valor de R\$ 4.897.198,98.

NOTA 26 - CAPITAL SOCIAL		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Capital Social	237.261.985,71	229.548.985,71
Capital Subscrito	237.261.985,71	229.548.985,71
Prefeitura do Município de Londrina	237.261.866,32	229.548.866,32
Diversos	119,39	119,39
Patrimônio Líquido	237.261.985,71	229.548.985,71

O Capital Social subscrito e integralizado é de R\$ 237.261.985,71, representado por 89.871.964.285 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 167ª Assembleia Geral Extraordinária, de 24 de janeiro de 2023, ocorreu a subscrição no valor R\$ 7.713.000,00, composto de valores recebidos do acionista Município de Londrina, a título de adiantamento para futuro aumento de capital social no período de abril de 2022 a novembro de 2022.

O valor total da alteração de capital ocorrida em 2023 foi de R\$ 7.713.000,00 cuja composição acionária em 31 de dezembro de 2023 passou a ser assim apresentada:

	2023		
	Quantidade de quotas	Valor em R\$	Participação %
Prefeitura do Município de Londrina	89.871.919.062	237.261.866,32	99,999
Outros	45.223	119,39	0,001
	89.871.964.285	237.261.985,71	100,000

NOTA 27 - AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
De Ativos	14.590.720,23	16.557.558,16
De Imóveis	22.107.151,87	25.087.209,35
Provisão p/Impostos (DV)	(7.516.431,64)	(8.529.651,19)
Patrimônio Líquido	14.590.720,23	16.557.558,16

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.

NOTA 28 - PREJUÍZOS ACUMULADOS

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Resultados Acumulados	(127.430.978,47)	(124.589.294,90)
De Exercícios Anteriores	(124.589.294,90)	(123.675.072,35)
Do Exercício	(2.841.683,57)	(914.222,55)
Patrimônio Líquido	(127.430.978,47)	(124.589.294,90)

O Prejuízo no exercício de 2023 foi de R\$ 5.821.741,05 (cinco milhões, oitocentos e vinte e um mil, setecentos e quarenta e um reais, cinco centavos). Foi contabilizado o valor de R\$ 2.980.057,48 (dois milhões, novecentos e oitenta mil, cinquenta e sete reais, quarenta e oito centavos) a título de realização do ajuste de avaliação patrimonial, diretamente nos Resultados Acumulados do Patrimônio Líquido. O saldo acumulado dos prejuízos em 31/12/2023 é de R\$ 127.430.978,47 (cento e vinte e sete milhões, quatrocentos e trinta mil, novecentos e setenta e oito reais, quarenta e sete centavos).

NOTA 29 - PREJUÍZOS FISCAIS A COMPENSAR

A Companhia fará um estudo da capacidade de recuperação dos prejuízos fiscais acumulados até 31/12/2023, no valor de R\$ 134.546.711,24 (cento e trinta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e seis mil, setecentos e onze reais, vinte e quatro 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 30 - 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 31 - 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 32 - PARTES RELACIONADAS (ACIONISTA CONTROLADOR)

Os valores recebidos do acionista controlador Município de Londrina no exercício, totalizam em R\$ 20.724.615,52 (vinte milhões, setecentos e vinte e quatro mil, seiscentos e quinze reais, cinquenta e dois centavos). Os pagamentos ao acionista controlador no exercício de 2023, no montante de R\$ 200.159,07 (duzentos mil, cento e cinquenta e nove reais, sete centavos) referem-se a repasse mensal de retenções de ISS sobre notas fiscais de serviços tomados, IPTU, taxas e honorários advocatícios sobre execuções fiscais. Durante o ano de 2023 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	40.334,53	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	916.666,66	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
Fevereiro	916.666,66	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
	715,16	Permuta Licença Prêmio x Parcela Unid.Habitacional-Decreto Municipal n.257/2002
	9.763,66	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
Março	4.897.198,98	Parcela 8 desapropriação Mirante Eldorado-Lei Municipal 12242/2015
	676,67	Permuta Licença Prêmio x Parcela Unid.Habitacional-Decreto Municipal n.257/2002
	43.521,94	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	916.666,66	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
Abril	65.254,54	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	916.666,66	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
Maio	26.894,78	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	5.851,00	Permuta Licença Prêmio x Parcela Unid.Habitacional-Decreto Municipal n.257/2002
	916.666,66	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
Junho	66.319,56	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	916.666,66	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
Julho	91.666,66	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
	48.647,25	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
Agosto	66.319,56	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	4.140,49	Permuta Licença Prêmio x Parcela Unid.Habitacional-Decreto Municipal n.257/2002
	916.666,66	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
Setembro	916.666,66	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
	50.664,87	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
Outubro	28.254,05	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	86.000,00	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
Novembro	1.833.333,32	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
	28.213,35	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	225.000,00	Desapropriação de terreno CH Rui Virmond Carnascialli p/quadra poliesportiva
	404.506,70	Convênio ressarcimento regularização fundiária Jd Shekinah, São Rafael e Vila Amaral
Dezembro	254,63	Permuta Licença Prêmio x Parcela Unid.Habitacional-Decreto Municipal n.257/2002
	8.250,12	Permuta Licença Prêmio x Parcela Unid.Habitacional-Decreto Municipal n.257/2002
	59.287,88	Reembolso salário/encargos funcionário cedido
	4.383.545,88	Convênio ressarcimento regularização fundiária Jd Shekinah, São Rafael e Vila Amaral
	916.666,66	Adiant. p/aumento de capital (pagto.Obrigações por empréstimo de financiamento CEF)
TOTAL	20.724.615,52	

Ao final do ano de 2023, 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 m ²		Autarquia Municipal de Saúde
12	C.H. Engenheiro João Paz	Centro Social parte 2.632,63 m ²		Fundação de Esportes de Londrina – FEL
13	C.H. Ernani Moura Lima I	Centro Comun parte 187,77 m ²		Adm Cemitérios Serv Funerários Londrina ACESF
14	C.H. Ernani Moura Lima II	Centro Coml parte 575,69 m ²		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 m ²		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 m ²		Autarquia Municipal de Saúde
23	C.H. Ruy Virmond Carnascialli	parte de área 35.176,71 m ²	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 m ²		Secretaria Municipal de Assistência Social
30	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 121.000,00 m ²	Lote 33-A	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
31	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 169.400,00 m ²	Lote 33-B	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
32	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 242.000,00 m ²	Lote 35-A	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
33	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 242.000,00 m ²	Lote 74-A	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
34	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 242.000,00 m ²	Lote 77-E	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
35	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 329.846,00 m ²	Lote 76/77A1	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
36	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 436.640,74 m ²	Lote 117/1	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
37	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 484.000,00 m ²	Lote 75-A/77-D	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
38	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 612.269,00 m ²	Lote 35	Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Sema
39	Gleba Ribeirão Cambe	Faz Refugio 844.580,00 m ²	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 Vitória I	Quadra 09	Lote 14	Secretaria Municipal de Educação
47	Jardim União da Vitória I	Quadra 09	Lote 15	Secretaria Municipal de Educação
48	Jardim União da Vitória I	Quadra 09	Lote 16	Secretaria Municipal de Educação
49	Jardim União da Vitória I	Quadra 09	Lote 17	Secretaria Municipal de Educação
50	Jardim União da Vitória I	Quadra 09	Lote 18	Secretaria Municipal de Educação
51	Jardim União da Vitória I	Quadra 09	Lote 32	Secretaria Municipal de Educação
52	Jardim União da Vitória I	Quadra 09	Lote 33	Secretaria Municipal de Educação
53	Jardim União da Vitória I	Quadra 09	Lote 34	Secretaria Municipal de Educação
54	Jardim União da Vitória I	Quadra 09	Lote 35	Secretaria Municipal de Educação
55	Jardim União da Vitória I	Quadra 09	Lote 36	Secretaria Municipal de Educação
56	Jardim União da Vitória 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 33 - 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\$ 28.307,24 e de R\$ 17.550,47. A remuneração estabelecida para os conselheiros é de R\$ 2.830,72, sendo que o representante dos empregados não tem direito a remuneração.

NOTA 34 - 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 2023;

Empréstimos e Financiamentos

Sujeitos a juros com taxas usuais de mercado, conforme descrito na nota 18. 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 35 - RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de Créditos Vinculados ao SFH/SFI	11.378.244,21	15.274.353,02
De Vendas Compromissadas	7.049.786,91	6.628.842,19
Juros Contratuais	3.729.689,20	3.202.257,52
Multas, Mora e Atualização Monetária	3.320.097,71	3.426.584,67
De Contratos de Financiamentos	729.280,43	738.822,01
Juros Contratuais	729.280,43	738.822,01
De Recursos Repassados	1.214.230,45	4.140.474,72
Juros Contratuais	1.214.174,36	4.140.474,72
Multas, Mora e Atualização Monetária	56,09	0,00
Varições Monetárias Ativas	2.384.946,42	3.766.214,10
De Financiamentos Concedidos	1.574.414,83	1.581.222,26
Do FCVS a Receber	810.531,59	2.184.991,84
Prestação de Serviços	27.242.882,83	25.041.541,16
Receita de Comercialização	23.187.140,75	20.771.737,24
Remuneração de Inscrição e Expediente	274,40	0,00
Resultado Positivo na Comercialização	12.792.883,50	19.000.816,49
Reversão da Provisão para Perdas	10.296.763,09	1.770.920,75
Outras Receitas de Comercialização	97.219,76	0,00
Receitas na Gestão de Crédito	4.052.206,03	4.255.073,47
De Remuneração com Cobrança e Administração	994.031,89	947.248,73
De Remuneração com Transferência	10.670,42	10.149,90
De Remuneração com Expediente	420.863,41	433.010,81
De Locação Imóveis Residenciais	313.663,77	364.088,20
De Locação Imóveis Não Residenciais	1.153.745,99	1.255.359,38
Multa e Mora de Locações	376,73	700,25
De Reevolução de Contratos	90.221,79	155.743,11
Resultado Positivo Retomada de Imóveis	637.458,76	727.753,70
Restituição de Custas Judiciais	92.966,42	99.792,93
Outras Receitas na Gestão de Crédito	338.206,85	261.226,46
Variações Monetárias Ativas	3.536,05	14.730,45
Outras Receitas de Variações Monetárias	3.536,05	14.730,45
Outras Receitas Operacionais	553.106,71	550.007,81
Alienação de Bens do Ativo Permanente	537.259,22	484.303,84
Taxa de Inscrição Concurso/Teste Seletivo	13.519,99	0,00
Outras Receitas Operacionais	2.327,50	65.703,97
Deduções	(4.219.212,06)	(7.946.682,13)
Sobre Empréstimos da CEF para Habitação	(2.714.365,26)	(5.227.225,58)
Juros Contratuais	(2.714.365,26)	(5.227.225,58)
Sobre Empréstimos de Agentes Financeiros	(2.383,66)	(6.195,84)
Juros Contratuais	(2.383,66)	(6.195,84)
Sobre Recolhimentos a Repassar a CEF	0,00	(2.264,35)
Atualização Monetária	0,00	(2.264,35)
Variações Monetárias Passivas	(1.502.463,14)	(2.710.996,36)
De Empréstimos na Fase de Carência	(846.928,63)	(1.979.713,79)
De Empréstimos na Fase de Retorno	(655.534,51)	(731.282,57)
Receita Operacional Líquida	34.955.021,69	32.919.219,86

NOTA 36 - CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Custo dos Serviços Prestados	(10.470.212,86)	(5.260.336,32)
Despesas de Produção	(1.296.419,76)	(1.565.134,94)
De Planejamento e Elaboração de Projetos	(21.950,00)	0,00
De Urbanização de Áreas	(113.108,77)	0,00
De Regularização Fundiária	(1.148.055,99)	(1.548.089,94)
De Serviços de Topografia e Correlatos	0,00	(8.460,00)
De Transportes (Carretos)	(12.180,00)	(8.585,00)
Outras Despesas de Produção	(1.125,00)	0,00
Despesas na Gestão de Crédito	(9.173.793,10)	(3.695.201,38)
De Custas Cartorárias	(57.618,41)	(49.429,74)
De Contribuição ao FCVS	(6.499.041,45)	(323.221,59)
De Reevolução de Contratos	(621.039,29)	(327.374,47)
De Reclamações Judiciais	(373.051,39)	(578.885,09)
De Viagens p/Regularização de Contratos	0,00	(60,00)
De Custas Judiciais	(247.971,17)	(188.461,46)
De Honorários Advocatícios/Sucumbência	(318.345,34)	(145.318,28)
De Imóveis Adjudicados	(154.477,73)	(71.437,62)
Resultado Negativo Retomada de Imóveis	(587.256,91)	(1.748.957,89)
De Cobrança	(7.542,41)	(10.141,64)
Fundo de Suplementação de Renda	(79.925,59)	(122.562,17)
Outras Despesas com a Gestão de Crédito	(227.523,41)	(129.351,43)

NOTA 37 - COMERCIALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Comercialização dos Serviços	(7.251.282,19)	(11.884.116,32)
Despesas de Comercialização	(7.251.282,19)	(11.884.116,32)
De Resultado Negativo na Comercialização	(121.890,58)	(318.841,78)
De Recuperação de Unidades	(14.284,73)	0,00
De Lavraturas de Contratos Comercialização	(4.076,36)	(1.339,33)
De Provisão para Perdas	(7.110.408,33)	(11.555.911,06)
Outras Despesas de Comercialização	(622,19)	(8.024,15)

NOTA 38 - RESULTADOS FINANCEIROS		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Resultados Financeiros	388.687,42	585.562,63
Receita Financeira	804.413,13	618.675,60
Sobre Aplic em Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos	773.331,82	589.933,80
De Aplicações no Mercado Aberto	773.321,71	589.405,95
De Depósitos	10,11	527,85
Atualização Monetária	10,11	527,85
Outras Receitas Financeiras	31.081,31	28.741,80
Despesas Financeiras	(415.725,71)	(33.112,97)
Sobre Títulos e Obrigações Gerais	(314,19)	(667,15)
Multas	0,00	(21,22)
Juros de Mora	0,00	(2,12)
Atualização Monetária	(250,91)	(625,71)
Multas / Juros de Mora	(63,28)	(18,10)

Despesas Bancárias	(32.236,55)	(29.580,44)
Reversão Receita Multas, Mora, At. Monetária	(383.174,97)	(2.865,38)

NOTA 39 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Despesas Administrativas	(23.003.451,93)	(18.920.133,03)
Despesas de Pessoal	(15.879.757,44)	(11.796.427,96)
Salários e Ordenados	(6.741.144,94)	(6.019.838,29)
Horas Normais	(6.711.863,11)	(6.001.717,29)
Horas Extras	(29.281,83)	(18.121,00)
Honorários da Diretoria e Conselhos	(1.024.950,24)	(854.070,82)
Da Diretoria	(707.775,04)	(540.765,45)
Do Conselho de Administração	(165.529,60)	(112.770,97)
Do Conselho Fiscal	(151.645,60)	(154.588,05)
Do Comitê de Auditoria Estatutário	0,00	(45.946,35)
Gratificações	(633.945,22)	(541.766,72)
De Representação	(59.391,26)	(46.459,81)
De Função	(574.553,96)	(495.306,91)
Abono Pecuniário - Férias	(28.249,39)	(95.479,33)
Diária e Ajuda de Custos	(42.531,11)	(21.798,10)
Décimo Terceiro Salário	(715.042,22)	(658.301,59)
Vantagens de Pessoal	(742.322,38)	(641.339,57)
Treinamento, Aperfeiçoamento com Pessoal	(9.064,50)	0,00
Assistência Médica e Hospitalar	(381.622,28)	(306.810,86)
Seguro de Vida em Grupo	(16.062,56)	(13.793,61)
Auxílio Creche / Pré-escola	(5.636,40)	(1.610,40)
Vale / Auxílio Transporte	(7.689,60)	(5.880,00)
Segurança e Medicina do Trabalho	(26.404,90)	(24.373,20)
Licença Prêmio	0,00	(47.383,49)
Vale Compra / Alimentação	(295.842,14)	(241.488,01)
Férias	(935.403,92)	(838.159,12)
Reclamações Trabalhistas	(4.995,23)	(827.405,76)
Adicional por Tempo de Serviço	(646.769,48)	(557.487,63)
Bolsa Auxílio / Salário Aprendiz	(508.690,57)	(429.887,88)
Provisão para Contingências Trabalhistas	(3.834.985,34)	(290.000,00)
Outras Despesas com Pessoal	(20.727,40)	(20.893,15)
Despesas com Encargos Sociais	(4.551.476,42)	(4.370.816,68)
Contribuição Patronal ao INSS	(2.082.804,45)	(1.866.994,22)
Seguro Acidente de Trabalho/RAT	(46.956,68)	(42.119,91)
Contribuição para o Salário Educação	(272.062,64)	(208.683,85)
Contribuição para o PIS/PASEP	(144.384,59)	(175.309,30)
Contribuição para o FGTS	(806.832,13)	(720.864,90)
Contribuição Social - COFINS	(888.520,46)	(1.078.826,49)
Contribuição para Terceiros-SESI/SENAI/SEBR	(309.915,47)	(278.018,00)
Outros Encargos Sociais	0,00	(0,01)
Despesas com Serviços de Terceiros	(1.726.824,73)	(1.584.480,85)
Para Conservação de Bens Administrativos	(45.510,38)	(12.843,20)
Edificações e Instalações	(10.372,40)	(1.300,00)

Móveis, Utensílios, Máq. e Eqptos p/ Escritório	(9.040,00)	(0,00)
Veículos	(17.697,98)	(3.213,20)
Processamento Eletrônico de Dados	(8.400,00)	(8.330,00)
De Locação de Bens e Despesas de Condomínio	(45.635,84)	0,00
De Prêmios de Seguros de Bens Administrativos	(9.984,22)	(9.331,54)
De Reprografia	(33.322,09)	(30.435,04)
De Serviços Técnicos Contratados	(144.123,60)	(169.798,97)
Com Pessoa Jurídica	(144.123,60)	(169.798,97)
De Processamento de Dados	(365.043,52)	(336.512,21)
De Comunicações	(130.829,41)	(135.190,98)
Por Telefone / Fax	(16.435,73)	(14.694,68)
Por Postais, Telegráficos e Correlatos	(93.070,94)	(101.059,48)
Por Internet	(21.322,74)	(19.436,82)
De Divulgação	(31.793,40)	(49.687,00)
De Tarifas de Água e Esgoto	(24.001,87)	(19.997,36)
De Energia Elétrica e Gás	(103.273,22)	(108.340,32)
De Cartório e Judiciais	(40.139,74)	(52.926,93)
De Taxa de Cobrança	(54.552,06)	(57.072,88)
De Vigilância	(324.142,02)	(285.482,98)
De Limpeza / Copa	(188.400,00)	(169.736,64)
De Serviços Gerais	(41.798,38)	(42.600,00)
De Capina / Roçagem	(127.451,93)	(94.570,10)
Acesso Web/Consultas Online/Consultoria	(1.126,08)	(1.323,14)
De Custas para Registro Comercial	(1.635,35)	(1.334,30)
Outros Serviços de Terceiros	(14.061,62)	(7.297,26)
Despesas com Materiais	(184.446,40)	(122.024,39)
De Expediente e Desenho	(56.720,47)	(40.973,70)
De Limpeza e Higiene	(6.405,00)	(11.900,00)
De Combustíveis e Lubrificantes	(34.284,79)	(29.078,95)
De Gêneros de Alimentação	(8.215,51)	(21.920,80)
De Natureza Permanente	(3.287,00)	20.914,12
Para Conservação de Bens Administrativos	(60.871,99)	(20.598,49)
Edificações e Instalações	(23.055,00)	(9.183,62)
Móveis, Utensílios, Máq. e Eqptos p/ Escritório	(190,00)	(600,00)
Veículos	(37.626,99)	(10.814,87)
De Informática	(7.500,94)	(3.448,49)
De Copa e Cozinha	(4.291,90)	(15.018,08)
Outras Despesas com Materiais	(2.868,80)	0,00
Despesas com Encargos Diversos	(632.390,29)	(680.342,79)
Depreciações	(467.205,43)	(521.906,98)
Amortizações	(20.250,40)	(41.629,18)
Viagens	(66.741,79)	(18.631,38)
Contribuições	(51.004,67)	(47.631,25)
Para a ABC	(36.245,87)	(33.127,93)
Assistencial Patronal	(3.769,72)	(3.633,82)
Para o CREA/CAU	(8.212,08)	(5.038,46)
Para a ACIL	(533,00)	(3.791,04)
Para o Sinduscon	(2.244,00)	(2.040,00)
Recepção, Exposição, Congresso e Correlatos	(11.420,00)	0,00
Indenizações Judiciais	(15.768,00)	(50.544,00)

De Impostos, Taxas e Contribuições	(28.556,65)	(366.040,36)
De Tributos Federais	(19.327,26)	(21.204,83)
Imposto Sobre Operações Financeiras-IOF	(19.327,26)	(21.204,83)
De Tributos Estaduais	(1.091,28)	(778,50)
Licenciamento/Seguro Obrigatório	(1.091,28)	(778,50)
De Tributos Municipais	(8.138,11)	(344.057,03)
Imposto Predial Territorial Urbano-IPTU	(7.208,65)	(341.937,78)
Outros Tributos	(929,46)	(2.119,25)

NOTA 40 - OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS		
Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Outras Despesas Operacionais	(151.123,95)	(241.834,23)
De Manutenção de Imóveis Comerciais	(124.209,75)	(134.110,56)
Outras Variações Monetárias Passivas	(26.914,20)	(107.723,67)

NOTA 41 - EVENTOS SUBSEQUENTES

De 31 de dezembro de 2023 até a data de realização da auditoria, em 21 de fevereiro de 2024, 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

EDNA APARECIDA DE CARVALHO BRAUN
Diretora Técnica

RESPONSÁVEL TÉCNICO

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