### **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

### **E**

### **NOTAS EXPLICATIVAS**

### 

### 2022

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD** | | | | | | |
| **CNPJ 78.616.760/0001-15** | | | | | | |
| **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. | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD** | | | | | | |
| **CNPJ 78.616.760/0001-15** | | | | | | |
| **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. | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD** | | | | | | |
| **CNPJ 78.616.760/0001-15** | | | | | | |
| **DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO** | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | **NE** |  | **31/12/2022** |  | **31/12/2021** |  |
|  |  |  | **R$** |  | **R$** |  |
| **RECEITA OPERACIONAL BRUTA** |  |  | **40.865.901,99** |  | **28.776.798,67** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **DEDUÇÕES** |  |  | **(7.946.682,13)** |  | **(5.463.276,20)** |  |
| Despesas de obrigações por empréstimos |  |  | (7.946.682,13) |  | (5.463.276,20) |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **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. | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 31/12/2020** | **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. | | | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD** | | | | |
| **CNPJ 78.616.760/0001-15** | | | | |
| **DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA** | | | | |
| **FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS** | **31/12/2022** |  | **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. | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD** | | | | |
| **CNPJ 78.616.760/0001-15** | | | | |
| **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. | | | | |

## COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA – COHAB-LD

**CNPJ 78.616.760/0001-15**

**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:

1. 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R$ 240 mil para imposto de renda e
2. 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 financeiras 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 dividas | 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** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | |  | |  | | |  |  | | |  |  | | |  | Total líquido | | | | |  |  | |  |  |  |  |
| IMOBILIZADO | |  | | Custo ajustado | | |  | Depreciação acumulada | | |  | Perdas com desvalorização | | |  | Saldo Residual 2022 | |  | | 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 |  |  | |  |  |  |  |
|  |  | | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  | |  | | | |  | |  |  |  |
|  |  | | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  | | Total líquido | | | |  | |  |  |  |
|  | 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 de 2022, 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 Divida 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. Ernani Moura Lima I | Centro Comun parte 187,77 m² |  | Adm Cemitérios Serv Funerários Londrina ACESF |
| 14 | C.H. Ernani 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.

1. Gerenciamento de risco

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

1. 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.

1. Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado
2. Disponibilidades e aplicações financeiras

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

1. 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;

1. 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.

1. 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 |
| **Varições 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 |