

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S.A.

Relatório da Diretoria – 2019

A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S.A., empresa de economia mista integrante da Administração Pública Indireta do Município de Curitiba, criada em 21 de agosto de 1963 e hoje se coloca como uma das maiores empresas com capacidade técnica, operacional e institucional em seu segmento, é a entidade responsável pela viabilização e implantação de Projetos e Programas de Regularização Fundiária das áreas objeto da implantação da Cidade Industrial de Curitiba e de ocupação irregular, atuando na geração, comercialização e transferência de domínio e posse aos seus ocupantes, garantindo assim a ordenação regular do espaço urbano do Município. Sua missão está ligada à coordenação das políticas públicas que visam promover essa regularização fundiária para as empresas, pessoas e instituições que porventura se instalaram na cidade, principalmente aquelas assentadas nas áreas de sua propriedade, oriundas da implantação do pólo Industrial de Curitiba.

Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da CURITIBA S.A. apresenta-lhes o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Consolidadas, preparadas de acordo com o International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo IASB e que são efetivas para as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

Alinhado com o nosso compromisso de qualidade e transparência na divulgação de informações, além das demonstrações contábeis requeridas pelas normas, estamos apresentando um conjunto de informações complementares, as quais apresentam resultados de maneira mais detalhada e eficiente.

Assim, a CURITIBA S.A. encerra o ano de 2019 com resultados positivos, solucionando passivos contábeis que há anos estavam prejudicando o resultado líquido apurado pela Demonstração do Resultado do Exercício, aumentando substancialmente o Passivo a Descoberto da empresa. O Tribunal de Contas do Estado do Paraná - TCE PR vinha ao longo dos últimos exercícios apontando para este incremento anual no Passivo, inclusive com recomendação de REPROVAÇÃO DAS CONTAS, razão pela qual neste ano conseguimos que a Prefeitura Municipal de Curitiba, Acionista Majoritária e também credor deste valor, realizasse a entrada de Capital Social do valor atualmente registrado, para que os efeitos negativos da atualização cessassem de prejudicar ainda mais nosso Patrimônio Líquido, mitigando qualquer lucro operacional que a Instituição possa a vir realizar nos exercícios futuros.

O esforço de toda a equipe de funcionários para a melhoria da gestão, como redução de custos e despesas, permitiram gerar um resultado satisfatório, que poderia ter sido melhor, se não fossem as dificuldades impostas por circunstâncias que vivenciamos durante o ano, principalmente aquelas ligadas ao nosso passivo judicial, impactando o desempenho de algumas atividades cruciais ao desenvolvimento da instituição.

1. PROGRAMA: VIVA CURITIBA CIDADÃ

1.1 PROJETO: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL HABITACIONAL

Como órgão responsável pelos processos de gerenciamento e implantação dos projetos de regularização fundiária, a CURITIBA S.A. busca, por meio de uma gestão democrática e participativa com outras instituições da municipalidade e segmentos organizados, garantir o direito à propriedade por meio da segurança jurídica, priorizando assim o bem-estar social, corrigindo as distorções urbanas e, ainda, evitando novas ocupações irregulares e os seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, sobre a cidade, e sobre os cidadãos. A regularização fundiária é um instrumento importantíssimo da política urbana. Ela objetiva ordenar e desenvolver as funções sociais das cidades e da propriedade, tornando-se um instrumento para o planejamento e a proposição de políticas públicas locais.

Assim, e dito de outra forma, trabalhar em regularização fundiária não é uma possibilidade, mas sim uma necessidade, um poder-dever decorrente da ordem jurídica que coloca este tema entre as políticas públicas de competência municipal. Entendemos que a regularização fundiária é um enorme passivo para a cidade e que precisa ser enfrentado continuamente. O conceito de passivo ambiental tem origem na economia, podendo ser definido como um valor monetário, composto por dispêndios necessários à recuperação e regularização de áreas urbanas e industriais. Em se tratando de passivo ambiental a ser enfrentado pela cidade, a regularização fundiária deve melhorar as condições urbano-ambientais da população e das empresas instaladas em Curitiba. Assim, os projetos desenvolvidos pela CURITIBA S.A. implicam em melhoria das condições ambientais da área, enfrentando a questão como verdadeiro passivo ambiental e minimizando os problemas decorrentes da ocupação irregular, visando acima de tudo, acelerar as situações que influenciam em melhoria da qualidade de vida em Curitiba.

A regularização fundiária, atualmente, constitui política pública porque a dimensão da irregularidade urbana é de tal monta que deixa de ser um problema individual para ser um problema difuso, que afeta toda a coletividade. Por isso a necessidade de ponderar todos os aspectos, verificando como enfrentá-los, de forma a minimizá-los e melhorar as condições urbano-ambientais da coletividade. Esse é um trabalho diário e contínuo realizado pela CURITIBA S.A.

1.1.1 PRODUTO: ÁREA IDENTIFICADA PARA REGULARIZAÇÃO DA CIC - HABITACIONAL

O processo de regularização fundiária tem seu início na identificação das áreas que são passíveis de regularização. O atendimento as demandas imediatas são levadas em consideração para a melhor combinação dos núcleos habitacionais que serão trabalhados pela Companhia. As áreas passíveis de regularização são: 1. Áreas de Invasões Clandestinas-Regiões habitacionais precárias formadas a partir de ocupações de áreas públicas ou privadas, em geral associadas aos problemas de posse de terra, vulnerabilidade social e ausência de infra-estrutura urbana; 2. Áreas de Parcelamentos Clandestinos - Áreas que em tese não tem projetos apresentados à municipalidade e, conseqüentemente, não dispõem de aprovação por parte do município. Via de regra, a empresa ou pessoa que comercializou os lotes não é proprietária de direito da terra; e 3. Áreas de Loteamentos Irregulares - São áreas cujos projetos foram encaminhados à aprovação, entretanto, não foram concluídos, nem executados como estabelecem os projetos, ferindo de forma direta ou indireta os preceitos estabelecidos na legislação vigente. Atualmente, a CURITIBA S.A. tem seu foco nas áreas clandestinas e nos loteamentos irregulares. Assim, 381.210,03 m² (trezentos e oitenta e um mil duzentos e dez metros quadrados) de áreas foram identificadas como passíveis de regularização para os próximos anos.

As áreas localizam-se na Cidade Industrial de Curitiba, especificadamente na Vila Esperança (61.036,31 m²), Vila Conquista (125.982,56 m²), Vila Colibri e Chácara Augusta (144.191,16 m²) e Augusta B (50.000,00 m²), caracterizados como loteamentos irregulares com ocupação de área pública em área plana. Possui instalação de rede de água, rede elétrica, pavimentação, drenagem pluvial e iluminação pública, é atendido regularmente pela coleta de lixo e transporte coletivo e dispõe de Unidade de Saúde e Educacionais nas proximidades. As unidades habitacionais são predominantemente de alvenaria com acabamento.

2. PROGRAMA: VIVA CURITIBA TECNOLÓGICA

2.1 PROJETO: DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

O termo Desenvolvimento Econômico Sustentável ainda é motivo de discussão no meio público devido às dificuldades para traçar uma definição clara, frente às múltiplas interpretações e adaptações – a maior parte advinda da necessidade de lidar de forma harmoniosa com as dimensões ecológica, econômica e social e seus atores, que possuem interesses geralmente divergentes.

Tratando do conceito de desenvolvimento sustentável, leva-se em consideração ainda uma forte preocupação temporal com o presente, que tem que ser pensado conjuntamente com o futuro, além de se admitir diferentes vias para o alcance da sustentabilidade de acordo com o aporte histórico da cidade.

Esse aspecto é de grande importância ao se tratar de uma região onde as problemáticas ambientais, sociais e econômicas estão vinculadas a uma grande quantidade de atores, tendo passado por diversos planos governamentais baseados em diferentes modelos de desenvolvimento, como a Cidade Industrial de Curitiba. De uma forma geral, nas discussões dos últimos anos, chegou-se à conclusão de que é necessário romper com o modelo de desenvolvimento baseado na teoria da modernização, que focaliza o crescimento econômico. E, no mínimo, contraditório falar em sustentabilidade ambiental e social dentro de um modelo que os deixa em segundo plano, como se os três campos – ambiental, social e econômico – não fossem interligados e interdependentes.

As demandas por uma maior atenção à problemática ambiental por parte de diversos setores da sociedade já surte efeitos sobre as políticas municipais. Assim, como o processo de revalorização da região da Cidade Industrial de Curitiba, as atividades de regularização empresarial foram revalorizadas. A isso, soma-se o fato do crescente valor econômico da região, principalmente para a instalação de novas indústrias e desenvolvimento de serviços. Dessa forma, a dimensão ambiental, que já era próxima da social, na Cidade Industrial, tornava-se mais próxima da dimensão econômica.

As políticas públicas para a região da CIC passaram a refletir o interesse em seus valores atualizados pela incorporação das demandas de cidadania e é nessa transição que se expressa o Projeto de Desenvolvimento Econômico Sustentável, visando o desenvolvimento numa estratégia territorial. Baseia-se no favorecimento de novos investimentos para infra-estrutura e atração de novos empreendimentos industriais, e outra está direcionada para as populações locais e a proteção ambiental. Assim, os 19 novos projetos de regularização fundiária abertos levam em consideração o impacto ambiental e econômico na região, equivalente a 1.307.690,41 m² (um milhão trezentos e sete mil seiscentos e noventa metros quadrados) de novas áreas passíveis de regularização para os próximos períodos.

2.1.1 PRODUTO: APOIO A INSTITUIÇÕES MUNICIPAIS

O Apoio a Instituições Municipais foi lançado com o intuito de constituir-se como um dos instrumentos de materialização do regime de colaboração com as Secretarias e Órgãos cuja relação de trabalho se correlaciona com as atividades da Companhia. Busca, por meio do municipalismo cooperativo, apoiar algumas entidades na organização e execução de processos de trabalho com atuação conjunta da CURITIBA S.A.

Todos os produtos sob responsabilidade da CURITIBA S.A. caracterizam-se pela natureza participativa, o favorecimento à expressão das singularidades dos órgãos municipais, a troca de experiências e a apropriação dos conteúdos, instrumentos e procedimentos que possibilitem o fortalecimento das equipes municipais no desenvolvimento efetivo de suas atribuições e principalmente no aperfeiçoamento dos projetos de regularização fundiária.

A Companhia vem desenvolvendo suas atividades em participação ativa no Conselho de Regularização Fundiária Municipal, seja para benefício da Companhia, em razão da celeridade nos seus processos de regularização, ou no auxílio na tramitação de processos de terceiros dentro do Município de Curitiba.

Ainda, a Companhia, em parceria com o Núcleo Regional da CIC, realizou a limpeza, conservação e roçada de mais de 140.000,00 m² (cento e quarenta mil metros quadrados) de áreas localizadas na Cidade Industrial. Esse procedimento consistiu no corte e retirada da vegetação de pequeno porte existentes em imóveis indicados, dando-lhes melhor aspecto e condições de visibilidade ao usuário, eliminando o foco de proliferação de doenças contagiosas, e ao mesmo tempo, evitando a ocorrência de incêndios e animais peçonhentos, tais como cobras, aranhas e escorpiões, etc.

2.1.2 PRODUTO: ÁREA IDENTIFICADA PARA REGULARIZAÇÃO - EMPRESARIAL

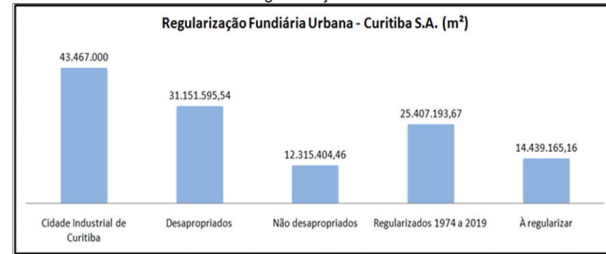
A regularização fundiária é o programa principal da Companhia e o continuou sendo no ano de 2019. Atuamos prioritariamente, por meio da Gerência de Infraestrutura, na construção de novos projetos, mantendo nossos compromissos de responsabilidade social e ambiental nos programas nos quais executamos, e ainda, na operação e manutenção daqueles já existentes. Assim, foram desenvolvidos e elaborados 19 novos Projetos, totalizando 1.307.690,41 m² de novas áreas a serem regularizadas, com os quais beneficiaremos 37 novas empresas. Considerando os projetos já em andamento, a Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - CURITIBA S/A, por seus Projetos de Regularização Fundiária, tramitou em processos, internamente e externamente, em torno de 2,5 milhões em metros quadrados de áreas passíveis de regularização, beneficiando 171 empresas/instituições instaladas dentro da Cidade Industrial de Curitiba.

2.1.3 PRODUTO: ÁREA REGULARIZADA - EMPRESARIAL

2.1.4 PRODUTO: PROCESSO DE BOLSÃO APROVADO - EMPRESARIAL

A Regularização Fundiária e Titulação são palavras chave para o Programa de Regularização Fundiária implementado no Município de Curitiba pela Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - CURITIBA S.A. O objetivo maior deste programa é o de legitimar e garantir o uso da propriedade por meio da segurança jurídica, priorizando assim o bem estar social, corrigindo distorções urbanas e, ainda, evitando novas ocupações irregulares e os seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, sobre a cidade e principalmente sobre os cidadãos.

GRÁFICO 1 - Regularização Fundiária Urbana - Curitiba S.A. -

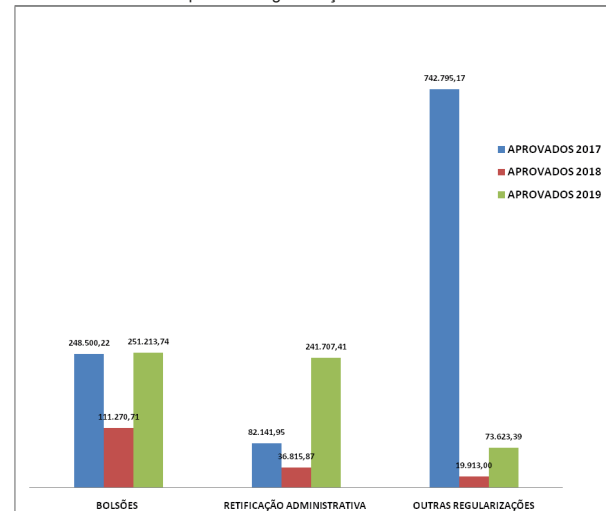


Fonte: CURITIBA S.A., 2019

A CURITIBA S.A. reforçou sua reputação como instituição reconhecida pela excelência em Programas de Regularização Fundiária e de destaque entre os grandes agentes do setor público municipal. O posicionamento e as iniciativas da Companhia em alinhamento ao seu compromisso com os interesses sociais e econômicos, as melhores práticas de gestão, governança e desenvolvimento, resultaram na aprovação de 566.544,54 m² em áreas consideradas irregulares em virtude da lei, beneficiando mais de 67 empresas/instituições, com transferência e titularidade através de 05 Escrituras Públicas outorgadas, gerando o reconhecimento por parte da sociedade e de instituições que valorizam o trabalho desenvolvido pela Companhia de Desenvolvimento de Curitiba.

As ações de regularização fundiária em 2019 proporcionaram o conhecimento físico e geográfico e a situação ocupacional da Cidade Industrial de Curitiba. Além disso, teve-se uma vinculação consistente entre a situação real, o cadastro e o registro, implementando um bom saneamento do sistema de acompanhamento de imóveis, bem como as peças técnicas necessárias para a promoção dos processos de regularização fundiária em andamento, com o reconhecimento das posses legítimas e pacíficas e expedição dos respectivos títulos de domínio.

GRÁFICO 2 - Comparativo Regularização Fundiária Urbana - 2017/2019



Fonte: CURITIBA S.A., 2019

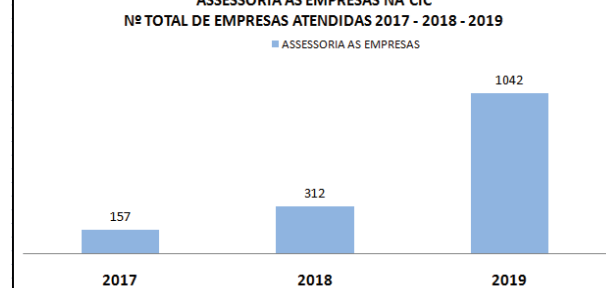
O Programa de Regularização Fundiária, que nasceu centrado unicamente nas questões fundiárias, ganha dimensões abrangentes, envolvendo as esferas governamentais no âmbito municipal e, principalmente, a população e as empresas instaladas no local que são positivamente afetadas pelas ações. O processo de regularização fundiária ganhou contornos que possibilitaram a consolidação de uma metodologia que envolve a construção de produtos a partir do diagnóstico real da situação da propriedade e dos que nela atuam. Nessa "radiografia" da propriedade, as informações levantadas forneceram subsídios para efetivação da regularização fundiária como instrumento de ordenação do espaço e democratização do acesso à propriedade, permitindo o planejamento de políticas públicas que visam ao uso sustentável do meio ambiente, ao atendimento das demandas de saúde, de educação, de segurança, entre outras. Trata-se de uma ação integrada e efetiva do governo, buscando o bem-estar social da população.

2.1.5 PRODUTO: SUPORTE TÉCNICO EMPRESARIAL

O Suporte Técnico Empresarial realizou o assessoramento técnico informal e formal para 312 empresas, por meio de abertura de processo à empresas com dificuldades, na obtenção de alvarás, alterações cadastrais, dúvidas quanto a recuos para edificações, projetos de cadastramentos de subdivisões e unificações visto as situações atípicas na Cidade Industrial de Curitiba (CIC) decorrentes dos processos de desapropriações dos imóveis. O foco deste atendimento é o fortalecimento da base empresarial do Município, auxiliando no processo de regularização de empreendimentos e oferecendo um ambiente favorável para orientação empresarial, com rapidez e menos burocracia.

Nesse mesmo ítem, com o intuito de revitalizar a Cidade Industrial de Curitiba, a CURITIBA S.A. deu continuidade à execução dos processos para a fabricação, fornecimento, instalação, manutenção, limpeza e conservação de totens e painéis de placas de sinalização, que compõe o Sistema de Sinalização Vertical, de uso na Cidade Industrial de Curitiba. As 60 placas indicativas espalhadas pela CIC foram reformadas, sem custo para a Companhia, e realizou-se a comercialização de 32 placas a empresas instaladas na região.

GRÁFICO 3 - Suporte Técnico Empresarial (2017-2019)



Fonte: CURITIBA S.A., 2019

O programa de Atendimento e Relações Empresariais implantado, realizou o assessoramento técnico informal e formal em 1042 atendimentos, por meio de abertura de processo à empresas com dificuldades, na obtenção de alvarás, alterações cadastrais, dúvidas quanto a recuos para edificações, projetos de cadastramentos de subdivisões e unificações visto as situações atípicas na Cidade Industrial de Curitiba (CIC) decorrentes dos processos de desapropriações dos imóveis. O foco deste atendimento é o fortalecimento da base empresarial do Município, auxiliando no processo de regularização de empreendimentos e oferecendo um ambiente favorável para orientação empresarial, com rapidez e menos burocracia.

TABELA 1 - Ações do Suporte Técnico Empresarial

AÇÕES	TRAMITAÇÃO	TOTAL DE ÁREAS (m²)	EMPRESAS	
SUPPORTO EMPRESARIAL	ÁREAS ESCRITURADAS	14.638,02	5	
	AVALIAÇÕES	586.593,42	53	
	ANUÊNCIAS DE TRANSFERÊNCIAS	58.634,92	10	
	COMODATOS	94.584,87	19	
	PROTÓCOLOS 2019	826.580,86	46	
	ASSESSORIA E CADASTRAMENTO DAS EMPRESAS NA CIC		1042	
	TOTAL		1.581.032,09	1175
	SISTEMA MÓDULO CSA (CADASTRO DE INFORMAÇÕES)			TOTAL REGISTROS 4086

Fonte: CURITIBA S.A., 2019

WALTER BRUNO CUNHA DA ROCHA

Diretor Presidente - CURITIBA S.A.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S/A BALANÇO PATRIMONIAL - MILHARES DE R\$			
ATIVO	NE	2019	2018
CIRCULANTE		81.399	82.129
Caixa e equivalentes de caixa	04	874	1.253
Contas a receber de clientes	05	3.490	3.504
Estoques	06	21.492	21.503
Contas a receber – Município de Curitiba	07	55.393	55.393
Impostos a Recuperar		7	7
Outros créditos		143	469
NÃO CIRCULANTE		10.117	10.172
Realizável a Longo Prazo		8.148	8.178
Contas a receber de Clientes	7	7.658	7.798
Depósitos Judiciais/Extrajudiciais	6	490	380
Investimentos		1.911	1.911
Imobilizado		54	66
Intangível		4	17
TOTAL DO ATIVO		91.516	92.301

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S/A BALANÇO PATRIMONIAL - MILHARES DE R\$ PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
PASSIVO	NE nº	2019	2018
CIRCULANTE		856	1.341
Fornecedores e Contas a Pagar		25	76
Obrigações Trabalhistas e Sociais		520	495
Obrigações Fiscais	9	66	261
Adiantamento de clientes		221	134
Outras Obrigações		24	375
NÃO CIRCULANTE		30.134	158.033
Tributo s/Venda de Estoques de Áreas		118	128
Provisão para contingências	10	30.016	29.666
Cretores Diversos	11	-	128.239
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		60.526	(67.073)
Capital social	13	89.147	89.147
Recebimento p/Futuro Aumento de Capital	11	134.417	-
Reserva de Incentivos Fiscais		511.477	511.477
Prejuízos Acumulados		(674.515)	(667.697)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		91.516	92.301

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S/A DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - MILHARES DE R\$			
	NE	2018	2019
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		2.973	15.789
Comercialização de Imóveis e prestação de serviços		2.973	15.789
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		(411)	(783)
Impostos sobre vendas e outras deduções		(411)	(783)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		2.562	15.006
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS		(102)	(9.027)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO		2.460	5.979
RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS		(9.278)	(5.652)
Gerais e Administrativas		(35.455)	(5.114)
Outras Receitas (despesas)		700	1.336
Reversão de Provisões		29.572	3.116
Receitas Financeiras		111	210
Despesas Financeiras		(4.391)	(5.200)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		(6.818)	327
LUCRO POR AÇÃO		(0,076)	0,004

Não há outros resultados abrangentes no exercício corrente e no exercício anterior

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S/A DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MILHARES DE R\$			
	2019	2018	
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Ajustes no Lucro Líquido			
Lucro Líquido do Exercício		(6.818)	327
Depreciações e Amortizações		33	44
Resultado da Venda do Imobilizado		-	3
Contingências		240	(10)
Recebimento p/Futuro Aumento de Capital		134.417	-
Lucro Líquido Ajustado		127.872	364
Variações de Ativos e Obrigações			
Redução (Aumento) Contas a Receber de Clientes		131	(7.725)
Redução (Aumento) Imóveis a Comercializar		11	5.912
Redução (Aumento) Impostos a Recuperar		-	(6)
Redução (Aumento) Outros Créditos		350	23
Aumento (Redução) Fornecedores		(50)	(34)
Aumento (Redução) Obrigações Sociais e Trabalhistas		25	64
Aumento (Redução) Obrigações Fiscais		(205)	271
Aumento (Redução) Adiantamentos de clientes		87	(3.040)
Aumento (Redução) Outras obrigações		(352)	50
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais		127.869	(4.121)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
Venda do Imobilizado		(8)	(42)
Aquisição do Imobilizado/Intangível		(8)	(42)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimentos		(8)	(42)

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S/A DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - MILHARES DE R\$					
	Capital Social	Recebimento p/Futuro Aumento de Capital	Reserva de Incentivos Fiscais	Prejuízos Acumulados	Total
Saldo em 31/12/2017	89.147		511.477	(668.024)	
Integralização de capital					
Reserva de Incentivos Fiscais					
Ajustes de Exercícios Anteriores					
Lucro do Exercício				327	327
Saldo em 31/12/2018	89.147		511.477	(667.697)	(67.073)
Recebimento p/Futuro Aumento de Capital		134.417			134.417
Prejuízo do Exercício				(6.818)	(6.818)
Saldo em 31/12/2019	89.147	134.417	511.477	(674.515)	60.526

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis.