

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

CNPJ: 76.495.696/0001-36

de órgão executor.

NOTA 02 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS:

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas adotadas no Brasil que compreendem as disposições da legislação societária em conformidade com os pronunciamentos, interpretações e orientações do comitê de pronunciamentos contábeis – CPC.

NOTA 03 - PRINCIPAIS PRÁTICAS E ESTIMATIVAS:

a) Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários de livre movimentação e investimentos temporários que possam ser sacados a qualquer momento e com pouco risco de alteração de valor, registrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento do exercício.

b) Operações Ativas e Passivas

As operações ativas e passivas relacionadas com financiamentos aos mutuários e empréstimos são registradas pelo valor principal, atualizado monetariamente, acrescido dos respectivos rendimentos e encargos incorridos, adotando-se para apropriação a Unidade Padrão de Referência - UPR de 31 de dezembro.

c) Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa

Constituída em montante considerado suficiente para cobrir eventuais riscos sobre os valores a receber do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS. O critério de constituição da provisão leva em consideração os contratos que se encontram com negativa de cobertura pelo Fundo a serem baixados no decorrer do próximo exercício, conforme posição interna.

d) Redução ao valor recuperável de ativos - ativos não financeiros

Em caso de perda por desvalorização, esta é imediatamente reconhecida no resultado do exercício. Uma perda por impairment é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso.

e) Estoques

Os estoques de terrenos estão avaliados ao custo de aquisição e os imóveis em elaboração e acabados ao custo de produção. Os gastos de projetos habitacionais e infraestrutura estão corrigidos monetariamente pelos mesmos índices de atualização monetária dos empréstimos a eles vinculados, acrescidos dos encargos até 31 de dezembro de 1995. O custo de unidade é determinado usando-se o método de média ponderada móvel por empreendimento.

f) Imobilizado

Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo de aquisição, deduzidos de depreciação acumulada calculada pelo método linear, de acordo com taxas estabelecidas conforme legislação brasileira.

g) Atualização monetária de direitos e obrigações

Os ativos e passivos monetários sujeitos a reajustes contratuais ou variações monetárias são atualizados até a data do balanço patrimonial, sendo essas variações registradas no resultado do exercício a que se referem.

h) Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações ou riscos presentes resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício ou período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

i) As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos.

j) Imposto de renda

Os tributos sobre o lucro são reconhecidos no resultado do exercício. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre o lucro contábil e as bases fiscais correspondentes, usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa, não sendo passíveis à prescrição.

NOTA 04 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA:

	2019	2018
Caixa	809.400,00	2.468.000,00
Depósitos bancários a vista	300.351,52	361.539,34
Depósitos bancários a vista - vinculados	561.872,84	1.393.431,24
Fundos de investimento - vinculados	91.764,84	88.141,85
Numerários em trânsito	107.511,49	50.472,14
	1.870.900,69	4.361.584,57

A composição do caixa representa os numerários em espécie, disponibilizados para os departamentos a fim de cobrir pequenos gastos e os cheques em nome da Companhia que não foram depositados em conta corrente até o final do exercício. Os depósitos bancários a vista representam os recursos disponíveis e os vinculados a contratos e convênios. Os fundos de investimento vinculados a contratos referem-se a valores de saldo remanescente do montante recebido para a execução de serviços contratados, aplicados na Caixa Econômica Federal. Numerários em trânsito compreende o valor em circulação entre a Companhia e a instituição financeira.

NOTA 05 – CLIENTES A RECEBER:

	2019		2018	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Prestações imobiliárias	145.946.881,62	0,00	145.946.881,62	139.733.848,86
Valores de locatários	739.541,57	0,00	739.541,57	593.633,51
Serviços prestados	993.988,59	0,00	993.988,59	50.469,92
Financiamentos	10.853.203,14	0,00	10.853.203,14	11.022.549,04
Vendas Compromissadas	1.485.580,52	0,00	1.485.580,52	2.031.387,70
	160.019.195,44	0,00	160.019.195,44	153.431.889,03

a) Prestações imobiliárias

Representam o total das prestações vencidas e não pagas pelos mutuários, garantidas pelo imóvel objeto do financiamento. Prestação constituída de amortização, correção, juros e mora.

A Lei Municipal nº 10.915 de 18 de dezembro de 2003, que instituiu o Programa de Repactuação Contratual – PRC, autoriza a renegociação dos contratos firmados nos âmbitos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, recursos próprios da COHAB e Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social - FMHIS, através de acordos financeiros, repactuações por avaliação, regularização das ocupações e repactuações por novação, possibilitando que a Companhia continue atuando junto aos mutuários com a finalidade de reduzir os índices de inadimplência.

b) Contratos de financiamentos e Vendas compromissadas

Representam o total das prestações mensais vencidas de contratos regidos pelas cláusulas estabelecidas pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, da Caixa Econômica Federal e pelo Sistema de Financiamento Próprio. A realização integral dessas prestações ocorrerá até o ano de 2045. As parcelas de curto prazo estão previstas para serem recebidas nos doze meses subsequentes ao encerramento do exercício social

NOTA 06 - FCVS A RECEBER:

	2019	2018
Fundo de Compensação Variações Salariais	197.738.438,09	196.701.668,21
Provisão para perdas junto ao FCVS	-130.717,75	-5.138.316,28
	197.607.720,34	191.563.351,93

O FCVS, criado por intermédio da Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do extinto Banco Nacional da Habitação – BNH tem como função garantir perante os bancos/agentes financeiros, a quitação do saldo remanescente dos contratos de financiamento imobiliário residencial decorrente do descasamento entre os índices de inflação e os reajustes salariais.

Em atendimento a Lei nº 10.150 de 21/12/2000 (art. 2º § 3º), a Companhia optou pela novação de dívidas relativas aos contratos de mutuários assinados até 31/12/1987, em cem por cento do valor do saldo devedor. Consequentemente, os saldos já quitados foram transferidos de Devedores por Financiamentos para FCVS a Receber, cujo recebimento ocorrerá mediante abatimento da dívida junto a Caixa Econômica Federal.

Continuam sendo desenvolvidos os processos de depuração dos contratos com cobertura do FCVS, sendo precedida à análise e conferência dos mesmos, dentro das normas e procedimentos definidos pela Caixa Econômica Federal, para adequação dos valores baixados nos saldos a receber dos mutuários ao que efetivamente será homologado.

NOTA 07 – ESTOQUES:

	2019	2018
Bens imóveis acabados	33.496.696,85	32.074.595,27
Bens em fase de desenvolvimento	184.455.510,00	186.832.099,21
Projetos em fase de desenvolvimento	2.760.725,56	3.382.266,54
	220.712.932,41	222.288.961,02

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

b) Bens em fase de desenvolvimento referem-se a terrenos e edificações em regularização disponíveis em conjuntos habitacionais para futura comercialização. Demonstrados ao custo de aquisição e outros custos de operacionalização atualizados monetariamente até 31 de dezembro de 1995.

c) Projetos em fase de desenvolvimento representa o montante dos custos futuros dos imóveis a serem comercializados. Gastos na construção de projetos habitacionais e infraestrutura.

NOTA 08 – OUTROS VALORES REALIZÁVEIS:

	2019	2018
Salários a recuperar cedidos	1.350.126,41	1.446.000,52
Aluguel/condomínio a recuperar	2.025.092,24	2.347.736,35
Outros	0,00	0,00
	3.375.218,65	3.793.736,87

Os valores correspondem à cessão de alguns funcionários e a disponibilidade de espaço físico a órgãos ou empresas na esfera Municipal ou Estadual através de acordo ou convênio.

NOTA 09 – DEPÓSITOS JUDICIAIS:

	2019	2018
Processos trabalhistas	1.209.377,15	1.221.103,47
Processos de mutuários	1.184.743,27	1.036.378,14
Processos de fornecedores	61.012,66	57.405,64
Processos de desapropriação	2.395.421,45	1.719.946,32
Outros processos	5.497,21	5.192,72
	4.856.051,74	4.040.026,29

Referem-se a ações judiciais em que o Poder Judiciário determinou a Companhia efetuar os depósitos para impenetrar recursos. A quase totalidade dos créditos trabalhistas decorre de ações em que a Companhia foi sentenciada com responsabilidade subsidiária. Os depósitos judiciais são corrigidos, na sua maioria, pela Taxa Referencial (TR), dependendo da natureza jurídica.

NOTA 10 – INVESTIMENTOS, IMOBILIZADO E INTANGÍVEL:

Imobilizado	Taxa Anual (%)	Custo	Depreciação Acumulada	2019	2018
				Valor Líquido	Valor Líquido
Terrenos	-	6.505.131,71	0,00	6.505.131,71	10.397.280,33
Edificações	4,00	372.003,19	320.725,18	51.278,01	60.696,51
Computadores e Periféricos	20,00	1.427.678,69	1.405.899,99	21.778,70	12.480,09
Máquinas, equip. e instalações	10,00	309.964,80	288.273,74	21.691,06	13.645,11
Móveis e utensílios	10,00	945.995,66	937.448,81	8.546,85	32.238,75
Veículos	20,00	30.201,31	30.201,31	0,00	29.500,00
		9.590.975,36	2.982.549,03	6.608.426,33	10.545.840,79

O Imobilizado está demonstrado ao custo de aquisição e no ano corrente a Companhia realizou a reavaliação dos terrenos existentes no imobilizado por ajuste de avaliação patrimonial. Até a data de aprovação das demonstrações financeiras não foram identificadas perdas por impairment. A depreciação do imobilizado é calculada pelo método linear, com base no prazo de vida útil dos bens.

Os Investimentos e Intangível são demonstrados ao custo de aquisição corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995. A amortização do intangível é calculada pelo método linear no prazo máximo de 5 anos.

NOTA 11- OBRIGAÇÕES COM FORNECEDORES DE SERVIÇOS E MATERIAIS

	2019	2018
Companhia Excelsior de Seguros	464.609,58	1.388.207,77
J Malucelli Locações S/A	249.176,01	234.842,13
American Life Companhia de Seguros	116.642,25	142.306,21
Outros fornecedores	115.082,67	569.288,87
	945.510,51	2.334.644,98

NOTA 12- OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

	2019		2018	
	Circulante	Não Circulante	Total	Total
Salários a pagar	379.585,96	0,00	379.585,96	346.133,03
Programa de demissão voluntária	4.042.911,80	708.547,60	4.751.459,40	9.040.465,39
Provisão férias com encargos	3.635.304,40	0,00	3.635.304,40	3.820.672,45
Outras obrigações	107.768,92	0,00	107.768,92	316.525,86
	8.165.571,08	708.547,60	8.874.118,68	13.523.796,73

NOTA 13 – ENCARGOS TRABALHISTAS E OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS:

	2019		2018	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
IRRF a vencer	477.757,29	0,00	477.757,29	433.066,95
IRRF vencido	0,00	0,00	0,00	0,00
INSS a vencer	579.924,19	0,00	579.924,19	555.074,59
INSS vencido	0,00	0,00	0,00	14.012.538,92
INSS parcelado	4.413.260,00	15.174.340,69	19.587.600,69	0,00
INSS penhora	0,00	27.179.758,10	27.179.758,10	0,00
FGTS a vencer	220.773,49	0,00	220.773,49	225.309,16
Retidos e outros	5.944,11	0,00	5.944,11	5.433,62
	5.697.659,08	42.354.098,79	48.111.757,87	15.231.423,24

Encargos trabalhistas

	2019	2018
IRRF a vencer	477.757,29	433.066,95
IRRF vencido	0,00	0,00
INSS a vencer	579.924,19	555.074,59
INSS vencido	0,00	14.012.538,92
INSS parcelado	4.413.260,00	15.174.340,69
INSS penhora	0,00	27.179.758,10
FGTS a vencer	220.773,49	225.309,16
Retidos e outros	5.944,11	5.433,62
	5.697.659,08	42.354.098,79

	2019		2018	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
PIS/COFINS a vencer	265.035,16	0,00	265.035,16	1.186.980,03
PIS/COFINS vencido	3.006.115,99	0,00	3.006.115,99	4.439.994,35
PIS/COFINS parcelado	719.806,02	2.134.455,41	2.854.261,43	0,00
PIS/COFINS penhora	0,00	20.046.259,97	20.046.259,97	0,00
PIS/COFINS diferido	525.061,44	4.409.678,55	4.934.739,99	0,00
Retidos e outros	5.488,94	0,00	5.488,94	6.420,17
	4.521.507,55	26.590.393,93	31.111.901,48	5.633.394,55

A Procuradoria da Fazenda Nacional aceitou a penhora de um amplo terreno como garantia de execução da dívida acumulada de INSS empresa, PIS e COFINS no montante de R\$ 47.226.018,07. O valor de R\$ 22.441.862,12 encontra-se parcelado e registrado pelo valor principal, sendo os respectivos encargos incorridos reconhecidos durante o exercício. A Companhia atualmente analisa negociar o valor de R\$ 3.006.115,99 vencidos. Demais tributos referem-se ao valor provisionado ou retido no mês, para recolhimento no mês seguinte, conforme o respectivo vencimento.

NOTA 14 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS:

A Companhia adota a prática de registrar provisões sobre contingências cíveis, trabalhistas e tributárias, mediante análise dos consultores jurídicos quanto aos riscos de êxito das ações. Os valores provisionados são atualizados com base nos relatórios apresentados pelos consultores jurídicos e estão identificados a seguir:

Provisão Contingência Judicial	2019		2018	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
	56.987.389,47	14.326.432,67	0,00	42.660.956,80
	56.987.389,47	14.326.432,67	0,00	42.660.956,80

NOTA 15 - EMPRÉSTIMOS: Os empréstimos classificados no longo prazo possuem vencimento entre 2018 e 2026, sendo atualizados monetariamente pela variação da Unidade Padrão de Referência - UPR e garantidos pela hipoteca dos imóveis a que se destinaram e estão assim representados:

Provisão Contingência Judicial	2019		2018	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
	56.987.389,47	14.326.432,67	0,00	42.660.956,80
	56.987.389,47	14.326.432,67	0,00	42.660.956,80

NOTA 15 - EMPRÉSTIMOS:

Os empréstimos classificados no longo prazo possuem vencimento entre 2018 e 2026, sendo atualizados monetariamente pela variação da Unidade Padrão de Referência - UPR e garantidos pela hipoteca dos imóveis a que se destinaram e estão assim representados:

Caixa Econômica Federal - CEF	Tx Juros a a		2019	2018
	1,5 a 5%			
Companhia de Habitação Pop.do Paraná			272.001.070,03	282.993.783,45
			72.797,03	72.797,03
			272.073.867,06	283.066.580,48

Parcelas a Curto Prazo	18.619.774,79	18.212.082,52
Parcelas a Longo Prazo	253.454.092,27	264.854.497,96

NOTA 16 – CRÉDITOS A REPASSAR:

Obrigações por gestão de créditos representam os valores pendentes de repasse provenientes de contratos de administração de créditos em regime de parceria, atualizados monetariamente pela variação da Unidade Padrão de Referência – UPR.

	2019	2018
Valores a Transferir ao Mutuário	111.382,57	333.635,93
Obrigações por Gestão de Créditos	5.507.797,96	5.204.961,80
Créditos a Repassar	2.452.319,94	2.393.977,77
	8.071.500,47	7.932.575,50

NOTA 17 – ADIANTAMENTO DE CLIENTES:

	2019	2018
Taxa de Ocupação	19.406.754,41	19.939.144,55
Aquisição de Terrenos	336.635,38	