



## COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ – COHAB /PA

CNPJ/MF 04.887.055/0001-16

pela expectativa de recebimentos, onde os valores são registrados no ativo não circulante (longo prazo) e parte do ano calendário seguinte são transferidos para o ativo circulante (curto prazo);

**3.4** Estoques de Imóveis para Comercialização são mensurados pelo seu custo de aquisição ou de produção e compreendem unidades disponíveis para comercialização, e são ajustados ao seu valor de realização líquido;

**3.5** O FCVS a Receber corresponde ao Fundo de Compensação de Variações Salariais ajustados ao seu valor presente, com os saldos das atualizações sendo registradas em Receitas Suspensas da Base de Cálculo para Fins Tributários. Os registros contábeis atendem as disposições contidas da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000;

**3.6** Os investimentos estão registrados pelo custo de aquisição e atualizados monetariamente com observância nas informações fornecidas pelas empresas detentoras dos deveres e o imobilizado encontra-se registrado pelo custo de aquisição e atualização de ajuste a valor Presente, sendo reduzido da respectiva depreciação que é calculada pelo método linear, com a utilização das seguintes taxas anuais:

Descrição	%
Imóveis de Uso – Edificações	4
Sistemas de Transportes e Processamento de Dados	20
Demais itens	10

**3.7** As obrigações são demonstradas por valores conhecidos ou calculáveis, incluídos os seus encargos e as atualizações monetárias, quando aplicáveis;

**3.8** O Regime Tributário da COHAB trata-se do Lucro Real Anual por Estimativas Mensais, no qual o Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro excedente de R\$ 240 mil para IRPJ e 9% sobre o lucro tributável para a CSLL, considerando-se também a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

**3.9** Com base no CPC 07, a empresa adotou como forma de contabilização para as Subvenções de Investimentos a Conta "Adoção do CPC 07 - Receitas Diferidas" no Passivo e no Ativo, as Contas de Repasses de Subvenções para Investimentos e Custeios, para que seja realizado o confronto no mês de competência da despesa.

### 4 CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA DE RECURSOS PRÓPRIOS (Circulante)

Referem-se aos depósitos bancários e aplicações financeiras, de recursos próprios da companhia, oriundos da arrecadação própria mensal e de recursos recebidos da Novação de Créditos Imobiliários - FCVS, depositados na contas correntes abertas nos bancos Banpará, Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil.

Descrição	2022	2021
Caixa Econômica Federal – CAIXA	846	173
Banco do Estado do Pará – BANPARÁ	19.644	2.728
Banco do Brasil	5	28
<b>TOTAL</b>	<b>20.495</b>	<b>2.929</b>

### 5 CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA DE RECURSOS DE CONTRATOS (Circulante)

Referem-se a valores recebidos de repasses do Governo Federal e contrapartidas do Estado oriundos de contratos firmados entre a Companhia e outras entidades, para pagamento de obras, depositados nas contas correntes vinculadas aos contratos relacionados à Nota 17.

Descrição	2022	2021
Caixa Econômica Federal – CAIXA	1.305	596
Banco do Estado do Pará – BANPARA.	27	0
<b>TOTAL</b>	<b>1.332</b>	<b>259</b>

### 6 PRESTAÇÕES A RECEBER POR VENDAS COMPROMISSADAS (Circulante e Não Circulante)

**6.1** Os saldos apresentados nos exercícios referem-se a saldos residuais de contratos ativos e das prestações em atraso renegociadas, referentes aos contratos de financiamentos de unidades habitacionais e de lotes urbanizados, acrescidos de atualização monetária, ajustados a valor presente, de acordo com as cláusulas contratuais por mutuários, em conformidade com a expectativa dos Recebimentos, prevista para o Ano Calendário Seguinte, realiza-se a divisão de valores registrados no Curto Prazo e Longo Prazo.

**6.2** Em 2021, a constituição da Perda Estimada para Crédito de Liquidação Duvidosa, foi estimada utilizando-se o critério de **arrecadação recebida x prevista mensal**, tendo como base o Relatório AG 05, e como parâmetro a inadimplência até 90 dias, o qual totalizava o montante, em milhares de reais, de R\$ 4.467, em conta redutora das Prestações a Receber do Ativo.

**6.3** Em 2022, a COHAB/PA, após Ressalva da Auditoria e autorização de Diretoria, alterou-se o a forma de evidênciação no Balanço Patrimonial, e após a revisão técnica, utilizou-se o critério do Instituto da Prescrição, com base no art. 206 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro, no qual, os saldos foram reavaliados através dos vencimentos das prestações não pagas por mais de cinco (05) anos, subdivididos por empreendimento.

**6.4** Em face da mudança de metodologia, os Saldos a Receber reduziram em torno de 62%, diminuindo assim gradativamente as prestações a receber dos mutuários, tornando-se, portanto, em milhares de reais, o montante de R\$ 13.642, registrados na conta Redutora do Ativo de Provisão de Crédito de Liquidação duvidosa.

Descrição	2022	2021
Prestações de Mutuários – Diversos Programas	19.541	19.929
(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	13.642	4.467
<b>TOTAL</b>	<b>5.899</b>	<b>15.462</b>

Classificado no Ativo:

Circulante	457	640
Não Circulante	5.442	14.822

### 7 CRÉDITOS A RECEBER DO ESTADO E CONVÊNIOS (Circulante)

#### 7.1 CONVÊNIOS FIRMADOS

O Registro dos Créditos a Receber do Estado e de Convênios é apreciado no Balanço mediante

os recursos de Convênios do qual estão em realização, como o caso dos Recursos Recebidos de Demanda Parlamentar para atendimento do Conv. 02/2022 – SEHAB Ananindeua.

#### 7.2 CRÉDITOS DO ESTADO

Conjuntamente aos Recursos do Convênio, Registram-se os recursos pertinentes a adoção dos Critérios para o Deferimento de Receitas e o devido controle das Subvenções a Receber, para o confronto com as Despesas, em consonância com as instruções presentes no CPC 07 (R1).

### 8 IMPOSTOS A RECUPERAR (Circulante)

#### 8.1 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Registram-se os valores relativos às Estimativas Mensais de IRPJ e CSLL, decorrentes do regime de tributação Adotado pela COHAB/PA, como sendo o Lucro Real Anual com Base em Estimativas Mensais, no qual aguardam a sua Recuperação mediante a Compensação ou Restituição, calculados com base na Nota 3.8.

#### 8.2 PIS E COFINS

Registram-se também os Créditos de PIS e COFINS do Regime Não Cumulativo, adotados pela Companhia, para compensação em períodos Futuros nos quais ocorram lançamentos a Recolher de Tributos com esta Natureza, controlados em Sistema Gerencial de Tributos, no qual aguardam o recebimento de demais Recursos a Receber, tais como os do Fundo de Compensação de variações Salariais - FCVS, descritos na Nota 10.1, e compreendem valores Suspensos da Base de Cálculo, para serem compensados mediante o reconhecimento da Receita e a Compensação dos Créditos para abatimento dos Débitos em questão.

### 9 OUTRAS CONTAS A RECEBER (Circulante)

Compreendem-se os valores registrados a título de Adiantamento de Despesas, tais como Adiantamentos de Férias e de 13º Salário, além de outras obrigações que aguardam a sua compensação de Despesas, para manutenção do princípio da Competência da Entidade.

### 10 BENS IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA COMERCIALIZAÇÃO (Não Circulante)

#### 10.1 DOS ESTOQUES DE IMÓVEIS PARA COMERCIALIZAÇÃO

Registram-se nesta conta o total de 916 imóveis disponíveis para processo de comercialização, ao qual se encontram para atos de início de processo, permanecendo no grupo de Ativo Não Circulante, controlados pela Célula Patrimonial da COHAB/PA.

O montante deste grupo é de, em milhares de reais, R\$ 6.531, e reclassificam-se para o grupo de Prestações a Receber depois de findado o processo de Comercialização, e com o registro formalizado dentro do SCCI.

#### 10.2 DOS TERRENOS PARA COMERCIALIZAÇÃO

Em relação aos Terrenos disponíveis para as Comercializações, encontram-se registrados grupos de contas pertinentes aos Terrenos do "Guajará" e "Santa Maria do Pará", ambos com a provisão para Perdas relacionando o valor completo dos imóveis ora registrados, reconhecidos como registro histórico de possível invasão, com perspectiva de regularização por parte da COHAB/PA, mantidos, portanto, como Ativo desta Companhia até o findar de sua regularização.

Registrado, pela sua observância, o Terreno do "José Homobono III", regularizado já com através do reconhecimento em 08 de Julho de 2016, após Desapropriação de Área em Favor da COHAB/PA, conforme Certidão de Imóveis do 1º Ofício Cleto Moura, e Reavaliado por Laudo da SEDOP, totalizando o montante, em milhares de reais, R\$ 7.554.

### 11 FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS – FCVS A RECEBER (Não Circulante)

#### 11.1 DA CRIAÇÃO E FINALIDADE

O Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, é um fundo de natureza contábil criado pela Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do Banco Nacional de Habitação – BNH, ratificado pela lei nº 9.443, de 14 de março de 1997.

Dentre as suas finalidades, destaca-se de responder pelo ressarcimento dos descontos e resíduos decorrentes dos financiamentos aos beneficiários finais, oriundos de contratos de repasse, que, por sua vez, constitui a contrapartida/garantia de pagamento dos respectivos saldos residuais dos contratos de empréstimos firmados com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, administrados pela Caixa Econômica Federal.

#### 11.2 DO CONTROLE OPERACIONAL NA COHAB/PA

A Carteira Imobiliária da Companhia possui 10.149 contratos com cobertura do FCVS, em 31 de dezembro de 2022, registrados na Centralizadora do FCVS. Desse total, 3.339 estão homologados com ressarcimento, 6.772 sem ressarcimento e 38 não foram homologados, cujo saldo a receber foi ajustado em conformidade com as normas pertinentes.

Do montante de 3.339 contratos homologados com ressarcimento, existem 442 contratos aptos para futura Novação de Créditos e 2.880 contratos não auditados pela Centralizadora do FCVS, os quais necessitam de auditoria, para que possam passar ao status de auditados a fim de serem Novados.

Dos 6.772 contratos homologados sem ressarcimento pela Centralizadora e com Negativa Não Acatada pela Companhia de 4.497 contratos, evidenciamos que existe a necessidade de se focar em um trabalho voltado para reaver os valores junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

Em 2022, foi realizada a Novação de Créditos de 1.469 contratos, resultante dos trabalhos realizados pela equipe de controle da empresa.

Ademais, a base utilizada para cálculo da Provisão para Perdas, encontra-se em consonância com do exercício anterior, sendo utilizadas para cálculo dos índices as informações de Dezembro/2022, via sistema de Conectividade Social da CAIXA.

#### 11.3 DA PROVISÃO DE PERDAS

Evidenciamos abaixo os valores a receber do FCVS deduzidos da respectiva Provisão para Perdas.

Descrição	2022	2021
De Habilitações – Contr. Homologados	51.239	66.697
De Habilitações – Hom. Passíveis de Recursos.	48.960	42.979
<b>Subtotal</b>	<b>100.199</b>	<b>109.676</b>
(-) Provisão para Perdas.	16.900	16.626
<b>TOTAL</b>	<b>83.299</b>	<b>93.050</b>