



COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ – COHAB /PA

CNPJ 04.887.055/0001-16

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020/2019 (Em milhares de Reais).

1 CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Habitação do Estado do Pará – Cohab/PA é uma sociedade anônima de Economia Mista e capital fechado, com sede e foro na cidade de Belém/PA, Passagem Gama Malcher nº 361, Bairro Souza, CEP 66.615-000, registrada no CNPJ n.º 04.887.055/0001-16 e NIRE nº 15300006538, tendo como controlador o Governo do Estado.

Seus objetivos principais são:

- A formulação, coordenação e execução do Plano Estadual de Habitação de interesse Social do Estado, priorizando os programas de habitação de interesse social;
- A Participação da sociedade civil organizada nas etapas de formulação, decisão e controle dessa política;
- Elaboração de estudos e pesquisas que resultem na consolidação da Política Habitacional do Estado;
- A promoção da regularização Fundiária de assentamentos precários, loteamentos e parcelamentos irregulares;
- O desenvolvimento de programas e projetos habitacionais que contemplem estratégias de participação comunitária e estimulem a geração de emprego e renda.

2 ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com a Legislação pertinente e suas alterações (Lei 6.404/76, alterada pela Lei 11.638/07 e pela MP 449/08, Lei 11.941/2009). Atendeu pronunciamentos emitidos pelo CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovados pelo CFC – Conselho Federal de Contabilidade e pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários e pelo IFRS – International Financial Reporting Standard.

3 PRINCIPAIS PRATICAS CONTÁBEIS

- a) O regime contábil é o de competência;
- b) A classificação no Circulante e Não Circulante, Ativo e Passivo, obedece à Lei nº 6.404/76, alterada pela Lei nº 11.638/07 e pela MP nº 449/08;
- c) Os direitos são demonstrados pelos valores de realização, incluídos os rendimentos e as variações monetárias incorridas e deduzidas das suas provisões;

- d) Os “Devedores p/ Vendas Compromissadas” encontram-se demonstrados para valores de realização;
- e) Os investimentos e o imobilizado estão registrados pelo custo de aquisição, sendo o imobilizado 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

- f) As obrigações são demonstradas por valores conhecidos ou calculáveis, incluídos os seus encargos e as atualizações monetárias, quando aplicáveis;
- g) Os Financiamentos Imobiliários estão atualizados com base nos vencimentos mensais das parcelas e com base nos instrumentos contratuais;
- h) 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 tributável excedente de R\$ 240 mil para Imposto de Renda - IRPJ e 9% sobre o lucro tributável para a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, considerando-se também a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.
- i) O imposto de renda e contribuição social a pagar ou a recuperar é evidenciado no balanço patrimonial pelo valor apurado.
- j) 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 a Conta “Repasses de Subvenções para Investimentos”, para que seja realizado o confronto no mês de competência da despesa.

4 BANCOS CONTAS MOVIMENTO (Circulante)

Referem-se a contas corrente abertas nos bancos Banpará, Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, de recursos próprios da companhia, oriundos da arrecadação própria mensal.

Descrição	2020	2019
Caixa Econômica Federal – CAIXA	113	72
Banco do Estado do Pará – BANPARÁ	1010	449
Banco do Brasil	83	26
TOTAL	1.206	547

5 BANCOS CONTAS VINCULADA A CONTRATOS (Circulante)

Referem-se as contas corrente vinculada a contratos firmados com a Caixa Econômica Federal, Governo do Estado e outras entidades.

Descrição	2020	2019
Caixa Econômica Federal – CAIXA	870	3.643
Banco do Estado do Pará – BANPARA .	0	0
TOTAL	870	3.643

6 APLICAÇÕES FINANCEIRA E CADERNETA DE POUPANÇA (Circulante)

Referem-se a aplicações de recursos próprios em fundos de investimentos e caderneta de poupança junto aos bancos: Banpará e Caixa Econômica Federal.

Descrição	2020	2019
Títulos e Valores Mobiliários	2.099	1825
Caderneta de Poupança	138	178
TOTAL	2.237	2.003

7 APLICAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS A CONTRATOS (Circulante)

Referem-se a aplicações em fundos de investimentos e caderneta de poupança junto aos bancos: Banpará e Caixa Econômica Federal.

Descrição	2020	2019
Títulos e Valores Mobiliários	346	340
Caderneta de Poupança	394	1.309
TOTAL	740	1.829

8 DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS (Circulante e Não Circulante)

Os saldos apresentados no exercício de 2020/2019 referem-se a saldos residuais e prestações em atraso renegociada, referente aos contratos de financiamentos de unidades habitacionais e de lotes urbanizados, acrescidos de atualização monetária de acordo com as cláusulas contratuais.

Realizou-se a constituição da Perda Estimada para Crédito de Liquidação Duvidosa, utilizando o critério de **arrecadação recebida x prevista mensal**, tendo como base o Relatório AG 05, e como parâmetro a inadimplência até 90 dias.

Descrição	2020	2019
Prestações de Mutuários – Diversos Programas	19.435	19.981
(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	3.875	3.536
TOTAL	15.560	16.445
Classificado no Ativo:		
Circulante	811	1.089
Não Circulante	14.749	15.356

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

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, e, 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.

A Carteira Imobiliária da Companhia possui 11.626 contratos com cobertura do FCVS, registrados na Centralizadora do FCVS. Desse total, 4.855 estão homologados com ressarcimento, 6.717 sem ressarcimento e 54 não homologados, cujo saldo a receber foi ajustado em conformidade com as normas pertinentes.

Do montante de 4.855 contratos homologados com ressarcimento, **1.856** Contratos estão destinados para Novação de Créditos, no total de **R\$ 25.560 Milhões** (Novação Posicionada em 01/05/2020), estando o processo na ordem de prioridade em 5º colocado e com Status para preparação de envio a CGU, conforme demonstrativo de tramitação dos processos de novação da Caixa Econômica Federal de Dezembro/2020 e de acordo com a Resolução do CCFCVS 451 de 30 de março de 2020.

A Companhia realizou, em 2020, a reclassificação dos créditos e optou pela Constituição da Provisão para Perdas, utilizando o mesmo critério do exercício anterior.

Descrição	2020	2019
De Habilitações – Homologados	69.320	66.559
De Habilitações – Hom. Passíveis de Recursos.	46.613	45.932
Subtotal	115.933	112.491
(-) Provisão para Perdas.	16.682	16.118
TOTAL	99.251	96.373

10 OUTROS VALORES REALIZÁVEIS (Não Circulante)

A Companhia apresentou referente ao período de 2012 a 2019, o total de Depósitos à Disposição do Juízo no montante de R\$ 5.773 Milhões. Em 2020, com o reconhecimento da perda de processos, o saldo ficou em R\$ 909 Mil.

11 IMOBILIZADO

Os valores do grupo de contas estão em conformidade com o Inventário realizado no exercício/2020 pela Companhia, emitido pelo Sistema RM BONUM e razão contábil, sendo o valor correspondente a terrenos o mais relevante.

Desde o exercício de 2018 a empresa vem desenvolvendo trabalhos no sentido de promover a recuperação dos ativos em consonância com as disposições contidas no Pronunciamento Técnico CPC nº 01/R1 aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade através da NBC TG 01/R2.

No exercício de 2020, foram abertos pelos gerentes 05 (cinco) processos, dos quais dois foram sanados, com a baixa de bens inservíveis de softwares e computadores e periféricos, mediante Laudos Técnicos.

Descrição	Taxa de Depreciação	2020	2019
Imobilizado			
Máquinas, Apar. e Equipamentos de Construção.	10%	52	51
Móveis, Utensílios, Maq. e Equip de Escritório.	10%	952	950
Instalações de Escritório		16	16
Computadores e Periféricos	20%	1.194	1.206
Software	20%		-
Edificações – Uso Administrativo e de Terceiros	4%	2.052	2.052
Terrenos		3.461	3.461
Intangível			
Software	20%	0	64
Sub – Total			
(-) Depreciação Acumulada		3.486	3.429
(-) Amortizações Acumulada		0	64
TOTAL		4.241	4.307

12 **FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (Circulante e Não Circulante)**

Representa os recursos tomados junto à CEF para produção e comercialização de unidades habitacionais e financiamentos aos mutuários finais. Os contratos iniciais tiveram prazos de até 300 meses, com taxas de juros até o limite de 5,10% a.a.

Face o refinanciamento da dívida na forma prevista da Lei Federal nº 8.727 de 05.11.1993, ao término do Contrato Original, a Companhia, através do Governo do Estado, vem efetuando o pagamento dos Saldos Residuais dos contratos em até 60 parcelas mensais consecutivas, com a taxa de juros prevista nos contratos.

Todos os contratos já findaram o prazo inicial de refinanciamento de 300 meses e, atualmente, existe apenas **1 um** contratos em andamento, devendo a dívida ser extinta em **jan/2021**.

Descrição	2020	2019
Caixa Econômica Federal – CAIXA	95	1.809
TOTAL	95	1.809
Classificado no Passivo:		
Circulante	95	1.714
Exigível em Longo Prazo.	0	95

13 IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER (Circulante e Não Circulante)

Em 2019, a Companhia aderiu ao parcelamento das Multas Isoladas, referente aos exercícios de 2004 e 2005 de IRPJ e CSLL que não foram negociadas nos parcelamentos realizados em 2011, o qual a Receita Federal reconheceu a dívida através de VOTO, concluindo pela impugnação improcedente da Companhia.

Com base em reunião realizada entre os Órgãos Públicos Estaduais (PGE, SEFA, SEPLAN e COHAB) que opinaram pelo parcelamento e a não prescrição dos débitos conforme Decreto Federal nº 20.910 de 1932, alterado pelo Decreto-Lei nº 4.957 de 1942 e recomendação do parcelamento pela Procuradoria-Geral do Estado-PGE PA, o parcelamento foi realizado com base nas legislações vigentes junto a Receita Federal do Brasil.

Descrição - PASSIVO	2020	2019
Impostos a recolher		
Parcelamento IRPJ (2004/2005)	2.691	3.544
Parcelamento CSLL (2004/2005)	1.078	1.412
Parcelamento INSS	0	0
Outros impostos a recolher	48	527
TOTAL	3.817	5.483
Circulante	1.209	1.714
Não Circulante	2.608	3.769

14 PROVISÕES DE CONTINGÊNCIAS (Circulante e Não Circulante)

A Companhia possui diversas ações judiciais como réu (cíveis, fiscais e trabalhistas), classificadas como perdas prováveis, possíveis e remotas, totalizando as causas em **R\$ 16.057 milhões**. Constituíram-se as contingências com observância no CPC 25.

A provisão teve como parâmetro 100% para os processos com risco **provável**, no total de **R\$ 4.038 Milhões**, sendo registrado no Curto Prazo **R\$ 3.656 Milhões** e no Longo Prazo **R\$ 382 Mil**. Os valores dos processos avaliados com o grau de risco de perda **possível** e não provisionados correspondem em **R\$ 6.741 Milhões**, conforme relatórios emitidos pela Assessoria Jurídica.

Ressaltamos a existência do processo trabalhista referente ao Acordo Coletivo de Trabalho 2016/2017 nº **0000288-08.2017.5.08.0000** no STF, que após julgamento do mérito foi estimado pela Companhia em Dez./2019 em **R\$ 7.903 milhões** e, no encerramento deste exercício em **R\$ 9.016 milhões**, incluindo os encargos.

15 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Capital Social subscrito e integralizado importa no valor de R\$ **89.805 Milhões**, o qual é representado por 49.514.984.482 ações ordinárias nominativas, no valor de R\$ 0,0018 (dezoito décimos de milésimos de centavos) a unidade. O Governo do Estado é o acionista majoritário com 99,99% das ações.

Luís André Henderson Guedes de Oliveira
Diretor Presidente, em exercício.

Érico Brandão Pimenta
Diretor Administrativo e Financeiro

Luis André Henderson Guedes de Oliveira
Diretor de Programa Especial de Moradia

Monique Antunes da Costa
Diretor de Políticas Habitacional

Antonio Claudio B. Mutran Sultan de Carvalho
Diretor Técnico

Rodolfo Job de Araújo Corrêa
Contador CRC/PA 013489/O-5
CPF 657.529.882-68