



### ORIENTAÇÃO DE VOTO Nº 022/2020

1. **EMPRESA:** COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR
2. **MATÉRIAS DA 56ª ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**

Data: 08 de julho de 2020.

Item 1) Leitura, discussão e votação do Relatório de Administração e Sustentabilidade, Balanço Patrimonial e Demonstrações Financeiras, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

### 3. MANIFESTAÇÃO

A presente manifestação utiliza como base para sua análise as informações apresentadas pelo Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras (2019) da Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR apresentadas no processo de protocolo nº 16.503.231-4. A manifestação abordará aspectos selecionados das condições econômico-financeiras da Companhia, necessárias para a orientação de voto do Governo do Estado do Paraná, na condição de acionista majoritário. Como de praxe, deve-se informar que os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Nas fls. 7-44 do processo é apresentado o “Relatório da Administração e Sustentabilidade para o exercício de 2019” da COHAPAR. A mensagem da Diretoria Executiva informa que: “o principal objetivo desta gestão consiste em obter maior autonomia administrativa e recuperação da sustentabilidade financeira da COHAPAR, com avanço gradativo para a reversão da situação de dependência do Estado, através da retomada da Carteira Própria e da arrecadação da Companhia, com planejamento e metas de longo prazo”, destacando que o exercício de 2019: “foi marcado por uma gestão voltada à reorganização da estrutura da Companhia, com foco na redução de despesas, adaptação da COHAPAR às melhores práticas de engenharia (BIM), bem como na busca de maior eficiência e transparência, no intuito de recuperar a imagem da COHAPAR perante os órgãos externos e junto ao Estado do Paraná”. Desnecessário lembrar que sustentabilidade financeira e a eficiência administrativa e operacional são princípios preconizados pela atual gestão do Governo do Estado Paraná, representado por este Conselho.



ESTADO DO PARANÁ  
CASA CIVIL  
CONSELHO DE CONTROLE DAS EMPRESAS ESTADUAIS  
SECRETARIA EXECUTIVA



Relevante notar, conforme apresentado na fl. 18 do processo, uma redução nas “Despesas com Pessoal” de R\$ 84,8 milhões em 2018 para R\$ 66,9 milhões em 2019. No mesmo período, as “Despesas Administrativas Totais” foram reduzidas de R\$ 110,5 milhões para R\$ 79 milhões. Do ponto de vista “operacional” destaca-se que em 2019 foram concluídas 1.004 moradias urbanas (Morar Bem Paraná Urbano e Família Paranaense) e 243 moradias rurais (Morar Bem Paraná Rural). A COHAPAR encerrou ainda o exercício com 72 empreendimentos em obras, totalizando cerca de R\$ 317 milhões em investimentos e 4.553 unidades habitacionais em obras.

As Demonstrações Contábeis de 2019 são apresentadas a partir da fl.45 do processo. Em essência, revelam que apesar dos esforços despendidos na redução de despesas, há ainda um caminho a percorrer para alcançar a almejada sustentabilidade financeira. Em 2019, a COHAPAR registrou Prejuízo de R\$ 32.734.829,02 (trinta e dois milhões, setecentos e trinta e quatro mil, oitocentos e vinte e nove reais e dois centavos). A comparação com o ano de 2018 não é adequada por conta de grande variação na conta de Receitas/Despesas Financeiras Líquidas. Comparando-se o Lucro antes do Resultado Financeiro, verifica-se que em 2018, a companhia registrou um Prejuízo de R\$ 29.366.527,81 (vinte e nove milhões, trezentos e sessenta e mil, quinhentos e vinte e reais e oitenta e um centavos), enquanto em 2019, o Prejuízo (antes do resultado financeiro) foi de R\$ 27.093.760,26 (vinte e sete milhões, noventa e três mil, setecentos e sessenta reais e vinte e seis centavos).

De toda forma, o que cabe ressaltar é a persistência de prejuízos ao longo do tempo. Entre 2018 e 2019, a conta de prejuízo acumulado foi alterada de R\$ 149.428.103, 30 (cento e quarenta e nove milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, cento e três reais e trinta centavos) para R\$ 178.537.881,59 (cento e setenta e oito milhões, quinhentos e trinta e sete mil, oitocentos e oitenta e um reais e cinquenta e nove centavos).

É fácil compreender a natureza do desequilíbrio. Em 2019, a soma da Receita Bruta (oriunda com a prestação de serviços) de R\$ 3.066.251,40 (três milhões, sessenta e seis mil, duzentos e cinquenta e um reais e quarenta centavos) com as **Receitas com Subvenção**, recursos repassados pelo Governo do Estado do Paraná, de R\$ 58.521.443,15 (cinquenta e oito milhões, quinhentos e vinte e um mil, quatrocentos e quarenta e três reais e quinze centavos) totalizou R\$ 61.587.692,55 (sessenta e um milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, seiscentos e noventa e dois reais e cinquenta e cinco centavos). A soma destas Receitas é inferior as Despesas Administrativas (de R\$ 79.065.909,75, setenta e nove milhões, sessenta e cinco mil, novecentos e nove reais e setenta e cinco centavos) e as Despesas com Pessoal (de R\$ 66.950.139,87, sessenta e seis milhões, novecentos e cinquenta mil, cento e trinta e nove reais e oitenta e sete centavos). Neste contexto, o esforço atualmente realizado pela administração



ESTADO DO PARANÁ  
CASA CIVIL

CONSELHO DE CONTROLE DAS EMPRESAS ESTADUAIS  
SECRETARIA EXECUTIVA



em promover cortes de despesas, especialmente com pessoal, deve ser continuado, dado o objetivo da Diretoria Executiva de promover a sustentabilidade financeira da COHAPAR. Cumpre registrar também que ocorreu uma redução, de 33,67%, das **Receitas com Subvenção** (de R\$ 88.252.712,00, oitenta e oito milhões, duzentos e cinquenta e dois mil, setecentos e doze reais em 2018 para R\$ 58.521.443,15, cinquenta e oito milhões, quinhentos e vinte e um mil, quatrocentos e quarenta e três reais e quinze centavos, em 2019) .

A partir da fl.75 encontra-se o Relatório da Auditoria, realizado pela STAFF AUDITORIA E ASSESSORIA. O Auditor Independente emitiu “opinião com ressalvas”, afirmando que: “Em nossa opinião, exceto pelos assuntos descritos no parágrafo base para opinião com ressalvas, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeiras da COHAPAR, em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil” (fl. 77). A opinião com ressalvas decorre dos seguintes elementos (fl. 77-78):

- i) Prestações a receber – ausência de provisão de perdas. Em síntese, “A companhia não constituiu nenhuma provisão para crédito de liquidação duvidosa. Conseqüentemente, em 2019, o resultado o exercício, o patrimônio líquido e o ativo circulante e não circulante estão superavaliados”;
- ii) Créditos FCVS – divergência com a CEF. O auditor encontrou uma diferença a maior no valor de R\$ 736,925 milhões, “conseqüentemente, em 2019, o resultado do exercício, o patrimônio líquido e o ativo circulante estão superavaliados”;
- iii) Necessidade de estudos sobre o imobilizado e o intangível;
- iv) Inexistência de teste de *impairment* (teste de recuperabilidade)

Cumpre ressaltar que, na opinião do Auditor Independente: “em nossos trabalhos não evidenciamos nenhum efeito significativo que pudesse ocasionar reflexos substanciais no encerramento das contas do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, exceto aqueles comentados em nosso relatório circunstanciado” (fl. 83). No entendimento da secretaria executiva, as considerações realizadas pelo Auditor Independente para bascar a “opinião com ressalvas” devem ser levadas em consideração pela Diretoria Executiva da COHAPAR e devem ser procedidos os devidos ajustes contábeis indicados pelo Auditor, especialmente os referentes aos itens i) e ii) tendo em vista o impacto de superavaliação da contas supracitadas.

Na fl. 109 do processo encontra-se o Parecer do Conselho Fiscal – Demonstrações Contábeis, no qual informa-se que para o Conselho: “as referidas demonstrações contábeis representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos



ESTADO DO PARANÁ  
CASA CIVIL

CONSELHO DE CONTROLE DAS EMPRESAS ESTADUAIS  
SECRETARIA EXECUTIVA



de caixa para o exercício findo, encontram-se em plenas condições de serem submetidas à deliberação da Assembleia Geral”.

Finalmente, cumpre registrar que o Relatório de Administração e Sustentabilidade e o Balanço Patrimonial foram aprovados pelo Conselho de Administração da COHAPAR em reunião ocorrida em 25 de março de 2020, conforme registro da Ata da 345ª Reunião do Conselho de Administração.

#### 4. ORIENTAÇÃO DE VOTO

**VOTO.** Considerando as informações fornecidas pela Companhia, os pareceres dos órgãos estatutários e dos Auditores Independentes, vota-se pela **APROVAÇÃO** do Relatório Anual da Administração, Balanço Patrimonial e demais Demonstrações Financeiras, referentes ao exercício de 2019 da COMPANHIA DE HABITACAO DO PARANA – COHAPAR. A Companhia se compromete a realizar os ajustes indicados pela STAFF AUDITORIA E ASSESSORIA, especialmente no que tange aos itens: i) Prestações a receber – ausência de provisão de perdas e ii) Correção da divergência com a CEF dos créditos do FCVS. Como de praxe, os responsáveis pela Governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Curitiba, 01 julho de 2020

Marcelo Curado  
Secretário Executivo

Documento: **0222020COHAPARAGO.pdf**.

Assinado por: **Marcelo Luiz Curado** em 07/07/2020 18:11.

Inserido ao protocolo **16.503.231-4** por: **Monica Renata Muller Shirata** em: 07/07/2020 17:35.



Documento assinado nos termos do art. 18 do Decreto Estadual 5389/2016.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:  
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura.do> com o código:  
**d94746f3a7ae783fa0d1c4e90a79ccd3**.