



COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

BALANÇO PATRIMONIAL LEVANTADO EM 31/12/2017

ATIVO	2017		2016	
	2017	2016	2017	2016
CIRCULANTE	21.088.116,58	201.532.482,02	34.847.407,90	40.699.683,54
Caixa e Equivalentes de Caixa	106.318.164,43	96.438.162,59		
Prestações a Receber	86.443.356,45	84.561.668,90		
Impostos a Recuperar	5.834.315,35	3.339.978,42		
Adiantamentos	1.230.362,79	1.252.695,79		
Convênios	15.034.536,46	15.688.913,34		
Estoque de Materiais p/Administração	227.381,10	251.062,98		
NÃO CIRCULANTE	1.445.387.058,47	1.400.953.664,03		
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	1.438.203.451,12	1.393.395.850,97		
Devedores por Vendas Compromissadas	118.236.791,86	104.082.071,21		
Custos a Apropriar	66.334.087,63	54.070.174,87		
Projetos em Fase de Desenvolvimento	215.620.520,88	203.233.751,17		
Depósitos Judiciais	7.783.795,21	3.460.497,99		
Convênios	869.377,36	895.820,56		
FCVS a Receber	1.029.388.878,18	991.653.535,17		
INVESTIMENTOS	6.306.002,00	6.306.002,00		
IMOBILIZADO	6.026.679,97	960.946,52		
INTANGÍVEL	274.928,38	290.864,54		
TOTAL DO ATIVO	1.660.475.176,05	1.602.486.146,05		
PASSIVO			2017	2016
CIRCULANTE			34.847.407,90	40.699.683,54
Fornecedores			2.453.096,40	2.822.953,82
Provisões, Cauções e Convênios			29.444.165,23	34.608.017,52
Obrigações e Encargos			2.577.841,27	2.965.938,86
Contas a Pagar			372.305,00	302.773,34
NÃO CIRCULANTE			339.192.501,56	329.833.165,81
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO			339.192.501,56	329.833.165,81
Instituições Financeiras			323.255.126,39	315.452.917,14
Obrigações Trabalhistas			11.015.544,72	11.015.544,72
Obrigações Fiscais			244.073,90	281.945,56
Provisões Tributárias			4.677.756,65	3.082.759,39
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			1.286.435.265,59	1.231.953.296,70
CAPITAL SOCIAL			1.223.678.289,00	1.223.678.289,00
RESERVAS DE CAPITAL			370.717.319,31	247.579.654,54
Recebimento para Futuro Aumento de Capital			8.407.629,03	8.407.629,03
RESERVAS DE LUCRO			8.525.127,31	8.525.127,31
Reserva para Contingências			8.407.629,03	8.407.629,03
Reserva Legal			43.102,01	43.102,01
Incentivos Fiscais			22.376,27	22.376,27
Doações			52.020,00	52.020,00
PREJUÍZOS ACUMULADOS			(316.485.470,03)	(247.829.774,15)
TOTAL DO PASSIVO			1.660.475.176,05	1.602.486.146,05

Ativos	Anteriormente apresentado	Ajustes do Exercício	31 de dezembro de 2016	
			Ajustes Acumulados 2012 a 2016	Reapresentado
Impostos a Recuperar	3.236.522,91	7.369,78	103.425,51	3.339.978,42
Adiantamentos	1.261.086,41	-	(8.390,62)	1.252.695,79
Convênios	15.420.272,42	-	268.640,92	15.688.913,34
Total do Ativo Circulante	201.168.806,21	7.369,78	363.675,81	201.532.482,02
Projetos em Fase de Desenvolvimento	200.260.332,88	-	2.953.418,29	203.233.751,17
Imobilizado	854.657,02	-	106.289,50	960.946,52
Total do Ativo Não Circulante	1.397.893.956,24	-	3.059.707,79	1.400.953.664,03
Total do Ativo	1.599.062.762,45	7.369,78	3.423.383,60	1.602.486.146,05

Passivos	Anteriormente apresentado	Ajustes do Exercício	31 de dezembro de 2016	
			Ajustes Acumulados 2012 a 2016	Reapresentado
Fornecedores	2.442.781,48	(18.649,81)	(19.827,66)	2.822.953,82
Provisões, Cauções e Convênios	36.972.007,18	-	(2.963.989,66)	34.608.017,52
Obrigações e Encargos	2.966.095,18	(8.748,45)	(156,32)	2.965.938,86
Total do Passivo Circulante	43.080.883,84	(27.368,26)	(2.983.973,64)	40.699.683,54
Obrigações Fiscais	712.147,66	-	(430.202,10)	281.945,56
Total do Passivo Não Circulante	330.263.967,91	-	(430.202,10)	329.833.165,81
Prejuízos Acumulados	(254.067.333,49)	34.768,04	6.237.556,34	(247.829.774,15)
Total Patrimônio Líquido	1.225.715.737,36	34.768,04	6.237.556,34	1.231.953.296,70
Total do Passivo	1.599.062.762,45	7.369,78	3.423.383,60	1.602.486.146,05

Reapresentação: As demonstrações contábeis referentes ao exercício de 2016 estão reapresentadas para refletir efeitos dos ajustes de exercícios anteriores referentes a: i) R\$ 103.425,51 referente ao registro na rubrica Impostos a Recuperar decorrente de reconhecimento complementar de receita de aplicações financeiras, bem como sua retenção de IR na fonte; ii) R\$ 8.390,62 na rubrica Adiantamentos decorrente de reconhecimento de obrigação de fornecedor de locação de mão de obra; iii) R\$ 268.640 na rubrica Convênios decorrente de reclassificação de rendimentos de aplicações financeiras de vinculadas a empreendimentos que não possuem natureza de convênio. Estes ajustes foram efetuados diretamente em Patrimônio Líquido no ano de 2016 que totalizou o montante de R\$ 6.237.559,34.

NOTA 3. RESUMO DAS PRÁTICAS CONTÁBEIS

A Companhia aplicou as principais práticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

a. Instrumentos financeiros

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e recebíveis. A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos na seguinte categoria: outros passivos financeiros.

i. Ativos e passivos financeiros não derivativos - Reconhecimento e Desreconhecimento
A Companhia reconhece os recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação. A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais são fluxos de caixa do ativo expirar, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo individual.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.
Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-lo sem uma base líquida ou de realizar o ativo e o passivo simultaneamente.

b. Reservas de caixa

Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os recebíveis são medidos pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Os recebíveis abrangem caixa, depósitos bancários à vista, prestações a receber, devedores por vendas compromissadas e FCVS a receber.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo. As aplicações financeiras estão registradas pelo valor histórico, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento do exercício.

d. Passivos financeiros não derivativos - Mensuração
Outros passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: Fornecedores e prestadores de serviços, empréstimos e financiamentos e FCVS a receber.

e. Instrumentos financeiros derivativos
A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

f. Prestações a receber

Representam as prestações mensais a receber correspondentes ao saldo devedor dos contratos de financiamento imobiliário firmados com mutuários, os quais são recebidos pelas cláusulas estabelecidas pelo Sistema Financeiro da Habitação. Em decorrência da expectativa em obter êxito nas ações administrativas e judiciais direcionadas à recuperação de prestações vencidas e não liquidadas pelos mutuários, bem como a cobertura de garantia real de hipoteca dos bens imóveis liquidados, não foi constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa.

g. Devedores por vendas compromissadas e por contratos de financiamento
Correspondem aos valores financeiros dos mutuários diminuídos dos subsídios concedidos. A atualização do saldo devedor é realizada em conformidade com os dispositivos legais vigentes, utilizando-se os índices de atualização da caderneta de poupança.

h. Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)
Compreendem os valores a receber da Caixa Econômica Federal - CEF decorrente do saldo devedor residual dos contratos de financiamentos habitacionais liquidados pelos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação-SFH.

i. Estoques
Os estoques foram valorizados ao custo médio de aquisição, e não superam o seu valor provável de realização. Constituem-se, principalmente, de material de expediente.

l. Terrenos
Os terrenos compreendem glebas desapropriadas, adquiridas ou recebidas em doação para futura urbanização. São registrados ao custo de aquisição, acrescidos dos valores de benfeitorias efetuadas. Os valores foram corrigidos até 31 de dezembro de 1995, nos termos da legislação vigente à época.

m. Projetos em desenvolvimento
Representam todos os custos destinados ao empreendimento, como terrenos incorporados, projetos, topografia, infra-estrutura, construção, além dos encargos relativos aos financiamentos obtidos para aquisição de glebas e construção dos conjuntos habitacionais.

n. Outros ativos Circulantes e não Circulantes
Os demais ativos circulantes e realizáveis a longo prazo são demonstrados aos valores de custo ou realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos auferidos.

o. Imobilizado
É registrado ao custo de aquisição ou construção, deduzido das depreciações acumuladas. As depreciações dos bens são calculadas e registradas pelo método linear, com base em taxas informadas na nota explicativa n.º 009.

p. Intangível
O intangível é registrado ao custo de desenvolvimento ou aquisição. A amortização é calculada pelo método linear.

q. Passivos circulantes e de longo prazo
São registrados por seus valores de liquidação, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes rendimentos ou encargos financeiros, calculados até a data do encerramento do exercício.

r. Contingências
Os passivos contingenciais são reconhecidos nas Demonstrações Contábeis quando, com base na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recurso para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem passíveis de mensuração.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
	2017	2016
RECEITA BRUTA	3.022.836,75	2.511.135,47
Prestação de Serviços	3.022.836,75	2.511.135,47
Receitas de Produção	814.520,17	866.998,75
Receitas de Comercialização	1.117.630,76	504.868,60
Receitas de Gestão de Créditos	1.090.685,82	1.139.266,12
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(151.428,57)	(145.674,32)
Impostos e Contribuições	(151.428,57)	(145.674,32)
PIS	(26.126,23)	(25.985,15)
COFINS	(120.338,98)	(119.689,17)
ISS	(4.963,36)	-
= RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	2.871.408,18	2.365.461,15
DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	(103.299.703,43)	(124.787.524,83)
Despesas - Desenvolvimento da Política Habitacional	(8.533.825,77)	(9.742.865,74)
Despesas de Produção	(3.266.672,17)	(3.530.198,02)
Despesas de Comercialização	(4.880.053,31)	(5.538.192,54)
Despesas de Gestão de Créditos	(7.999.100,29)	(6.744.175,18)
Despesas Administrativas	(94.365.977,66)	(115.044.659,09)
Despesas Tributárias	(443.754,37)	(268.202,06)
Despesas com Materiais	(491.553,58)	(543.414,09)
Despesas com Pessoal	(74.338.118,33)	(94.431.257,47)
Serviços de Terceiros	(15.286.665,30)	(13.582.553,30)
Outras Despesas Administrativas	(3.805.765,25)	(6.219.232,15)
(-) DESPESAS / RECEITAS FINANCEIRAS LÍQUIDAS	31.264.777,37	34.123.787,29
Receitas Financeiras	37.894.531,54	35.090.719,69
Despesas Financeiras	(2.730.195,40)	(4.387.442,22)
Receitas de Variações Monetárias	9.148.543,33	19.368.153,10
Despesas de Variações Monetárias	(12.988.101,10)	(15.977.703,48)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS OPERACIONAIS	507.822,00	693.792,00
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(68.655.695,88)	(87.604.483,46)
PREJUÍZO POR AÇÃO	(0,06)	(0,07)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA		
	2017	2016
Prejuízo Líquido do Exercício	(68.655.695,88)	(87.604.483,46)
Depreciação e Amortização	455.868,28	486.292,81
Doações	-	-
Ajustes Exercícios Anteriores	6.237.559,34	20.227,81
Redução/Aumento dos Ativos Operacionais	(51.800.326,97)	(25.273.753,18)
Prestações a Receber	(1.881.687,55)	1.232.008,22
Impostos a Recuperar	(2.597.762,44)	(1.043.255,77)
Convênios	385.735,96	2.281.835,16
Estoque de Materiais para Administração	23.681,88	165.863,61
Devedores por Vendas Compromissadas	21.845.279,35	11.534.525,52
Custos a Apropriar	(12.363.912,76)	11.333.603,35
Projetos em Fase de Desenvolvimento	(15.340.188,00)	(13.424.216,86)
Depósitos Judiciais	(4.323.297,22)	(737.695,99)
Convênios Realizável a Longo Prazo	26.443,20	-
FCVS a Receber	(37.705.343,01)	(36.613.329,66)
Títulos valores mobiliários	-	-
Outros Valores	-	-
Adiantamentos	30.723,62	(3.090,76)
Outros Valores	-	-
Aumento/Redução dos Passivos Operacionais	(7.109.324,88)	14.832.772,22
Fornecedores	(339.685,08)	(4.849.226,70)
Provisões, Cauções e Convênios	(5.932.843,69)	18.716.477,48
Obrigações e Encargos	(866.527,77)	869.464,57
Contas a Pagar	69.531,66	96.056,87
Caixa Líquido aplicado nas Atividades Operacionais	(120.871.920,11)	(97.538.943,80)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Aquisição de Investimentos Permanentes	(179.526,59)	(89.240,38)
Aquisição de Investimentos em Intangível	(8.425,48)	(3.800,00)
Caixa Líquido Obtido nas Atividades de Investimentos	(187.952,07)	(93.040,38)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Empréstimos de Longo Prazo	7.802.209,25	(7.376.624,35)
Recebimento para Aumento de Capital	123.137.664,77	152.076.175,69
Caixa Líquido Obtido nas Atividades de Financiamentos	130.339.874,02	144.701.551,34
REDUÇÃO/AUMENTO LÍQUIDO		
NO CAIXA E EQUIVALENTES	9.800.801,84	47.069.567,16
CAIXA E EQUIVALENTES EM 01/JAN.	96.438.162,59	49.386.595,43
CAIXA E EQUIVALENTES EM 31/DEZ	106.318.164,43	96.438.162,59

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
ESPECIFICAÇÃO	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS DE CAPITAL	RESERVAS DE LUCROS	PREJUÍZOS	R\$		
					TOTAL	Em 31/12/2017	
SALDO EM 31/DEZ/15	1.223.678.289,00	95.501.478,85	22.376,27	52.020,00	8.407.629,03	(166.483.077,84)	1.161.221.817,32
AUMENTO DE CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-
REDUÇÃO DE CAPITAL	-	-	-	-			

m. Apreciação do Resultado

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pelas vendas e serviços prestados no curso normal das atividades da Companhia. São apurados pelo regime de competência e é apresentada líquida dos impostos, dos abatimentos e dos descontos.

n. Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro

As provisões para imposto de renda e contribuição social, quando aplicável, são calculadas com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 mil para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e considerando, quando aplicável, a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% da base tributável.

NOTA 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31.12.2017	31.12.2016
Caixa	47.198,55	17.612,94
Bancos Conta Movimento	795.380,18	1.219.444,83
Bancos o Vínculo de Contratos	20.681.752,75	24.730.314,65
Aplicações Financeiras Contas Movimento	52.474.466,90	30.706.790,19
Aplicações Financeiras Contas Vinculadas	32.356.366,05	39.763.999,98
TOTAL	106.318.164,43	96.438.162,59

Contas bancárias com vínculo de contrato referem-se a recursos vinculados às obras em andamento, aos recebimentos de recursos do Tesouro Estadual para aumento de capital e a convênios totalizando R\$ 20.681.752,75 (R\$ 24.730.314,65 em 31.12.2016).

As aplicações financeiras estão representadas por cotas de Fundo de Investimento aplicadas em carteira diversificada de ativos financeiros de renda fixa, indexados a taxa de juros pré-fixadas, objetivando assim a garantia do rendimento.

NOTA 5. PRESTAÇÕES A RECEBER E DEVEDORES POR VENDA COMPROMISSADA PROVENIENTES DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

São registrados parcelamentos a receber dos mutuários, sendo que na rubrica Prestações a Receber (curto prazo) compreendem o saldo de prestações emitidas e não liquidadas no curto prazo, considerando o período de doze (12) meses posterior a 31 de dezembro de 2017 somadas as prestações vencidas e não liquidadas pelos mutuários; e na rubrica Devedores por Vendas Compromissadas (longo prazo) compreendem as parcelas com vencimentos superiores a 12 meses, assim apresentadas:

Descrição	31.12.2017	31.12.2016
Prestações a receber	86.443.356,45	84.561.668,90
Devedores por venda compromissada	118.236.791,86	140.082.071,21
TOTAL	204.680.148,31	224.643.740,11

As rubricas representam o total das prestações mensais dos mutuários junto à COHAPAR, constituindo assim o saldo devedor do mutuário que em 31.12.2017 estavam registradas no montante de R\$ 204.680.148,31 (R\$ 224.643.740,11 em 31.12.2016).

A perda estimada para créditos de liquidação duvidosa não está sendo constituída, tendo em vista a necessidade de serem implementados controles baseados na avaliação global dos ativos, ajustada pela análise individual dos mutuários nessa situação, levando-se em consideração o histórico de recebimentos, as garantias envolvidas em cada hipótese, o conhecimento da Administração do segmento de atuação da Companhia e ainda, tendo em vista, que a carteira de mutuários é composta substancialmente da categoria de classe de baixa renda, movendo assim, o acúmulo de prestações vencidas. Nesse sentido, a Administração da Companhia está enviando esforços para mensurar a expectativa de perdas dessas recebíveis para a constituição da provisão para perdas e acredita que durante o exercício de 2018, os valores serão ajustados para refletir a atual situação dos saldos a receber relacionados à sua carteira de mutuários.

A Companhia prioriza o atendimento às famílias de baixa renda, na faixa de renda de 1 a 3 salários, em sua maioria com renda de até 1 salário mínimo, tendo como foco estrito o aspecto social. Sua atuação segue as diretrizes emanadas do Governo do Estado do Paraná, o que concorre às políticas para viabilizar formas de atendimento habitacional. Essa população, por certo, é mais vulnerável à perda de renda, problemas de saúde, desarmando familiar, dentre outros e, por conseguinte, o esforço da cobrança para manter o recebimento das prestações em dia é muito maior. À medida que o processo de cobrança administrativa se frustra e avança para a esfera judicial, o desgasto pode ser ainda maior, pois para a população que não responde às oportunidades de saneamento das dívidas, as consequências são a rescisão contratual e reintegração de posse do imóvel.

Baseado no conceito do item 10 do anexo do CPC 12, os recebíveis da Companhia reúnem características próprias, onde os contratos possuem taxa de juros e encargos financeiros inferiores aos aplicáveis para o mercado e com características próprias. Assim, a carteira de mutuários registrada nos grupos denominados prestações a receber e devedores por vendas compromissadas, não é apresentada com ajuste a valor presente. Vale ressaltar ainda que, o objeto social da Companhia é prover moradias para famílias de baixa renda e pouca capacidade financeira, não sendo possível até o momento mensurar os reflexos da constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa nas Demonstrações Contábeis da Companhia.

A composição está de acordo com o quadro abaixo:

CARTEIRA	CURTO PRAZO	LONGO PRAZO	TOTAL EM CARTEIRA 2016
RECURSOS PRÓPRIOS	442.891,92	387.732,67	830.624,59
BNH	15.616.537,95	3.844.984,40	19.461.522,35
MICAM	3.285.502,05	80.806,70	3.366.308,75
MUTUÁRIO CEF	2.530.594,85	353.720,63	2.884.315,48
MUTUÁRIO TESOUREIRO	5.236.621,43	137.652,76	5.374.274,19
CAFA TESOUREIRO	13.683.221,45	12.012.062,83	25.695.304,28
CAFA CEF	6.124.486,39	3.150.580,11	9.275.076,50
AUTOCONSTRUÇÃO	2.380.648,34	1.846.970,82	4.227.619,16
LOTES URBANIZADOS	574.995,80	1.204.738,25	1.779.734,05
PRO-MORADIA	9.207.032,50	9.713.134,38	18.920.166,88
VILA RURAL	7.559.937,89	43.109.714,82	50.669.652,71
PROCED	1.083.991,27	196.238,27	1.280.229,54
DESFAVELAMENTO	1.969.106,30	2.340.418,49	4.309.524,79
CEF	4.586.359,00	151.488,37	4.737.847,37
PR. SOLIDARIEDADE	114.942,35	134.653,14	249.595,49
CASA FELIZ	912.188,43	4.563.154,96	5.475.343,37
CAFA PSH CEF	596.884,43	24.289,40	621.173,83
CAFA PSH PAULISTA	193.089,92	24.336,84	217.426,76
CAFA PSH ECONOMISA	2.681,05	367,83	3.048,88
CAFA PSH NOSSA CAIXA	415.830,51	471.767,27	887.597,78
CAFA PSH COHAPAR	1.824,09	506.341,15	2.330.820,24
CAFA PSH N. CAIXA RURAL	486.270,39	34.653,44	520.923,83
CAUÇÃO RESOLUÇÃO 460	298.023,51	109.645,22	407.668,73
CAFA PSH CEF RURAL - MPA	110.170,30	1.616,72	111.787,02
CAFA RURAL PRÓPRIO	63.120,36	277.359,26	340.479,62
RESOLUÇÃO 460 OBRAS	2.149.302,13	215.532,42	2.364.834,55
REF. FUNDIÁRIA VILA ZUMBI	3.197.842,44	23.604.658,83	26.802.501,27
PSH COHAPAR OBRAS	335.443,43	44.360,98	379.804,41
PROG CF FINHIS	1.471.144,79	9.579.151,58	11.050.296,37
SALDO PARALELO	-	569.422,02	569.422,02
SOMA	86.443.356,45	118.236.791,86	204.680.148,31

	31.12.2017	31.12.2016
Prestações a receber	86.443.356,45	84.561.668,90
Devedores por venda compromissada	118.236.791,86	140.082.071,21
TOTAL	204.680.148,31	224.643.740,11

NOTA 6. IMPOSTOS A RECUPERAR

Referem-se, substancialmente, ao Imposto de Renda Retido na Fonte sobre o rendimento de aplicações financeiras do exercício e de exercícios anteriores que são compensados no decorrer do exercício com outros impostos federais incidentes sobre as operações da Companhia.

IMPOSTOS A RECUPERAR

	5.834.315,35	5.804.416,97
SI APLICACÕES FINANCEIRAS	1.047.279,21	1.047.279,21
IRRF SI APLIC FINANC - 2014	458.760,49	458.760,49
IRRF SI APLIC FINANC - 2015	476.373,54	476.373,54
IRRF SI APLIC FINANC - 2016	1.389.197,10	1.389.197,10
SI RECOLHIMENTOS MENSAIS	29.898,38	29.898,38
SI/IRPJ	2.131,38	2.131,38
COFINS	17.819,91	17.819,91
PIS FATURAMENTO A RECUPERAR	3.805,30	3.805,30
CSLL RETENCAO A RECUPERAR	6.088,71	6.088,71
INSS A RECUPERAR	55,00	55,00

NOTA 7. FCVS A RECEBER

O FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais foi criado pela Resolução nº 25, de 16/ jun/07, do Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação - BNH e ratificado pela Lei nº 9.443, de 14/mar/07. Com a extinção do BNH, a gestão do FCVS foi transferida para a Caixa Econômica Federal.

O FCVS tem a finalidade de cobrir eventuais saldos devedores de mutuários ao final dos prazos de financiamento, que serão ressarcidos pela Caixa Econômica Federal - CEF, ou até mesmo antes término do financiamento, mediante liquidação com 50% de desconto, transferência com 30% de desconto e novação com 30%, 70% ou 100% de desconto nos contratos com cobertura. Em 31.12.2017, o montante é de R\$ 1.029.358.878,18 (R\$ 991.653.535,17 em 31.12.2016). A composição por habilitados e a habilitar perante a Caixa Econômica Federal é a seguinte:

Descrição	2017	2016
Habilitados		
FCVS - Relatório AF 01	266.271.392,09	239.577.190,15
FCVS/CEF - Relatório AF 01	32.120.277,13	29.227.391,48
FCVS - Lei nº 10.150	454.343.581,73	428.548.296,00
Tesouro Nacional	27.063.470,96	24.326.750,40
Tesouro Nacional - Lei nº 10.150	63.988.752,19	60.074.071,67
CEF	89.250,19	94.721,40
TOTAL DE HABILITADOS	843.875.724,29	782.028.421,10
A Habilitar		
FCVS - Relatório AF 01	53.139.470,04	31.464.617,16
FCVS/CEF - Relatório AF 01	3.279.849,74	1.878.769,01
FCVS - Lei nº 10.150	23.677.005,87	17.785.859,65
Tesouro Nacional	6.094.805,97	2.570.648,82
Tesouro Nacional - Lei nº 10.150	3.393.252,25	2.623.252,60
Valores a Reclassificar	95.898.770,02	152.311.966,83
TOTAL A HABILITAR	185.483.153,89	209.625.114,07
TOTAL	1.029.358.878,18	991.653.535,17

Os contratos classificados em Valores a Reclassificar referem-se aos contratos transferidos de Devedores por Vendas Compromissadas por término de contrato, ainda em análise pelos técnicos da Centralizadora.

Provisão para perdas

A Companhia ainda não possui mensurada a estimativa de perdas que considere o histórico de negativos de cobertura por parte do fundo, através da Caixa Econômica Federal, em decorrência da aderência do conjunto de normas e procedimentos definidos em regulamentação emitidos pelo FCVS. Atualmente a Companhia possui 52.959 contratos, sendo que desses, ainda está em fase de levantamento o montante dos contratos que podem não vir a atender a essas normas contratuais para se credenciar ao ressarcimento. Desse total, 42.422 foram habilitados e 10.537 ainda carecem de habilitação.

NOTA 8. INVESTIMENTOS

Estão demonstrados pelo custo de aquisição.

Composição	2017	2016
Hoteis / Tur Guanabara S/A	5.806,64	5.806,64
Itaú Ind. Com. De Pescados	8.758,37	8.758,37
Embras	641,59	641,59
Obras de arte	57.192,10	57.192,10
Imoveis em Comodato	3.774.666,30	3.774.666,30
Terrenos Vagos	1.407.177,88	1.407.177,88
Equipamentos Comunitarios	1.051.759,12	1.051.759,12
Total	6.306.002,00	6.306.002,00

NOTA 9. IMOBILIZADO

ITEM	TAXA DEPRECIACAO ANUAL %	CUSTO CORRIGIDO	DEPRECIACAO ACUMULADA	2017	2016
Terrenos	10,00	172.984,96	0,00	172.984,96	172.984,96
Prédios	4,00	48.362,62	48.362,62	0,00	0,00
Instalações	10,00	73.437,04	73.437,04	0,00	0,00
Equipamentos Diversos	10,00	622.069,12	400.003,01	222.066,11	235.643,54
Computadores	20,00	3.003.681,21	2.922.118,67	11.562,34	195.202,77
Veículos	20,00	318.213,00	318.213,00	0,00	32.991,55
Móveis e Utensílios	10,00	963.307,51	767.243,95	196.063,56	217.820,20
Totais	5.202.055,46	4.599.378,40	602.676,97	960.946,62	

NOTA 10. PROVISÃO FCVS TRIMESTRAL

Em virtude da inexigibilidade temporária das contribuições ao FCVS de periodicidade trimestral, a Companhia provisionou em exercícios anteriores referência obrigatória e não está realizando correção monetária, que em 31.12.16, importa em R\$ 13.813.371,29 (idem em 31.12.16).

NOTA 11. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Os empréstimos a longo prazo, no montante de R\$323.255.126,39 (R\$ 315.452.917,14 em 31.12.16) são resgatáveis em parcelas e prazos variáveis e estão sujeitos a juros que variam de 1% (um por cento) a 6% (seis por cento) ao ano e indexadores financeiros previstos nos contratos.

Os contratos possuem como garantia real a hipoteca dos bens, objeto dos financiamentos e são amortizados mensalmente.

O prazo final dos financiamentos é para o ano de 2022. A execução da dívida encontra-se ajustada através dos autos:

- 001691-08/2017.4.01.3400
- 102952 - 18/2017.4.01.3400
- 1004384-76/2018.4.01.3400

NOTA 12. PROGRAMA DE INCENTIVO A APOSENTADORIA - PIA

O PIA - Plano de Incentivo à Aposentadoria instituído pela companhia em dezembro de 2016, cujos pré-requisitos para a adesão seriam estar aposentado pelo regime geral da previdência ou satisfeitos as condições para efetivar sua aposentadoria.

Aderiram ao plano o total de 43 colaboradores, e o montante a ser pago ao longo 36 meses a título de indenização importou no valor de R\$ 16.523.317,08 (dezesseis milhões, quinhentos e vinte e três mil, trezentos e dezesseis reais e oito centavos).

NOTA 13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Capital Social, equivalente ao valor de R\$ 1.223.678.289,00, não ocorrendo alterações desde 31/

dez/15, está composto por 1.223.678.289 ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$ 1,00 cada uma, pertencentes inteiramente a acionistas domiciliados no país.

NOTA 14. RECEBIMENTOS PARA AUMENTO DE CAPITAL

A Companhia recebeu do Governo do Estado, durante o exercício de 2017 o valor de R\$ 123.137.664,77 para aumento de capital (R\$ 152.078.175,69 em 31.12.2016).

NOTA 15. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

a) Despesas Financeiras

Com o advento da Lei nº 8.727/93, foi procedida a rolagem da dívida de contratos de empréstimos para a produção de habitação para famílias de baixa renda, oportunidade em que a União passou a credora, através da Secretaria do Tesouro Nacional, ficando a cobrança das prestações de empréstimos a cargo do Banco do Brasil. Com o pagamento dessas prestações a conta de resultado sempre foi onerada com juros que repercutem de forma negativa no resultado apurado. O resultado do presente exercício está onerado em R\$ 514.980,72/ R\$ 889.618,39 em 31.12.2016).

ABELARDO LUIZ LUPION MELLO

Presidente

PAULO TADEU DZIEDRICKI
Diretor Administrativo-FinanceiroPRECILIA COELHO CHELLA DELOWSKI
Contadora CRC/PR 57.309/O-8

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ilmos. Srs.

Diretores e Acionistas da
COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR
Curitiba - PR

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR ("Companhia") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e cumprido com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

Se, com base no trabalho realizado, concluímos que há uma distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da administração e do governo pelas informações contábeis

A administração e o responsável pelas informações contábeis das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Nos relacionamos com a administração e a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nos esforçamos para obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectará as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: