

ORIENTAÇÃO DE VOTO CCEE Nº 09/2023

1. EMPRESA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ – COHAPAR.

2. MATÉRIAS DA 59ª ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE ACIONISTAS

Data: 26/04/2023 às 9:00 horas, via webconferência

Item 1. Leitura, discussão e votação do Relatório de Administração, Balanço Patrimonial e Demonstrações Financeiras, relativo ao exercício social encerrado em 31/12/2022;

Item 2. Eleição de Membros do Conselho de Administração;

Item 3. Eleição de Membros do Conselho Fiscal;

Item 4. Fixação de Remuneração do Conselho Fiscal;

1

3. MANIFESTAÇÃO

Item 1. Leitura, discussão e votação do Relatório de Administração, Balanço Patrimonial e Demonstrações Financeiras, relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2022;

A presente manifestação utiliza como base para análise as informações apresentadas pela Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR no processo de protocolo nº 20.350.265-6. A manifestação abordará aspectos selecionados das condições econômico-financeiras da empresa pública, necessários para a orientação de voto do Governo do Estado do Paraná. 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. 7-69 do processo encontram-se as Demonstrações contábeis da companhia. Conforme apresentado, em 2022, o valor total do Ativo (circulante e não circulante) da

CASA CIVIL
CONSELHO DE CONTROLE DAS EMPRESAS ESTADUAIS
SECRETARIA EXECUTIVA

COHAPAR alcançou o montante de R\$ 1.962.513.588,05 (um bilhão, novecentos e sessenta e dois milhões, quinhentos e treze mil, quinhentos e oitenta e oito reais e cinco centavos). O principal componente do Ativo não circulante da companhia refere-se a conta FCVS¹ a Receber, no montante de R\$ 781.415.575,59 (setecentos e oitenta e um milhões, quatrocentos e quinze mil, quinhentos e setenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos).

ATIVO	Nota	2022	2021
CIRCULANTE		441.303.726,58	577.518.916,34
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	45.495.525,64	55.732.586,19
Prestações a Receber	5	60.787.067,66	65.661.870,92
Clientes		1.712.481,69	1.775.818,11
Impostos a Recuperar	6	1.898.419,05	1.931.174,53
Adiantamentos		1.159.259,46	1.081.873,25
Convênios/Contratos Curto Prazo	7	329.661.850,30	451.014.868,76
Estoque de Materiais p/ Administração	8	164.363,59	152.304,23
Despesas Antecipadas	9	424.759,19	168.420,35
NÃO CIRCULANTE		1.521.209.861,47	1.490.273.755,63
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		1.520.521.958,46	1.489.444.456,70
Devedores por Vendas Compromissadas	5	205.757.831,27	187.275.246,59
Custos a Apropriar		35.177.555,21	39.409.605,76
Projetos em Fase de Desenvolvimento	10	472.059.195,51	414.046.022,48
Depósitos Judiciais	11	18.365.025,71	10.940.464,73
Convênios Longo Prazo		646.905,90	615.522,64
FCVS a Receber	12	781.415.575,59	830.923.991,20
Outros Créditos a Longo Prazo	13	7.099.869,27	6.233.603,30
INVESTIMENTOS	14	68.482,00	57.192,10
IMOBILIZADO	15	404.954,79	505.928,07
INTANGÍVEL	16	214.466,22	266.178,76
TOTAL DO ATIVO		1.962.513.588,05	2.067.792.671,97

¹ Como pode ser encontrado nas notas explicativas: "O Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, foi criado pela Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação – BNH. Com a extinção do BNH, a gestão do FCVS foi transferida para a Caixa Econômica Federal - CAIXA. O FCVS tem a finalidade de cobrir eventuais saldos residuais de mutuários ao final dos prazos de financiamento, ou até mesmo antes do término do financiamento, mediante descontos nas operações de liquidação antecipada de contrato com 50% de desconto, transferência com 30% de desconto e novação com 30%, 70% ou 100% de desconto nos contratos com cobertura. Tais saldos residuais e de descontos serão suportados pela CAIXA através do FCVS".

Observa-se no Balanço Patrimonial que no Passivo houve queda de (6,07%), representando o valor de R\$ 57.479.443,95 (cinquenta e sete milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e três reais e noventa e cinco centavos), puxada pelo item: “Casa Fácil – Subv Estado PR – CTR 6997/21” na conta de Provisões, Cauções e Convênios que reduziu de R\$434.551.557,64 (quatrocentos e trinta e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e sessenta e quatro centavos) para R\$312.569.820,11 (trezentos e doze milhões, quinhentos e sessenta e nove mil, oitocentos e vinte reais e onze centavos).

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2022	2021
CIRCULANTE		359.135.949,40	459.200.707,69
Fornecedores		4.298.346,19	3.576.650,97
Provisões, Cauções e Convênios	17	340.256.721,68	444.624.444,24
Obrigações e Encargos	18	13.966.048,21	10.768.388,20
Contas a Pagar		614.833,32	231.224,28
NÃO CIRCULANTE		529.644.607,32	487.059.292,98
Instituições Financeiras	19	374.469.022,38	363.704.193,61
Obrigações Fiscais	20	16.750.373,89	19.291.921,60
Provisões Cíveis, Tributárias e Trabalhistas	21	138.425.211,05	94.192.944,57
Subvenção Investimento		-	9.870.233,20
TOTAL DO PASSIVO		888.780.556,72	946.260.000,67

3

Destaca-se que o Índice de Liquidez Corrente superior a unidade 1,23 indica que a empresa tem condições de honrar seus compromissos de curto prazo.

O Patrimônio Líquido da companhia é de R\$ 1.073.733.031,33 (um bilhão, setenta e três milhões, setecentos e trinta e três mil, trinta e um reais e trinta e três centavos), dos quais a companhia tem registrado como “adiantamento para futuro aumento de capital social” o valor de R\$ 266.482.412,63 (duzentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e doze reais e sessenta e três centavos).

PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.073.733.031,33	1.121.532.671,30
Capital Social	22	1.355.068.585,00	1.355.068.585,00
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		266.482.412,63	188.625.678,81
Ajustes de Avaliação Patrimonial	23	(49.482,69)	(38.278,43)
Lucros/Prejuízos Acumulados		(547.768.483,61)	(422.123.314,08)

A análise das Demonstrações dos Resultados do Exercício (DRE) fornece elementos relevantes para análise. Nota-se que em 2022 ocorreu aumento de 27,38% na Receita Bruta da companhia; que passou de R\$ 2.837.229,04 (dois milhões, oitocentos e trinta e sete mil, duzentos e vinte e nove reais e quatro centavos) para R\$ 3.614.153,49 (três milhões, seiscentos e quatorze mil reais, cento e cinquenta e três reais e quarenta e nove centavos) em 2022.

Do lado das Receitas, conforme observado em outros anos, o principal componente é a Receita com Subvenção. Em 2022, estas receitas totalizaram R\$ 94.316.692,61 (noventa e quatro milhões, trezentos e dezesseis mil, seiscentos e noventa e dois reais e sessenta e um centavos) sendo que em 2021 foram de R\$ 65.743.003,21 (sessenta e cinco milhões, setecentos e quarenta e três mil, três reais e vinte e um centavos).

4

Deve também ser destacado o crescimento das Despesas Administrativas. Entre 2021 e 2022 estas despesas cresceram, em termos nominais, 28,33% passando de R\$ 151.291.024,69 (cento e cinquenta e um milhões, duzentos e noventa e um mil, vinte e quatro reais e sessenta e nove centavos) para R\$ 194.148.818,22 (cento e noventa e quatro milhões, cento e quarenta e oito mil, oitocentos e dezoito reais e vinte e dois centavos). O item mais importante destas despesas, a Despesa com Pessoal, reduziu (25,81%) entre 2021 e 2022, passando de R\$ 116.126.046,30 (cento e dezesseis milhões, cento e vinte e seis mil, quarenta e seis reais e trinta centavos para R\$ 86.155.312,10 (oitenta e seis milhões, cento e cinquenta e cinco mil, trezentos e doze reais e dez centavos). “Entretanto, destaca-se no grupo “Outras Despesas Administrativas” na Demonstração do Resultado do Exercício, no exercício encerrado em 2022, comparado com 2021, refere-se ao provisionamento contábil de processos judiciais cíveis, que foram classificados pela Diretoria Jurídica como “perda provável”,

tornando, portanto, obrigatório o seu reconhecimento naquele exercício. Em tempo, esclarecemos que tais processos refere-se a desapropriação de áreas [...] e-mail “ Outras Despesas Administrativas – DRE COHAPAR 2022” encaminhado ao ccee em 24/04/23 pela Gerente de Departamento/Departamento de Contabilidade – DECT – COHAPAR”.

Finalmente, sobre o item Despesas com pessoal é importante mencionar e conforme apresentado no relatório da administração (fls. 110), houve redução expressiva. No quadro comparativo abaixo pode ser observada a **economia** gerada nos exercícios de **2019 a 2022** com **Despesas de Pessoal**, se comparadas com o exercício de 2018, totalizando aproximadamente **R\$ 55 milhões**, em valores atualizados:

QUADRO COMPARATIVO DA EVOLUÇÃO DAS DESPESAS COM PESSOAL NOS EXERCÍCIOS DE 2018-2022

EXERCÍCIO	DESPESAS COM PESSOAL POR EXERCÍCIO Atualizadas pelo IPCA ¹	ECONOMIA GERAL ACUMULADA COM DESPESAS DE PESSOAL GESTÃO 2019-2022 ³
2018	107.598.159,77	-
2019	81.469.864,78 ↓	26.128.295,00
2020	85.017.646,35 ↓	22.580.513,42
2021 ²	122.843.759,90 ² ↑	-15.245.600,13
2022	86.155.312,10 ↓	21.442.847,67
TOTAL		R\$ 54.906.055,96

5

Fonte: Demonstração do Resultado do Exercício - DRE

1) Valores atualizados pelo IPCA acumulado até 31/12/2022;

2) Em 2021, houve significativo impacto nas despesas com Pessoal ocasionado pelas provisões de despesas de exercícios anteriores reconhecidas nesta gestão (processos trabalhistas).

3) Economia obtida comparada ao exercício de 2018

A COHAPAR, como em outros anos e tendo em vista a natureza econômica de suas atividades, registrou em 2022 um prejuízo R\$ 118.563.726,59 (cento e dezoito milhões, quinhentos e sessenta e três mil, setecentos e vinte e seis reais e cinquenta e nove centavos). Em 2021, a empresa registrou prejuízo de R\$ 96.683.542,16 (noventa e seis milhões, seiscentos e oitenta e três mil, quinhentos e quarenta e dois reais e dezesseis centavos). Registra-se que se trata de empresa classificada como dependente do Tesouro Estadual.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

– Em 31/12/2022 e 31/12/2021 –

(Valores expressos em R\$)

	Nota	2022	2021
RECEITA BRUTA		3.614.153,49	2.837.229,04
Prestação de Serviços		3.614.153,49	2.837.229,04
Receitas de Produção		470.794,25	586.741,52
Receitas de Comercialização		1.976.189,24	1.349.962,94
Receitas de Gestão de Créditos		1.167.170,00	900.524,58
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		(159.762,81)	(95.648,35)
Impostos e Contribuições		(159.762,81)	(95.648,35)
PIS		(28.498,22)	(17.061,60)
COFINS		(131.264,59)	(78.586,75)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		3.454.390,68	2.741.580,69
DESPESAS - DESENVOLVIMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL		(7.796.712,47)	(5.745.716,72)
Despesas de Produção		(4.920.627,35)	(3.088.372,67)
Despesas de Comercialização		(2.322.633,76)	(2.567.691,90)
Despesas de Gestão de Créditos		(553.451,36)	(89.652,15)
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		(4.342.321,79)	(3.004.136,03)
RECEITAS COM SUBVENÇÃO	24	94.316.692,61	65.743.003,21
DESPESAS ADMINISTRATIVAS		(194.148.818,22)	(151.291.024,69)
Despesas Tributárias		(442.334,39)	(407.776,83)
Despesas com Materiais		(157.191,38)	(144.830,37)
Despesas com Pessoal		(86.155.312,10)	(116.126.046,30)
Serviços de Terceiros		(9.522.062,48)	(9.366.291,03)
Outras Despesas Administrativas		(97.871.917,87)	(25.246.080,16)
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS		1.055.405,98	(212.401,67)
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(103.119.041,42)	(88.764.559,18)
(+/-) DESPESAS/ RECEITAS FINANCEIRAS LÍQUIDAS		(15.444.685,17)	(7.918.982,98)
Receitas Financeiras		10.191.071,42	5.120.914,64
Despesas Financeiras		(25.635.756,59)	(13.039.897,62)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		(118.563.726,59)	(96.683.542,16)
PREJUÍZO POR AÇÃO		(0,09)	(0,07)

6

O Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis foi elaborado pela **STAFF Auditoria e Consultoria**. De acordo com os Auditores Independentes: “Examinamos as demonstrações contábeis da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ -COHAPAR, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício

findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. 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 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil". (Fls. 40)

O **Parecer do Conselho Fiscal** sobre as Demonstrações Contábeis da companhia, encontrado fl. 101 do processo, informa que: "Os membros do Conselho Fiscal da Companhia de Habitação do Paraná - Cohapar no cumprimento de suas atribuições legais, tendo examinado as Demonstrações Contábeis compostas do Balanço Patrimonial; Demonstrações Dos Resultados Do Exercício; Demonstrações Dos Resultados Abrangentes; Demonstrações Das Mutações Do Patrimônio Líquido; Demonstrações Dos Fluxos De Caixa; Demonstrações Do Valor Adicionado; Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis e demais documentos referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, baseando-se, também, no Parecer da Auditoria Independente, emitido sem ressalvas, expressando a opinião de que as referidas demonstrações contábeis representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo, encontram-se em plenas condições de serem submetidas à deliberação da Assembleia Geral".

7

Registra-se também que, conforme ata da 384ª Reunião do **Conselho de Administração**, realizada em 22 de março de 2023, "as Demonstrações Contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas por unanimidade pelo Conselho de Administração" (fl.4). Anota-se também que "o Conselho de Administração decidiu aprovar, sem ressalvas, o Relatório de Administração e Sustentabilidade 2022 da Cohapar".

O Relatório da Administração e Sustentabilidade da COHAPAR encontra-se às fls. 70/117 e traz os principais programas habitacionais em andamento no exercício de 2022.

Como de praxe, entende-se que os administradores da companhia, assim como os representantes do acionista majoritário, devem estar atentos às elevações nas despesas, especialmente aquelas que registraram crescimento superior ao da inflação no período, ou seja, registraram crescimento em termos reais.

Item 2. Eleição de Membros do Conselho de Administração;

Considerando a necessidade de diligências, sugere-se que a eleição dos membros do Conselho de Administração seja deliberada posteriormente em Assembleia Geral Extraordinária. Os mandatos dos atuais conselheiros ficam prorrogados até nova eleição e posse dos eleitos, nos termos do art. 51 do Estatuto Social da COHAPAR.

Item 3. Eleição de Membros do Conselho Fiscal;

Considerando a necessidade de diligências, sugere-se que a eleição dos membros do Conselho Fiscal seja deliberada posteriormente em Assembleia Geral Extraordinária. Os mandatos dos atuais conselheiros ficam prorrogados até nova eleição e posse dos eleitos, nos termos do art. 51 do Estatuto Social da COHAPAR.

8

Item 4. Fixação de Remuneração do Conselho Fiscal;

A Administração da COHAPAR apresenta para o Conselho Fiscal proposta de remuneração mensal fixa no valor de R\$ 3.991,03 (três mil, novecentos e noventa e um reais e três centavos). O Conselho Fiscal da COHAPAR é composto por 3 (três) membros titulares. Desta forma, no período de abril/2023 a março/2024 a remuneração global será conforme discriminado na tabela abaixo:

	Valor mensal	Total anual	Encargos INSS (20%)	Total anual com encargos
CONSELHO FISCAL (3)	R\$ 3.991,03	R\$ 143.677,08	R\$ 28.735,42	R\$ 172.412,50

A proposta de remuneração dos membros do Conselho Fiscal perfaz o percentual de 10% remuneração mensal do Diretor Presidente considerada a cota parte da décima terceira remuneração para fins de apuração, em conformidade com o disposto no artigo 162, § 3º da Lei 6.404/1976.

Procedemos à análise da proposta da Cohapar e verificamos que as remunerações dos membros do Conselho Fiscal estão de acordo com o valor máximo aprovado na Nota Técnica CCEE nº 01/2023. Portanto, somos de parecer favorável à aprovação da proposta de remuneração global do Conselho Fiscal da COHAPAR no valor de **R\$ 172.412,50 (cento e setenta e dois mil, quatrocentos e doze reais e cinquenta centavos)**, para o período de abril de 2023 a março de 2024, já inclusos os encargos (20% de INSS).

1. ORIENTAÇÃO DE VOTO

Item 1. Relatório de Administração, Balanço Patrimonial e Demonstrações Financeiras – Exercícios 2022;

VOTO: Considerando as informações fornecidas pela Companhia, os pareceres dos órgãos estatutários e dos Auditores Independentes, vota-se pela **APROVAÇÃO** do Relatório da Administração e das Demonstrações Contábeis referente ao exercício encerrado em 31/12/2022 da COHAPAR. 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.

9

Item 2. Eleição de Membros do Conselho de Administração;

VOTO: Considerando a necessidade de diligências, a eleição dos membros do Conselho de Administração será deliberada posteriormente em Assembleia Geral Extraordinária.

Item 3. Eleição de Membros do Conselho Fiscal;

VOTO: Considerando a necessidade de diligências, a eleição dos membros do Conselho Fiscal será deliberada posteriormente em Assembleia Geral Extraordinária.

Item 4. Fixação de Remuneração do Conselho Fiscal;

VOTO: Aprovar da proposta de remuneração global do Conselho Fiscal para o período de abril/2023 a março/2024 no valor global máximo de **R\$ 172.412,50 (cento e setenta e dois mil, quatrocentos e doze reais e cinquenta centavos)**, para o período de abril de 2023 a março de 2024, já inclusos os encargos.

Não deverão ser deliberadas outras matérias sem a prévia manifestação do CCEE.

Curitiba, 24 de abril de 2023.

10

(assinado eletronicamente)
Caio Cesar Zerbato
Secretário Executivo
Conselho de Controle das Empresas Estaduais
Representante do acionista controlador, Estado do Paraná.

DESPACHO SE/CCEE

Em reunião virtual encerrada em 25 de abril de 2023 às 16h00min, o Conselho de Controle das Empresas Estaduais aprovou a Orientação de Voto nº 09/2023 que trata das matérias da 59ª Assembleia Geral Ordinária, a ser realizada em 26 de abril de 2023 às 09h00min, com a seguinte pauta: **Item 1.** Leitura, discussão e votação do Relatório de Administração, Balanço Patrimonial e Demonstrações Financeiras, relativo aos exercício social encerrado em 31/12/2022; **Item 2.** Eleição de Membros do Conselho de Administração; e **Item 3.** Eleição de Membros do Conselho Fiscal; e **Item 4.** Fixação de Remuneração do Conselho Fiscal. Não deverão ser deliberados novos assuntos sem prévia manifestação do CCEE.

Encaminha-se à companhia para as devidas providências.

Curitiba, 25 de abril de 2023.

1

(assinado eletronicamente)

Caio Cesar Zerbato

Secretário Executivo

Conselho de Controle das Empresas Estaduais
Representante do acionista controlador, Estado do Paraná.



ePROCOLO



Documento: **Orientacaodevoto092023COHAPARAGO.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Caio Cesar Zerbato (XXX.225.299-XX)** em 25/04/2023 17:14 Local: CC/CCEE.

Inserido ao protocolo **20.350.265-6** por: **Rafael Vilas Boas Talga Weiller** em: 25/04/2023 16:54.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
fae806987f7400d36a200f828a57f905.