

ORIENTAÇÃO DE VOTO CCEE Nº 005/2024

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

2. 60ª ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE ACIONISTAS - AGO

Data: 23/04/2024 às 9:00 horas, via webconferência

3. MANIFESTAÇÃO

Item 1. Leitura, discussão e votação do Relatório de Administração, Balanço Patrimonial e Demonstrações Financeiras, relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2023;

A presente manifestação utiliza como base para análise as informações apresentadas pela Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR no processo de protocolo nº 21.871.427-7. A manifestação abordará aspectos selecionados das condições econômico-financeiras da companhia, 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.

1

Nas fls. 8-72 do processo encontram-se as **demonstrações contábeis** da companhia.

O Patrimônio Líquido da companhia é de R\$ 1.104.195.805,15 (um bilhão, cento e quatro milhões, cento e noventa e cinco mil, oitocentos e cinco reais e quinze centavos), dos quais a companhia tem registrado como “Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social” o valor de R\$ 330.798.550,32 (trezentos e trinta milhões, setecentos e noventa e oito mil, quinhentos e cinquenta reais e trinta e dois centavos) e Prejuízos Acumulados de R\$ 584.787.378,96.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.104.195.805,15	1.073.733.031,33
Capital Social	22	1.355.068.585,00	1.355.068.585,00
Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital		330.798.550,32	266.482.412,63
Ajustes de Avaliação Patrimonial	23	3.116.048,79	(49.482,69)
Prejuízos Acumulados		(584.787.378,96)	(547.768.483,61)

A análise das Demonstrações dos Resultados do Exercício (DRE) fornece elementos relevantes para análise. Nota-se que em 2023 ocorreu aumento na Receita Bruta da companhia; que passou de R\$ 3.614.153,49 (três milhões, seiscentos e quatorze mil reais, cento e cinquenta e três reais e quarenta e nove centavos) para R\$ 8.061.691,42 (oito milhões, sessenta e um mil, seiscentos e noventa e um reais e quarenta e dois centavos) em 2023. Por outro lado, a Despesa de Desenvolvimento da Política Habitacional saltou de R\$ 7.796.712,47 (sete milhões, setecentos e noventa e seis mil, setecentos e doze reais e quarenta e sete centavos) em 2022 para R\$ 17.106.750,47 (dezessete milhões, cento e seis mil, setecentos e cinquenta reais e quarenta e sete centavos) em 2023. Desta forma, obteve-se um Resultado Operacional Bruto negativo na ordem de R\$ 9.604.850,00 (nove milhões, seiscentos e quatro mil, oitocentos e cinquenta reais) em 2023, o que representa uma variação de 121,19% em comparação com o exercício de 2022 (R\$ 4.342.321,79), o que demonstra que o aumento na receita operacional bruta foi acompanhado de um expressivo aumento na despesa operacional gerando uma déficit operacional.

2

Contudo além da receita com a prestação de serviços a companhia recebeu do Tesouro do Estado do Paraná, acionista majoritário, subvenção no valor de R\$ 95.093.162,60 (noventa e cinco milhões, noventa e três mil, cento e sessenta e dois reais e sessenta centavos) sendo que em 2022 foram de R\$ 94.316.692,61 (noventa e quatro milhões, trezentos e dezesseis mil, seiscentos e noventa e dois reais e sessenta e um centavos). Registra-se que se trata de empresa classificada como dependente do Tesouro Estadual.

Deve ser destacada a redução das Despesas Administrativas, na ordem de 31%, caindo de 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) para R\$ 134.048.006,41 (cento e trinta e quatro milhões, quarenta e oito mil, seis reais e quarenta e um centavos), o principal item de redução foi “Outras Despesas Administrativas” que diminuiu 76,7% passando de R\$ 97.871.917,87 (noventa e sete milhões, oitocentos e setenta e um mil, novecentos e dezessete reais e oitenta e sete centavos) em 2022, para R\$ 22.780.202,82 (vinte e dois milhões, setecentos e oitenta mil, duzentos e dois reais e oitenta e dois centavos) em 2023, no entanto, no item Despesa com Pessoal houve um

crescimento de 15,3%, passando de R\$ 86.155.312,10 (oitenta e seis milhões, cento e cinquenta e cinco mil, trezentos e doze reais e dez centavos) em 2022 para R\$99.360.402,45 (noventa e nove milhões, trezentos e sessenta mil, quatrocentos e dois reais e quarenta e cinco centavos).

Em essência, os dados financeiros revelam que apesar dos esforços despendidos na redução de despesas, há ainda um caminho a percorrer para alcançar a almejada sustentabilidade financeira. Em 2023, a COHAPAR registrou Prejuízo de 36.503.583,93 (trinta e seis milhões, quinhentos e três mil, quinhentos e oitenta e três reais e noventa em três centavos). Em comparação com o exercício de 2022 houve uma queda na ordem de 69,2% (R\$118.563.726,59). De toda forma, o que cabe ressaltar é a persistência de prejuízos ao longo do tempo. O prejuízo acumulado é de R\$584.787.378,96 (quinhentos e oitenta e quatro milhões, setecentos e oitenta e sete mil, trezentos e setenta e oito reais e noventa e seis centavos).

A natureza do desequilíbrio se dá principalmente em razão de que a soma das receitas (prestação de serviços + subvenção) é inferior a soma das despesas (produção, comercialização, administrativas e operacionais).

CASA CIVIL
CONSELHO DE CONTROLE DAS EMPRESAS ESTADUAIS
SECRETARIA EXECUTIVA

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

– Em 31/12/2023 e 31/12/2022 –

(Valores expressos em R\$)

	Nota	2023	2022
RECEITA BRUTA		8.061.691,42	3.614.153,49
Prestação de Serviços		8.061.691,42	3.614.153,49
Receitas de Produção		3.956.956,69	470.794,25
Receitas de Comercialização		2.815.770,94	1.976.189,24
Receitas de Gestão de Créditos		1.288.963,79	1.167.170,00
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		(559.790,95)	(159.762,81)
Impostos e Contribuições		(559.790,95)	(159.762,81)
PIS		(99.854,60)	(28.498,22)
COFINS		(459.936,35)	(131.264,59)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		7.501.900,47	3.454.390,68
DESPESAS - DESENVOLVIMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL		(17.106.750,47)	(7.796.712,47)
Despesas de Produção		(14.935.583,38)	(4.920.627,35)
Despesas de Comercialização		(2.026.104,76)	(2.322.633,76)
Despesas de Gestão de Créditos		(145.062,33)	(553.451,36)
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		(9.604.850,00)	(4.342.321,79)
RECEITAS COM SUBVENÇÃO	24	95.093.162,60	94.316.692,61
DESPESAS ADMINISTRATIVAS		(134.048.006,41)	(194.148.818,22)
Despesas Tributárias		(1.188.726,51)	(442.334,39)
Despesas com Materiais		(324.603,92)	(157.191,38)
Despesas com Pessoal		(99.360.402,45)	(86.155.312,10)
Serviços de Terceiros		(10.394.070,71)	(9.522.062,48)
Outras Despesas Administrativas		(22.780.202,82)	(97.871.917,87)
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS		23.350.419,64	1.055.405,98
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(25.209.274,17)	(103.119.041,42)
(+/-) DESPESAS/ RECEITAS FINANCEIRAS LÍQUIDAS		(11.294.309,76)	(15.444.685,17)
Receitas Financeiras		11.084.262,24	10.191.071,42
Despesas Financeiras		(22.378.572,00)	(25.635.756,59)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		(36.503.583,93)	(118.563.726,59)
PREJUÍZO POR AÇÃO		(0,03)	(0,09)

4

O Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis foi elaborado pela AUDIMEC – AUDITORES INDEPENDENTES S/S. 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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, incluindo as notas explicativas. 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 2023, 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. 138 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 2023, bem como o Relatório da Auditoria Independente, emitido sem ressalvas, expressando a opinião de que [...] as Demonstrações Contábeis [...] apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR em 31 de dezembro de 2023, 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, emitem opinião de que as Demonstrações encontram-se em plenas condições de serem submetidas à deliberação da Assembleia Geral”.

Registra-se também que, conforme Ata da 396ª Reunião do **Conselho de Administração**, realizada em 13 de março de 2024, “Realizada a apresentação das peças constantes das Demonstrações Contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas por unanimidade pelo Conselho de Administração” (fl.6). Anota-se também que “o Conselho de Administração decidiu aprovar, sem ressalvas, o Relatório de Administração e Sustentabilidade 2023 da COHAPAR”.

5

O Relatório da Administração e Sustentabilidade da COHAPAR encontra-se às fls. 73/134 e traz os principais programas habitacionais em andamento no exercício de 2023, cita-se como exemplo o Programa Casa Fácil “instituído pela Lei Estadual nº 20.394/20, tem viabilizado que o Poder Público trabalhe de forma integrada para facilitar o acesso das famílias de menor renda à casa própria”, o Programa Casa Fácil - Viver Mais que “voltada ao atendimento da pessoa idosa, com a construção de condomínios residenciais fechados” e por fim destaca-se o Casa Fácil Paraná – Habitação Rural desenvolvida em parceria com o Programa Nacional de Habitação Rural do Governo Federal.

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.

VOTO: Considerando as informações fornecidas pela Companhia, os pareceres dos órgãos estatutários e dos Auditores Independentes, vota-se pela **APROVAÇÃO** do Relatório de Administração, Balanço Patrimonial e Demonstrações Financeiras referente ao exercício encerrado em 31/12/2023 da Companhia de Habitação do Paraná - 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.

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

Curitiba, 18 de abril de 2024.

(assinado eletronicamente)

Caio Cesar Zerbato

Secretário Executivo

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

6

DESPACHO CCEE/SE

Em reunião virtual encerrada em 22 de abril de 2024 às 12h00min, o Conselho de Controle das Empresas Estaduais aprovou a Orientação de Voto nº 05/2024 que trata das matérias da 60ª Assembleia Geral Ordinária, a ser realizada em 23 de abril de 2024 às 09h00min, com a seguinte pauta:

Item 1. Leitura, discussão e votação do Relatório de Administração, Balanço Patrimonial e Demonstrações Financeiras, relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2023.

Não deverão ser deliberados novos assuntos sem prévia manifestação do CCEE.

Encaminha-se à companhia para as devidas providências.

Curitiba, 22 de abril de 2024.

7

(assinado eletronicamente)

Caio Cesar Zerbato

Secretário Executivo

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



ePROTOCOLO



Documento: **Orientacaodevoto0052024COHAPARAGO.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Caio Cesar Zerbato (XXX.225.299-XX)** em 22/04/2024 15:37 Local: CC/CCEE.

Inserido ao protocolo **21.871.427-7** por: **Gerson Eudes Vassoler** em: 22/04/2024 14:46.



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:
456d51b2b79731c0ae1ceea0cf8e958b.