

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR
 CNPJ Nº 76.592.807/0001-22
 ATA DA CENTÉSIMA DÉCIMA SÉTIMA REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL

Aos seis dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, às dez horas e trinta minutos, reuniu-se, via webconferência, o Conselho Fiscal da Companhia de Habitação do Paraná – Cohapar, situada na Avenida Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco, nº 800, nesta Capital, presentes os Conselheiros: **ARTUR FELIPE FISCHER PESSUTI, CLEBER DE OLIVEIRA MATA e MAIQUEL GUILHERME ZIMANN**. Registra-se, ainda, a presença dos convidados PAULO DE CASTRO CAMPOS, Diretor Administrativo-Financeiro, CAROLINA MINAS, Gerente do Departamento de Contabilidade, e ANELIZE EMPINOTTI, Secretária-Geral. O Conselheiro **CLEBER DE OLIVEIRA MATA**, aclamado presidente, iniciou a reunião, indicando a mim, ANELIZE EMPINOTTI, como Secretária e, assim composta a mesa, foi dado início aos trabalhos com a leitura da pauta da reunião e a ordem do dia, qual seja:

1. RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO E SUSTENTABILIDADE 2024.

A Presidência submete à apreciação do Conselho Fiscal, em atendimento ao Art. 163, II da Lei nº 6.404/76, o Relatório de Administração e Sustentabilidade da Companhia referente aos negócios e os principais fatos administrativos do exercício 2024. O Diretor Administrativo-Financeiro, Paulo de Castro Campos realizou a apresentação, trazendo um panorama geral da COHAPAR, dividido em 8 (oito) capítulos, quais sejam: **1. PERFIL INSTITUCIONAL. 1.1. A Companhia de Habitação do Paraná. 1.2. Identidade Organizacional. 2. GOVERNANÇA CORPORATIVA. 2.1. Estrutura de Governança. 2.2. Plano de Negócios e Planejamento Estratégico. 2.3. Ética, Conduta e Integridade. 3. HABITAÇÃO. 3.1. Programa Casa Fácil Paraná. 3.1.1. Programa Casa Fácil PR - Viver Mais. 3.1.2. Programa Casa Fácil PR - Financiamento Cohapar. 3.1.3. Programa Casa Fácil Paraná - Valor de Entrada. 3.1.4. Programa Casa Fácil Paraná - Vida Nova. 3.1.5. Programa Casa Fácil Paraná - Parcerias. 3.1.6. Programa Casa Fácil Paraná - Rural. 3.2. Situação das Obras e Empreendimentos. 3.3. Obras de Infraestrutura. 3.4. Fiscalização de Obras em Instituições de Ensino. 3.5. Regularização Fundiária. 3.5.1. Casa Fácil PR - Escrituração Direta. 3.5.2. Casa Fácil PR - Escritura na Mão (Morar Legal). 4. DESENVOLVIMENTO E INOVAÇÃO. 4.1. Gestão de Projetos. 4.1.1. BIM - Building Information Modeling. 4.2. Gestão de Obras. 4.2.1. Revisão do Manual de Gestão e Fiscalização de Obras. 4.2.2. Instrução Normativa - Reajuste aos Contratos de Obras. 4.3. Gestão Administrativa. 4.3.1. Mapa de Ações da Cohapar. 4.3.2. Desenvolvimento de Sistemas. 4.3.3. Cessão de Sistemas Desenvolvidos pela Equipe Técnica da Cohapar. 4.3.4. Renovação do Parque de Máquinas. 4.3.5. Implementação do Sistema SIAFIC. 4.3.6. Implementação do Sistema GMS. 4.3.7. Procedimentos Licitatórios. 5. CAPITAL HUMANO. 5.1. Gestão de Pessoas. 5.1.1. Perfil dos Empregados e Diversidade. 5.1.2. Saúde e Segurança do Trabalho. 5.1.3. Programa de Saúde do Trabalhador. 5.1.4. Plano de Aposentadoria Incentivada – PAI. 5.1.5. Avaliação do Corpo Funcional. 5.1.6. Capacitação. 6. ORÇAMENTO E FINANÇAS. 6.1. Execução Orçamentária 2024. 6.2. Arrecadação da Carteira Imobiliária. 6.2.1. Quantidade de Contratos Ativos e Situação dos Pagamentos. 6.2.2. Arrecadação Casa Fácil PR – Financiamento Cohapar e Viver Mais (Aluguel Social). 6.2.3. Emissão de Faturas Digitais. 6.3. Recebimento de Créditos. 6.3.1. Processo de Novação FCVS. 6.4. Comparativo das Despesas Administrativas. 6.5. Pagamento da Dívida CNAE/INSS. 6.6. Recebimentos do Tesouro do Estado do Paraná. 7. SUSTENTABILIDADE. 7.1. Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - ODS. 7.1.1. Sustentabilidade na Habitação. 7.1.2. Planejamento de Ações da Cohapar para Atendimento aos ODS. 7.1.3. Coleta Seletiva de Resíduos Sólidos. 8. EVENTOS EM DESTAQUE.** O Diretor Administrativo-Financeiro, Paulo de Castro Campos, realizou a apresentação, detalhando os pontos principais, e realizou os esclarecimentos necessários aos Conselheiros.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR
CNPJ Nº 76.592.807/0001-22
ATA DA CENTÉSIMA DÉCIMA SÉTIMA REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL

Fundamento: Ata de **Reunião de Diretoria nº 14**, de 24/02/2025, aprovou o Relatório de Administração e Sustentabilidade da COHAPAR referente ao exercício de 2024, determinando seu encaminhamento à apreciação do Conselho de Administração. Ata da **409ª Reunião do Conselho de Administração**, de 26/02/2025, aprovou, sem ressalvas, o Relatório de Administração e Sustentabilidade da COHAPAR referente ao exercício de 2024, sendo subscrito pelos Conselheiros, a ser encaminhado, ainda, para a Assembleia Geral de Acionistas.

DELIBERAÇÃO

Apreciado e discutido o assunto, considerando a explanação dos representantes da Cohapar e em atendimento ao Art. 163, II da Lei nº 6.404/1976, os membros do Conselho Fiscal opinam pela conformidade do Relatório da Administração e Sustentabilidade relativo ao exercício de 2024, que será objeto de deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

2. REDUÇÃO DE CAPITAL SOCIAL PARA ABSORÇÃO DE PREJUÍZOS ACUMULADOS - PROTOCOLO Nº 22.346.563-3.

A Diretoria Administrativo-Financeira encaminha ao Conselho Fiscal, a apresentação da Redução do Capital Social da Companhia para absorção dos Prejuízos Acumulados nos exercícios de 2018 a 2024, conforme justificado abaixo: **1) Da Condição de Dependência da Companhia:** Inicialmente, vale salientarmos que no exercício social de 2018, a Companhia foi caracterizada como empresa estatal dependente, nos termos do art. 2º da lei complementar nº 101/2000, conforme segue: Art. 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, **entende-se como:** [...] III - **empresa estatal dependente:** empresa controlada que **receba do ente controlador recursos financeiros para pagamento de despesas com pessoal ou de custeio** em geral ou de capital, excluídos, no último caso, aqueles provenientes de aumento de participação acionária. (grifamos) Tal fato decorre, dentre outros, da diminuição constante da carteira própria da empresa, bem como do aumento de Programas Habitacionais com concessão de subvenção/subsídios aos beneficiários, sem, portanto, contrapartida de recursos financeiros para a Companhia, **gerando um resultado contábil negativo, que vem se acumulando desde aquele exercício.** **2) Da Redução do Capital Social:** Neste contexto, conforme registros contábeis, a Companhia apresenta saldo na conta de Prejuízos Acumulados, no valor total de **R\$ 631.128.830,90** (seiscentos e trinta e um milhões, cento e vinte e oito mil, oitocentos e trinta reais e noventa centavos), em 31/12/2024, conforme segue:

PREJUÍZOS ACUMULADOS 2018-2024	
Exercício	R\$ 631.128.830,90
2018	R\$ 149.428.103,30
2019	R\$ 29.109.778,29
2020	R\$ 27.117.564,00
2021	R\$ 216.467.868,49
2022	R\$ 125.645.169,53
2023	R\$ 37.018.895,35
2024	R\$ 46.341.451,94

Diante disso, **a Diretoria Executiva aprovou a absorção desses Prejuízos Acumulados**, com base no art. 173 da Lei Federal nº 6.404/1976, que assim determina: Art. 173. **A assembleia-geral poderá deliberar a redução do capital social se houver perda, até o montante dos prejuízos acumulados**, ou se julgá-lo excessivo. §1º **A proposta de redução do capital social, quando de iniciativa dos administradores, não poderá ser submetida à deliberação da assembleia-geral sem o parecer do conselho fiscal**, se em funcionamento.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR
 CNPJ Nº 76.592.807/0001-22
 ATA DA CENTÉSIMA DÉCIMA SÉTIMA REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL

§2º A partir da deliberação de redução ficarão suspensos os direitos correspondentes às ações cujos certificados tenham sido emitidos, até que sejam apresentados à companhia para substituição. (grifamos) **3) Das implicações da redução do Capital Social:** Neste ponto, **para demonstrar que a proposta analisada não tem impactos financeiros e/ou econômicos**, apresentamos os conceitos de Capital Social, Prejuízos Acumulados e Patrimônio Líquido, uma vez que esse entendimento é fundamental para a compreensão dos impactos da proposta de absorção dos Prejuízos Acumulados com a redução do Capital Social. Vejamos. O **Capital Social** representa os valores recebidos dos sócios/acionistas e também aqueles gerados pela empresa que foram formalmente (juridicamente) incorporados ao capital (lucros a que os sócios/acionistas renunciaram e incorporaram como capital). Já os **Prejuízos Acumulados** representam resultados negativos obtidos nas atividades da empresa à espera de absorção futura. Por fim, o **Patrimônio Líquido - PL** é a diferença entre o valor dos ativos e passivos da empresa, sendo que o seu o saldo pertence aos acionistas/sócios. Ainda sobre a questão conceitual, **frisamos que o Patrimônio Líquido é um grupo composto por diversas contas contábeis, dentre elas o Capital Social e o Prejuízo Acumulado**, ou seja, o saldo dessas contas compõe o saldo do PL, sendo a posição atual da Companhia, em 31/12/2024, a que segue:

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.139.847.792,77
Capital Social	1.355.068.585,00
Adiantamento p/ Futuro Aument de Capital	412.791.989,88
Ajustes de Avaliação Patrimonial	3.116.048,79
Prejuízos Acumulados	-631.128.830,90

Da observação do quadro, constatamos que o saldo da conta de Prejuízos Acumulados, que é negativo (R\$ 631.128.830,90), reduz Patrimônio Líquido - PL, ou seja, o PL já sofreu o impacto dos resultados negativos, já estando reduzido por esses valores. Aqui é importante ressaltarmos que o **Estado do Paraná, acionista majoritário, detêm 99,99997% das ações da Companhia, o que significa dizer que qualquer resultado apurado por ela, de lucro ou prejuízo, tem reflexo no valor total do investimento do ente controlador**. Assim, embora o Capital Social aportado pelo Estado do Paraná seja de R\$ 1.355.068.227,00, o acionista majoritário já reconheceu em seu Balanço Patrimonial, um ativo de R\$ 1.139.847.450,82, que corresponde a 99,99997% do Patrimônio Líquido da Companhia. Em resumo, a proposta apresentada de redução do Capital Social para a absorção dos Prejuízos Acumulados, não configura, por si só, redução de ativo para o acionista majoritário, uma vez que a apuração do resultado negativo da Companhia já teve reflexo nos investimentos do Estado do Paraná, sendo, apenas, ajuste contábil de fato já ocorrido. Indo adiante, esclarecemos que, em se tratando dos Prejuízos Acumulados, há obrigação legal de absorção nos seguintes casos, nos termos da lei 6.404/1976: Art. 189. **Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados** e a provisão para o Imposto sobre a Renda. Parágrafo único. **O prejuízo do exercício será obrigatoriamente absorvido pelos lucros acumulados, pelas reservas de lucros e pela reserva legal**, nessa ordem. (grifamos) Aqui informamos que esse saldo negativo, Prejuízos Acumulados, **está à espera de absorção futura, não tendo por propósito ser mantido permanentemente**. Neste contexto, considerando que, nos termos da lei, a Companhia já

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR
 CNPJ Nº 76.592.807/0001-22
 ATA DA CENTÉSIMA DÉCIMA SÉTIMA REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL

utilizou os saldos de “lucros acumulados”, “reservas de lucros” e “reserva legal” para absorção de Prejuízos Acumulados em momentos pretéritos, **a absorção do Prejuízo Acumulado atual só se daria por meio de redução de Capital Social.** Em tempo, destacamos que a absorção dos Prejuízos Acumulados neste cenário é interessante para a Companhia, considerando sua expectativa de lucros futuros, que não ficará comprometida por resultados negativos do passado, caso em que teria que absorvê-los, obrigatoriamente. Por fim, é importante esclarecermos que **o Patrimônio Líquido da Companhia não sofrerá alteração quantitativa**, apenas qualitativa, conforme segue:

	Posição Atual	Posição Após Absorção Prejuízos
Capital Social	1.355.068.585,00	723.939.754,10
Adiantamento p/ Futuro Aument de Capital	412.791.989,88	412.791.989,88
Ajustes de Avaliação Patrimonial	3.116.048,79	3.116.048,79
Prejuízos Acumulados	-631.128.830,90	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.139.847.792,77	1.139.847.792,77

Fundamento: Lei Federal nº 6.404/1976 e Manifestação Jurídica, conforme segue: *O processo está instruído com a justificativa e documentos necessários. A redução do capital é uma questão contábil e para que ocorra é necessário: Aprovar a redução de capital em reunião de Diretoria e do Conselho; Publicar a ata da reunião em jornais de grande circulação; Publicar a ata da reunião no Diário Oficial do Estado; Aguardar o prazo de 60 dias para sociedades anônimas; Verificar se houve oposição de credores. Ante ao exposto, sob a ótica jurídica, não há óbice ao pretendido.* (grifamos), Ata de Reunião de Diretoria nº 14, de 24/02/2025, aprovou a proposta de alteração do Capital Social da Companhia de R\$ 1.355.068.585,00 (um bilhão, trezentos e cinquenta e cinco milhões, sessenta e oito mil, quinhentos e oitenta e cinco reais) para R\$ 723.939.754,10 (setecentos e vinte e três milhões, novecentos e trinta e nove mil, setecentos e cinquenta e quatro reais, e dez centavos), em razão da absorção dos Prejuízos Acumulados nos exercícios de 2018 a 2024, no montante negativo de R\$ 631.128.830,90 (seiscentos e trinta e um milhões, cento e vinte e oito mil, oitocentos e trinta reais, e noventa centavos), DETERMINANDO o encaminhamento à apreciação do Conselho Fiscal e, após, ao Conselho de Administração e Assembleia-Geral.

DELIBERAÇÃO

Considerando a explanação e proposta apresentada pela Diretoria Administrativo-Financeira da Cohapar, diante do cumprimento de suas atribuições legais e estatutárias, os membros do Conselho Fiscal opinam pela aprovação da proposta, que deverá ser submetida à deliberação da Assembleia-Geral, emitindo o Parecer que segue:

“Os membros do Conselho Fiscal da Companhia de Habitação do Paraná – Cohapar, abaixo assinados, no cumprimento de suas atribuições legais, após o exame da proposta da Diretoria, visando à alteração do Capital Social da Companhia de R\$ 1.355.068.585,00 (um bilhão, trezentos e cinquenta e cinco milhões, sessenta e oito mil, quinhentos e oitenta e cinco reais) para R\$ 723.939.754,10 (setecentos e vinte e três milhões, novecentos e trinta e nove mil, setecentos e cinquenta e quatro reais, e dez centavos), decorrente da absorção dos Prejuízos Acumulados nos exercícios de 2018 a 2024, no montante negativo de R\$ 631.128.830,90 (seiscentos e trinta e um milhões, cento e vinte e oito mil, oitocentos e trinta reais, e noventa centavos), são de parecer favorável à sua efetivação, na forma proposta, estando em condições de ser submetida à deliberação da Assembleia Geral.”

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR
CNPJ Nº 76.592.807/0001-22
ATA DA CENTÉSIMA DÉCIMA SÉTIMA REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL

Por fim, nada mais havendo a ser tratado, o senhor Presidente declarou encerrada a reunião, sendo lavrada por mim, Anelize Empinotti, a presente Ata que, lida, aprovada e assinada digitalmente pelos participantes presentes.

Curitiba, 06 de março de 2025.

Assinado digitalmente

CLEBER DE OLIVEIRA MATA

Membro do Conselho Fiscal e Presidente da
Reunião

Assinado digitalmente

ARTUR FELIPE FISCHER PESSUTI

Membro do Conselho Fiscal

Assinado digitalmente

MAIQUEL GUILHERME ZIMANN

Membro do Conselho Fiscal

Assinado digitalmente

PAULO DE CASTRO CAMPOS

Diretor Administrativo-Financeiro

Assinado digitalmente

CAROLINA MINAS

Gerente do Departamento de Contabilidade

Assinado digitalmente

ANELIZE EMPINOTTI

Secretária-Geral



ePROTOCOLO



Documento: **2025_CF_ATA_117_DE_06_03_2025.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Anelize Empinotti** em 07/03/2025 09:55, **Paulo de Castro Campos** em 07/03/2025 09:59, **Maiquel Guilherme Zimann** em 07/03/2025 14:01, **Carolina Minas** em 10/03/2025 15:17, **Artur Felipe Fischer Pessuti** em 13/03/2025 11:30.

Assinatura Simples realizada por: **Cleber de Oliveira Mata (XXX.315.998-XX)** em 10/03/2025 16:26 Local: SECOM/GS.

Inserido ao protocolo **16.602.147-2** por: **Vanilza de Souza Celini** em: 07/03/2025 09:43.



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:
1dc488304bc8dc4dae01b0f0eb603293.