



Gov^o do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro
CNPJ 33.525.221/0001-32 - Inscrição Estadual 75.866.607
Bal^o Patrimonial Encerrado em 31 de dezembro de 2024



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO: Senhores Acionistas, submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e expressando os resultados alcançados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. A Diretoria ficará à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos julgados necessários, estando à disposição, também, para exames dos Senhores Acionistas na íntegra, o Relatório de Diretoria e as Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis.

COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO
BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Em Milhares de Reais)

ATIVO	Nota	2024	2023
CIRCULANTE			
Caixa e Equivalentes de Caixa	04	4.977	4.741
Créditos a Receber			
Contas a Receber	05	12.657	9.801
Cessão de Servidores	06	1.825	1.825
(-)Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	06	(1.213)	(1.213)
Adiantamentos a Empregados		590	472
Indenizações de Seguro Habitacional a Receber	07	154.436	146.001
Cotas Financeiras a Receber	08	18.889	12.450
Outros Recebíveis	09	48	48
Empréstimos e Financiamentos	10	176.256	175.067
Outros Depósitos	11	1.322	1.322
Estoques	3.04	142	123
Devedores por Responsabilidade		153	153
Total do Ativo Circulante		370.082	350.790
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a Longo Prazo			
Recursos a Receber do Estado		559	559
Vendas Compromissadas	15	11.706	11.822
FCVS a Receber	16	422.988	421.801
Imóveis para Venda	NEII	56.399	56.399
Recursos Vinculados - Depósitos Judiciais	17	12.473	12.473
Total do Realizável a Longo Prazo		504.125	503.054
Investimentos	12	38	38
Imobilizado	13	638	679
Intangível	14	30	35
Total do Ativo Não Circulante		504.831	503.806
TOTAL DO ATIVO		874.913	854.596

COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO
BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Em Milhares de Reais)

PASSIVO	Nota	2024	2023
CIRCULANTE			
Fornecedores a Pagar	18	3.721	3.952
Pessoal a Pagar		4.452	8.821
Pensão Alimentícia		4	4
Encargos Sociais a Recolher		836	172
INSS a Recolher		2.874	5.480
IRRF a Recolher		2.512	2.276
Impostos e Contribuições		1.293	2.640
Outras Obrigações	21	11.049	7.032
Provisões de Férias		6.192	-
Dívidas Assumidas pelo Estado (Curto Prazo)		5	5
Seguros a Pagar	19	249.065	239.187
FCVS a Pagar	20	47.594	44.964
Total do Passivo Circulante		329.597	314.533
NÃO CIRCULANTE			
Outras Obrigações - Parcelamento PERT (REFIS IV)	21	5.511	8.393
Dívidas Assumidas pelo Estado	22	373.115	370.249
Provisões - Indenizações Trabalhistas	24	45.113	45.113
Outras Provisões	24	9.155	9.155
Total do Passivo Não Circulante		432.894	432.910
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital Social	25	242.168	242.168
Reservas de Reavaliação		28.478	28.478
Ajuste de Avaliação Patrimonial		151	-
Prejuízos Acumulados	26	(158.375)	(163.493)
Total do Patrimônio Líquido		112.422	107.153
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		874.913	854.596

COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO ENCERRADO
EM 31 DE DEZEMBRO 2024

(Em Milhares de Reais)

	Nota	2024	2023
RECEITAS OPERACIONAIS			
		339.807	583.311
Receitas Governamentais	DR-1	326.475	567.889
Receitas de Comercialização e Administração de Créditos	DR-2	13.332	15.422
(-) CUSTOS DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		(203.657)	(412.341)
De Produção	DR-4	(203.657)	(412.341)
De Comercialização e Administração de Créditos	DR-5	-	-
(=) Lucro/Prejuízo Bruto		136.150	170.970
Receitas (Despesas) Operacionais		(117.688)	(102.753)
Pessoal e Encargos	DR-6	(79.901)	(68.648)
Despesas com Materiais	DR-7	(33)	(56)
Despesas de Serviços	DR-8	(35.565)	(31.316)
Despesas Tributárias	DR-9	(2.189)	(2.733)
Resultado Financeiro Líquido		(2.630)	(2.487)
Despesas Financeiras	DR-10	(2.630)	(2.487)
Receitas Financeiras	DR-3	-	-
(=) RESULTADO OPERACIONAL		15.832	65.730
Outras Receitas / Despesas Operacionais	DR-11	(24.888)	(71.438)
LUCRO/(PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		(9.056)	(5.708)
Prejuízo por Ação		(0,0000)	(0,0000)

COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO ENCERRADO
EM 31 DE DEZEMBRO 2024

MÉTODO INDIRETO

(Em Milhares de Reais)

	2024	2023
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do Exercício	(9.056)	(5.708)
Ajustes:		
Ajuste de Exercícios Anteriores	14.174	(74)
Depreciação e Amortização	197	205
Atualização de Dívidas	3.981	7.577
Atualização Monetária e Multas sobre Empréstimos com Mutuários	(1.916)	(2.933)
Lucro Líquido do Exercício Ajustado	7.380	(933)
Créditos a Receber	(18.193)	(5.056)
Estoques	(20)	(2)
(Aumento) ou Diminuição do Ativo	(18.213)	(5.058)
Fornecedores	(231)	(7.495)
Obrigações Sociais e Tributárias	(1.229)	2.442
Outras Contas a Pagar	12.650	11.392
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(121)	(135)
Aumento ou (Diminuição) do Passivo	11.069	6.204
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	236	213
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aumento/Baixa de Ativo Imobilizado	-	(12)
Aumento/Baixa de Ativo Intangível	-	(35)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimento	-	(47)
AUMENTO (DIMINUIÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	236	166
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	4.741	4.575
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	4.977	4.741



Governo do Estado do Rio de Janeiro
 Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
 Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro
 CNPJ 33.525.221/0001-32 - Inscrição Estadual 75.866.607
 Balanço Patrimonial Encerrado em 31 de dezembro de 2024



COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO
MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Em Milhares de Reais)

	Capital Social	Doações Subvenções	Reserva Legal	Reserva de Reavaliação	Dividendos Não Distribuídos	Lucro (Prejuízos) Acumulados	Patrimônio Líquido Total
Em 31 de dezembro de 2022	242.168	-	-	28.478	-	(157.711)	112.935
Ajuste de Exercícios Anteriores						(74)	(74)
Ingresso						-	-
Lucro ou Prejuízo do Exercício						(5.708)	(5.708)
Em 31 de dezembro de 2023	242.168	-	-	28.478	-	(163.493)	107.153
Ajuste de Exercícios Anteriores						14.174	14.174
Ingresso						-	-
Lucro ou Prejuízo do Exercício						(9.056)	(9.056)
Em 31 de dezembro 2024	242.168	-	-	28.478	-	(158.375)	112.271

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

Em Milhares de Reais

NOTA 1 – CONTEXTO OPERACIONAL

1.1 – ATUAL - CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro – CEHAB – RJ é uma sociedade anônima de economia mista, órgão da administração indireta do Estado do Rio de Janeiro, criada pela Lei Estadual nº 263, de 24 de dezembro de 1962, com a denominação social de Companhia de Habitação Popular do Estado da Guanabara – COHAB – GB.

Em 1975, por força dos artigos 5, 6, 7 e 8 do Decreto Lei Estadual nº 39, de 24/03/1975, a COHAB-GB incorporou a Companhia de Habitação Popular do Estado do Rio de Janeiro – COHAB-RJ, alterando, por consequência, a sua razão social para Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro – CEHAB-RJ, que permanece até esta data.

A CEHAB tem como objetivo:

- I – Prover o direito à moradia adequada de interesse social nas áreas urbanas e rural do Estado do Rio de Janeiro;
- II – Planejamento global e setorial, produção e comercialização de unidades habitacionais de interesse social, obedecido os critérios e normas estabelecidas pelo Governo do Estado e pela legislação federal;
- III – Aquisição, urbanização e venda de terrenos;
- IV – Exercício de atividades de construção civil, para si ou para terceiros;
- V – Apoio a programas e projetos de desenvolvimento comunitários;
- VI – Atuar como agente financeiro e promotor do Sistema Financeiro da Habitação, ou outro que o substitua, em todo território do Estado do Rio de Janeiro;
- VII – Recuperações e infraestrutura no âmbito de áreas deterioradas no Estado do Rio de Janeiro.

1.2 – NOVO CONTEXTO OPERACIONAL

1.2.1 – PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO:

Em abril de 2021, a CEHAB iniciou o exercício de Planejamento Estratégico envolvendo a Alta Administração e Gestores de todas as Áreas Finalísticas e de Suporte, dando forma e personalidade à empresa, distinguindo-a de seus competidores. Definindo a sua identidade estratégica e assim, apresentando o que a Companhia almeja ser ou onde pretende chegar. Iniciando-se, desta forma, a implantação do Plano de Ação, para atingimento dos objetivos atuais e futuros, conforme segue.

Negócio da CEHAB-RJ: Habitar com bem-estar social.

Visão da CEHAB-RJ 2030: Ser reconhecida, nacionalmente, como a melhor Companhia de habitação com bem-estar social, buscando reduzir o déficit habitacional, de forma sustentável.

Missão da CEHAB-RJ: Oferecer as melhores soluções em habitação, com compromisso social e sustentável.

Valores da CEHAB-RJ:

Persistência em criar o futuro.
 Interlocução e interação nas áreas de interesse social.
 Compromisso com a mudança e a inovação.
 Foco na qualidade das produções habitacionais.
 Responsabilidade socioambiental continuada.

1.2.2 – GOVERNANÇA CORPORATIVA, GESTÃO DE RISCOS E COMPLIANCE

Ante a necessidade obrigatória de adequar a CEHAB-RJ, sociedade anônima de economia mista, de atender aos dispostos da Lei 13.303/16 – Lei das Estatais, regulamentada pelo Decreto 46.188/2017, foi instituído pela Portaria 138 de 2021 um Grupo de Trabalho tendo como objetivo preponderante, estudo de instrumentos que viabilizem as adequações legais, ainda pendentes, com destaque na regulamentação relativa às práticas de Governança Corporativa, Gestão de Riscos e "Compliance" - GRC e efetivo cumprimento do Objeto Social.

Este GT GRC concluiu cinco fases entre 07 fases planejadas, para decisão da Alta Administração, quais sejam:

1. Mapeamento da lei 13.303/2016 e Decreto 46.188/2017 e
2. Proposta de Redesenho de Organograma e Estruturação Organizacional do GRC.

Considerando que as sete fases do trabalho são:

1. Mapeamento da lei 13.303/2016 e Decreto 46.188/2017;
2. Proposta de Redesenho de Organograma e Estruturação Organizacional do GRC;
3. Redesenho de Organograma Detalhado e Regimento Interno;
4. Matriz de Risco a partir do Plano de Negócios;
5. Redesenho dos Processos e Fluxo Integrado - validando a proposta da fase 2;
6. Matriz SWOT e
7. Entrega do Relatório Final com a implantação da área da GRC

No final do exercício de 2022, a CEHAB-RJ, concluiu o seu Plano de Negócios, o que servirá de norte às novas Políticas de Habitação Social que deverão ser definidas e priorizadas no Governo do Estado com atuação da Nova Secretaria de Habitação, criada na estrutura no novo Governo.

No presente momento, com a parceria da SEPLAG, através da Equipe da Subsecretária de Gestão e Modernização - SUMOB, Superintendência de Simplificação de Processos e Serviços - SPSIMP, via Coordenação do Escritório de Processos e Inovação - EPERJ, para promover a reformulação geral de todos os processos finalísticos e de suporte, de forma moderna e inovadora, e mais a Revisão do Estatuto e Regimento Interno, com a participação dos 40 multiplicadores empregados da Cia. O resultado deste trabalho será a base para estabelecer os controles internos, um dos pilares da GRC.

NOTA 2 – PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas e são apresentadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis 11.638/07 e 11.941/09 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e está se adaptando aos reflexos produzidos pelos pronunciamentos, interpretações e orientações publicados pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, para reconhecimento em sua integralidade, bem como pela Lei 13.303/16 – que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, sociedade de economia mista e decreto estadual 46.188/17 que o regulamenta no âmbito do Estado do Rio de Janeiro.

NOTA 3 – RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.01 Classificação de Itens Circulantes e Não Circulantes

No Balanço Patrimonial, ativos e obrigações vincendas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulantes.

3.02 Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários de livre movimentação, aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez, pertencentes a terceiros, oriundas de cauções e retenções contratuais, com o objetivo de garantir a integridade do contrato e valores à Disposição do Tesouro do Estado, oriundos de recursos próprios – Fonte 230.

• Bancos Conta Movimento e Vinculada a Convênios

Refere-se aos pagamentos das obrigações contraídas pela CEHAB-RJ para o desenvolvimento de suas atividades, custeados pelo Tesouro do Estado do Rio de Janeiro, em obediência ao Orçamento Estadual, e em conformidade com a decisão do Governo do Estado. Àquelas obrigações relativas a investimentos em obras foram custeadas com a participação do Estado, através do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social - FEHIS.

• Aplicações Financeiras

Referem-se às aplicações financeiras dos recursos de terceiros, relativas a retenções contratuais sobre faturamentos de obras, contratos, em sua grande maioria anterior a 2001.

• Limite de Saque com Vinculação de Pagamento

Conta que substituiu a antiga Conta Depósitos à Disposição no Tesouro, relativa aos valores recebidos pela Companhia - Fontes Própria/Estado e depositados no Tesouro Estadual, oriundos de arrecadação de mutuários, de recursos de terceiros relativos às retenções contratuais de obras em espécie, acrescentando-se os recursos de obras do FEHIS de responsabilidade exclusiva do Estado, aplicados em Recuperação de Conjuntos Habitacionais, Construção e Urbanização.

3.03 Prestações a Receber

Corresponde, no Ativo Circulante, ao valor das prestações mensais vencidas e não pagas dos contratos de financiamentos concedidos a mutuários da CEHAB – RJ, os demais valores referentes ao saldo devedor.

As prestações a receber de mutuários, inicialmente, são reconhecidas pelo valor do contrato de financiamento.

Os trabalhos de depuração dos contratos de financiamentos, continuam sendo desenvolvidos na empresa, objetivando a correção de distorções na Carteira Imobiliária, e consequentemente a apuração das diferenças e seus reflexos serão objeto a posteriori de ajustes contábeis e de valor justo, vide Nota 22.

3.04 Estoques

Os estoques foram valorados ao custo de aquisição.

3.05 Outros Ativos

Os demais ativos estão apresentados ao custo de aquisição atualizado conforme disposições legais ou contratuais.

3.06 Imóveis para Venda

Referem-se ao estoque de unidades habitacionais destinadas à venda ou para inserção em Programas de Interesses Sociais em atendimento a população de baixa renda.

3.07 Investimentos

Os investimentos avaliados pelo método de custo estão apresentados ao custo de aquisição.

3.08 Imobilizado

É demonstrado ao custo de aquisição deduzido das depreciações que são calculadas com base no método linear e avaliação, conforme legislação vigente, vide Nota 13.

3.09 Fornecedores a pagar

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso ordinário das atividades e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor de contrato.

3.10 Outros Passivos Circulantes e Não Circulantes

Outros passivos circulantes e não circulantes estão demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas, em base "pro-rata die".

3.11 Apuração do Resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência dos exercícios, tanto para o reconhecimento de receitas quanto de despesas. Porém no exercício de 2022, em função da Rotina estabelecida no SIAFE-RIO, as Despesas de Exercícios Anteriores Pagas foram contabilizadas no Resultado de Exercícios Anteriores (Patrimônio Líquido).

NOTA 4 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2024	2023
Banco conta movimento	364	363
Aplicações financeiras	137	130
Limite de Saque com Vinculação de Pagamento	4.476	4.248
	4.977	4.741

4.2 O Saldo das aplicações Financeiras correspondem as Contas de Poupança, relativas a retenções contratuais, anteriores a 2001, cujos valores foram parte bloqueados para depósitos judiciais.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro
CNPJ 33.525.221/0001-32 - Inscrição Estadual 75.866.607
Balço Patrimonial Encerrado em 31 de dezembro de 2024



4.3 O Saldo da Conta Limite de Saque com Vinculação de Pagamento, corresponde basicamente, à indenização por desapropriação de imóvel na Av. dos Campeões, em 2017, no valor de R\$ 3,256 milhões, que sofreu arresto judicial, tendo como consequência a não quitação de diversos compromissos com fornecedores de serviços, bem como valores não utilizados no Exercício Fonte 230.

	2024	2023
Fonte 081 Recursos Não Orçamentários- Rec. Terceiros	147	147
Fonte 100 Recursos do Estado – Provenientes de Impostos	19	9
Fonte 145 Fonte 145 Recursos da Concessão de Serviço Público	4	-
Fonte 230 Recursos Próprios – Arrecadação	1.050	836
Fonte 233 Recursos Próprios – Alienação de Bens	3.256	3.256
	4.476	4.248

NOTA 5 – CONTAS A RECEBER

	2024	2023
Aluguéis a Receber	12.657	9.801
	12.657	9.801

Referem-se a prestação do aluguel de março/2020 a dezembro/2024 de um terreno locado a Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro – PUC/RJ, cujo vencimento é no dia 10 do mês subsequente. A pendência está sendo tratada pelo SEI-170029/000340/2020 e SEI-170029/000044/2022. Os referidos valores se constituem em penhoras judiciais no processo nº 0113000-33.1995.5.01.0023.

NOTA 6 – CESSÃO DE SERVIDORES

Referem-se aos funcionários da CEHAB-RJ, à disposição de órgãos municipais, estaduais e federais, sem ônus para o Estado, cujo ressarcimento é efetuado pelos órgãos requisitantes. No exercício de 2014 foi constituída a “Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa”, tendo em vista que ao longo de todos esses anos de cobrança administrativa não logrou êxito suficiente. Os demais créditos vêm sendo ressarcidos, via emissão de Guia de Recolhimento do Estado – GRE.

	2024	2023
Cessão de Servidores	1.825	1.825
(-) Prov. p/ Cred. Liq. Duvidosa	(1.213)	(1.213)
	612	612

NOTA 7 – INDENIZAÇÕES DE SEGURO HABITACIONAL A RECEBER

	2024	2023
Indenizações a Receber	154.436	146.001
	154.436	146.001

Referem-se às indenizações represadas pelas Companhias de Seguro Habitacional, correspondentes aos sinistros por morte ou invalidez permanente ocorridos de 1989 até 31 de dezembro de 2024.

As tratativas entre as partes interessadas estão em andamento, face às divergências entre débitos (Prêmios de Seguros a Pagar) e créditos, que estão sendo apurados, para questionamento com a CAIXA e a consequente negociação - encontro de contas com os Prêmios de Seguros em Atraso e pagamento, vide Nota 16.

	2024	2023
Indenizações a Receber	154.436	146.001
Seguro a pagar - Financiamento	249.065	239.187
Diferença	- 94.629	- 93.186

NOTA 8 – COTAS FINANCEIRAS A RECEBER

	2024	2023
Cotas Financeiras a Receber	18.889	12.450

Referem-se a valores a serem liberados pelo Governo do Estado de compromissos assumidos no exercício de 2024 e anteriores.

NOTA 9 - OUTROS RECEBÍVEIS

	2024	2023
Taxas e Multas a Receber	14	14
Demais Créditos a Receber	34	34
	48	48

Refere-se a valores de recebíveis, de multa aplicada em contratos de obras e outros em trânsito.

NOTA 10 – EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS (PRESTAÇÕES A RECEBER)

	2024	2023
Financiamentos Concedidos	80.168	80.238
Seguros a Faturar	5.533	5.002
FCVS a Faturar	(56)	(56)
Financiamentos Repassados RIO-URBE	90.611	89.883
	176.256	175.067

Correspondem, ao valor das prestações mensais vencidas e não pagas dos contratos de financiamentos concedidos a mutuários da CEHAB – RJ, dos seus acessórios de seguro habitacional e FCVS, vide Nota 22.

O outro valor de relevância neste grupo de contas, refere-se ao financiamento repassado a RIO-URBE, relativos aos empreendimentos Bangu I e Bangu II, cujas prestações dos contratos estão vencidas e não pagas, com taxa de juros de 9% a.a.

Nos exercícios de 2017 e 2018, em operação conjunta entre a CEHAB e a antiga Secretaria de Obras e Habitação – SEOBRAS, foram feitas tratativas para a Cobrança da Dívida, daquela empresa com a CEHAB-RJ, bem como ajustes de valores nos contratos respectivos.

Em 2022 a anterior gestão, reativou as tratativas administrativas com a RIO-URBE, ainda, sem resultados positivos, o que em Ata da 985ª Reunião Ordinária da Diretoria, ficou decidido pelo Colegiado “serão realizadas tratativas, junto ao Governo do Estado do Rio de Janeiro, para um ajuste de contas entre as partes; caso não haja êxito na via administrativa, a demanda será encaminhada à Coordenadoria Jurídica – 01-CJUJ. No valor contábil não estão, ainda, considerados os juros de mora.

NOTA 11 - OUTROS DEPÓSITOS

Referem-se aos valores bloqueados judicialmente em contas correntes e de poupança da CEHAB-RJ e de terceiros.

NOTA 12 – INVESTIMENTOS

Referem-se às participações da CEHAB-RJ no capital de empresas do Estado e Concessionária de Serviços Públicos.

NOTA 13 – IMOBILIZADO

	2024		2023	
Discriminação	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Aquisições	Valor residual
Bens Imóveis	535	(447)	-	88
Bens Móveis	2.111	(1.418)	-	591
TOTAL	2.646	(1.865)	-	679

A taxa de depreciação para bens móveis é de 10% a.a.

NOTA 14 – INTANGÍVEL

Refere-se as aquisições de SOFTWARE, efetuadas em exercício anterior, para o desenvolvimento das atividades da empresa.

NOTA 15 - DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

Correspondem às prestações vincendas dos contratos de financiamentos concedidos a mutuários da CEHAB-RJ. Os valores, ainda não estão, totalmente, conciliados. Estes contratos, encontram-se em fase de depuração, visando a apuração de diferenças e os consequentes ajustes contábeis, vide Nota 22.

NOTA 16 - FCVS A RECEBER

Referem-se a contratos de financiamentos concedidos aos mutuários com cláusulas de cobertura do FCVS que tiveram seus respectivos prazos contratuais encerrados e que estão em processo de habilitação, análise e homologação, junto à Administradora do FCVS/CAIXA, cuja situação da documentação encontra-se em análise e reprocessamento, em 31/12/2024 e na CEHAB-RJ. Em função da depuração dos contratos e ajustes no Sistema, os valores do Balço deverão ser ajustados com os da CAIXA, após todas as etapas de análise final das habilitações, dos recursos e da auditoria. Assim será possível compatibilizar os saldos com os contábeis, ambos sofrerão ajustes, conforme se segue:

	2024	2023
Habilitados c/ RCV homologados c/ valor	28.505	27.318
Auditados	28.505	27.318
Não auditados	-	-
Encerrados e Liquidados	-	-
Habilitados em análise na CAIXA	368.845	368.845
A habilitar	25.638	25.638
	422.988	421.801

Através do SEI 490002/001012/2024, está sendo tratada a licitação e a consequente contratação de empresa especializada para a “Prestação de Serviços de emissão, remessa, controle e acompanhamento de documentação, relativa a Habilitação de Contratos, Depuração, Validação, Análise e Respostas provenientes da CAIXA e a Novação dos financiamentos quitados, passíveis de cobertura, junto à Carteira do Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS”.

NOTA 17 - RECURSOS VINCULADOS – DEPÓSITOS JUDICIAIS

Refere-se aos depósitos judiciais recursais, que, atualmente, encontra-se em fase de pesquisa e análise contábil, para futura conciliação com a Coordenadoria Jurídica.

	2024	2023
Recursos Vinculados	12.473	12.473

NOTA 18 - FORNECEDORES A PAGAR

Face à promulgação do Decreto 45.692/2016 e, atualmente, a Lei 5.273/21, que tratam da situação de calamidade pública e falimentar do ESTADO e a sua Recuperação Fiscal.

	2024	2023
Restos a Pagar	363	407
Demais	3.358	3.545
	3.721	3.952

NOTA 19 – SEGUROS A PAGAR

	2024	2023
Seguros a Pagar	249.065	239.187

Referem-se aos valores constantes das faturas emitidas pelas Companhias Seguradoras relativas aos prêmios do seguro habitacional de cada unidade comercializada pela CEHAB-RJ. As Indenizações de Sinistros Represadas serão objeto de encontro de contas com os Prêmios de Seguros em Atraso.

Os pagamentos mensais dos prêmios faturados de 2001 a 2010, estão suspensos, e fazem parte de futura decisão de Diretoria, quanto ao parcelamento com a CAIXA e a CEHAB-RJ. Caso haja saldo suficiente nos contratos novados poderá ser efetuado Encontro de Contas, na mesma forma, relativa aqueles de dívidas até 2000, vide Nota 16.

NOTA 20 – FCVS A PAGAR

	2024	2023
Mensal	123	117
Trimestral	46.932	44.341
Sifcvs/Recursos	539	506
	47.594	44.964

20.1 Trimestral

Contribuição trimestral dos agentes financeiros sobre os saldos devedores dos contratos de financiamentos com cobertura do FCVS, a partir de 4º trim. /1984 até o 4º trim. /2000. Os custos incidentes trimestrais sobre a dívida são: mora 0,033 ao dia e multa de 2% a.m, cumulativamente. As cobranças foram encerradas com a edição da Lei 10.150/2000. Não ocorreu nenhuma Contribuição Trimestral até a presente data, vide Nota 16.

20.2 Mensal

Contribuição mensal de 3% sobre (A+J) das prestações dos mutuários. Existe uma diferença de dívida, relativas às Contribuições Mensais ao FCVS, relativos aos exercícios de 1991 a jun/2005, meses intercalados. Os custos incidentes mensais sobre a dívida são: mora 0,033 % ao dia e multa de 2% a.m, cumulativamente, vide Nota 16.

20.3 Multa por Não Apresentação de Recursos

À medida que os agentes financeiros perdem seus prazos para recursos exigidos de documentação e informações, relativos aos contratos com cláusula de FCVS habilitados e em fase de análise da documentação, é cobrada multa mensal de R\$ 0,38 + TR sobre cada contrato de financiamento, que vai se acumulando, assim se constituindo em dívidas financeiras, vide Nota 16.

NOTA 21 - OUTRAS OBRIGAÇÕES

Refere-se aos valores de contribuições e tributos, correspondentes à ADESÃO ao Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, ocorrido em 2017.

NOTA 22 – DÍVIDAS ASSUMIDAS PELO ESTADO

	2024	2023
Não Circulante	373.115	370.249

Contrato de Confissão, Assunção e Ressarcimento de Dívida, com base na Lei Estadual nº 2.002, de 05 de maio de 1992, firmado entre o Estado do Rio de Janeiro e a Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro – CEHAB- RJ, através do qual essa Companhia se comprometeu a entregar ao Estado, como forma de ressarcimento, o somatório das receitas recebidas da totalidade de seus mutuários, corrigida mensalmente pela UPR.

Face aplicação da Lei Estadual 4.512/2005, que permitiu a quitação das prestações dos mutuários do SFH com cláusulas contratuais de FCVS, sem a devida alteração neste contrato, houve um enorme desequilíbrio no ATIVO e uma total incapacidade de quitação do PASSIVO. Assim em 2018, o Estado do Rio de Janeiro, através de aumento de capital e amortização desta Dívida, promoveu a regularização do efeito patrimonial que estas quitações geraram. As seguintes quitações fazem parte do SEI 170029/001137/2022.

A quitação final desse contrato triangular CAIXA/CEHAB/ESTADO, se concretiza quando forem liberados os valores remanescentes do Encontro de Contas com o FCVS-CAIXA.

NOTA 23 – PROCEDIMENTO DA RFB

Em 22 de dezembro de 2012, foi lavrado o Procedimento Fiscal nº 07110800.2010.01301, Processo 12448.731.339-2012-23, pela Delegacia da Receita Federal do Rio de Janeiro, contendo 04 (quatro) tributos, correspondentes ao Imposto Sobre a Renda da Pessoa Jurídica, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido; Contribuição Para o Financiamento da Seguridade Social e Contribuição Para o PIS/PASEP, referente à data-base de 31 de dezembro de 2008. O presente Auto de Infração resultou na constituição de créditos tributários pela DRF nos seguintes valores:



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro
CNPJ 33.525.221/0001-32 - Inscrição Estadual 75.866.607
Balço Patrimonial Encerrado em 31 de dezembro de 2024



Tributos	2024	2023	2012
IRPJ - Imposto Sobre a Renda da Pessoa Jurídica	12.293	11.785	5.456
CSLL - Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido	4.467	4.282	1.982
COFINS - Contribuição Para o Financiamento da Seguridade Social	24.072	23.098	10.785
PIS - Contribuição Para o PIS/PASEP	5.226	5.015	2.341
TOTAL	46.058	44.180	20.564

A CEHAB ajuizou, na 1ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro - Ação Anulatória com tutela de Urgência de Débito Fiscal por dependência à Execução Fiscal 0162475-69.2016.4.02.5101, alegando prescrição das Certidões de Dívida Ativa, sendo em 2021, concedida sentença dando como parcialmente procedente apenas para decretar a nulidade do pedido, relativo aos tributos de COFINS e PIS/PASEP no montante de R\$ 28.113 (vinte e oito milhões e cento e treze mil) - DAs nºs 70716004910700 (PIS) e 7061601797620 (COFINS). Restando em recurso pela nulidade também dos débitos relativos ao IRPJ e a CSLL.

NOTA 24 – PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS

Referem-se a provisões para indenizações trabalhistas R\$ 45.113 milhões e provisões para causas cíveis R\$ 9,155 milhões. Conforme informações recebidas da Coordenadoria Jurídica da Entidade em 30 de dezembro de 2013, os processos trabalhistas identificados e quantificados deduzidos das reversões ocorridas em 2015 até 31/12/2024 totalizam o seguinte montante:

Contingências Trabalhistas	R\$
Provável	45.113
Possível	174
Total	45.287

Salienta-se que o valor informado pela Coordenadoria Jurídica não representa a totalidade dos processos trabalhistas existentes, mas, tão somente aqueles conciliados, identificados e quantificados no exercício de 2013. No momento, estão sendo efetuados os levantamentos de todas as ações entre a Coordenadoria Jurídica da CEHAB e a Procuradoria Geral do Estado e Judiciário, no sentido de atualizar e mensurar as principais demandas coletivas.

Há que se ressaltar, que as demandas do dissídio 2007 e 2008 estão sendo tratadas em ações de conciliações individuais, resultando em êxito financeiro para a CEHAB-RJ, cujos os recursos para pagamento estão sendo disponibilizados pelo ESTADO, através de Requisições de Pequeno Valor - RPV e Precatórios, em andamento na Justiça Trabalhista, bem como as demais demandas, sem impacto no Balço da CEHAB-RJ.

As provisões para Contingências Cíveis estão sendo elaboradas e mensuradas pela atual Coordenadoria Jurídica da CEHAB-RJ, portanto, não há como atestar que os valores provisionados contabilmente são suficientes para cobrir eventuais perdas com estes processos.

NOTA 25 – CAPITAL SOCIAL

O Capital Social da Companhia é representado por 3.339.375.679 ações ordinárias sem valor nominal, totalmente integralizado, sendo o Governo do Estado do Rio de Janeiro o acionista majoritário, detentor de 99,97% e a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro de 0,03%. Acionistas privados, apenas 249 ações, sem expressão na sua composição (3.339.375.679).

NOTA 26 – PREJUÍZOS ACUMULADOS

Resultado Exercício Societário	
Prejuízo Acumulado Exercícios Anteriores	(163.493)
Ajustes de Exercícios Anteriores a 2024	14.174
Prejuízo do Exercício de 2024	(9.056)
Prejuízo Acumulado 2024	(158.375)

NOTA 27 – DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ABRANGENTE

A Companhia elaborou sua Demonstração de Resultados de forma a abranger todas as suas operações normais bem como as eventuais e atípicas, de forma a dispensar a elaboração de demonstração, em separado.

As Demonstrações Contábeis da Companhia, encerradas em 31 de dezembro de 2024, serão apreciadas pelos membros do Conselho de Administração.

NOTA 28 – FATO RELEVANTE

O quadro abaixo apresenta os itens que geraram o impacto no Resultado do Exercício.

IMPACTO NO RESULTADO DO EXERCÍCIO QUADRO I

	2024	2023
Ass. Dívida	(2.987)	(6.405)
Seg. a Pagar	(9.345)	(11.276)
FCVS a Pagar	(2.250)	(2.487)
Atualização /Ajuste Cons. PERT	(727)	(1.158)
Provisão de Férias e 13º	(6.192)	-
Receita – RCV	1.187	1.379
Receita Ind. a Receber	8.420	9.443
Receita Aluguel PUC/ Arrecadação	2.856	2.918
Encargos Rio-Urbe	728	1.555
Demais Receitas e Despesas	(746)	323
Impacto Anual	(9.056)	(5.708)

NOTA 29 – EVENTO SUBSEQUENTE

No caso de cobranças ativas de IPTU de Imóveis em Estoque da CEHAB-RJ e de imóveis comercializados com mutuários, com base no TEMA 1.140 do STF – Recurso Extraordinário 1320054, cuja Tese “As empresas públicas e as sociedades de economia mista delegatárias de serviços públicos essenciais, que não distribuam lucros a acionistas privados nem ofereçam risco ao equilíbrio concorrencial, são beneficiárias da imunidade recíproca prevista no artigo 150, VI, a, da Constituição Federal, independentemente de cobrança de tarifa com contraprestação do serviço” – a CEHAB-RJ vem aplicando este benefício.

O mesmo vem ocorrendo com as demandas de execuções fiscais, com ganhos recorrentes, baseada nessa Tese do STF.

NOTAS ESPECIAIS

I) Exigibilidades Contingentes

Existem contingências de natureza passiva nas áreas trabalhistas, cível e tributária de estimativa elevada que afetam a posição patrimonial da Empresa, porém ainda não foi possível a total mensuração pelo setor jurídico.

Por outro lado, existem valores de dívidas de mutuários com IPTU em diversas Prefeituras do Estado, cujas cobranças estão sendo aplicadas à CEHAB-RJ, por solidariedade, e ainda não foi possível a mensuração total desses valores. Estas dívidas vem sendo judicializadas com ganhos da Companhia, suspensos provisoriamente até parecer final do STF, baseado na imunidade recíproca. O Capital Social da Companhia se compõe de 99,97% Estado e Município 0,03. Apenas 290 ações são de capital privado em um contexto de 3.339.375.679 (três bilhões, trezentos e trinta e nove milhões, trezentos e setenta e cinco mil, seiscentos e setenta e nove) de ações.

II) Bens Imóveis para Vendas

O módulo de Cadastro Imobiliário faz parte do Sistema Integrado de Gestão Imobiliária – SIGI e está sendo desenvolvido e depurado pela CEHAB-RJ, pela Diretoria de Operações Imobiliárias, quando então será possível a realização de ajuste operacional e contábil.

III) Adesão a Lei 11.941/09 - REFIS e Lei 13.496/17 - PERT

Em junho de 2011 foi efetivada a adesão à Lei. 11.941/09 com o parcelamento de até 180 cotas, cujos reflexos contábeis, vêm ocorrendo nas Contas do Passivo Circulante e Passivo Não Circulante e na Conta de Resultados com dotações orçamentárias na Fonte 100. Em agosto de 2017 a CEHAB fez adesão à Lei 13.496/17 – PERT, cujas quitações vêm sendo garantidas pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro, sendo o valor da dívida em 31 de dezembro de 2024 de R\$ 8.992 milhões de reais.

IV) Adoção das Novas Normas Contábeis

A CEHAB-RJ sempre buscou atender às práticas contábeis adotadas no Brasil e inclusive, com ênfase aos CPCs editados, no entanto, face ao grau de complexidade na aplicação de certos itens das normas, a empresa pretende atendê-los de forma fidedigna no decorrer dos exercícios subsequentes.

Abaixo apresentamos os assuntos importantes de Contabilidade e Auditoria que pretendemos implementar na Empresa.

CPC 01 – REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL DE ATIVOS – A CEHAB-RJ, através da Portaria 122 de 25/11/2015, providenciou os cálculos dos procedimentos de teste de *impairment*. Este trabalho foi concluído em 2016 e registrado em início 2017 e será continuado em cada exercício dos anos subsequentes, sempre no mesmo período, visando os ajustes contábeis necessários e face ao Manual de Ajustes e Depreciação dos Bens Móveis, elaborado pela Contadoria do Estado.

CPC 03 (R2) – DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – Desde a vigência da Lei 11.638/07 a CEHAB tem adotado essa demonstração.

CPC 04 – ATIVO INTANGÍVEL – A Companhia desenvolveu sistema informatizado próprio e encontra-se em pleno funcionamento.

CPC 12 – AJUSTE A VALOR PRESENTE – Os ativos e passivos não circulantes estão sendo apresentados pelos valores presentes de realização.

CPC 16 - ESTOQUES Os estoques estão registrados pelo seu valor original, sem que se tenha estimada a probabilidade de perda com os mesmos.

CPC 25 – PROVISÕES, PASSIVOS E ATIVOS CONTINGENTES – As provisões não estão em conformidade a esse pronunciamento, conforme nota explicativa 24.

CPC 26 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS – Já foram concluídos os trabalhos e adequação às normas internacionais deste pronunciamento, apresentando o Balço Patrimonial, as Demonstrações de Resultado, Mutações do Patrimônio Líquido e dos Fluxos de Caixa.

CPC 27 – ATIVO IMOBILIZADO – Conforme mencionado no CPC 01, após diagnóstico do trabalho realizado pelo Grupo de Trabalho, constituído pela Portaria nº 103 de 30 de dezembro de 2014, foram efetuados os ajustes necessários para em observância a esta norma, em nov/ 2017.

OBSERVAÇÃO: A presente numeração das Notas Explicativas, que de NOTA 1 a 29 mais as NOTAS ESPECIAIS de I a IV, refere-se, exclusivamente, às Demonstrações Contábeis do exercício de 2024 a disposição dos interessados da informação contábil em atendimento à legislação pertinente.

Reginaldo Jardim Ferreira Diretor Presidente CPF 713.610.657-53	Raphael dos Santos Freitas Diretor Vice-Presidente CPF 058.686.007-03	Flávio Abner-Cahn Alvarenga Brazão Diretor de Administração e Finanças CPF 127.706.417-27
Juan Oliveira Groppo Diretor de Projetos e Obras CPF 130.646.827-25	Michell Yamasaki Verdejo Diretor de Operações Imobiliárias CPF 035.842.289-21	Maicon Rego Paim Contador - CRC-RJ 112588/O-4 CPF 109.500.247-32

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

À Diretoria da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (CEHAB-RJ)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (CEHAB-RJ)**, que compreendem o Balço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido e Demonstração de Fluxos de Caixa em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as leis vigentes, exceto quanto aos eventos relacionados aos valores de direitos do FCVS, do Imobilizado e Provisões Judiciais Contingentes, inexistência adequada de solução para a situação dos empregados efetivos.

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 **CEHAB-RJ**, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião **COM RESSALVA**.

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

Obtivemos todas as outras informações antes da data do seu relatório e identificamos distorção relevante nas outras informações, sendo destaques os valores apresentados como direitos do FCVS, do Imobilizado e Provisões Judiciais Contingentes, inexistência adequada de solução para a situação dos empregados efetivos.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis 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.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da **CEHAB-RJ** continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis.

Os responsáveis pela governança da **CEHAB-RJ** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estejam 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 a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam 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 da 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:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas em relação à capacidade de continuidade operacional da **CEHAB**, exceto aos pontos elencados pela ressalva.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Coronel Fabriciano, 03 de abril de 2025

Lage & Lage Auditores e Consultores Associados - EPP
CRC nº: MG-005916/O-0

Walmir Moreira Lage
CRC nº: MG-057671/O-6 - CNAI nº: 3979