

# COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA SA

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023



**Executive**  
Audidores Independentes



CURITIBA



**CURITIBA S.A.**

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

## **Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - Curitiba S/A**

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Sumário

Relatório dos Auditores Independentes ..... 1 - 3

Demonstrações Financeiras Auditadas

Balanco patrimonial..... 4 - 5

Demonstração do resultado ..... 6

Demonstração dos fluxos de caixa ..... 7

Demonstração das mutações do patrimônio líquido ..... 8

Notas explicativas às demonstrações financeiras..... 9 - 19



## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Diretores e Acionistas da:

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S/A.**

Curitiba - PR

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da **Companhia de Desenvolvimento de Curitiba – Curitiba S/A**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Companhia de Desenvolvimento de Curitiba – Curitiba S/A**, 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.

### **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 financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase**

#### **Provisão para contingência**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 13, no relatório emitido pelos advogados da Companhia, consta a ação de indenização de autos nº 589/0000, com a indicação de perda provável no valor de R\$ 47.420.534,14. No entanto foi provisionado o valor de R\$ 23.181.000,00, restando o valor de R\$ 24.239.534,14.

Essa diferença não foi contingenciada por ter sido ofertado no referido processo de imóveis de propriedade da Companhia, que estão contabilizados em seu ativo pelo custo de aquisição e ofertado no processo pela avaliação de mercado. A administração entendeu que a diferença entre o valor de aquisição e o valor de mercado é suficiente para quitar o referido processo. Nossa conclusão não contém modificação em função deste assunto.



## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que 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 financeiras.

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 financeiras, 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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.

Curitiba, 31 de janeiro de 2024.

Executive Auditores Independentes  
CRC-PR-005657/O-1

NELSON BAZZANEZE:28672950097

Assinado de forma digital por NELSON BAZZANEZE:28672950097  
Dados: 2024.02.11 21:58:44 -03'00'

Nelson Bazzaneze  
Contador CRC-PR-045350/O-1  
CNAI N° 2742



CURITIBA



**CURITIBA S.A.**  
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S/A**

**BALANÇO PATRIMONIAL - R\$**

**ATIVO**

	<b>NE</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>CIRCULANTE</b>		<b>28.787.507,67</b>	<b>38.757.957,35</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	04	9.196.733,99	19.550.550,33
Contas a receber de clientes	05	3.907.260,21	3.700.452,32
Estoques	06	15.357.662,65	15.368.088,34
Impostos a Recuperar	07	282.355,88	47.005,19
Despesas do Exercício Seguinte		8.102,62	-
Outros créditos		35.392,32	91.861,17
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>11.462.821,20</b>	<b>10.942.926,05</b>
<b>Realizável à Longo Prazo</b>		<b>9.320.881,03</b>	<b>8.974.616,15</b>
Contas a receber de Clientes	05	8.401.598,10	7.777.720,83
Depósitos Judiciais/Extrajudiciais	08	919.282,93	1.196.895,32
<b>Investimentos</b>	09	<b>1.911.329,87</b>	<b>1.911.329,87</b>
<b>Imobilizado</b>	09	<b>230.610,30</b>	<b>56.980,03</b>
<b>Intangível</b>	09	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b><u>40.250.328,87</u></b>	<b><u>49.700.883,40</u></b>

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras.



CURITIBA



**CURITIBA S.A.**  
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S/A**

**BALANÇO PATRIMONIAL - R\$**

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	<b>NE</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>CIRCULANTE</b>		<b>845.360,09</b>	<b>6.593.773,55</b>
Fornecedores e Contas a Pagar		29.888,85	31.502,66
Obrigações Trabalhistas e Sociais	10	596.352,86	688.150,46
Obrigações Fiscais	11	216.890,08	5.873.041,55
Outras Obrigações		2.228,30	1.078,88
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>32.694.640,78</b>	<b>32.627.402,95</b>
Tributo s/Venda de Estoques de Áreas	12	309.640,78	242.402,95
Provisão para contingências	13	32.385.000,00	32.385.000,00
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>6.710.328,00</b>	<b>10.479.706,90</b>
Capital Social	15	225.164.052,50	223.564.052,50
Recebimento p/Futuro Aumento de Capital	16	-	1.600.000,00
Reserva de Incentivos Fiscais	17	511.477.401,34	511.477.401,34
Prejuízos Acumulados	18	(729.931.125,84)	(726.161.746,94)
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>40.250.328,87</b>	<b>49.700.883,40</b>

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras.



CURITIBA

CURITIBA S.A.  
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

## COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S/A

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$

	NE	2023	2022
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>22</b>	<b>2.947.886,08</b>	<b>56.086.387,70</b>
Comercialização de Imóveis e prestação de serviços		2.947.886,08	56.086.387,70
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>		<b>(471.989,09)</b>	<b>(4.722.293,60)</b>
Impostos sobre vendas e outras deduções		(471.989,09)	(4.722.293,60)
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>		<b>2.475.896,99</b>	<b>51.364.094,10</b>
<b>CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS</b>		<b>(66.500,00)</b>	<b>(5.669.029,89)</b>
<b>LUCRO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>2.409.396,99</b>	<b>45.695.064,21</b>
<b>RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>	<b>23</b>	<b>(8.066.244,51)</b>	<b>(40.374.376,60)</b>
Despesas Administrativas e Gerais		(9.547.213,36)	(40.861.252,74)
Outras Receitas (despesas)		1.436.410,05	445.138,82
Reversão de Provisões		44.558,80	41.737,32
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>(5.656.847,52)</b>	<b>5.320.687,61</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>23</b>	<b>1.934.473,81</b>	<b>625.537,81</b>
Receitas Financeiras		1.937.297,79	637.795,18
Despesas Financeiras		(2.823,98)	(12.257,37)
<b>RESULTADO ANTES DO IRPJ E DA CSLL</b>		<b>(3.722.373,71)</b>	<b>5.946.225,42</b>
<b>PROVISÃO IRPJ E CSLL</b>		-	(1.357.717,83)
<b>PREJUÍZO/LUCRO DO EXERCÍCIO</b>		<b>(3.722.373,71)</b>	<b>4.588.507,59</b>
<b>LUCRO POR AÇÃO</b>		<b>(0, 017)</b>	<b>0, 021</b>

Não há outros resultados abrangentes no exercício corrente e no exercício anterior  
As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras



CURITIBA

CURITIBA S.A.  
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

## COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S/A

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO - R\$

	2023	2022
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Ajustes no Lucro Líquido</b>		
Lucro/Prejuízo Líquido do Exercício	(3.722.373,71)	4.588.507,59
Depreciações e Amortizações	34.424,14	8.427,41
Resultado da Venda do Imobilizado	-	-
Contingências	277.612,39	(672.170,28)
Recebimento p/Futuro Aumento de Capital	-	-
Ajuste de Exercícios Anteriores	(47.005,19)	-
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>(3.457.342,37)</b>	<b>3.924.764,72</b>
<b>Variações de Ativos e Obrigações</b>		
Redução (Aumento) Contas a Receber de Clientes	(830.685,16)	380.170,52
Redução (Aumento) Imóveis a Comercializar	10.425,69	6.080.402,24
Redução (Aumento) Impostos a Recuperar	(235.350,69)	(16.826,56)
Despesas do Exercício Seguinte	(8.102,62)	-
Redução (Aumento) Outros Créditos	56.468,85	1.971,21
Aumento (Redução) Fornecedores	(1.613,81)	10.801,10
Aumento (Redução) Obrigações Sociais e Trabalhistas	(91.797,60)	125.078,06
Aumento (Redução) Obrigações Fiscais	(5.588.913,64)	5.696.575,27
Aumento (Redução) Outras obrigações	1.149,42	(22.729,51)
<b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais</b>	<b>(10.145.761,93)</b>	<b>16.180.207,05</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Venda do Imobilizado	-	-
Aquisição do Imobilizado/Intangível	(208.054,41)	(28.910,00)
<b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimentos</b>	<b>(208.054,41)</b>	<b>(28.910,00)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Adiantamento para aumento de capital	-	-
Aumento (Redução) Financiamentos	-	-
<b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamentos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) CAIXA E EQUIVALENTE A CAIXA</b>	<b>(10.353.816,34)</b>	<b>16.151.297,05</b>
Caixa e equivalente a caixa no início do exercício	19.550.550,33	3.399.253,28
Caixa e equivalente a caixa no final do exercício	9.196.733,99	19.550.550,33
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) CAIXA E EQUIVALENTE A CAIXA</b>	<b>(10.353.816,34)</b>	<b>16.151.297,05</b>

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras



CURITIBA



**CURITIBA S.A.**  
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S/A**

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - R\$**

	<b>Capital Social</b>	<b>Aporte Futuro Aumento de Capital</b>	<b>Reserva de Incentivos Fis- cais</b>	<b>Prejuízos Acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldo em 31/12/2021	223.564.052,50	1.600.000,00	511.477.401,34	(730.750.254,53)	5.891.199,31
Lucro do Exercício				4.588.507,59	4.588.507,59
Saldos em 31/12/2022	223.564.052,50	1.600.000,00	511.477.401,34	(726.161.746,94)	10.479.706,90
Capital Integralizado	1.600.000,00	(1.600.000,00)			-
Ajuste Exercícios Anteriores				(47.005,19)	(47.005,19)
Prejuízo do Exercício				(3.722.373,71)	(3.722.373,71)
Saldos em 31/12/2023	225.164.052,50	-	511.477.401,34	(729.931.125,84)	6.710.328,00

**As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras**



CURITIBA



**CURITIBA S.A.**  
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

## COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S/A

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - R\$ EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S/A**, empresa de economia mista integrante da Administração Pública Indireta do Município de Curitiba, criada em 21 de agosto de 1963 e hoje se coloca como uma das maiores empresas com capacidade técnica, operacional e institucional em seu segmento, é a entidade responsável pela viabilização e implantação de Projetos e Programas de Regularização Fundiária das áreas objeto da implantação da Cidade Industrial de Curitiba e de ocupação irregular, atuando na geração, comercialização e transferência de domínio e posse aos seus ocupantes, garantindo assim a ordenação regular do espaço urbano do Município. Sua missão está ligada à coordenação das políticas públicas que visam promover essa regularização fundiária para as empresas, pessoas e instituições que porventura se instalaram na cidade, principalmente àquelas assentadas nas áreas de sua propriedade, oriundas da implantação do Pólo Industrial de Curitiba.

A empresa com sede em Curitiba (PR) tem como seu maior acionista a Prefeitura Municipal de Curitiba (99,99% das ações ordinárias). Com capacidade de operação da regularização fundiária de 1.100.000,00 metros quadrados anuais, a CURITIBA S.A. é a maior empresa de geração de títulos de propriedade regular do estado do Paraná. Sua capacidade de desenvolvimento vem de fontes como conhecimento técnico, equipe especializada e elevado rendimento produtivo por escala. No segmento, considerando o espaço da cidade, a CURITIBA S.A. cobre uma área correspondente a aproximadamente 10% do território do município, contribuindo para a qualidade de vida de mais 200 mil curitibanos, por meio de uma rede de interação com outros agentes públicos, trabalhando de forma constante na busca de fontes alternativas e na criação de novos modelos de assentamento regular.

Com valores claros e efetivos, a Companhia vem trabalhando ao longo de sua história de maneira eficiente e participativa na vida das pessoas e instituições, e continua aprimorando as suas práticas empresariais pautadas pela ética, transparência e responsabilidade social e ambiental. Seu objetivo é auxiliar no estabelecimento de um plano de ação para futuros projetos e ações que envolvam a sustentabilidade territorial, avaliando os aspectos mais relevantes para a continuidade da promoção da cidadania, sob o ponto de vista tanto da empresa quanto da sociedade.

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo e estão sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposições em contrário.

##### 2.1. BASE DE PREPARAÇÃO

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com os normativos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A elaboração das demonstrações financeiras em conformidade com os CPCs exige a utilização de determinadas estimativas contábeis essenciais. Requer ainda, que a Administração da Companhia julgue da maneira mais apropriada a aplicação das políticas contábeis. As áreas em que os julgamentos e estimativas significativos foram feitos para a elaboração das demonstrações financeiras e os seus efeitos são apresentados na nota explicativa nº. 3.

Todos os valores são apresentados em reais, exceto de outro modo indicado.



## 2.2. RECONHECIMENTO E MENSURAÇÃO

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os investimentos são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são inicialmente reconhecidos pelo valor justo e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os empréstimos são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

## 2.3. ATIVOS FINANCEIROS

A Companhia classifica seus ativos financeiros em uma das categorias discutidas abaixo, dependendo da finalidade.

### Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, ou menos e com risco insignificante de mudança de valor.

### Aplicações financeiras

Estão representadas pelos valores aplicados mais rendimentos auferidos até a data do balanço patrimonial.

### Contas a receber

Esses ativos são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis não cotados num mercado ativo. Surgem principalmente pela provisão de recebimento de recursos. São inicialmente reconhecidos ao valor presente, menos a provisão para *impairment*, se aplicável.

As provisões para *impairment* são reconhecidas quando houver evidência objetiva (como dificuldades financeiras significativas por parte da contraparte, inadimplência ou atraso significativo no pagamento) que a Companhia será capaz de cobrar todos os valores devidos no termo a receber, sendo o valor dessa provisão a diferença entre o valor contábil líquido e o valor presente dos fluxos de caixa futuros associados aos valores a receber que sofreram *impairment*. Para as contas a receber, que são registradas pelo valor líquido, essas provisões são registradas como uma conta retificadora separada, sendo o prejuízo reconhecido dentro de despesas administrativas na demonstração do resultado. Na confirmação de que as contas a receber de clientes não serão cobráveis, o valor contábil bruto do ativo é baixado contra provisão associada.

## 2.4. PASSIVOS FINANCEIROS

A Companhia classifica seus passivos financeiros em uma das categorias discutidas abaixo, dependendo do objetivo para o qual o passivo foi adquirido.

### Empréstimos

Os empréstimos são passivos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. Eles são incluídos como passivo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão de balanço (estes são classificados como passivos não circulantes).

### Outros Passivos Financeiros

Outros passivos financeiros incluem as contas a pagar a fornecedores e outros passivos monetários à curto prazo, inicialmente reconhecidos ao valor presente e subsequentemente contabilizados ao custo amortizado utilizando o método de taxa de juros em vigor.

## **2.5. ESTOQUES**

Os estoques inicialmente reconhecidos ao custo e, subsequentemente, ao menor entre o custo e o valor líquido de realização. O custo inclui todos os custos de aquisição e conversão, e outros custos incorridos para colocar os estoques em sua localização e condição atuais.

## **2.6. IMOBILIZADO**

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com aquisição de ativos qualificadores.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente se for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, conforme taxas demonstradas na nota explicativa nº. 8.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outros resultados operacionais" na demonstração do resultado.

### Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos o custo de venda e o seu valor de uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UCG)). Os ativos financeiros, exceto o ágio, que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

## **2.7. PROVISÕES**

As provisões são reconhecidas para passivos de termo ou valores incertos que surgiram como resultado de transações passadas.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das provisões, contingências ativas e contingências passivas são efetuados de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento CPC 25 e consideram premissas definidas pela administração da Companhia e seus assessores jurídicos. As contingências, coerentes com práticas conservadoras adotadas, são avaliadas por assessores jurídicos, e levam em consideração a probabilidade de que recursos financeiros sejam exigidos para liquidar obrigações, cujo montante possa ser estimado com suficiente segurança. As contingências são divulgadas como: prováveis, para quais são constituídas provisões; possíveis, divulgadas sem que sejam provisionadas; e remotas que não requerem provisão e divulgação. O total das contingências é quantificado utilizando modelos e critérios que permitam a sua mensuração de forma adequada, apesar da incerteza inerente ao prazo e ao valor.

## 2.8. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

As despesas de imposto de renda e contribuição social no período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

## 2.9. RECONHECIMENTO DA RECEITA

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades. O reconhecimento da receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a Companhia e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades.

## 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS ESSENCIAIS

A Companhia realiza determinadas estimativas e premissas em relação ao futuro. As estimativas e julgamentos são continuamente avaliados com base na experiência histórica e outros fatores, incluindo as expectativas dos eventos futuros que se acredita serem razoáveis de acordo com as circunstâncias. No futuro, a experiência real pode diferir dessas estimativas e premissas.

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Banco conta movimento	96.694,29	303.451,32
Aplicações Financeiras	<u>9.100.039,70</u>	<u>19.247.099,01</u>
	<u>9.196.733,99</u>	<u>19.550.550,33</u>

Os depósitos bancários à vista representam os recursos disponíveis que são mantidos nas instituições financeiras. As aplicações financeiras demonstram as aplicações em fundos de investimentos aplicados na Caixa Econômica Federal.

**5. CONTAS A RECEBER – CLIENTES**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Cientes	12.308.858,31	11.478.173,15
(-) Parcela de longo prazo	<u>(8.401.598,10)</u>	<u>(7.777.720,83)</u>
	<u>3.907.260,21</u>	<u>3.700.452,32</u>

Esta rubrica registra o montante relativo às parcelas de curto e longo prazo dos contratos de compra e venda de imóveis firmados com a Companhia.

**6. ESTOQUES**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Terrenos	34.383.192,83	34.438.177,32
Provisão para desvalorização do estoque	<u>(19.025.530,18)</u>	<u>(19.070.088,98)</u>
	<u>15.357.662,65</u>	<u>15.368.088,34</u>

**7. IMPOSTOS A RECUPERAR**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CSLL Saldo Negativo	7.172,21	-
IRPJ Saldo Negativo	<u>275.183,67</u>	<u>47.005,19</u>
	<u>282.355,88</u>	<u>47.005,19</u>

Esta rubrica registra os valores referente à CSLL paga por estimativa e os valores do imposto de renda retido na fonte na aplicação financeira.

**8. DEPÓSITOS JUDICIAIS**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Depósitos Judiciais	<u>919.282,93</u>	<u>1.196.895,32</u>
	<u>919.282,93</u>	<u>1.196.895,32</u>

Referem-se aos depósitos judiciais que foram realizados pela Companhia em razão de ações judiciais em que é parte ou terceiro interessado.



CURITIBA



CURITIBA S.A.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

**9. INVESTIMENTOS, IMOBILIZADO E INTANGÍVEL.**

				<u>Total líquido</u>	
	Taxa anual depreciação/ amortização (%)	Custo histó- rico corrigido	Depreciação acumulada	Saldo resi- dual 2023	Saldo residual 2022
Terreno área Parque Barigui		1.911.329,87		1.911.329,87	1.911.329,87
Máquinas e Equipamentos	10	197.373,76	(146.984,74)	50.389,02	33.049,68
Móveis e Utensílios	10	189.224,51	(171.470,65)	17.753,86	22.874,02
Veículos	20	147.076,00	(147.076,00)	-	-
Computadores e periféricos	20	392.426,83	(229.959,41)	162.467,42	1.056,33
Softwares	25	187.054,95	(187.054,95)	-	-
		<u>3.024.485,92</u>	<u>(882.545,75)</u>	<u>2.141.940,17</u>	<u>1.968.309,90</u>

**Imobilizado – Impairment**

O Imobilizado está demonstrado ao custo de aquisição, sendo que a Companhia não identificou a necessidade de revisar a vida útil dos mesmos, face à imaterialidade do Ativo Imobilizado sobre o seu Ativo Total, bem como de não indícios que seus bens estejam registrados a valores superiores ao valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Até a data de aprovação das demonstrações financeiras não foram identificadas perdas por *impairment*.

O imobilizado está livre de ônus e/ou garantias, exceto quando atrelado ao seu próprio financiamento.

**10. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E SOCIAIS**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Provisão de Férias	493.818,22	590.208,07
INSS a Recolher	102.534,64	97.942,39
	<u>596.352,86</u>	<u>688.150,46</u>

**11. OBRIGAÇÕES FISCAIS**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Pasep	22.546,38	804.708,10
Cofins	107.161,77	3.708.912,29
IRRF retido na fonte	85.378,83	392,95
ISS retido na fonte	439,55	446,08
CS retido na fonte	1.363,55	864,30
IRPJ Lucro Real	-	979.526,44
CSLL Lucro Real	-	378.191,39
	<u>216.890,08</u>	<u>5.873.041,55</u>

**12. TRIBUTOS S/VENDA DE ESTOQUE DE ÁREAS**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Pis/Pasep a Recolher	55.233,13	43.239,20
Cofins a Recolher	254.407,65	199.163,75
	<u>309.640,78</u>	<u>242.402,95</u>

Referem-se aos tributos s/vendas parceladas e que serão recolhidos conforme ocorrerem os respectivos recebimentos.



### 13. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

A Companhia possui ações judiciais perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com ações em curso, como segue:

	Perda Provável		Perda Possível	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Contingências trabalhistas	-	-	-	-
Contingências cíveis	32.385.000,00	32.385.000,00	27.566.472,64	28.941.621,88
Contingências Tributárias	-	-	411.635.796,22	411.635.796,22
Valor Líquido	32.385.000,00	32.385.000,00	439.202.268,86	440.577.418,10

Conforme requerido pelas práticas contábeis brasileiras (NBC TG 25), os valores de processos cujas probabilidades de perda são consideradas pelos assessores jurídicos como possíveis e remotas, não são passíveis de provisão e, portanto, tais valores não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia.

No relatório emitido pelos advogados da Companhia, consta a ação de indenização de autos nº 589/0000, com indicação de perda provável no valor de R\$ 47.420.534,14. Temos contabilizado em provisões de contingências o valor de R\$ 23.181.000,00 e verificamos que foi ofertado diversos imóveis cuja última avaliação disponível equivale ao total de R\$ 45.241.946,20, o que ultrapassaria o valor para quitar o referido processo.

### 14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Não foi constituída provisão para imposto de renda e contribuição social no ano de 2023, uma vez que a Companhia apresentou prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social neste exercício. A Companhia apresenta estoque de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, os quais são imprescritíveis, tendo apenas sua compensação limitada a 30% do imposto de renda e contribuição social devidos em cada exercício.

Não foram registrados os créditos tributários sobre esses prejuízos fiscais uma vez que sua realização depende de eventos futuros, não sendo praticável estimar qual o período necessário para sua realização.

	31/12/2023	31/12/2022
Contribuição Social s/Lucro Líquido Fiscal	-	378.191,39
Imposto de Renda s/Lucro Líquido Fiscal	-	979.526,44
	-	1.357.717,83



CURITIBA

CURITIBA S.A.  
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

## 15. CAPITAL SOCIAL

O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 225.164.052,50, dividido em 225.164.053 de ações ordinárias nominativas no valor nominal de R\$ 1,00 cada, totalmente integralizado em moeda corrente nacional e distribuído entre os acionistas da seguinte forma:

Acionistas	Quantidade de Ações	%
Prefeitura Municipal de Curitiba	225.163.747	99,999864099088
Fundação Bamerindus de Assistência Social	78	0,000034641409
Banco Banestado S/A	14	0,000006217689
Instituto de Engenharia do Paraná	3	0,000001332362
Federação das Indústrias do Estado do Paraná	3	0,000001332362
Universidade Federal do Paraná	4	0,000001776483
Associação das Empresas da CIC	4	0,000001776483
Câmara Municipal de Curitiba	200	0,000088824125
	<u>225.164.053</u>	<u>100</u>

## 16. RECEBIMENTO P/FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Recebimento Prefeitura Municipal de Curitiba	-	1.600.000,00
	<u>-</u>	<u>1.600.000,00</u>

No dia 30 de novembro de 2021, a Prefeitura Municipal de Curitiba concedeu adiantamento no montante de R\$ 1.600.000,00. Em 27 de abril de 2022 foi realizada a 76ª AGE, na qual a administração da Companhia fez a proposta para aumentar o capital social, tendo sido aprovado. O referido aumento foi homologado na 77ª AGE realizada em 26/04/2023.

## 17. RESERVA DE INCENTIVOS FISCAIS

### Lei 16.348/2009 – Remissão de débitos – Agência de Fomento do Paraná S.A.

Em 22/12/2009 foi publicada no Diário Oficial do Estado do Paraná a Lei nº. 16.348, que concedeu a remissão dos débitos da Companhia de Desenvolvimento de Curitiba, para o Fundo de Desenvolvimento Econômico – FDE e com denominados ativos provenientes do processo de saneamento e privatização do Banco do Estado do Paraná S.A., ambos de titularidade do Estado do Paraná, ficando a Agência de Fomento do Paraná S.A., na qualidade de gestora do Fundo de Desenvolvimento Econômico – e dos denominados ativos, autorizada a efetuar os ajustes financeiros e contábeis em decorrência da remissão de dívidas autorizadas pela lei supracitada.

A Administração da Companhia, amparada por extensos estudos e considerando as características dos recursos recebidos e a destinação dos mesmos para fins de implantação do pólo industrial do Município, caracterizou a operação como Subvenção p/Investimentos, e autorizou a baixa dos referidos débitos após o encerramento dos processos judiciais, o que se deu mediante acordo entre Curitiba S.A, Município de Curitiba e Estado do Paraná. Em dezembro de 2016 efetuamos a baixa da referida dívida em função da aceitação da remissão junto a Agência de Fomento do Paraná S.A. e do encerramento dos processos judiciais.

O valor de R\$ 511.477 refere-se ao lucro do exercício do ano de 2016, o qual foi transferido para Reserva de Incentivos Fiscais.

**18. PREJUÍZOS ACUMULADOS**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Prejuízos Acumulados até o Ano Anterior	(726.161.746,94)	(730.750.254,53)
Ajuste de Exercícios Anteriores	(47.005,19)	-
Lucro/Prejuízo do Ano	<u>(3.722.373,71)</u>	<u>4.588.507,59</u>
Valor Líquido	<u>(729.931.125,84)</u>	<u>(726.161.746,94)</u>

No exercício de 2023, foi registrado um montante negativo de R\$ 47.005,19 como ajustes de exercícios anteriores. Esse valor está relacionado à contabilização a menor da provisão para IRPJ referente ao exercício de 2023.

**19. PLANO DE PENSÃO**

A Companhia é uma das patrocinadoras da Fundação Alpha de Previdência e Assistência Social, entidade fechada de previdência privada constituída sob forma de sociedade civil, com finalidade de suplementar os respectivos benefícios previdenciários. Entretanto, devido à inexistência de déficits e responsabilidades correlatas (planos de contribuição e/ou benefícios definidos) da Companhia à referida Fundação, nenhuma provisão foi constituída, conforme determinado pela Deliberação CVM nº. 371 de 13 de dezembro de 2000.

**20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

Os valores de mercado estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de mercado mais adequada. Com consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito material nos valores de mercado estimados.

a. Composição de saldos

Em atendimento à Instrução CVM nº. 475/2008, os saldos contábeis e os valores de mercado dos instrumentos financeiros inclusos no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 estão identificados a seguir:

	<u>Saldo Contábil</u>	<u>Valor de mercado</u> <small>(não auditado)</small>
Caixa e equivalente de caixa	9.196.733,99	9.196.733,99
Contas a receber de clientes	3.907.260,21	3.907.260,21

**21. CPC 06 (R3) – OPERAÇÕES DE ARRENDAMENTO MERCANTIL**

A Companhia analisou seus contratos e não identificou nenhum deles como passíveis de enquadramento como arrendamento. O efeito quantitativo da adoção da CPC 06 (R3) dependerá especificamente de contratos adicionais que a Companhia celebrará.



CURITIBA

CURITIBA S.A.  
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

## 22. DETALHAMENTO DA RECEITA OPERACIONAL BRUTA

As receitas operacionais brutas são apropriadas conforme reconhecimento dos créditos.

	31/12/2023	31/12/2022
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>2.947.886,08</b>	<b>56.086.387,70</b>
Receitas Imobiliárias	2.551.955,13	55.507.030,38
Receitas de Serviços	26.846,95	219.362,89
Receitas Patrimoniais	369.084,00	359.994,43

## 23. DETALHAMENTO DAS RECEITAS E DESPESAS

As receitas e despesas referente às atividades da Entidade são contabilizadas na apuração de resultados.

	31/12/2023	31/12/2022
<b>RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(8.066.244,51)</b>	<b>(40.374.376,60)</b>
<b>Despesas Administrativas e Gerais</b>	<b>(9.547.213,36)</b>	<b>(40.861.252,74)</b>
Salários e Ordenados	(2.694.834,82)	(2.961.617,20)
Honorários e Gratificação da Diretoria	(565.746,55)	(559.837,57)
Férias e 13º Salário	(602.202,94)	(587.045,09)
Aviso Prévio	(172.100,67)	-
Estagiários	(21.149,09)	(21.524,36)
PDV	(1.213.214,85)	-
INSS	(976.993,79)	(823.693,97)
FGTS	(872.226,26)	(257.242,75)
Vantagens de Pessoal	(793.959,40)	(610.844,15)
Serviços Terceirizados	(256.391,59)	(196.690,32)
Provisão de Contingência	-	-
Execução Judicial	(8.022,16)	(31.951.725,13)
Indenizações Trabalhista	(722.901,36)	(2.134.028,85)
Recepção/Vigilância	(51.351,63)	(186.363,05)
Outras despesas	(596.118,25)	(570.640,30)
<b>Outras Receitas</b>	<b>1.436.410,05</b>	<b>445.138,82</b>
Receitas Eventuais	1.436.410,05	445.138,82
Vendas do Imobilizado	-	-
<b>Reversão de Provisões</b>	<b>44.558,80</b>	<b>41.737,32</b>
Reversão de Provisões	44.558,80	41.737,32
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>1.934.473,81</b>	<b>625.537,81</b>



CURITIBA



**CURITIBA S.A.**

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

<b>Receitas Financeiras</b>		<b>1.937.297,79</b>	<b>637.795,18</b>
Juros Recebidos		46.348,37	186,22
Descontos Obtidos		1.115,82	44.411,46
Correção Monetária		326.509,24	193.609,68
Aplicação Financeira		1.563.324,36	399.587,82
<b>Despesas Financeiras</b>		<b>(2.823,98)</b>	<b>(12.257,37)</b>
Despesas Bancárias		(2.614,24)	(5.644,20)
Correção Monetária Passiva		-	(6.574,57)
Juros e Multas Diversas		(209,74)	(38,60)

**MARCELO LINHARES FREHSE**

Diretor Presidente

**MARIA DO ROCIO CENTO FANTE**

Contadora - CRC 044975/O-9/PR