

**SECRETARIA DE ESTADO DE HABITAÇÃO
COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO
CNPJ 33.525.221/0001-32**
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em Milhares de Reais)

RELATÓRIO DA DIRETORIA: Senhores Acionistas, atendendo às determinações legais e estatutárias, vimos submeter à apreciação dos senhores acionistas a prestação de contas referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013, compreendendo o Balanço Patrimonial e demais demonstrações financeiras elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404/76, alterada pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09. A Diretoria ficará à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos julgados necessários, estando à disposição, também, para exame dos Senhores Acionistas na íntegra, o Relatório da Diretoria e as notas explicativas às demonstrações contábeis.

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2013
João Alberto Thadeu Cruz Galvani
Diretor-Presidente

| COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO BALANÇO PATRIMONIAL DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em Milhares de Reais) | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|----------------|--|
| ATIVO | Nota | 2013 | 2012 | |
| CIRCULANTE | | | | |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 04 | 4.901 | 8.736 | |
| Créditos a Receber | | | | |
| Contas a Receber | 05 | 113 | 107 | |
| Cessão de Servidores | | 25 | 22 | |
| Adiantamentos a Empregados | | 118 | 38 | |
| Pessoal à Disposição - Ressarcimento | 06 | 2.864 | 2.831 | |
| Indenizações de Seguro Habitacional a Receber | 07 | 83.024 | 78.996 | |
| Cotas Financeiras a Receber | 08 | 43.998 | 24.969 | |
| Outros Recebíveis | 09 | 146 | 34 | |
| Empréstimos e Financiamentos | 10 | 156.616 | 154.791 | |
| Outros Depósitos | | 1.015 | 854 | |
| Estoques | NE IV | 147 | 132 | |
| Despesas Antecipadas | | 139 | 163 | |
| Devedores por Responsabilidade | | 289 | 357 | |
| Total do Ativo Circulante | | 293.395 | 272.030 | |
| NÃO CIRCULANTE | | | | |
| Devedores por Vendas Compromissadas | 11 | 20.309 | 22.314 | |
| FCVS | 12 | 415.406 | 415.093 | |
| Imóveis para Venda | NE II | 55.608 | 55.608 | |
| Recursos Vinculados - Depósitos Judiciais | | 18.128 | 16.834 | |
| Investimentos | | 18 | 18 | |
| Imobilizado | 13 e NE IV | 885 | 1.012 | |
| Total do Ativo Não Circulante | | 510.354 | 510.879 | |
| TOTAL DO ATIVO | | 803.749 | 782.909 | |

| COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO BALANÇO PATRIMONIAL DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em Milhares de Reais) | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|--|
| PASSIVO | Nota | 2013 | 2012 | |
| CIRCULANTE | | | | |
| Fornecedores a Pagar | | 38.504 | 20.071 | |
| Salários a Pagar | | 1.948 | 1.800 | |
| Pensão Alimentícia | | 14 | 14 | |
| Encargos Sociais a Recolher | | 506 | 810 | |
| INSS a Recolher | | 1.438 | 503 | |
| IRRF a Recolher | | 979 | 544 | |
| Impostos e Contribuições | | 586 | 50 | |
| Outras Obrigações | | 4.766 | 4.858 | |
| Provisões de Férias | | 3.256 | 2.601 | |
| Seguros a Pagar | 14 | 150.746 | 144.401 | |
| FCVS a Pagar | 15 | 36.502 | 36.502 | |
| Total do Passivo Circulante | | 239.245 | 212.154 | |
| NÃO CIRCULANTE | | | | |
| Outras Obrigações (REFIS) | 16 | 11.247 | 11.731 | |
| Empréstimo CEF | | 115 | 203 | |
| Dívidas Assumidas pelo Estado | 17 | 558.660 | 558.210 | |
| Provisões Trabalhistas | 19 | 2.419 | 2.732 | |
| Outras Provisões | 19 | 9.313 | 9.858 | |
| Total do Passivo Não Circulante | | 581.754 | 582.734 | |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | | |
| Capital Social | 20 | 14.102 | 14.102 | |
| Reservas de Reavaliação | | 28.478 | 28.478 | |
| Prejuízos Acumulados | 21 | (59.830) | (54.559) | |
| Total do Patrimônio Líquido | | (17.250) | (11.979) | |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | 803.749 | 782.909 | |

| COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em Milhares de Reais) | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| | | 2013 | 2012 |
| RECEITA BRUTA | | 164.700 | 186.590 |
| Receitas de Produção | DR-1 | 2 | 847 |
| Receitas Extraordinárias | DR-2 | 164.698 | 185.743 |
| Lucro Bruto | | 164.700 | 186.590 |
| Receitas (Despesas) Operacionais | | (155.095) | (194.109) |
| Despesas de Produção | DR-3 | (164.280) | (143.163) |
| Despesas Administrativas | | (44.472) | (44.931) |
| Pessoal e Encargos | DR-5 | (40.632) | (39.486) |
| Serviços de Terceiros | DR-6 | (3.719) | (3.422) |
| Despesas com Materiais | DR-7 | (69) | (81) |
| Despesas Tributárias | DR-8 | (52) | (1.942) |
| Outras Receitas / Despesas Operacionais | DR-11 | 53.657 | (6.015) |
| Encargos Financeiros Líquidos | | (3.998) | (2.667) |
| Despesas Financeiras | DR-9 | (8.186) | (9.202) |
| Receitas Financeiras | DR-10 | 4.188 | 6.535 |
| Resultado Operacional | | 5.607 | (10.186) |
| Lucro/(Prejuízo) do Exercício | | 5.607 | (10.186) |

| COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO 2013 MÉTODO INDIRETO (Em Milhares de Reais) | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| | | 2013 | 2012 |
| DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | | |
| Prejuízo do Exercício | | 5.607 | (10.186) |
| Ajustes: | | | |
| Ajustes de Exercícios anteriores | | (10.877) | - |
| Depreciação e Amortização | | 12 | 15 |
| Atualização de Dívidas | | 1.824 | 2.854 |
| Atualização Monetária e Multas sobre Empréstimos com Mutuários | | (533) | (1.112) |
| Outros Ajustes | | - | 1.288 |
| Lucro Líquido do Exercício Ajustado | | (3.967) | (7.141) |
| Créditos a Receber | | (22.799) | 7.116 |
| Estoques | | (15) | 11 |
| Realizável a Longo Prazo | | - | (30.581) |
| (Aumento) ou Diminuição do Ativo | | (22.814) | (23.454) |
| Fornecedores | | 18.432 | (3.386) |
| Obrigações Sociais e Tributárias | | 1.609 | (569) |
| Outras Contas a Pagar | | 4.942 | 3.427 |
| Pagamento de Empréstimos e Financiamentos | | (697) | (1.572) |
| Aumento ou (Diminuição) do Passivo | | 24.286 | (2.100) |
| Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais | | (2.495) | (32.695) |
| DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | | |
| Depósitos Bancários Vinculados | | (1.455) | (1.446) |
| Baixa de Ativo Imobilizado | | 115 | 29.800 |
| Baixa de Ativo Intangível | | - | - |
| Ágio e Deságio | | - | (16) |
| Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimento | | (1.340) | 28.338 |
| AUMENTO (DIMINUIÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | | (3.835) | (4.357) |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício | | 8.736 | 13.093 |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício | | 4.901 | 8.736 |

| COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (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 2011 | 14.102 | 35.133 | 3.092 | 28.478 | 20.399 | (104.286) | (3.082) |
| Ajustes de exercícios anteriores | - | (35.133) | (3.092) | - | (20.399) | 58.624 | - |
| Ingresso | - | - | - | - | - | 1.288 | 1.288 |
| Lucro ou Prejuízo do Exercício | - | - | - | - | - | (10.186) | (10.186) |
| Em 31 de dezembro de 2012 | 14.102 | - | - | 28.478 | - | (54.560) | (11.980) |
| Ajustes de exercícios anteriores | - | - | - | - | - | (10.877) | (10.877) |
| Ingresso | - | - | - | - | - | - | - |
| Lucro ou Prejuízo do Exercício | - | - | - | - | - | 5.607 | 5.607 |
| Em 31 de dezembro de 2013 | 14.102 | - | - | 28.478 | - | (59.830) | (17.250) |


**SECRETARIA DE ESTADO DE HABITAÇÃO
COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO
CNPJ 33.525.221/0001-32**
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em Milhares de Reais)
**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO
AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
Em Milhares de Reais**
NOTA 1 - 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 - Planejamento setorial, produção e comercialização de unidades habitacionais de interesse social, em obediência aos critérios e normas estabelecidas pelo Governo do Estado e pela Legislação Federal;
- II - Aquisição, urbanização e venda de terrenos;
- III - Exercício de atividades de construção civil para si ou para terceiros;
- IV - Apoio a programas e projetos de desenvolvimento comunitários;
- V - Atuação como agente financeiro e promotor do sistema financeiro da habitação, ou outro que o substitua, em todo território do Estado do Rio de Janeiro.
- VI - Recuperações e infraestrutura no âmbito de áreas deterioradas no Estado do Rio de Janeiro

NOTA 2 - PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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.

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 e 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, sendo com vencimento original em três meses ou menos.

• Bancos Conta Movimento

Todos os pagamentos das obrigações contraídas pela CEHAB-RJ para o desenvolvimento de suas atividades foram 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 pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL com a participação do Governo do Estado, através de diversos Convênios assumidos entre as partes.

• Aplicações Financeiras

Referem-se às aplicações financeiras dos recursos de terceiros.

• Depósitos à Disposição no Tesouro Estadual

Referem-se aos valores recebidos pela Companhia e depositados no Tesouro Estadual.

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.

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.

3.07 Investimentos

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

3.08 Imobilizado

É demonstrado ao custo de aquisição deduzido das depreciações que são calculadas com base no método linear.

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 2013, em função da Rotina estabelecida no SIAFEM, as Despesas de Exercícios Anteriores foram contabilizadas no Resultado de Exercícios Anteriores (Patrimônio Líquido), enquanto a liberação dos recursos foi registrada na Receita, ocorrendo no Resultado do Exercício fictício, vide detalhamento Nota 21.

NOTA 4 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

| | 2013 | 2012 |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Banco conta movimento | 1.630 | 5.917 |
| Aplicações financeiras | 257 | 374 |
| Depósitos à disposição no Tesouro Estadual | 3.014 | 2.445 |
| | 4.901 | 8.736 |

NOTA 5 - CONTAS A RECEBER

| | 2013 | 2012 |
|--------------------|-------------|-------------|
| Aluguéis a Receber | 113 | 107 |
| | 113 | 107 |

Referem-se à prestação do aluguel de dez/13 de um terreno locado a Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - PUC/RJ, cujo vencimento é 10/jan/14.

NOTA 6 - PESSOAL À DISPOSIÇÃO - RESSARCIMENTO

Referem-se aos funcionários da CEHAB-RJ, à disposição de diversos órgãos municipais e federais, em exercícios anteriores a 2010, sem ressarcimentos dos salários para a CEHAB-RJ. Foram efetuadas cobranças administrativas e consequentemente enviado à Assessoria Jurídica para cobrança judicial.

NOTA 7 - INDENIZAÇÕES DE SEGURO HABITACIONAL A RECEBER

| | 2013 | 2012 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Indenizações a Receber | 83.024 | 78.996 |
| | 83.024 | 78.996 |

Referem-se às indenizações represadas pelas Companhias de Seguro Habitacional, correspondentes aos sinistros por morte ou invalidez permanente ocorridos em 2013 e em exercícios anteriores.

As negociações entre as partes interessadas estão suspensas, face às divergências entre débitos (Prêmios de Seguros a Pagar) e créditos, que estão sendo apurados para questionamento com as Seguradoras.

NOTA 8 - COTAS FINANCEIRAS A RECEBER

| | 2013 | 2012 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Cotas Financeiras a Receber | 43.998 | 24.969 |
| | 43.998 | 24.969 |

Referem-se a valores a serem liberados pelo Governo do Estado de compromissos assumidos no exercício de 2013 e anteriores.

NOTA 9 - OUTROS RECEBÍVEIS

| | 2013 | 2012 |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Taxas e Multas a Receber | 14 | - |
| Impostos a Recuperar | 98 | - |
| Demais Créditos a Receber | 34 | 34 |
| | 146 | 34 |

Referem-se a valores de alguns recebíveis de obras e tributários a compensar.

NOTA 10 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS (PRESTAÇÕES A RECEBER)

| | 2013 | 2012 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Financiamentos Concedidos | 73.784 | 72.199 |
| Seguros a Faturar | 442 | 358 |
| FCVS a Faturar | (56) | (56) |
| Financiamentos Repassados RIOURBE | 82.446 | 82.290 |
| | 156.616 | 154.791 |

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, bem como do financiamento repassado a RIOURBE, 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.

NOTA 11- DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

Correspondem às prestações vincendas dos contratos de financiamento concedidos a mutuários da CEHAB-RJ. Os valores não se encontram conciliados por se encontrarem em fase de depuração por parte da Diretoria de Operações Imobiliárias e Coordenadoria de Informática, sendo que até o presente momento nenhuma informação foi disponibilizada à Coordenadoria para o ajuste e posterior conciliação dos saldos.

NOTA 12 - FCVS

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 e homologação, junto a Administradora do FCVS/CEF, cuja situação da documentação em análise, em 31/12/2013 e na CEHAB-RJ, é a que se segue:

| | 2013 | 2012 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Habilitados c/RCV homologados c/valor | 25.539 | 22.889 |
| Auditados | 14.328 | 12.189 |
| Não Auditados | 11.211 | 10.700 |
| Habilitados em análise | 245.521 | 354.302 |
| A Habilitar | 144.346 | 37.902 |
| | 415.406 | 415.093 |

Trata-se de recursos de 2ª linha a serem amortizados nos contratos de empréstimos, na quitação das dívidas com as Companhias Seguradoras e com o FCVS Trimestral.

Quando da conclusão do processamento na CAIXA, estes valores deverão ser reclassificados em novas rubricas "FCVS a Receber", em suas etapas de habilitação, homologação e RCV/RNV.

Neste exercício a CAIXA, temporariamente, excluiu do cadastro de habilitados 8.598 contratos, o que vai necessitar de nova habilitação.

NOTA 13 - IMOBILIZADO

| | 2013 | 2012 |
|----------------------|--------------------------|-----------------------------|
| DISCRIMINAÇÃO | CUSTO CORRIGIDO | DEPRECIÇÃO ACUMULADA |
| | Aquisições | Baixas |
| | Depreciação Anual | VALOR RESIDUAL |
| Bens Imóveis | 1.433 | (447) |
| | 791 | (906) |
| | - | 871 |
| Bens Móveis | 1.789 | (1.763) |
| | - | - |
| | (12) | 14 |
| TOTAL | 3.222 | (2.210) |
| | 791 | (906) |
| | (12) | 885 |
| | 885 | 1.012 |

As taxas de depreciação para bens móveis é de 10% a.a.

NOTA 14 - SEGUROS A PAGAR

| | 2013 | 2012 |
|-----------------|-------------|-------------|
| Seguros a Pagar | 150.746 | 144.401 |
| Circulante | 150.746 | 144.401 |
| Não Circulante | - | - |

Referem-se aos valores constantes das faturas emitidas pelas Companhias Seguradoras relativas aos prêmios do seguro habitacional de cada unidade comercializada pela CEHAB-RJ.

Os pagamentos mensais dos prêmios faturados até 2010 estão suspensos aguardando estudo quanto ao parcelamento com a Seguradora e a CEHAB-RJ, relativos aos exercícios de 2001 a 2010, enquanto que as dívidas anteriores a estes exercícios será objeto de encontro de contas com os valores a receber das Indenizações de Sinistros, que são relativos aos sinistros por morte ou invalidez permanente, ocorridos até o término do presente exercício, e com os créditos do FCVS, junto a Administradora da CAIXA.


**SECRETARIA DE ESTADO DE HABITAÇÃO
COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO
CNPJ 33.525.221/0001-32**
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em Milhares de Reais)

As negociações entre as partes interessadas estão suspensas, face às divergências entre débitos e créditos, que estão sendo apuradas e/ou questionamentos com a Seguradora.

NOTA 15 - FCVS TRIMESTRAL A PAGAR

Até jul/2000 eram aplicados 0,025 sobre o Saldo Devedor a título de contribuição para o FCVS. A Lei 10.150/00 liberou esta obrigação e a ABC Associação Brasileira de COHAB'S impetrou ação judicial contra a União para a isenção da referida Contribuição, sem, no entanto, lograr êxito.

O valor escriturado desta dívida é de R\$ 36.502 (trinta e seis milhões, quinhentos e dois mil), enquanto que o valor da dívida na Administradora do FCVS/CAIXA é de R\$ 24.146 (vinte e quatro milhões, cento e quarenta e seis mil). A diferença entre o valor contabilizado pela CEHAB-RJ e do valor informado é de R\$ 12.356 (doze milhões, trezentos e cinquenta e seis mil) que refere-se a multas informadas e registradas antes de 2007 e que não são devidas. O ajuste na Contabilidade será efetuado em 2014, mediante a análise e autorização da Diretoria da CEHAB-RJ.

NOTA -16 OUTRAS OBRIGAÇÕES

Referem-se aos valores de contribuições e tributos, correspondentes a ADESÃO ao REFIS, ocorrido em 2009.

NOTA 17 - DÍVIDAS ASSUMIDAS PELO ESTADO

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Dívidas Assumidas pelo Estado | 558.660 | 558.210 |
| | 558.660 | 558.210 |

Contrato de Confissão, Assunção e Ressarcimento de Dívida, com base na Lei Estadual nº 2002, 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.

NOTA 18 - AUTO DE INFRAÇÃO DA RFB

Em 22 de dezembro de 2012, foi lavrado 04 (quatro) Autos de Infrações de nº 07110800.2010.01301 pela Delegacia da Receita Federal do Rio de Janeiro, 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. Os presentes Autos de Infrações resultaram na constituição de créditos tributários pela DRF nos seguintes valores:

| Tributos | Milhares R\$ |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| IRPJ - Imposto Sobre a Renda da Pessoa Jurídica | 5.456 |
| CSLL - Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido | 1.982 |
| COFINS - Contribuição Para o Financiamento da Seguridade Social | 10.785 |
| PIS - Contribuição Para o PIS/PASEP. | 2.341 |
| TOTAL | 20.564 |

Em 22 de Janeiro de 2013, a Empresa interpôs recurso administrativo, junto à Delegacia da Receita Federal do Rio de Janeiro, visando a impugnação do Auto de Infração. Os valores não foram contabilizados na data-base de 31 de dezembro de 2012/2013, por estarem em fase de defesa na esfera administrativa e que poderá resultar em procedimento judicial, quando, então, será efetuada Provisão para Contingências Passivas com base em relatório do Setor Jurídico, em caso de ser classificado como de perda provável.

NOTA 19 - PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS

Referem-se a provisões para indenizações trabalhistas R\$ 2.419 (dois milhões, quatrocentos e dezenove mil) e provisões para causas cíveis R\$ 9.313 (nove milhões, trezentos e treze mil).

Conforme informações recebidas da Coordenadoria Jurídica da Entidade em 30 de dezembro de 2013, os processos trabalhistas identificados e quantificados totalizam o seguinte montante:

| Contingências Trabalhistas | Valor (Milhares de Reais) |
|----------------------------|---------------------------|
| Provável | 66.984 |
| Possível | 174 |
| Total | 67.158 |

Portanto, a necessidade de complemento de provisão para cobertura de contingências trabalhistas é de R\$ 64.565 (Sessenta e quatro milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil). 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.

As provisões para Contingências Cíveis não foram mensuradas pela Coordenadoria Jurídica da CEHAB, portanto, não há como atestar que os valores provisionados contabilmente são suficientes para cobrir eventuais perdas com estes processos.

NOTA 20 - CAPITAL SOCIAL

O Capital Social da Companhia é representado por 194.459.224 ações ordinárias sem valor nominal, totalmente integralizado, sendo o Governo do Estado do Rio de Janeiro o acionista majoritário.

NOTA 21 - PREJUÍZOS ACUMULADOS

| | Resultado Exercício Societário | Resultado Exercício SIAFEM |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Prejuízo Exercício de 2013 | (4.953) | (4.953) |
| Despesas de Exercícios Anteriores | (10.560) | - |
| Receita de Exercícios Anteriores | 10.560 | 10.560 |
| Prejuízo do Exercício de 2013 Ajustado | (4.953) | 5.607 |
| Ajustes de Exercícios Anteriores em 2013 | (317) | (10.877) |
| Prejuízo Acumulado Exercícios Anteriores | (54.560) | (54.560) |
| Prejuízo Acumulado Exercício 2013 | (59.830) | (59.830) |

Neste exercício, a CEHAB - RJ apresentou um lucro contábil de R\$ 5.607 (cinco milhões, seiscentos e sete mil), decorrente das operações da empresa, sendo que o prejuízo acumulado alcançou a cifra de R\$ 59.830 (Cinquenta e nove milhões, oitocentos e trinta mil), face a Rotina SUNOT/SIAFEM.

No entanto, o Resultado Societário é de R\$ 4.953 (quatro milhões, novecentos e cinquenta e três mil), cujo efeito fiscal será eliminado no Livro de Apuração do Lucro Real.

NOTA 22 - 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 Financeiras da Companhia, encerradas em 31 de dezembro de 2013, serão apreciadas pelos membros da Assembleia Geral Ordinária, em 15/04/2013.

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.

II) Bens Imóveis para Vendas

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

III) Adesão a Lei 11.941/09

Em Junho de 2011 foi efetivada a adesão a Lei 11.941/09 com o parcelamento de até 180 cotas, cujos reflexos contábeis vem ocorrendo nas Contas do Passivo Circulante e Passivo Não Circulante e na Conta de Resultados com dotações orçamentárias na Fonte 00, que vem sendo garantidas pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro e quitadas com regularidade.

IV) Adoção das Novas Normas Contábeis

A CEHAB sempre buscou atender as práticas contábeis adotadas no Brasil e inclusive com ênfase aos CPC's editados, no entanto, face ao grau de complexidade na aplicação de certos itens das normas, a empresa pretendeu 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 está estudando a implementação de procedimentos de teste de impairment. Este estudo começou em 2012 e pretende-se dar continuidade a este procedimento em anos subsequentes, visando os ajustes contábeis necessários. Somente após a realização deste trabalho é que poderemos proceder aos registros necessários à adequação das normas.

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 está desenvolvendo sistema informatizado próprio o qual terá a sua classificação avaliada.

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 19.

CPC 26 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Estamos iniciando os processos para observação e adequação às normas internacionais deste pronunciamento, apresentando o Balanço 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, é que poderemos efetuar os ajustes se necessários para observação desta norma.

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| João Alberto Thadeu Cruz Galvani Diretor Presidente CPF 464.781.407-68 | Bruno Feitosa Barboza Diretor Vice-Presidente CPF 086.940.937-90 | Ivo Pinto da Moita Filho Diretor de Administração e Finanças CPF 159.137.087-68 |
| Vera Lucia da Rocha Diretora de Projetos e Obras CPF 095.989.527-20 | Maria Aparecida Silveira Boaventura Diretora de Operações Imobiliárias CPF 339.042.947-68 | Ana Maria do Couto Contadora - CRC-RJ 026.136/O-5 CPF 128.627.707-87 |

**PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES
Aos Acionistas e Administradores da
COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO – CEHAB
RIO DE JANEIRO/RJ**
RELATÓRIO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31/12/2013
EXAME DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS:

Examinamos o Balanço Patrimonial da COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO – CEHAB-RJ, levantado em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas Demonstrações do Resultado, das Mutações do Patrimônio Líquido e dos Fluxos de Caixa, correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados de forma a apresentar uma visão correta e adequada nas circunstâncias.

Responsabilidade da Administração pelas Demonstrações Contábeis:

A Administração da Entidade é responsável pela elaboração das Demonstrações Contábeis de acordo com a estrutura do Relatório Financeiro aplicável e os Controles Internos que foram determinados pela empresa, como sendo necessários para permitir a elaboração de Demonstrações Contábeis que não apresentem distorção relevante.

Responsabilidade do Auditor:

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre as Demonstrações Contábeis com base na auditoria realizada.

Descrição dos Procedimentos da Auditoria:

Os exames foram conduzidos de acordo com as normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e o sistema contábil e de controles internos da Empresa; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e informações contábeis divulgados; (c) a avaliação das práticas e da razoabilidade das estimativas contábeis mais representativas, adotadas pela administração da entidade e dos riscos de distorção relevante das Demonstrações Contábeis, independente da causa, sendo que nessa avaliação de riscos, os controles internos são relevantes para elaboração das Demonstrações Contábeis e planejamento de procedimentos aplicáveis nas circunstâncias, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Base para opinião com ressalva
a) Contingências Cíveis – R\$ 9.313.270,33

A posição sobre as Contingências Cíveis, cujo valor contábil em 31/12/2013 é de R\$ 9.313.270,33 não foi conciliado, tampouco há posicionamento da Assessoria Jurídica no que tange a administração destes processos. Portanto, na ausência de posicionamento da Assessoria Jurídica e de controles individuais destes processos cíveis devidamente conciliados com os registros contábeis, não há como atestar e opinar sobre a adequação deste saldo. Ratificamos que as provisões para Contingências Cíveis não foram mensuradas pela Assessoria Jurídica da Entidade, portanto, não há como atestar que os valores provisionados contabilmente são suficientes para cobrir eventuais perdas com estes processos.

b) Financiamentos Repassados (RIOURBE) – R\$ 82.445.611,64

Ausência de cálculo e levantamento do montante das prestações de que estão vencidas e não pagas dos empreendimentos Bangu I e Bangu II (RIOURBE), e da inexistência de controles financeiros que permitam o cruzamento de saldos e informações entre a posição financeira destes contratos com os registros contábeis, é nossa opinião que o saldo contábil da conta financiamentos repassados não representa adequadamente a posição contábil e financeira em 31 de dezembro de 2013.

OPINIÃO:

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos que possam advir dos assuntos descritos no parágrafo Base para opinião com ressalva, as Demonstrações Contábeis supramencionadas, quando lidas em conjunto com as notas explicativas que as acompanham, apresentam de forma correta e adequada, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO – CEHAB-RJ, em 31 de dezembro de 2013, o resultado de suas operações, as variações do Patrimônio Líquido e os fluxos de caixa, referentemente ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Enfatizamos que os controles internos da auditada, especialmente os relativos às contas IMÓVEIS PARA VENDA, FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS – CURTO PRAZO, PRÊMIOS DE SEGUROS PAGOS, EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS – LONGO PRAZO, componentes patrimoniais sobre cujos valores dos saldos contábeis, na data do balanço temos restrições, são frágeis, mas, segundo se pode ver das notas explicativas, a auditada está implementando no Sistema Integrado de Gestão Imobiliária a depuração e os ajustes operacionais e contábeis necessários e, por nossa sugestão, já foi criado um Setor de Patrimônio e, no momento, estamos indicando a criação de um Comitê com vistas à implementação de ações para adoção de controles internos que possibilitem o atendimento ao contido na legislação vigente, especialmente como determinam os CPC01 – Redução a valor Recuperável, CPC 12 – Ajuste a valor presente, CPC 16 – Estoques, CPC 17 – Contratos de construção, CPC 27 – Ativo Imobilizado – IAS 16, CPC 28 – Propriedade para Investimento, CPC 3 – Ativo Não Circulante mantido para venda e que propiciem correção nas informações aos demais setores, especialmente o contábil, para uma melhor conciliação das contas patrimoniais.

As Demonstrações Contábeis do exercício anterior foram, por nós, auditadas, e mereceram opinião com ressalva em data de 21 de fevereiro de 2013.

Canoas, 25 de fevereiro de 2014.

STAFF AUDITORES E CONSULTORES S/S
CRC/RS 004632/O – “S” – RJ – CNPJ 09.285.766/0001-34
FRANCISCO INÁCIO DE ASSIS RODRIGUES
Contador CRC RS 27.020/0-1 – “S” – RJ
Responsável Técnico
CNAI 231