

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2022

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



1 – A instituição e suas operações

A Fundação Habitacional do Exército – (FHE) é uma instituição criada pela Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980, supervisionada pelo Comando do Exército e com atuação em todo o território nacional.

Possui personalidade jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, com finalidade social e tempo de duração indeterminado e é integrante do Sistema Financeiro da Habitação – (SFH).

A matriz da Fundação Habitacional do Exército – FHE está localizada na Avenida Duque de Caxias, S/N, Setor Militar Urbano, Brasília – DF, Brasil. De acordo com o art. 3º da Lei nº 7.750, de 13 de abril de 1989, não são destinados à Fundação recursos orçamentários da União.

A FHE detém as prerrogativas da Fazenda Pública, nos termos do artigo 31 da Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980 e, por este motivo não está sujeita ao Imposto de Renda e está isenta da Contribuição Social.

2 – Apresentações das demonstrações contábeis

a. Base da apresentação

A Fundação Habitacional do Exército possui características de uma fundação pública, por se adequar, em alguns aspectos, à definição do Decreto-Lei nº 200, de 25 de fevereiro de 1967, e suas alterações. Entretanto, o legislador trouxe disciplina específica (Lei Especial) para caracterizar a FHE como órgão diferente dos padrões usuais da estrutura administrativa da União.

Por essas razões, a FHE não elabora as demonstrações contábeis previstas na Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964.

Na confecção das demonstrações contábeis da FHE foram aplicadas as melhores práticas contábeis adotadas no Brasil, elaboradas a partir de diretrizes contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações com observância às normas e instruções do Conselho Monetário Nacional – (CMN), das orientações e regulamentações oriundas do Banco Central do Brasil – (BACEN) e, também, da Comissão de Valores Mobiliários – (CVM) e da Secretaria do Tesouro Nacional (STN), quando aplicável. Além de serem observados os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – (CPC) que foram recepcionados pelo BACEN e pela CVM, quando adequáveis.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião de 28 de março de 2023 e não há eventos subsequentes a serem divulgados.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações contábeis são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Entidade.

c. Uso de estimativas e julgamentos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros consideradas razoáveis para as circunstâncias. A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração, em cada data-base, faça julgamentos, construa estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem a provisão para créditos de liquidação duvidosa (Nota Explicativa nº 8); a provisão para passivos contingentes (Nota Explicativa nº 12); a provisão para perdas do FCVS (Nota Explicativa nº 6); a

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2022

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



provisão para desvalorização de imóveis a comercializar (Nota Explicativa nº 7) e outras provisões. Os valores definitivos das transações envolvendo essas estimativas somente são conhecidos por ocasião da sua liquidação.

3 – Resumos das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

O resultado é apurado em conformidade com o regime de competência. As operações formalizadas com encargos financeiros pós-fixados estão registradas pelo valor atualizado pelo critério *pro rata temporis*, com base na variação dos respectivos indexadores pactuados. As rendas das operações de crédito vencidas há mais de 60 dias inclusive, independentemente do seu nível de risco, são reconhecidas como receita quando efetivamente recebidas.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O total de caixa e equivalentes de caixa inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, depósitos na POUPEX e Títulos e Valores Mobiliários, representados por aplicações de recursos não procurados por consorciados. Ressalte-se que, por força do artigo 15 da Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980, os recursos da FHE são depositados na POUPEX (Nota Explicativa nº 4).

c. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários adquiridos são registrados pelo valor de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, observada a regulamentação contida na Circular BACEN nº 3.068, de 8 de novembro de 2001.

Os títulos estão classificados, em função da intenção da Administração, na categoria títulos disponíveis para venda. A Instituição não possui títulos mantidos para negociação e nem títulos mantidos até o vencimento na data-base das demonstrações contábeis (Nota Explicativa nº 5).

i. Títulos disponíveis para venda

Podem ser vendidos pontualmente a partir do comportamento do cenário econômico, porém sem a intenção de serem ativa e frequentemente negociados. São contabilizados pelo valor de mercado, sendo os rendimentos intrínsecos reconhecidos nas demonstrações de resultado e os ganhos e as perdas decorrentes das variações do valor de mercado, ainda não realizados, reconhecidos em conta específica do Patrimônio Líquido - “Ajustes de Avaliação Patrimonial - Títulos Disponíveis para Venda” - até a sua realização por venda. A metodologia de ajuste a valor de mercado dos títulos e valores mobiliários foi estabelecida com observância a critérios consistentes, formais, objetivos, verificáveis e transparentes.

ii.1 Fundos de investimentos

A carteira está representada por um título privado referente às aplicações de recursos não procurados de consorciados, aplicados até que sejam devolvidos àqueles, na forma do artigo 26 da Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008. Ressalte-se que, por força do artigo 15 da Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980, os recursos da FHE são depositados na POUPEX.

ii.2 Letras Financeiras do Tesouro - LFT

Como garantia pelo Contrato realizado com o Exército Brasileiro – Empreendimento Realengo, no bairro Realengo, no Rio de Janeiro/RJ, a FHE aplicou recursos em títulos públicos (Letras Financeiras do Tesouro) mensuradas a valor de mercado, pelo mesmo prazo da operação. (Nota Explicativa nº 5). Esta operação está disposta na Portaria nº 990 de 15 de agosto de 2016, do Comando do Exército, cujo artigo 4º prevê a possibilidade, na antecipação do bem imóvel,

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2022

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



com a consequente imissão na posse e na condição de depositário, podendo a FHE deixar como garantia uma das opções previstas no art. 56, § 1º, incisos I, II, III e o § 5º da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993. Neste caso, a FHE optou pela aquisição de títulos públicos (LFT) para garantir a operação.

d. Relações interfinanceiras e provisão para perdas

Estão demonstradas pelo valor principal, atualizadas pelas rendas e encargos incorridos até 31 de dezembro de 2022, adotando-se para a apropriação o critério *pro rata temporis*, de acordo com a fluência dos prazos contratuais (Nota Explicativa nº 6).

Provisão para perdas sobre os créditos vinculados ao SFH - Fundo de Compensação de Variações Salariais – (FCVS). A provisão para perdas relativas à opção pela novação dos créditos do FCVS, considerada suficiente pela Administração, é calculada levando em consideração o histórico de perdas informado pela administradora do fundo (Caixa Econômica Federal) durante os estágios do procedimento de novação (Nota Explicativa nº 6.a).

e. Aplicações imobiliárias

São demonstradas ao valor de custo em “imóveis a comercializar” as casas, os apartamentos e os terrenos adquiridos e/ou recebidos por meio de remanejamentos patrimoniais e obras em andamento efetuadas por esta FHE (Nota Explicativa nº 7).

No fim de cada exercício, o valor contábil dos “imóveis a comercializar” é revisado para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável e, conseqüentemente, constituir provisão para perda por redução (*impairment*), caso necessário.

A apuração do resultado da venda de imóveis (unidades concluídas) é apropriada no instante em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

f. Operações de crédito e provisão para créditos de liquidação duvidosa

As operações de crédito estão demonstradas pelo valor principal, acrescido dos juros e atualização monetária, incorridos até 31 de dezembro de 2022, adotando-se para a apropriação o critério *pro rata temporis*, de acordo com a fluência dos prazos contratuais.

As operações de crédito são classificadas de acordo com o julgamento da Administração quanto ao nível de risco, levando em consideração a experiência passada e os riscos específicos em relação à operação, aos devedores e aos garantidores, observando os parâmetros estabelecidos pela Resolução CMN nº 2.682, de 21 de dezembro de 1999, que requer a análise periódica da carteira e sua classificação em nove níveis, sendo AA (risco mínimo) e H (risco máximo).

A classificação das operações com atraso superior a 14 dias é tratada como operações em curso anormal. A norma permite a contagem em dobro dos prazos previstos no inciso I do art. 4º da norma citada para as operações com prazo a decorrer superior a 36 meses. As rendas das operações de crédito vencidas há mais de 60 dias inclusive, independentemente de seu nível de risco, são reconhecidas como receita quando realizadas. As operações classificadas como nível H permanecem nessa classificação por 180 dias, caso não ocorra amortização significativa da operação ou quando novos fatos relevantes justifiquem a mudança de nível de risco.

As operações renegociadas são mantidas, no mínimo, no mesmo nível de risco em que estavam classificadas. Os eventuais ganhos oriundos da renegociação são reconhecidos como receita quando efetivamente recebidos. A provisão para operações de crédito de liquidação duvidosa, considerada suficiente pela Administração, atende ao

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2022

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

requisito mínimo estabelecido pela Resolução CMN nº 2.682, de 21 de dezembro de 1999 (Nota Explicativa nº 8).

g. Outros Valores e Bens

i. Ativos não financeiros mantidos para venda – Recebidos

Reflete os valores referentes aos bens recebidos como dação em pagamento, arrematação ou adjudicação de dívidas oriundas das operações de crédito imobiliário, não sujeitos a depreciação. São avaliados ao custo e, se necessário, ajustados ao valor de mercado, quando este é menor que o valor do custo.

ii. Despesas pagas antecipadamente

Correspondem à parcela paga antecipadamente pelos direitos e serviços a serem recebidos, cujo benefício será incorrido em períodos futuros. Registra os pagamentos antecipados de seguros da sede e pontos de atendimento (Nota Explicativa nº 10).

h. Imobilizado de uso

Registrado pelo custo de aquisição deduzido da depreciação/amortização acumulada, que é calculada pelo método linear, com base nas taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 11 e leva em consideração o tempo de vida útil econômica estimada dos bens e a acessão do imóvel.

i. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros - Imparidade

Os ativos sujeitos a depreciação ou amortização são revisados para a verificação de redução ao valor recuperável sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o valor em uso.

j. Ativos contingentes e provisões para passivos contingentes.

Estão reconhecidos com base na avaliação e na estimativa de risco de perda das ações judiciais e dos processos administrativos, em conformidade com os critérios definidos pelo CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, aprovado pela Resolução CMN nº 3.823, de 16 de dezembro de 2009.

Os ativos contingentes são reconhecidos nas demonstrações contábeis somente quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, usualmente representado pelo trânsito em julgado da ação e pela confirmação da capacidade de sua recuperação por recebimento ou compensação por outro exigível. Atualmente, não há ativos contingentes registrados nas demonstrações contábeis desta Fundação.

Os passivos contingentes são reconhecidos nas demonstrações contábeis quando, lastreado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança (Nota Explicativa nº 12).

O Fundo para cobertura de sinistro foi constituído para cobrir sinistros dos contratos relativos aos mutuários do empréstimo simples que não possuem seguro FAM, assinados desde janeiro de 2018.

k. Demais ativos e passivos

Estão demonstrados pelo valor de custo, atualizados pelos encargos e juros incorridos até a data do balanço, com

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2022

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



base no critério *pro rata temporis*, de acordo com a fluência dos prazos contratuais.

4 – Caixa e equivalentes de caixa

A composição do caixa e equivalentes de caixa estrutura-se da seguinte forma:

	31/12/2022	31/12/2021
Disponibilidades	599.308	632.272
Caixa	1	4
Depósitos em instituições financeiras (*)	599.307	632.268
Títulos e Valores Mobiliários – Fundos (**)	3.018	1.916
Total de Caixa e Equivalentes de Caixa	602.326	634.188

(*) Rendas de Disponibilidades no montante de R\$ 67.958, em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 32.620, em 31 de dezembro de 2021).

(**) Os valores referem-se a recursos não procurados de consorciados, aplicados até que sejam devolvidos àqueles, na forma do artigo 26 da Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008. O valor de R\$ 3.018 está classificado como Títulos e Valores Mobiliários no Balanço Patrimonial. No entanto, para composição da nota 4, é considerado equivalente de caixa.

5. Títulos e Valores Mobiliários

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os TVM estão assim demonstrados:

Vencimento em dias	31/12/2022							31/12/2021		
	0-30	31-180	181-360	Acima de 360	Total			Total		
					Valor de custo	Valor de mercado	Marcação a mercado	Valor de custo	Valor de mercado	Marcação a mercado
1-Títulos disponíveis para venda	3.018	-	-	12.565	15.583	15.551	(32)	13.095	13.011	(84)
Títulos públicos	-	-	-	12.565	12.565	12.533	(32)	11.179	11.095	(84)
LFT	-	-	-	12.565	12.565	12.533	(32)	11.179	11.095	(84)
Títulos privados	3.018	-	-	-	3.018	3.018	-	1.916	1.916	-
Cotas de Fundos	3.018	-	-	-	3.018	3.018	-	1.916	1.916	-
Total	3.018	-	-	12.565	15.583	15.551	(32)	13.095	13.011	(84)

Vencimento em anos	31/12/2022				31/12/2021			
	A vencer em até um ano	A vencer entre 1 e 5 anos	A vencer entre 5 e 10 anos	A vencer após 10 anos	Total			
					Valor de custo	Valor de mercado		
Por categoria	3.018	12.565	-	-	15.583	15.551	13.095	13.011
1 - Títulos disponíveis para venda	3.018	12.565	-	-	15.583	15.551	13.095	13.011

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2022

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



Vencimento em dias	31/12/2022							31/12/2021		
	0-30	31-180	181-360	Acima de 360	Total			Total		
					Valor de custo	Valor de mercado	Marcação a mercado	Valor de custo	Valor de mercado	Marcação a mercado
Por carteira	3.018	-	-	12.565	15.583	15.551	(32)	13.095	13.011	(84)
Carteira própria	3.018	-	-	12.565	15.583	15.551	(32)	13.095	13.011	(84)

	31/12/2022			31/12/2021		
	Valor contábil			Valor contábil		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Por carteira	3.018	12.533	15.551	1.916	11.095	13.011
Carteira própria	3.018	12.533	15.551	1.916	11.095	13.011

6 – Relações interfinanceiras

a. Composição – Créditos vinculados

	31/12/2022	31/12/2021
SFH - Fundo de compensação de variações salariais	48.444	45.279
Financiamentos	13.538	12.930
Financiamentos com recursos próprios	34.906	32.349
(-) Provisão para perdas em créditos vinculados	(18.711)	(17.667)
Total	29.733	27.612
Classificação do ativo		
Não circulante	29.733	27.612
Total	29.733	27.612

SFH – Fundo de Compensação de Variações Salariais – (FCVS) registra as dívidas do fundo junto às instituições financiadoras, relativas a saldos devedores remanescentes da liquidação de contratos de financiamento habitacional, firmados com mutuários finais do Sistema Financeiro da Habitação – (SFH). A novação é efetuada entre o credor e a União, nos termos da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

A provisão para perdas no montante de R\$ 18.711, em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 17.667, em 31 de dezembro de 2021) é constituída com a finalidade de estabelecer um valor para fazer frente a eventuais perdas decorrentes do processo de habilitação dos créditos com cobertura pelo FCVS, nos termos da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

A Administração entende que a provisão constituída é suficiente para a cobertura dos riscos decorrentes da não realização de parte destes créditos não existindo expectativa de perdas adicionais.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2022

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



A base da provisão é constituída da seguinte forma:

Situação da carteira	31/12/2022	31/12/2021
A habilitar (i)	14.767	13.292
Habilitados e não homologados (ii)	13.835	13.280
Habilitados, homologados e em discussão (iii)	1.598	1.489
Habilitados e homologados (iv)	1.698	1.601
Negativa de cobertura (v)	14.683	13.917
Contratos novados (vi)	94.664	89.642
Retirados, sem crítica (vii)	1.546	1.480
Total	142.791	134.701

- Representa os saldos de contratos sujeitos a apreciação para serem habilitados.
- Representa os saldos de contratos habilitados com a Administradora do FCVS que ainda não foram analisados.
- Representa os saldos de contratos homologados pela Administradora do FCVS – relatório mês base novembro/2022 - cujos valores apurados, com base na análise realizada, não foram validados pela FHE. Para esses contratos estão sendo impetrados recursos com solicitação de revisão para a Administradora do FCVS, objetivando aproximar os valores apurados pelo FCVS aos da FHE.
- Representa os saldos de contratos homologados pela Administradora do FCVS, cujos valores apurados, com base na análise realizada, foram validados pela FHE.
- Representa os saldos de contratos habilitados pela Administradora do FCVS que estão sem ressarcimento em decorrência da negativa de cobertura por parte do FCVS.
- Representa os saldos dos contratos evoluídos com os juros da novação da dívida, prevista na Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.
- Os contratos com análise documental/financeira homologada pela CAIXA, cujo prazo de manifestação tenha expirado, são cadastrados, automaticamente, na Relação de Contratos Não Passíveis de Recurso Administrativo - RCNP, impedindo o Agente Financeiro de interpor recurso ou solicitar reabertura de análise.

b. Renda de créditos vinculados

	31/12/2022	31/12/2021
Créditos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação – (SFH)	3.164	2.162
Total	3.164	2.162

7 – Aplicações imobiliárias transitórias

Representadas pelos terrenos para desenvolvimento de futuros empreendimentos (incorporações ou permuta) e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

Composição

Aplicações Imobiliárias Transitórias	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos, apartamentos e casas	195.938	190.014
Obras em andamento	105.291	189.482
Unidades habitacionais em construção	60.341	56.051
(-) Provisão para desvalorização de imóveis	(12.665)	(26.133)
Total	348.905	409.414

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2022**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



Classificação do ativo

Circulante	28.980	43.986
Não circulante	319.925	365.428
Total	348.905	409.414

a. Resultado das aplicações imobiliárias transitórias

	31/12/2022	31/12/2021
Receita na comercialização dos imóveis	225.964	33.797
Custo dos imóveis comercializados	(179.150)	(31.849)
Total	46.814	1.948

8 – Operações de crédito

a. Composição da carteira por modalidade

Operações de crédito

	31/12/2022	31/12/2021
Empréstimos	3.225.802	2.852.677
Crédito com Garantia Fiduciária	121	136
Crédito Simples/Confiança/Fardamento	3.225.681	2.852.541
Financiamentos	816.981	858.797
Crédito Imobiliário	814.552	855.436
Créditos para Bens Duráveis	2.429	3.361
Total da carteira de crédito	4.042.783	3.711.474
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(57.494)	(55.720)
Total da carteira de crédito líquido de provisões	3.985.289	3.655.754

Classificação do ativo

Circulante	889.816	764.886
Não circulante	3.095.473	2.890.868
Total da carteira de crédito líquido de provisões	3.985.289	3.655.754

b. Receitas de operações de crédito

	31/12/2022	31/12/2021
Crédito Simples/Confiança/Fardamento	536.314	498.647
Crédito Imobiliário	57.414	87.754
Crédito para Bens Duráveis	448	504
Total	594.176	586.905

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2022**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



FUNDAÇÃO
HABITACIONAL
DO EXÉRCITO

c. Composição da carteira de crédito e provisão para perdas, nos correspondentes níveis de riscos.

Nível de risco	% Provisão	31/12/2022		31/12/2021	
		Valor das Operações	Valor da Provisão	Valor das Operações	Valor da Provisão
AA	-	3.584.551	-	3.124.547	-
A	0,5	237.773	1.189	432.749	2.164
B	1	86.073	860	68.233	682
C	3	42.659	1.280	17.811	535
D	10	21.297	2.129	7.442	744
E	30	14.934	4.480	6.954	2.086
F	50	7.836	3.918	3.408	1.704
G	70	13.407	9.385	8.416	5.891
H	100	34.253	34.253	41.914	41.914
Total		4.042.783	57.494	3.711.474	55.720

9 – Outros créditos

a. Composição do grupamento

	31/12/2022	31/12/2021
Rendas a receber	298	310
Cobrança judicial	489	249
Diversos	10.722	33.189
Adiantamentos a terceiros	521	641
Devedores por depósito em garantia	322	20.753
Devedores diversos – País	9.879	11.795
Complemento de prestação	3.201	6.402
(-) Provisão – complemento x devolução prestação	(74)	(146)
Consignações a receber de terceiros	3.960	4.075
Registro transitório – Financiamento	-	970
Outros	2.792	494
Total	11.509	33.748
Classificação do ativo		
Circulante	7.583	26.925
Não circulante	3.926	6.823
Total	11.509	33.748

Rendas a receber - registra o *pró-labore* a receber proveniente da venda de seguros e a taxa de administração do consórcio.

Cobrança judicial – registra a cobrança judicial de consórcios.

Adiantamentos a terceiros - refere-se a valores de adiantamentos de férias e 13º salário, Unidades Administrativas, Pontos de Atendimento, e, ainda, valores a serem ressarcidos à Instituição de seguro mutuário, consórcio e seguradora.

Devedores por depósitos em garantia – registra os depósitos decorrentes de exigências legais para interposição de recursos cíveis, fiscais e trabalhistas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2022

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



Complemento de prestação – registra as diferenças apuradas entre os valores devidos e os valores pagos das prestações de financiamentos imobiliários e empréstimos pelos mutuários.

Consignações a receber de terceiros - refere-se a valores consignados de prestações imobiliárias e de prêmio de seguro que ainda não sensibilizaram a conta corrente da Instituição.

Registro transitório – Financiamento - registro transitório de financiamentos que ainda não sensibilizaram a carteira de operações de crédito.

10 – Outros valores e bens

Composição

	31/12/2022	31/12/2021
Outros Valores e Bens	2.270	1.820
Material em Estoque	49	43
Ativos não financeiros mantidos para venda – Recebidos	2.234	1.777
(-) Provisão p/ desvalorização - ativos não finan. mant. p/ venda	(13)	-
Despesas pagas antecipadamente	12	11
Total	2.282	1.831
Classificação do ativo		
Circulante	2.145	960
Não circulante	137	871
Total	2.282	1.831

Material em estoque

Registra o valor de material de expediente adquirido para estoque.

Ativos não financeiros mantidos para venda – recebidos

Registra os bens de propriedade da Instituição, recebidos em dação em pagamento, arrematação, consolidação de propriedade ou adjudicação das garantias dos financiamentos habitacionais concedidos.

Provisão para desvalorização de ativos não financeiros mantidos para venda - recebidos

Registra a desvalorização dos ativos não financeiros mantidos para venda – recebidos (imóveis).

Despesas pagas antecipadamente

Registra os pagamentos antecipados de seguros.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2022**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



11 - Imobilizado de uso

	31/12/2021		31/12/2022				31/12/2022		
	Taxa anual de depreciação (%)	Saldo contábil	Movimentações				Saldo contábil		
			Aquisições	Baixas	Depreciação	Saldo contábil	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Saldo contábil
Terrenos	4	540	-	-	-	540	540	-	540
Edificações	4	46.667	-	-	(4.103)	42.564	91.748	(49.184)	42.564
Móveis e utensílios	10	92	-	(47)	14	59	3.914	(3.855)	59
Máquinas e aparelhos	10	42	-	(17)	8	33	185	(152)	33
Sistema de comunicação	20	-	-	(46)	46	-	11.743	(11.743)	-
Sistema de processamento de dados	20	-	-	-	-	-	3	(3)	-
Imobilizações em curso	-	3.395	1.576	-	-	4.971	4.971	-	4.971
TOTAL		50.736	1.576	(110)	(4.035)	48.167	113.104	(64.937)	48.167

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2022**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



	Taxa anual de depreciação (%)	31/12/2020	31/12/2021				31/12/2021		
		Saldo contábil	Movimentações				Saldo contábil		
			Aquisições	Baixas	Depreciação	Saldo contábil	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Saldo contábil
Terrenos	4	540	-	-	-	540	540	-	540
Edificações	4	50.795	179	-	(4.307)	46.667	91.748	(45.081)	46.667
Móveis e utensílios	10	134	-	(70)	28	92	3.961	(3.869)	92
Máquinas e aparelhos	10	51	-	(32)	23	42	202	(160)	42
Sistema de comunicação	20	-	-	(10)	10	-	11.789	(11.789)	-
Sistema de processamento de dados	20	-	-	-	-	-	3	(3)	-
Imobilizações em curso	-	3.333	241	(179)	-	3.395	3.395	-	3.395
TOTAL		54.853	420	(291)	(4.246)	50.736	111.638	(60.902)	50.736

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2022

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

12 – Outras obrigações

a. Fiscais e previdenciárias

Impostos e contribuições a recolher

Registra os tributos devidos pela instituição ou retidos na fonte (ISS, FGTS, IOF e IRRF, INSS, CSLL, COFINS, PIS/PASEP- Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

Composição

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Sobre serviços de terceiros	441	277
IRRF	75	28
ISS	85	99
INSS	120	123
CSLL – COFINS – PIS/PASEP	161	27
A recolher sobre salários	114	117
IRRF	55	56
FGTS	17	16
INSS	42	45
Outros	1.135	2.813
IOF - Crédito Simples/fardamento/confiança	760	2.359
IOF - Sobre operações financeiras	63	310
IR - Sobre Aplicação Financeira em LFT	312	144
Total	1.690	3.207

b. Obrigações por recursos de consorciados

Refere-se a recursos de consorciados a serem devolvidos em razão do encerramento dos grupos e cobrança judicial, totalizando R\$ 3.506 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 2.166, em 31 de dezembro de 2021).

c. Diversas

Esta conta engloba as seguintes obrigações:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Adiantamentos recebidos	14.285	84.581
Credores por recursos a liberar	118.889	110.658
Provisão para pagamentos a efetuar	325	465
Obrigações junto à POUPEX	35.870	42.805
Provisão para passivos contingentes	1.195	29.515
Recursos de garantias realizadas	4.406	9.355
Pendências a Regularizar	7.986	6.852
Obrigações por remanejamento de imóveis	10.114	10.114
Outras	1.013	5.387
Total	194.083	299.732

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2022

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



Classificação do passivo

Circulante	189.677	290.377
Não circulante	4.406	9.355
Total	194.083	299.732

Adiantamentos recebidos – registra os recursos recebidos de promitentes compradores, relativos à parte não financiada das unidades habitacionais a serem comercializadas.

Credores por recursos a liberar – registra as importâncias a serem liberadas aos mutuários de acordo com o cronograma da obra e a pessoas físicas e jurídicas que venderam imóveis financiados pela instituição.

Provisão para pagamentos a efetuar - registra os valores referentes às provisões com pessoal: férias, encargos sociais e despesas por competência do mês devidas aos fornecedores.

Obrigações junto à POUPEX - refere-se a valores a serem repassados à APE-POUPEX a título de ressarcimento pelo custo de pessoal e despesas de tecnologia.

Provisão para passivos contingentes:

	31/12/2022	31/12/2021
Passivos trabalhistas	68	112
Tributárias	99	73
Fundo FHE 40 anos	-	24.831
Financiamento imobiliário - Ações judiciais	24	19
Demais ações: seguro/CS/FAM/Material de construção	992	728
Fundo para cobertura de sinistros – Empréstimos	-	3.741
Outras contingências	12	11
Total	1.195	29.515

Recursos de garantias realizadas - representa valores retidos das Construtoras como garantia, na ocasião do pagamento por execução de obras.

Pendências a regularizar - representa os valores transitórios de prêmios consignados, prêmios arrecadados a serem repassados a seguradora, valores transitórios de consignação e incontroversos a regularizar, e recursos de banco sob análise.

Obrigações por remanejamento de imóveis - refere-se às obrigações adquiridas como contrapartida pela alienação de terreno do Exército para construção de empreendimento, conforme artigo 1º da portaria do Comando do Exército nº 990, de 15 de agosto de 2016.

13 – Patrimônio Social

O Patrimônio social da FHE é composto dos seguintes itens:

	31/12/2022	31/12/2021
Patrimônio social	4.841.465	4.519.273
Subvenção inicial	621	621
Reservas especiais	95.731	97.414
Reservas estatutárias	4.745.145	4.421.322
Ajuste a Valor de Mercado – LFT	(32)	(84)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2022

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

14 – Receitas operacionais

a. Rendas de operações de crédito

Compreendem as receitas de crédito imobiliário, crédito simples e de crédito para bens duráveis.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Rendas de crédito imobiliário	57.414	87.754
Rendas de crédito simples	536.314	498.647
Rendas de crédito para bens duráveis	448	504
Total	<u>594.176</u>	<u>586.905</u>

b. Rendas de aplicações financeiras

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Rendas s/ aplicação em Letras Financeiras do Tesouro - LFT	1.386	472
Total	<u>1.386</u>	<u>472</u>

c. Rendas de disponibilidades

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Rendas de depósitos na APE-POUPEX	67.674	32.568
Rendas de investimento	284	52
Total	<u>67.958</u>	<u>32.620</u>

Rendas de depósitos na APE-POUPEX - referem-se a recursos aplicados na APE-POUPEX, remunerados à taxa CDI.

Rendas de investimento - referem-se aos rendimentos de recursos não procurados por consorciados, aplicados no Banco do Brasil, Fundo BB CP Empresa Ágil, conforme Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008.

d. Resultado na comercialização de imóveis

Refere-se à comercialização das unidades dos empreendimentos da FHE.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receita na comercialização de imóveis	225.964	33.797
Custos na comercialização de imóveis	(179.150)	(31.849)
Resultado na venda de imóveis	<u>46.814</u>	<u>1.948</u>

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2022**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



e. Rendas de prestação de serviços

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Rendas de intermediação de seguros	16.054	25.192
Rendas de taxas de administração de consórcios	17.792	16.964
Rendas de serviços especiais	2.908	3.581
Total	36.754	45.737

f. Outras receitas operacionais

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Recuperação de créditos baixados como prejuízo	10.587	13.786
Rendas de créditos vinculados ao SFH	3.164	2.162
Reversão de provisão p/ créd. de liquidação duvidosa	10.404	11.285
Reversão de ações judiciais	335	245
Reversão de provisão para perda por desvalorização	9.629	-
Outras receitas operacionais	9.408	1.636
Total	43.527	29.114

15 – Despesas operacionais

a. Despesas administrativas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Água, energia e gás	1.619	1.376
Aluguéis	1.407	1.806
Comunicações	605	651
Diretoria e conselho de administração	1.193	1.197
Manutenção e conservação de bens	4.755	4.707
Material	57	63
Pessoal – proventos e encargos sociais	1.235	1.228
Promoções e relações públicas	18.013	13.622
Propaganda e publicidade	924	462
Publicações	33	39
Seguro de bens e outros	47	39
Serviços do sistema financeiro	297	268
Serviços de terceiros	1.032	1.076
Serviços de vigilância e segurança	3.855	3.496
Serviços técnicos especializados	4.082	3.858
Transporte	37	27
Tributárias	757	335
Remuneração por custo de pessoal	253.473	234.880
Custo de processamento de dados	69.687	48.278
Outras despesas administrativas	73	10
Total	363.181	317.418

b. Aprovisionamentos e ajustes patrimoniais

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Despesas de amortização	4.103	4.307
Despesas de depreciação	41	50

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2022

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



Desvalorização de créditos vinculados	1.043	684
Desvalorização de imóveis a comercializar	1.167	3.766
Provisão p/perdas com Crédito Simples/Fardamento/Confiança	20.294	24.986
Provisão para perdas com Crédito Imobiliário	3.689	3.488
Provisão p/perdas com Crédito para Bens Duráveis	43	22
Provisão complemento x devolução de prestações	446	120
Total	30.826	37.423

c. Outras despesas operacionais

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneração de outras obrigações	11.081	3.794
Consignações	228	192
Fundo para cobertura de sinistro	-	5.501
Seguros	415	442
Boletos	1.053	1.128
Descontos concedidos/renegociações	6.407	4.519
Estoques de imóveis	5.979	3.586
Cobertura de sinistros	20.069	15.417
Ações judiciais	648	531
Programa FHE 40 anos	17.479	36.000
Outras despesas	9.451	998
Total	72.810	72.108

	31/12/2022	31/12/2021
Receitas não operacionais	38	315
Despesas não operacionais	(13)	(132)
Total	25	183

16 – Partes relacionadas

A FHE gere a APE-POUPEX, conforme previsto no artigo 1º, § 2º na Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980. Nos termos dessa legislação, os administradores da POUPEX são cedidos e designados pela Fundação Habitacional do Exército – (FHE). Não há, na FHE, servidores colocados à disposição ao amparo da Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980, conforme artigos 23 e 24.

Os custos com remunerações atribuídos aos administradores da FHE - Diretoria Executiva e Conselho de Administração - estão assim demonstrados:

	31/12/2022	31/12/2021
Composição da remuneração:	1.193	1.197
Honorários	1.169	1.169
Conselho de administração	24	28

As transações que a FHE efetua com a POUPEX possuem bases semelhantes às aquelas realizadas com terceiros,

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2022

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



considerando-se os volumes, prazos e riscos envolvidos.

Não obstante, divulgamos a seguir as transações existentes com a POUPEX:

Ressarcimento de custos – A POUPEX executa uma série de atividades para a sua gestora Fundação Habitacional do Exército – (FHE). Em decorrência da execução dessas atividades, a Associação é ressarcida mensalmente dos custos incorridos com a disponibilização de pessoal (exceto diretoria) e de recursos de despesas de tecnologia, na proporção de 68,64% e 91%, respectivamente. No exercício findo em 2022, o montante de ressarcimento foi de R\$ 323.160 (R\$ 283.158, em 31 de dezembro de 2021).

Disponibilidades (Depósitos na POUPEX) – Refere-se a recursos aplicados na APE POUPEX remunerados à taxa de CDI. Em 31 de dezembro de 2022, a respectiva receita totalizou R\$ 67.674 (R\$ 32.568, em 31 de dezembro de 2021).

Cessão de Crédito – Refere-se aos financiamentos cedidos. A FHE efetuou operação de cessão de crédito à POUPEX, no exercício de 2022, no montante de R\$ 1.250.646 (R\$ 799.825, no exercício de 2021).

As transações efetuadas com a Associação de Poupança e Empréstimo – POUPEX estão assim resumidas:

Contas patrimoniais	31/12/2022				31/12/2021			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	Curto prazo	Longo prazo	Curto prazo	Longo prazo	Curto Prazo	Longo prazo	Curto Prazo	Longo prazo
Ressarcimento de Custos	-	-	35.870	-	-	-	42.805	-
Folha de pessoal	-	-	30.740	-	-	-	37.393	-
Custo de processamento	-	-	5.130	-	-	-	5.412	-
Disponibilidades	599.307	-	-	-	632.267	-	-	-
Total	599.307	-	35.870	-	632.267	-	42.805	-

Contas de resultado:	31/12/2022	31/12/2021
Ressarcimento de Custo de pessoal	(253.473)	(234.880)
Ressarcimento de TI	(69.687)	(48.278)
Rendas de disponibilidades	67.674	32.568

17 – Coberturas de seguros

As coberturas de seguros da Fundação Habitacional do Exército – (FHE) para os seus bens são assim demonstradas:

Bens segurados	Riscos cobertos	Montante da cobertura	Montante da cobertura
		31/12/2022	31/12/2021
Imóvel – Sede e Pontos de Atendimento	Incêndio, queda de raios e explosão de qualquer natureza	236.549	195.844
	Danos elétricos e equipamentos eletrônicos	15.400	13.850
	Recomposição de registros e documentos	308	270
	Roubo e/ou furtos qualificados de bens	165	140
	Quebra de vidros, espelhos, mármore e granitos	165	140

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2022

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



Responsabilidade civil	1.474	1.320
------------------------	-------	-------

18 – Outras informações

Outras informações extraídas dos controles mantidos pela FHE:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Coobrigações e riscos em garantias prestadas	2.527.285	1.466.197
Contratos de obras por empreitada	111.587	125.217
Hipotecas e fidúcias recebidas pela FHE	1.435.581	1.303.566
Contrato de permuta	145.076	150.292

ARAKEN DE ALBUQUERQUE
PRESIDENTE

LUIZ ARNALDO BARRETO ARAUJO
DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO
FINANCEIRA

WOLNEY RESENDE DE OLIVEIRA
CONTADOR
CRC/DF Nº 015.571/O-5