

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2024

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 27 de fevereiro de 2025 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 provisão para desvalorização de imóveis a comercializar (Nota Explicativa nº 7) e outras provisões. Os valores definitivos das

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2024

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



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, com a consequente imissão na posse e na condição de depositário, podendo a FHE deixar como garantia uma das

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2024

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



opções previstas no artigo 96, § 1º, incisos I, II, III e artigo 101 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021. 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 2024, 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 2024, 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 requisito mínimo estabelecido pela Resolução CMN nº 2.682, de 21 de dezembro de 1999 (Nota Explicativa nº 8).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2024

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

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).

k. Demais ativos e passivos

Estão demonstrados pelo valor de custo, atualizados pelos encargos e juros incorridos até a data do balanço, com base no critério *pro rata temporis*, de acordo com a fluência dos prazos contratuais.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2024

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



4 – Caixa e equivalentes de caixa

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

	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilidades	397.033	377.200
Caixa	6	3
Depósitos em instituições financeiras (*)	397.027	377.197
Títulos e Valores Mobiliários – Fundos (**)	3.563	3.365
Total de Caixa e Equivalentes de Caixa	400.596	380.565

(*) Rendas de Disponibilidades no montante de R\$ 25.376, em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 42.892, em 31 de dezembro de 2023).

(**) 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\$ 3.563 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 2024 e 2023 os TVM estão assim demonstrados:

	31/12/2024							31/12/2023		
					Total			Total		
	0-30	31-180	181-360	Acima de 360	Valor de custo	Valor de mercado	Marcação a mercado	Valor de custo	Valor de mercado	Marcação a mercado
Vencimento em dias										
1-Títulos disponíveis para venda	3.563	-	-	15.755	19.318	19.314	(4)	17.572	17.564	(8)
Títulos públicos	-	-	-	15.755	15.755	15.751	(4)	14.207	14.199	(8)
LFT	-	-	-	15.755	15.755	15.751	(4)	14.207	14.199	(8)
Títulos privados	3.563	-	-	-	3.563	3.563	-	3.365	3.365	-
Cotas de Fundos	3.563	-	-	-	3.563	3.563	-	3.365	3.365	-
Total	3.563	-	-	15.755	19.318	19.314	(4)	17.572	17.564	(8)

	31/12/2024				Total		31/12/2023		Total	
					Valor de custo	Valor de mercado	Valor de custo	Valor de mercado		
	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						
Vencimento em anos										
Por categoria	3.563	15.755	-	-	19.318	19.314	17.572	17.564		
1 - Títulos disponíveis para venda	3.563	15.755	-	-	19.318	19.314	17.572	17.564		

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2024

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



Vencimento em dias	31/12/2024							31/12/2023		
	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	3.563	-	-	15.755	19.318	19.314	(4)	17.572	17.564	(8)
Carteira própria	3.563	-	-	15.755	19.318	19.314	(4)	17.572	17.564	(8)

	31/12/2024			31/12/2023		
	Valor contábil			Valor contábil		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Por carteira	3.563	15.751	19.314	3.365	14.199	17.564
Carteira própria	3.563	15.751	19.314	3.365	14.199	17.564

6 – Relações interfinanceiras

a. Composição – Créditos vinculados

	31/12/2024	31/12/2023
SFH – Fundo de compensação de variações salariais	-	51.676
Financiamentos	-	13.965
Financiamentos com recursos próprios	-	37.711
(-) Provisão para perdas em créditos vinculados	-	(19.303)
Total	-	32.373
Classificação do ativo		
Não circulante	-	32.373
Total	-	32.373

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.

Em virtude da complexidade para adoção de estimativas razoáveis para determinação destes saldos remanescentes, do controle efetivo destes contratos estarem sob crivo julgamental da Administradora do Fundo, e, ainda, de incertezas relevantes para o horizonte temporal de recebimento, lastreado no disposto no NBC TSP (R2) – Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Informação Contábil de Propósito Geral pelas Entidades do Setor Público, a Administração entende que a manutenção desses ativos não cumpre os requisitos normativos aplicáveis ao tema. À vista disso, realizou-se o desconhecimento integral destes Ativos.

Consoante previsão constante em Deliberação aprovada pela Administração, o efeito desta operação foi absorvido pelo fundo de reservas.

b. Renda de créditos vinculados

	31/12/2024	31/12/2023
Créditos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação – SFH	2.902	3.364
Total	2.902	3.364

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2024

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



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	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos e apartamentos	152.308	147.432
Obras em andamento	222.650	120.505
Unidades habitacionais em construção	105.771	79.349
(-) Provisão para desvalorização de imóveis	(12.127)	(12.568)
Total	468.602	334.718

Classificação do ativo

Circulante	19.438	4.440
Não circulante	449.164	330.278
Total	468.602	334.718

a. Resultado das aplicações imobiliárias transitórias

	31/12/2024	31/12/2023
Receita na comercialização dos imóveis	72.034	89.972
Custo dos imóveis comercializados	(25.310)	(88.327)
Total	46.724	1.645

8 – Operações de crédito

a. Composição da carteira por modalidade

Operações de crédito

	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos	3.563.130	3.381.942
Crédito com Garantia Fiduciária	84	103
Crédito Simples/Confiança/Fardamento	3.563.046	3.381.839
Financiamentos	1.126.123	1.103.290
Crédito Imobiliário	1.125.704	1.102.148
Créditos para Bens Duráveis	419	1.142
Total da carteira de crédito	4.689.253	4.485.232
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(89.694)	(76.899)
Total da carteira de crédito líquido de provisões	4.599.559	4.408.333

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2024

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



Classificação do ativo

Circulante	944.963	951.051
Não circulante	3.654.596	3.457.282
Total da carteira de crédito líquido de provisões	4.599.559	4.408.333

b. Receitas de operações de crédito

	31/12/2024	31/12/2023
Crédito Simples/Confiança/Fardamento	648.302	600.194
Crédito Imobiliário	98.363	77.089
Crédito para Bens Duráveis	113	256
Total	746.778	677.539

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

Nível de risco	% Provisão	31/12/2024		31/12/2023	
		Valor das Operações	Valor da Provisão	Valor das Operações	Valor da Provisão
AA	-	4.062.891	-	3.999.413	-
A	0,5	376.938	1.885	255.599	1.278
B	1	52.835	528	59.456	595
C	3	45.452	1.364	50.462	1.514
D	10	50.067	5.006	28.536	2.854
E	30	18.898	5.669	18.317	5.495
F	50	7.478	3.739	9.221	4.610
G	70	10.636	7.445	12.250	8.575
H	100	64.058	64.058	51.978	51.978
Total		4.689.253	89.694	4.485.232	76.899

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2024**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

9 – Outros créditos

a. Composição do grupamento

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Rendas a receber	1.020	535
Cobrança judicial	685	568
Diversos	8.582	8.658
Adiantamentos a terceiros	402	329
Devedores por depósito em garantia	509	426
Devedores diversos – País	7.671	7.903
Complemento de prestação	752	713
(-) Provisão – complemento x devolução prestação	(440)	(493)
Consignações a receber de terceiros	6.733	6.675
Outros	626	1.008
Total	10.287	9.761
Classificação do ativo		
Circulante	8.781	8.571
Não circulante	1.506	1.190
Total	10.287	9.761

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2024

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

10 – Outros valores e bens

Composição

	31/12/2024	31/12/2023
Outros Valores e Bens	3.566	2.441
Material em Estoque	53	60
Ativos não financeiros mantidos para venda – recebidos	3.526	2.368
(-) Provisão p/ desvalorização – ativos não finan. mant. p/ venda	(22)	(5)
Despesas pagas antecipadamente	9	18
Total	3.566	2.441
Classificação do ativo		
Circulante	3.071	1.946
Não circulante	495	495
Total	3.566	2.441

Material em estoque

Registra o valor de material de expediente adquirido para estoque.

Ativos não financeiros mantidos para venda – recebidos (imóveis)

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 (imóveis).

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

Despesas pagas antecipadamente

Registra os pagamentos antecipados de seguros.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
EXERCÍCIO DE 2024**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



FUNDAÇÃO
HABITACIONAL
DO EXÉRCITO

CONTÁBEIS

11 - Imobilizado de uso

	31/12/2023		31/12/2024				31/12/2024		
	Taxa anual de depreciação (%)	Saldo contábil	Movimentações				Saldo contábil		
			Aquisições/Reformas	Baixas	Depreciação Líquida de baixa/reversão	Saldo contábil	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Saldo contábil
Terrenos	-	540	-	(540)	-	-	-	-	-
Edificações	4	40.775	1.954	-	(4.551)	38.178	97.554	(59.376)	38.178
Móveis e utensílios	10	29	-	(96)	75	8	3.713	(3.705)	8
Máquinas e aparelhos	10	26	-	(12)	5	19	167	(148)	19
Sistema de comunicação	20	-	-	(515)	515	-	10.397	(10.397)	-
Sistema de processamento de dados	20	-	-	(1)	1	-	2	(2)	-
Imobilizações em curso	-	3.780	570	(2.628)	-	1.722	1.722	-	1.722
TOTAL		45.150	2.524	(3.792)	(3.955)	39.927	113.555	(73.628)	39.927

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
EXERCÍCIO DE 2024**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



FUNDAÇÃO
HABITACIONAL
DO EXÉRCITO

CONTÁBEIS

	31/12/2022		31/12/2023				31/12/2023		
	Taxa anual de depreciação (%)	Saldo contábil	Movimentações				Saldo contábil		
			Aquisições/Reformas	Baixas	Depreciação Líquida de baixa/reversão	Saldo contábil	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Saldo contábil
Terrenos	-	540	-	-	-	540	540	-	540
Edificações	4	42.564	3.852	-	(5.641)	40.775	95.600	(54.825)	40.775
Móveis e utensílios	10	59	-	(104)	74	29	3.810	(3.781)	29
Máquinas e aparelhos	10	33	-	(6)	(1)	26	179	(153)	26
Sistema de comunicação	20	-	-	(831)	831	-	10.912	(10.912)	-
Sistema de processamento de dados	20	-	-	-	-	-	3	(3)	-
Imobilizações em curso	-	4.971	2.661	(3.852)	-	3.780	3.780	-	3.780
TOTAL		48.167	6.513	(4.793)	(4.737)	45.150	114.824	(69.674)	45.150

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2024

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, IRRF, INSS, CSLL, COFINS, PIS/PASEP – Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

Composição

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Sobre serviços de terceiros	1.664	1.134
IRRF	186	142
ISS	263	175
INSS	570	399
CSLL – COFINS – PIS/PASEP	645	418
A recolher sobre salários	147	150
IRRF	72	69
FGTS	21	22
INSS	54	59
Outros	1.397	1.332
IOF – Crédito Simples/fardamento/confiança	600	737
IOF – Sobre operações financeiras	2	33
IR – Sobre Aplicação Financeira em LFT	795	562
Total	<u>3.208</u>	<u>2.616</u>

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\$ 4.248 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 3.933, em 31 de dezembro de 2023).

c. Diversas

Esta conta engloba as seguintes obrigações:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Adiantamentos recebidos	7.210	3.287
Credores por recursos a liberar	43.805	50.742
Provisão para pagamentos a efetuar	347	457
Obrigações junto à POUPEX	45.419	44.028
Provisão para passivos contingentes	8.476	1.632
Recursos de garantias realizadas	11.531	5.494
Pendências a Regularizar	4.696	5.171
Obrigações por remanejamento de imóveis	-	4.416
Outras	410	544
Total	<u>121.894</u>	<u>115.771</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2024

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



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 as 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:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Passivos trabalhistas	91	93
Tributárias	539	108
Financiamento imobiliário – Ações judiciais	30	30
Fundo para cobertura de sinistro – Empréstimos	5.572	-
Demais ações: seguro/CS/FAM/Material de construção/Construtoras	2.153	1.388
Outras contingências	91	13
Total	<u>8.476</u>	<u>1.632</u>

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 1.196, de 31 de julho de 2018.

Classificação do passivo

Circulante	113.571	112.893
Não circulante	15.779	9.427
Total	<u>129.350</u>	<u>122.320</u>

13 – Patrimônio Social

O Patrimônio Social da FHE é composto dos seguintes itens:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Patrimônio social	<u>5.408.938</u>	<u>5.105.220</u>
Subvenção inicial	621	621
Reservas especiais	95.731	95.731
Reserva de resultados próprios	5.312.590	5.008.876
Ajuste a Valor de Mercado – LFT	(4)	(8)

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2024**

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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Rendas de crédito imobiliário	98.363	77.089
Rendas de crédito simples	648.302	600.194
Rendas de crédito para bens duráveis	113	256
Total	<u>746.778</u>	<u>677.539</u>

b. Rendas de aplicações financeiras

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Rendas s/ aplicação em Letra Financeira do Tesouro – LFT	1.548	1.642
Total	<u>1.548</u>	<u>1.642</u>

c. Rendas de disponibilidades

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Rendas de depósitos na APE-POUPEX	25.376	42.772
Rendas de investimento	-	120
Total	<u>25.376</u>	<u>42.892</u>

Rendas de depósitos na APE-POUPEX – referem-se a recursos aplicados na APE-POUPEX, remunerados pela regra dos depósitos de poupança.

Rendas de investimento – referem-se aos rendimentos de recursos não procurados por consorciados, aplicados no Banco do Brasil, Fundo BB CP Corporate 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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita na comercialização dos imóveis	72.034	89.972
Custo dos imóveis comercializados	(25.310)	(88.327)
Total	<u>46.724</u>	<u>1.645</u>

e. Rendas de prestação de serviços

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Rendas de intermediação de seguros	21.344	16.037
Rendas de taxas de administração de consórcios	19.329	17.826
Rendas de serviços especiais	1.805	2.098
Total	<u>42.478</u>	<u>35.961</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2024

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

f. Outras receitas operacionais

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Recuperação de créditos baixados como prejuízo	7.977	10.439
Rendas de créditos vinculados ao SFH	2.902	3.364
Reversão de provisão p/ créd. de liquidação duvidosa	1.121	1.269
Reversão de ações judiciais	100	256
Reversão de provisão para perda por desvalorização	1.489	792
Reversão de provisão p/ perda com FCVS	-	379
Outras receitas operacionais	2.937	2.592
Total	16.526	19.091

15 – Despesas operacionais

a. Despesas administrativas

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Água, energia e gás	1.903	1.597
Aluguéis	275	328
Comunicações	779	547
Diretoria e conselho de administração	1.522	1.589
Manutenção e conservação de bens	4.123	4.245
Material	55	57
Pessoal – proventos e encargos sociais	1.614	1.517
Promoções e relações públicas	16.784	18.008
Propaganda e publicidade	4	1.146
Publicações	60	18
Seguro de bens e outros	64	49
Serviços do sistema financeiro	452	388
Serviços de terceiros	1.179	1.021
Serviços de vigilância e segurança	4.391	4.324
Serviços técnicos especializados	3.115	3.737
Tributárias	543	590
Remuneração por custo de pessoal	303.509	298.768
Custo de processamento de dados	77.108	79.890
Outras despesas administrativas	39	82
Total	417.519	417.901

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2024

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

b. Aprovisionamentos e ajustes patrimoniais

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Despesas de amortização	4.551	5.640
Despesas de depreciação	28	38
Desvalorização de créditos vinculados	1.393	972
Desvalorização de imóveis a comercializar	1.047	866
Provisão p/ perdas com Crédito Simples/Fardamento/Confiança	19.633	22.968
Provisão para perdas com Crédito Imobiliário	5.901	3.252
Provisão p/ perdas com Crédito para Bens Duráveis	8	16
Provisão p/ perdas com Crédito Renegociados	-	12
Provisão complemento x devolução de prestações	493	3.287
Total	33.054	37.051

c. Outras despesas operacionais

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Remuneração de outras obrigações	7.156	6.208
Consignações	475	384
Fundo para cobertura de sinistro	13.429	-
Seguros	448	404
Boletos	693	865
Descontos concedidos/renegociações	22.289	18.024
Estoques de imóveis	2.744	4.858
Cobertura de sinistros	17.071	26.785
Ações judiciais	1.750	878
Deságio – Cessão de Crédito	22.600	-
Outras despesas	2.653	1.973
Total	91.308	60.379

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receitas não operacionais	63	292
Despesas não operacionais	(17)	-
Total	46	292

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2024

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



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:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Composição da remuneração:	1.522	1.589
Honorários	1.487	1.565
Conselho de administração	35	24

As transações que a FHE efetua com a POUPEX possuem bases semelhantes às aquelas realizadas com terceiros, 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, até julho/2024, na proporção de 68,64% e 91% e, a partir de agosto/2024, nos seguintes percentuais: 73,40% e 88%, respectivamente. No exercício de 2024, o montante de ressarcimento foi de R\$ 380.617 (R\$ 378.658, em 31 de dezembro de 2023).

Disponibilidades (Depósitos na POUPEX) – Refere-se a recursos aplicados na APE-POUPEX remunerados à mesma taxa aplicada à caderneta de poupança. Em 31 de dezembro de 2024, a respectiva receita totalizou R\$ 25.376 (R\$ 42.772, em 31 de dezembro de 2023).

Cessão de Crédito – Refere-se aos financiamentos cedidos. A FHE efetuou operação de cessão de crédito à POUPEX, no exercício de 2024, no montante de R\$ 401.836 (R\$ 500.838, no exercício de 2023).

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

Contas patrimoniais	31/12/2024				31/12/2023			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	Curto prazo	Longo prazo	Curto prazo	Longo prazo	Curto Prazo	Longo prazo	Curto Prazo	Longo prazo
Ressarcimento de Custos	-	-	45.419	-	-	-	44.028	-
Folha de pessoal	-	-	35.426	-	-	-	32.955	-
Custo de processamento	-	-	9.993	-	-	-	11.073	-
Disponibilidades	397.027	-	-	-	377.197	-	-	-
Total	397.027	-	45.419	-	377.197	-	44.028	-

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2024

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



Contas de resultado:	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ressarcimento de custo de pessoal	(303.509)	(298.768)
Ressarcimento de TI	(77.108)	(79.890)
Rendas de disponibilidades	25.376	42.772

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
		31/12/2024	31/12/2023
Imóvel – Sede e Pontos de Atendimento	Incêndio, queda de raios e explosão de qualquer natureza	248.263	236.549
	Danos elétricos e equipamentos eletrônicos	2.600	15.400
	Recomposição de registros e documentos	100	308
	Roubo e/ou furtos qualificados de bens	50	165
	Quebra de vidros, espelhos, mármore e granitos	600	165
	Responsabilidade civil	500	1.474

18 – Outras informações

Outras informações extraídas dos controles mantidos pela FHE:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Contratos de obras por empreitada	126.097	210.326
Hipotecas e fidúcias recebidas pela FHE	2.433.340	1.986.516
Contrato de permuta	184.192	159.146

VALÉRIO STUMPF TRINDADE
PRESIDENTE

EUGENIO ENEIAS CAMILO
DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO
FINANCEIRA

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