



Russell Bedford

taking you further

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – COHAB MINAS

Relatório do auditor independente sobre as
demonstrações contábeis

**Referente ao exercício findo em 31 de dezembro
de 2020.**



Aponte a câmera de seu celular para a imagem acima e preencha nossa pesquisa de satisfação. Caso não compatível, obtenha um leitor de *QR Code* para acessar o conteúdo da imagem.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e aos Acionistas da
COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – COHAB
MINAS
Belo Horizonte – MG

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – COHAB MINAS** (“**Companhia**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis da **Companhia** pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião

Contratos habitacionais

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 1 e 4, em 31 de dezembro de 2020, a COHAB MINAS tem contratos quitados com um saldo residual a receber do FCVS – Fundo de Compensação de Variações Salariais, decorrentes de saldos residuais de contratos, cujas prestações já tinham sido totalmente pagas pelo mutuário, e que estavam em fase de análise ou já foram analisados pela Caixa Econômica Federal (CEF) para fins de habilitação e homologação de seus valores, bem como em fase de preparação de documentação pela COHAB MINAS para fins de submissão à CEF ou foram devolvidos pela CEF por não estar completa a documentação. Tais contratos se encontravam em diversas situações de revisão, e totalizavam R\$1.022 milhões (2019 – R\$ 951 milhões). Daquele montante total, foi constituído provisão para perdas no valor de R\$ 243 milhões (2019 – R\$ 237 milhões), segundo a melhor estimativa a **Companhia**.



Para os contratos já homologados pela CEF (R\$ 675 milhões em 2020 e R\$ 614 milhões em 2019), ainda pendente de definição sobre a forma de recebimento ou de compensação desse ativo com o valor dos Empréstimos habitacionais demonstrados no Passivo. Adicionalmente, não é prática da **Companhia** constituir provisão para perdas dos valores a vencer incluídos naqueles contratos de prestamistas relativos a mutuários inadimplentes. A **Companhia** entende que a provisão constituída para os valores a receber relativos aos prestamistas por venda de imóveis e do FCVS é suficiente para fazer face a eventuais perdas, apesar de entender ser difícil estimar a provisão necessária com razoável segurança.

No momento, é incerto o resultado (i) do processo de habilitação de valores residuais de contratos vencidos, em fase de revisão pela CEF, (ii) da avaliação dos contratos em fase de preparação de documentos pela **Companhia** para fins de habilitação, (iii) da análise de contratos negados pela CEF em fase de revisão pela **Companhia** para posterior reenvio à CEF para fins de homologação caso toda a documentação requerida seja identificada, (iv) do recebimento dos valores dos saldos de Prestamistas por venda de imóveis e a sua correspondente classificação entre curto e longo prazos, bem como (v) é incerto o recebimento dos valores do FCVS de contratos de prestamistas com parcelas vencidas e a vencer com os consequentes reflexos nas contas ativas a receber do FCVS e de Prestamistas. Adicionalmente, não nos foi possível ajuizar (i) se os valores a receber acima mencionados serão recebidos ou não pela COHAB MINAS, (ii) se as provisões para perdas constituídas pela **Companhia** são suficientes ou não, ou se estão superavaliadas, (iii) se a segregação entre curto e longo prazos está correta. Até o momento, o Governo Federal ainda não se manifestou a respeito do recebimento ou da compensação do valor dos contratos homologados. Os valores dos contratos não estão atualizados, mas o agente financeiro passou a calcular encargos por atraso dos financiamentos obtidos pela **Companhia** para financiar os valores emprestados aos mutuários ao longo do tempo.

Terrenos e Bens Imóveis a Comercializar

Conforme descrito na nota explicativa nº 5, a **Companhia** não mantém controles individuais sobre os seus terrenos e os conjuntos habitacionais vendidos e recebidos por falta de pagamento ou por outras razões, registrados nas contas de Terrenos a comercializar. Estes Terrenos e edificações a comercializar referem-se a (i) áreas remanescentes de conjuntos habitacionais, cujo custo já foi incluído no valor correspondente aos conjuntos habitacionais construídos em anos anteriores, (ii) terrenos recebidos do Estado de Minas Gerais em 2004 em dação de pagamento de dívidas, registrados pelo valor do saldo das dívidas naquela época, por R\$ 4,1 milhões, (iii) outros imóveis recebidos de Prestamistas nas mais diversas situações em caso de não pagamento de suas dívidas, mais (iv) outros bens a comercializar que são de propriedade da **Companhia**.



O saldo da conta de Terrenos a Comercializar em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 46 milhões (2019 - R\$ 47 milhões), que contempla a avaliação pelo valor de mercado, feita pelo Departamento de Engenharia da **Companhia**, de quatro terrenos feita em 2009, cujos reflexos foram de aumento do ativo por este valor, reconhecimento de provisão de tributos diferidos por R\$ 12,8 milhões e ajuste de avaliação lançada ao patrimônio líquido de R\$ 15,7 milhões. Outros terrenos a comercializar, que compõem o saldo da conta e que totalizam R\$ 15,4 milhões, não foram avaliados ao valor de justo. Os terrenos a comercializar desta forma estão apresentados nas demonstrações contábeis e não nos foi possível aferir o valor de mercado dos mesmos por indisponibilidade de informações da **Companhia**, já que os valores contabilizados foram registrados por valores simbólicos ou pelo valor de recebimento em dação de pagamento ou por um custo atribuído diferente do valor de custo à época. Também, não foi possível determinar eventual diferença, se houver, caso a avaliação dos bens em 2009 tivesse sido feita por avaliadores independentes.

Valores não registrados

Em exercícios passados, a Caixa Econômica Federal informou à COHAB MINAS sobre a existência de um débito de R\$ 75 milhões, referente aos juros de mora e juros remuneratórios incidentes sobre o passivo habitacional em face de alegado término do prazo de carência dos contratos registrados como Empréstimos habitacionais. A COHAB MINAS ajuizou uma ação em face da União e da Caixa Econômica Federal que se encontra em fase inicial, ainda sem definição de sentença. Considerando que a COHAB MINAS alega ter razões em suas pretensões, este valor não encontra registrado contabilmente como um passivo em 31 de dezembro de 2020. No momento, permanece a incerteza sobre o desfecho deste assunto.

Identificamos a existência de R\$ 675 mil de diferença entre o saldo contábil da conta(s) em 31 de dezembro de 2021 em relação aos controles apresentados, sob a alegação de que essa diferença refere-se a contratos homologados e em fase de depuração para homologação junto à Caixa Econômica Federal.

Ausência de respostas de Circularização – Bancos, Advogados, Mutuários e Fornecedores

Em conformidade com as normas de auditoria, os auditores independentes devem receber confirmações diretas de terceiros com quem a **Companhia** mantém transações para comparar com os registros da empresa auditada. Até a data de encerramento de nossos trabalhos, não tínhamos recebido confirmação diretamente da instituição financeira Banco Bradesco, Banco Bonsucesso e Caixa Econômica Federal (CEF), a respeito dos saldos das contas de Contratos já homologados a serem recebidos da CEF em 31 de dezembro de 2020, que totalizam R\$675 milhões (2019 – R\$ 614 milhões), bem como não recebemos resposta do Banco do Brasil sobre o financiamento no valor de R\$ 717 milhões, constituindo-se em limitação na execução de nossos exames.



Conforme descrito na Nota explicativa nº 13, em 31 de dezembro de 2020, a conta de Provisão para Contingências Cíveis e Trabalhistas, totaliza o montante de R\$ 6 milhões (2019 – R\$ 7 milhões), onde não foram apresentados à auditoria até a presente data, os Relatórios dos Advogados com as opiniões a respeito das causas ainda pendentes, que informariam se as provisões constituídas estavam adequadas ou não.

Não recebemos resposta para cliente/Mutuário registrado no ativo no montante de R\$ 16 milhões e registrado passivo no montante de R\$ 1 milhão. De forma alternativa, não foi disponibilizada tempestivamente a documentação suficiente para confirmação dos saldos contábeis correspondentes

Apresentação das Demonstrações

Em 31 de dezembro de 2020, as demonstrações contábeis não estão apresentadas conforme determinado na NBC TG 26 (R5) – Apresentação das Demonstrações Contábeis. Não constam notas explicativas da **Companhia** para as contas: Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo (saldo de R\$ 1.037 mil em 31/12/2020 e R\$ 927 mil em 31/12/2019), Fornecedores e Serviços de Terceiros (R\$ 4.213 mil e R\$ 4.046 mil), Provisão sobre IR e CS sobre reavaliação (R\$ 12.842 mil e R\$ 12.842 mil) e de transações com Partes Relacionadas.

Efeitos da COVID-19 apresentados de forma exígua nas Demonstrações Contábeis

Chamamos a atenção para exiguidade dos comentários por parte da administração sobre os efeitos da pandemia no gerenciamento e monitoramento de riscos da **Companhia**. Os estudos apresentados estão restritos a receitas e recebíveis, sem levar em consideração outros aspectos operacionais importantes da Companhia que podem impactar nas informações contidas nas Demonstrações Contábeis.

Continuidade operacional

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, a **Companhia** é uma extensão das atividades do Estado de Minas Gerais, e possui um desequilíbrio patrimonial e financeiro entre os seus ativos e passivos, que resulta basicamente de situações estruturais ocorridas no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ao longo das últimas décadas, bem como de custos operacionais elevados, superiores à receita gerada com o seu objeto social. Atualmente, a COHAB MINAS se limita a (i) receber ou recuperar os saldos dos valores a receber de Prestamistas, bem como habilitar junto à Caixa Econômica Federal (CEF), e dela obter homologação, dos saldos residuais dos contratos a receber do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS para fazer face aos valores a pagar de Financiamentos obtidos para a construção de moradias vendidas a mutuários, e (ii) administrar as novas construções de imóveis e a carteira a receber de mutuários, de propriedade do FEH - Fundo Estadual de Habitação.



Russell Bedford

taking you further

O Estado de Minas Gerais, na qualidade de acionista detentor de praticamente todo o capital, assegura a continuidade normal das operações da **Companhia**, seja através de garantia direta das operações e negociações realizadas ou a serem realizadas com terceiros, seja através do aporte e obtenção de recursos adicionais necessários à continuidade de suas operações.

A Administração não apresentou um Plano de Saneamento da **Companhia**, com previsões, projeções ou orçamentos de receitas e despesas para períodos futuros que altere o panorama de passivo a descoberto e resultados negativos acumulados dos últimos anos.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Fomos contratados também para revisar a Demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, preparada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela Lei das Estatais (Lei nº 13.303). Devido à relevância dos assuntos descritos na seção “Base para abstenção de Opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa Opinião de auditoria. Conseqüentemente, não expressamos uma Opinião sobre a Demonstração do valor adicionado acima referida.

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

A administração da **Companhia** é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressaremos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.



Russell Bedford

taking you further

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor independente pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis da **Companhia** de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.



Russell Bedford

taking you further

Somos independentes em relação à **Companhia**, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 31 de março de 2021.

RUSSELL BEDFORD BRASIL
AUDITORES INDEPENDENTES S/S
2 CRC RS 5.460/O-O "T" SP

ROGER MACIEL DE OLIVEIRA:90238435091
Assinado de forma digital
por ROGER MACIEL DE
OLIVEIRA:90238435091
Dados: 2021.04.16
13:20:25 -03'00'

Roger Maciel de Oliveira
Contador 1 CRC RS 71.505/O-3 "T" SP
Sócio Responsável Técnico