

# **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 2021.**



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 2021, 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 2021, 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\$ 1.054 milhões (2020 – R\$ 1.022 milhões). Daquele montante total, foi constituído provisão para perdas no valor de R\$ 251 milhões (2020 – R\$ 243 milhões), segundo a melhor estimativa à Companhia.



# Russell Bedford

*taking you further*

Para os contratos já homologados pela CEF (R\$ 696 milhões em 2021 e R\$ 675 milhões em 2020), 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 supramencionados serão recebidos ou não pela COHAB MINAS; (ii) se as provisões para perdas constituídas pela Companhia são suficientes ou não, ou se estão superavaliadas; e (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**

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. Esses 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.



# Russell Bedford

*taking you further*

O saldo da conta de Terrenos a Comercializar em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 45 milhões (2020 - R\$ 46 milhões), que contempla a avaliação de quatro terrenos, pelo valor de mercado, feita pelo Departamento de Engenharia da Companhia, realizada em 2009, cujos reflexos foram de aumento do ativo por esse 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\$ 14,7 milhões, não foram avaliados ao valor de justo. Os terrenos a comercializar estão apresentados nas demonstrações contábeis e não nos foi possível aferir o valor de mercado deles devido a 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.

Além disso, foi adicionado a esta conta um valor de R\$ 20.798 mil em contrapartida à conta do AFAC no Patrimônio Líquido. A ata de integralização é de 2020, só reconhecida em 2021, sem avaliação dos imóveis incorporados, não sendo possível avaliar os impactos no ativo, resultado do exercício e patrimônio líquido.

## **Valores não registrados**

Em exercícios passados, a Caixa Econômica Federal informou a 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. Esse valor não se encontra registrado contabilmente como um passivo em 31 de dezembro de 2021. No momento, permanece a incerteza sobre o desfecho deste assunto.

Identificamos a existência de R\$ 696 mil de diferença entre o saldo contábil da conta em 31 de dezembro de 2021 em relação aos controles apresentados, sob a alegação de que essa diferença se refere 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 recebemos confirmação diretamente da instituição financeira Caixa Econômica Federal (CEF) a respeito dos saldos das contas de contratos já homologados a serem recebidos da CEF em 31 de dezembro de 2021, que totalizam R\$ 696 milhões (2020 – R\$ 675 milhões) e R\$ 119 mil de aplicações em mercado aberto, bem como não recebemos resposta do Banco do Brasil sobre o financiamento no valor de R\$ 740 milhões, constituindo-se em limitação na execução de nossos exames.

Efetuamos circularização da conta Cliente/Mutuário, porém não foi enviada pela companhia. De forma alternativa, não foi disponibilizada tempestivamente a documentação suficiente para confirmação dos saldos contábeis correspondentes.

### **Imobilizado e Intangível**

Conforme demonstrado no balanço patrimonial e nota explicativa nº 7, a Companhia não apresenta saldo de Imobilizado e Intangível devido ao término das depreciações e amortizações, que já atingiram 100% de seu custo de aquisição. Entretanto, devido à falta de documentação suporte, não foi possível determinar se há necessidade de efetuar ajustes em relação aos saldos do ativo imobilizado e intangível.

### **Falta de evidência do saldo contabilizado na conta de PIS COFINS Diferidos**

A Companhia apresenta no passivo não circulante, a título de “Pis e COFINS diferidos”, o montante de R\$ 4. 535 milhões referente a variações monetárias e rendimentos/encargos financeiros. A Companhia apresenta fragilidade nos controles existentes com relação a esse saldo, incluindo, além da ausência de comprovação da existência. Em vista disso, ficamos impossibilitados de opinar sobre os possíveis efeitos que ocasionam no passivo e no resultado da Companhia. Cabe ressaltar que, conforme mencionado na nota explicativa nº 16, O registro contábil da provisão foi feito pelo regime contábil de competência de exercícios, apesar de o recebimento / pagamento ocorrer somente em exercícios futuros.

### Provisão para contingências

Conforme Nota Explicativa nº 15, em 2021 a Companhia ajustou o saldo das provisões para contingências em contrapartida ao resultado. O impacto no resultado referente aos ajustes destas provisões foi de R\$ 47.140 mil. O controle apresentado não foi suficiente para identificar de qual exercício são as contingências ajustadas. Desta forma não podemos opinar quanto ao registro das contingências e quanto à devida provisão constituída de acordo com a probabilidade de perda destes passivos.

### 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. 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 Patrimônio Líquido Negativo (passivo a descoberto) em 31 de dezembro de 2021 no montante de R\$ 107.122 mil e resultados negativos acumulados dos últimos anos no montante de R\$ 221.602 mil, além do excesso de passivos sobre ativos circulantes no encerramento do exercício, no montante de R\$ 39.172 mil.

## Outros assuntos

### Demonstração do valor adicionado

Fomos contratados também, para examinar a demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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 intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria. Consequentemente, não expressamos uma opinião sobre a essa demonstração contábil.

### Valores Correspondentes

As demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentadas para fins de comparabilidade foram por nós examinadas, sobre as quais emitimos o relatório em 31 de março de 2021 com abstenção opinião sobre os mesmos assuntos mencionados na sessão intitulada “Base para abstenção de opinião”.

### 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 de a **Companhia** continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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 práticas contábeis adotadas no Brasil e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos 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.

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.

Barueri, 19 de maio de 2022.

**RUSSELL BEDFORD GM**  
**AUDITORES INDEPENDENTES S/S**  
**2 CRC RS 5.460/O-0 “T” SP**

**ROGER MACIEL DE**  
**OLIVEIRA:9023843**  
**5091**

Assinado de forma digital por ROGER MACIEL  
DE OLIVEIRA:90238435091  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Autoridade  
Certificadora Raiz Brasileira v2, ou=AC SOLUTI,  
ou=AC SOLUTI Multipla,  
ou=0315120000133, ou=Certificado PF A3,  
cn=ROGER MACIEL DE OLIVEIRA:90238435091  
Dados: 2022.05.23 16:55:07 -03'00'

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