

# 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 2023.



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**

### **Opinião com ressalva**

Examinamos 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 2023, 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – COHAB MINAS, em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião com ressalva**

#### **Contratos habitacionais**

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 1 e 4, em 31 de dezembro de 2023, 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\$ 1.158 milhões (2022 – R\$ 1.104 milhões). Desse total, só foi comprovado, através de resposta de circularização da Caixa Econômica Federal, o valor de R\$ 354 milhões (homologados).

Sendo assim, não foi possível obter evidência suficiente do valor de R\$ 804 milhões referente aos FCVS a receber habilitados-não homologados, quitado e negado. Daquele montante total, foi constituído provisão para perdas no valor de R\$ 562 milhões (2022 – R\$ 422 milhões), segundo a melhor estimativa à Companhia.

Para os contratos já homologados pela CEF (R\$ 313 milhões em 2023 e R\$ 439 milhões em 2022), ainda está 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, são incertos os resultados: (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; (iv) outros bens a comercializar que são de propriedade da Companhia.

O saldo da conta de Terrenos a Comercializar em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 39 milhões (2022 – R\$ 39 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 (saldo em 2021) em contrapartida à conta do AFAC no Passivo Não Circulante. 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. Em 2022 foram vendidos 44 imóveis no valor total de R\$ 7.767 mil, cuja contrapartida foi a integralização de capital no Patrimônio Líquido, em 2023 foi recebido o valor faltante de R\$ 13.031 mil.

A companhia em 31 de dezembro de 2023, apresenta na conta Bens imóveis a comercializar o valor de R\$ 7.484 mil (2022 – R\$ 11.542 mil), para o qual não nos foram apresentados controles que pudéssemos tomar como base para obter evidência suficiente e apropriadas da existência desses bens.

## 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 Companhia apresentou Patrimônio Líquido Negativo (Passivo a Descoberto) em 31 de dezembro de 2023, no montante de R\$ 358.006 mil (2022 - R\$ 221.292 mil) e resultados negativos acumulados dos últimos anos no montante de R\$ 476.129 mil, além do excesso de passivos sobre ativos circulantes no encerramento do exercício, no montante de R\$ 28.410 mil.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

## Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 29, de que a Administração da Companhia, nos termos do Pronunciamento Técnico no CPC 24 – Evento Subsequente, declara que foi aprovado pelos Comitês de Orçamento e Finanças – COFIN, de Coordenação e Governança de Estatais – CCGE e pelo Conselho Fiscal da Companhia, em 26/12/2023 e 23/01/2024 respectivamente, o aporte de Capital no valor de R\$ 55 milhões com previsão de integralização em 04/2024, para investimentos em ações que promovam a diminuição do déficit habitacional em Minas Gerais, por meio de obras de infraestrutura, construção e/ou reforma de unidades residenciais para famílias de baixa renda e na implementação do Programa Incentivado de Demissão Voluntária – PIDV, que está em fase de planejamento e visa a redução de 40% do quadro efetivo da Cohab Minas com o objetivo de adequar as despesas às receitas da Companhia. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## Outros assuntos

### Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentada conforme requerido pela Lei das Estatais, e como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção acima intitulada “Base para opinião com ressalva”, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

### Valores Correspondentes

As demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparabilidade foram por nós examinadas, sobre as quais emitimos o relatório em 31 de março de 2023 com modificação de opinião similar aos mesmos assuntos mencionados na sessão acima intitulada “Base para opinião com ressalva”.

## **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, cuja expectativa de recebimento é posterior à data deste relatório.

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, quando ele nos for disponibilizado, e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, quando lermos o Relatório da Administração, nós concluirmos que há distorção relevante nesse relatório, temos que comunicar a questão aos responsáveis pela governança.

## **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 pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Barueri, 28 de março de 2024.

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

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

Eser Helmut Amorim  
Contador CRC SP 307736/O-5