

**“RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE  
AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS”**

**Aos Administradores da  
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB  
Campinas – SP.**

## **OPINIÃO**

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, da **Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB**, que compreendem o balanço patrimonial em **31 de dezembro de 2022** e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, do fluxo de caixa, das mutações do patrimônio líquido e da demonstração do valor adicionado, para o exercício findo naquela data.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB, em 31 de dezembro de 2022**, 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.

## **PARÁGRAFOS DE ÊNFASE**

Conforme relatado nas Notas Explicativas números 11 e 15, em 30/03/1994 foi firmado "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas entre a União, através do Banco do Brasil S/A, na qualidade de seu agente financeiro, e a Companhia de Habitação Popular de Campinas, na Forma prevista na Lei 8727 de 05/11/1993". A Prefeitura Municipal de Campinas tornou-se interveniente-

garantidora, da dívida da qual era credora a Caixa Econômica Federal (CEF) e que foi transferida para o "Tesouro da União", que assumiu o papel de credor.

Ao término do prazo dos contratos de promessa de compra e venda, e havendo saldo residual, este passaria para a responsabilidade do **FCVS**. Por outro lado, o contrato de empréstimo, ao atingir o decurso de seu prazo de pagamento, também poderia gerar saldo residual que, anteriormente à Lei 10.150/2000, era refinanciado em até 60 meses, prazo este em que o **FCVS deveria efetivar a cobertura do saldo residual**.

A partir da Lei 10.150/2000, que dispôs sobre a **Novação de Dívidas e Responsabilidades do FCVS**, os créditos passaram a ser utilizados para amortização da dívida junto ao FGTS, nas condições estabelecidas, ou seja, uma série de fases para sacramentar a Novação/Assunção objetivada.

Apesar de ser obrigação legal e contratual, o **FCVS nega sistematicamente**, a assumir a cobertura de saldos residuais, sob alegações infundadas, além de postergar indefinidamente as suas decisões, provocando assim uma situação de insegurança para a COHAB-Campinas e de injustiça em relação aos adquirentes das habitações que contribuíram compulsoriamente para o Fundo, justamente para não serem onerados com os pagamentos desses saldos, e que agora não recebem, por parte do FCVS, a contraprestação dessa contribuição.

Em virtude das **dificuldades de novações** de dívidas pelo **FCVS/Tesouro Nacional** e negativas proferidas pelo FCVS, no reconhecimento e pagamento dos saldos residuais, referentes aos contratos firmados, através das promessas de compra e venda, pelos promitentes compradores dessas unidades habitacionais do SFH, os saldos residuais dos contratos originais de empréstimos firmados pela Cohab-CP junto ao FGTS **não foram quitados**, e, conseqüentemente a dívida foi refinanciada pela CEF- FGTS no prazo de 60 meses.

Em razão da cobrança indevida pela CEF- FGTS, a COHAB-Campinas ajuizou Ação de Consignação em Pagamento nº 0006887-**08.2014**.4.03.6105, que tramita pela 4ª Vara Federal de Campinas, e, a partir de então, foram efetuados,



mensalmente, depósitos judiciais pela Cohab, pertinentes às parcelas que reconhece como devidas ao Fundo de Garantia, referente ao "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas entre a União, através do Banco do Brasil S/A". Essas parcelas são valores dos contratos de empréstimos ativos conforme prazo original e a comissão de administração cobrada pelo Banco do Brasil.

Por outro lado, o **FGTS desconsidera que o assunto está sub-júdice** e enquadra a COHAB-Campinas na situação de **inadimplente**, o que resulta na posição da dívida em 31/12/2022, apresentada pelo Banco do Brasil, no valor de **R\$ 501.123.629,96**, incluindo a demonstração de **mora**, de **R\$ 260.413.430,30**, valor este que a COHAB não reconhece e não registra na sua contabilidade. Os valores sem os efeitos da "inadimplência" são os demonstrados a seguir.

	<b>BANCO DO BRASIL</b>	<b>COHAB-CAMPINAS</b>
Dívida em 31/12/22	<b>R\$ 501.123.629,96</b>	<b>R\$ 240.710.199,65</b>
Desconto da Mora	R\$(260.413.430,30)	-
Posição em 31/12/22	<b>R\$ 240.710.199,66</b>	<b>R\$ 240.710.199,65</b>

A Cohab-Campinas não reconheceu o lançamento da multa de **R\$ 260.413.430,30**, pois essa demanda está sub-júdice, desde 2014.

- Em 2021, a Cohab ajuizou ação cautelar incidental (Processo nº 5006985-58.2021.4.03.6105) ao processo da Consignatória diante da constatação de cômputo de mora pela CEF-FGTS/União no valor da dívida da Cohab Campinas perante o FGTS, quando efetuada a baixa nos Contratos de Empréstimo e Retorno proporcionalmente aos valores equivalentes dos créditos FCVS sacramentados nas Novações e Assunções de Dívidas realizadas pela CEF/União.
- O valor para 31/12/2022 a ser creditado para a Cohab-Campinas, pelo cômputo indevido da mora, das novações já efetivadas, e, consequente baixa dos Contrato de Empréstimos é de **R\$ 18.768.975,00**.



- A Cohab-Campinas aguarda a decisão judicial para a utilização do crédito de **R\$ 18.768.975,00**, visando a amortização da dívida perante o FGTS.

## **OUTROS ASSUNTOS**

No exercício encerrado em **31 de dezembro de 2022**, a Companhia incorreu em um prejuízo total de **R\$ 16.278.896,71**, e foi demonstrado "**Patrimônio Líquido negativo**" de R\$ **R\$ 11.192.929,61**.

Conforme relatório da diretoria, a Companhia de Habitação Popular de Campinas – Cohab-Campinas, vem promovendo ações de Longo Prazo, com o intuito de tornar uma empresa financeiramente saudável e independente.

Em atendimento às recomendações do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, a Prefeitura Municipal de Campinas, acionista majoritária, autorizou um aumento de Capital no valor de R\$ 25.000.000,00 através da Lei 16.291 de 19 de setembro de 2022.

## **RESPONSABILIDADE 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.



- 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## **RESPONSABILIDADE 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 obtemos 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 nas 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 uma 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.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências que eventualmente possam ser identificadas ao decorrer de nossos trabalhos.

**Campinas, 31 de janeiro de 2023**



**Audcorp Auditoria e Assessoria S/S**  
**CRC 2SP 023426/O-0**  
**Registro CVM 11.240**

  
\_\_\_\_\_  
**José Augusto Barbosa**  
**Sócio - Diretor Técnico**  
**Contador - CRC 1SP 120.808/O-6**  
**Perito Judicial - APJESP 918**  
**Auditor Independente - CNAI 2291**