

## **“RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS”.**

**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 2024** 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 2024**, 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 em Notas Explicativas 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 de dezembro de 2024, apresentada pelo Banco do Brasil, no valor de **R\$570.338.300,75**, incluindo a demonstração de mora, de **R\$347.038.080,26**.

Os valores sem os efeitos da “inadimplência são demonstrados a seguir:

DESCRIÇÃO	BANCO DO BRASIL	COHAB
Dívida em 31/12/2024	570.338.300,75	223.300.220,48
Desconto da Mora	-347.038.080,26	-
<b>Posição em 31/12/2024</b>	<b>223.300.220,49</b>	<b>223.300.220,49</b>

A Cohab-Campinas não reconheceu o lançamento da multa de **R\$ 347.038.080,26**, pois essa demanda está sub-júdice, desde 2014.

- Em 2021, a Cohab ajuizou ação cautelar incidental (Processo n.º 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.
- Neste contexto a Cohab requereu que o FGTS-CEF/União se abstenha de imputar nos créditos da COHAB decorrentes das Novações e Assunções de Dívidas efetivadas e em trâmite, como se a COHAB inadimplente fosse, bem como seja determinado ao FGTS/CEF/União que impute o crédito na

dívida, reconhecido e sacramentado nas Novações e Assunções de Dívidas FCVS.

- O valor para 31/12/2024 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\$20.402.601,17**.
- A Cohab-Campinas aguarda a decisão judicial para a utilização do crédito de **R\$20.402.601,17** visando a amortização da dívida perante o FGTS.

## **OUTROS ASSUNTOS**

No exercício encerrado em **31 de dezembro de 2024**, a Companhia contabilizou um lucro de **R\$ 5.155.452,60**, o que fez com que o “**Patrimônio Líquido negativo**” **decrecesse** para **R\$ 5.362.283,67**.

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 saudável financeiramente.

O Município de Campinas, Prefeitura Municipal, pela interessada Secretaria Municipal de Habitação, firmou um Termo de Convênio nº 14/2023 no valor R\$ 65.393.127,11 (sessenta e cinco milhões, trezentos e noventa e três mil, cento e vinte e sete reais e onze centavos), com a Companhia de Habitação Popular de Campinas, em 14/08/2023, com um prazo de vigência de 24 meses e tem como **Objeto:** Cooperação entre as partícipes para o desenvolvimento, implementação e manutenção das ações do Município, aplicados aos segmentos de relevante contribuição para a Política Habitacional no Município, permitindo, principalmente, assistência à população de baixa renda.

## **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, 3 de fevereiro de 2025**



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

JOSE AUGUSTO  
BARBOSA:96377933800

Assinado de forma digital por JOSE  
AUGUSTO BARBOSA:96377933800  
Dados: 2025.02.04 13:25:56 -03'00'

---

**JOSÉ AUGUSTO BARBOSA**  
**Sócio - Diretor Técnico**  
**Contador - CRC1SP120808/O-6**  
**Perito Judicial - APJESP 918**  
**Auditor Independente - CNAI 2291**