

## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2024.**

Ilmo. Srs.

Administradores, Acionistas e Conselheiros da

**COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – COHAB  
MINAS**

Belo Horizonte – MG

### **Opinião com ressalva**

Examinamos as demonstrações financeiras da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – COHAB MINAS**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, dos resultados abrangentes, 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.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos nos itens “a” e “b”, na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras 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 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.

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

#### **a) Contratos Habitacionais**

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 1 e 4 (item b), em 31 de dezembro de 2024, 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 falta de documentação. Tais contratos se encontravam em diversas situações de revisão, e totalizavam em 2024 R\$ 1.100 milhões (2023 – R\$ 1.158 milhões).

Desse total, só foi comprovado, através de resposta de circularização da Caixa Econômica Federal, o valor de R\$ 306 milhões (homologados) em 2024. Sendo assim, não foi possível obter evidência suficiente do valor de R\$ 794 milhões (R\$ 1.100 - R\$ 306), referente aos FCVS a receber habilitados, não homologados, quitado e negado. Para o montante total, foi constituído provisão para perdas no valor de R\$ 565 milhões em 2024 (2023 – R\$ 562 milhões), segundo a melhor estimativa da Companhia.

Para os contratos já homologados pela CEF (R\$ 306 milhões em 2024 e R\$ 313 milhões em 2023), ainda está pendente de definição sobre a forma de recebimento ou de compensação desse ativo com o valor dos Empréstimos habitacionais demonstrados no Passivo.

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, 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.

#### **b) 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.

Conforme notas explicativas nº 6, o saldo da conta de Terrenos e Bens Imóveis a Comercializar em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 39 milhões (2023 – 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 e bens 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.

A companhia em 31 de dezembro de 2024, apresenta na conta bens imóveis a comercializar o valor de R\$ 7.351 mil (2023 – R\$ 7.484 mil), para o qual não foram apresentados controles suficientes para subsidiar os registros contábeis.

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 financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa, 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**

### **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 2024, no montante de R\$ 346 milhões (2023 - R\$ 358 milhões) e resultados negativos acumulados dos últimos anos no montante de R\$ 522 milhões.

## **Outros Assuntos**

### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores que emitiram relatório datado de 28/03/2024, com modificações sobre os mesmos assuntos indicados no parágrafo “Base para opinião com ressalva”; e continuidade operacional, conforme descrito no parágrafo “ênfase”.

### **Demonstração do valor adicionado**

A Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2024, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Empresa, e apresentada como informação suplementar pela IFRS, que não requer sua apresentação, a demonstração foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas

demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no CPC 09, aprovado pela NBCTG 09 que trata da Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção intitulada “Base para opinião com ressalva” essa demonstração dos valores adicionados foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos na norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor**

A administração da Empresa é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, 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 financeiras 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

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Entidade em continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.



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 financeiras, 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.
- Obtemos 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 Empresa.
- 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 significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação a capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe uma incerteza significativa, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações de auditoria, inclusive as eventuais deficiências nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

**Brasília, 28 de fevereiro 2025.**



**Corporativa Auditoria e Consultoria Ltda**  
**CRCDF 003205/O-8**  
**Maria Elizabete Morais**  
**Contadora CRCRS 068651/O-0 T-DF**