

# RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Ilmos. Srs. **DIRETORES E ACIONISTAS** da  
**COHAB Cia. de Habitação Popular de Bauru**  
Bauru (SP).

Examinamos as demonstrações contábeis consolidadas da **COHAB Cia. de Habitação Popular de Bauru** (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

## **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis consolidadas**

A Administração da companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

## **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis consolidadas estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis consolidadas. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis consolidadas da entidade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis consolidadas tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

---

**WRM Auditoria e Consultoria Ltda. - CNPJ (MF) 00.164.845/0001/12.**

Rua Rangel Pestana, 425 – Fone (014) 3523.9999.

CEP 16.400-445 – Jardim Ariano – Lins – SP – [www.wrm.cnt.br](http://www.wrm.cnt.br) – [wrm@wrm.cnt.br](mailto:wrm@wrm.cnt.br)

**Base para opinião:**

1. Os saldos das contas que envolvem o **Seguro Habitacional** (NE 3,6, 4.4, e 4.18): **Prêmios de Seguro a Pagar**, que monta em 31.12.2012 a importância de R\$ 98.998.627,54, e **Indenizações a Receber da Seguradora** - valores que a Seguradora deve à Cia pelas indenizações represadas que monta em 31.12.2012 a importância de R\$ 59.248.461,11 apresentam inconsistências em função da adoção de índices evolutivos e a existência de datas e valores inconsistentes que influenciam os saldos em valores não mensuráveis. A Cia continua promovendo rotinas de reevolução e batimento dos saldos dos processos de seguro pendentes para em seguida promover o encontro de saldos entre os valores ativos e passivos e a repactuação do eventual saldo passivo. Não foi possível a confirmação externa dos saldos porque a Seguradora não respondeu a circularização até a data do presente relatório.

2. Os saldos das contas do **FCVS** – ativos e passivos - continuam dentro dos procedimentos normais de revisão e homologação de cobertura do FCVS, bem como da interposição de recursos pela Cia, onde a CEF emite relatórios nos quais desconta e ajusta os débitos antigos, gerando alteração automática nos saldos de estoques do FCVS que são ajustados pela Cia ao proceder aos registros mensais por totalizações. Os valores são documentados através dos relatórios analíticos emitidos pela CEF em valores que não são passíveis de mensuração futura por sofrerem alterações mensais nas rotinas de revisão da CAIXA. A Cia continua com as rotinas de revisão desses processos, em relação à cobertura, descontos concedidos, e ressarcimento, visando à eliminação de inconformidades relativas aos antigos procedimentos nos processos de concessão de descontos na transferência por sub-rogação. As diferenças são apontadas mensalmente pela CEF, e em seguida conferidas pela Cia, que de imediato promove os ajustes ou recursos necessários. As importâncias, por dependerem de informação externa, e de providências futuras e critérios aplicados pela CEF, bem como da falta de resposta à circularização, não são passíveis de mensuração. (NE 3.14, 3.15, 4.12, 4.19). A Cia possuía registrado em suas Demonstrações Financeiras, em 31.12.2012, amparadas por relatório analítico interno, um saldo a receber do FCVS de R\$ 430.744.238,72, e uma dívida de contribuições trimestrais que serão motivo de encontro de contas de R\$ 19.583.347,69 porém não foi possível a confirmação externa dos saldos porque a CAIXA não respondeu a circularização destas contas até a data do presente relatório.

3. Persiste sem definição jurídica o inquérito (NE 4.22) instaurado a pedido de mutuários na Proc. Judicial de Bebedouro que provocou em 30.06.08 um procedimento de evolução do saldo devedor retroativo dos contratos pertencentes ao Conj. Habit. Residencial Franciscano, onde os novos valores apurados de saldos residuais e parcelas foram sobrepostos no sistema GCI, reduzindo a carteira de recebimentos (no exercício 2008) em R\$ 5.439.954,26.

4. A Cia, considerando negociações e responsabilidade solidária da CEF, realizou provisão de R\$ 4.150.543,34 para perdas com ações judiciais de processos das construtoras, pendente de decisão do Tribunal (NE 4.22) adotando de forma conservadora os valores das iniciais processuais pelo motivo de ser impossível de mensuração, por não conhecer a decisão no mérito e no aspecto financeiro que deverá passar por perícia judicial contábil.

5. A Cia avaliou o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente – AVP (contas de Devedores por Vendas Compromissadas e dos Financiamentos Imobiliários em fase de retorno à CEF), representativos dos saldos das Carteiras Habitacionais com vencimentos a partir de 360 dias, e julgaram a norma não ser aplicável. As carteiras constam da exceção da CPC 12 (NE 3.13).

---

**WRM Auditoria e Consultoria Ltda. - CNPJ (MF) 00.164.845/0001/12.**

Rua Rangel Pestana, 425 – Fone (014) 3523.9999.

CEP 16.400-445 – Jardim Ariano – Lins – SP – [www.wrm.cnt.br](http://www.wrm.cnt.br) – [wrm@wrm.cnt.br](mailto:wrm@wrm.cnt.br)

6. O Sistema “Gerenciador de Créditos Imobiliários – GCI” migrou do antigo sistema GCI-Texto para o GCI-Gráfico com sucesso mantendo consistência na base de dados, mas ainda existem programas e relatórios que se encontram em adequação a sistemática operacional da Cia.

### **Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, exceto em relação aos pontos e ajustes 1 a 6 supra que afirmamos nossa opinião, a posição patrimonial e financeira da **COHAB Cia. de Habitação Popular de Bauru** em 31 de dezembro de 2012, 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.

Lins (SP), 08 de abril de 2013.

### **WRM Auditoria e Consultoria Ltda.**

CRC (SP) sob nº 2SP017965/0-0 – IBRACON 033.

Walmir da Rocha Melges

Sócio Administrador – RG 5.656.096 – CPF (MF) 363.044.508-00

Sócio encarregado pelo trabalho (Técnico responsável):

### **Walmir da Rocha Melges**

Contador - CRC 1SP072333/0-6 – IBRACON 0430.