



**RELATÓRIO DE AUDITORIA INDEPENDENTE
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

RELATÓRIO DE AUDITORIA INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31/12/2019

Aos
Administradores e Acionistas da
COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB
Bauru-São Paulo

OPINIÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Examinamos as Demonstrações Financeiras da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB (“Companhia”)**, que compreendem os balanços patrimonial e financeiro em 31 de dezembro de 2019, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos valores adicionados, dos prejuízos acumulados e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalvas” as Demonstrações Financeiras acima referidas apresentam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB Bauru** em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis em consonância com a Lei 11.638/07 adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (*IFRS*) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

BASE PARA OPINIÃO COM RESSALVAS

1. Circularizações

Não obtivemos respostas às circularizações enviadas para confirmação dos saldos mantidos pela Companhia junto ao Banco do Brasil a Caixa Econômica Federal ao Conselho Curador FCVS das Seguradoras e dos Fornecedores. Os exames adicionais desenvolvidos, sobre as transações e valores que compõem os saldos destas contas, em 31 de dezembro de 2019, não foram suficientes para assegurar que seus montantes não tenham efeitos relevantes sobre o resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e dos valores adicionados.

2. Controle Financeiro

Não foram apresentados documentos comprobatórios da efetivação dos saques efetuados nas contas bancárias da Caixa Econômica Federal, agência nº 0290, conta corrente nº 01660-0 e do Banco do Brasil, agência nº 6919-1, conta corrente nº 33000-0, no valor total de R\$ 5.681.000 registrados nos controles financeiros e na contabilidade como pagamentos à SASSE - Cia. Nacional de Seguros Gerais, referente ao repasse da fatura do prêmio de seguro habitacional dos mutuários. As informações obtidas sobre os pagamentos não possibilitaram a aplicação de procedimentos de auditoria requeridos nas circunstâncias que permitissem concluirmos sobre sua adequação e não foram suficientes para assegurar que tal montante não tenha efeitos relevantes sobre o resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e dos valores adicionados.

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 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, 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 ressalvas.

INCERTEZA RELEVANTE RELACIONADA COM A CONTINUIDADE OPERACIONAL

As Demonstrações Financeiras acima referidas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a empresa com atividade normal, as quais pressupõem a realização dos ativos, bem como a liquidação das obrigações no curso normal dos negócios. Desta forma, a continuidade normal da companhia, dependerá da capacidade de realização de seus ativos em valores suficientes para cobrir as obrigações circulantes e não circulantes. Chamamos a atenção para as Notas Explicativas 4.27.2 e 4.33 às Demonstrações Financeiras, que indicam que a Companhia incorreu em prejuízo no exercício de 2019 no valor de R\$ 125.548.146 (2018 - R\$ 29.673.598). Os prejuízos acumulados até 31/12/2019 foram no montante de R\$ 662.648.344 (2018 - R\$ 252.765.492) que indicam a existência de incerteza relevante que pode suscitar dúvidas significativas quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia, a qual apresenta um Passivo a Descoberto no valor de R\$

587.708.310 (2018 - R\$ 177.239.199). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

A Política da Companhia visa o aporte das renegociações juntos a CEF (Caixa Econômica Federal) e a Prefeitura Municipal de Bauru para equilibrar suas finanças e garantir a continuidade operacional, descrita nas Notas Explicativas nº 3.5 e 4.27.3.

ÊNFASES

1. Investigações de Possíveis Desvios de Erário Público

Em 10/02/2020, foi instaurada pela Câmara Municipal de Bauru uma Comissão Especial de Inquérito - CEI para apuração de possíveis irregularidades na condução dos negócios da COHAB Bauru e com as seguintes frentes de investigação: recebimento do seguro habitacional de 1998 a 2010 sem o devido repasse ao órgão credor; recebimento e eventuais desvios da verba destinada ao seguro habitacional no período de 2007 a 2014; possíveis desvios do retorno do FGTS a Caixa Econômica Federal a partir de 2014 e acordos extrajudiciais realizados entre a COHAB Bauru e construtoras no período de 2012 a 2016.

Em 17/12/2019, o Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado – GAECO do Ministério Público de São Paulo deflagrou a operação denominada “joão de barro” para apurar desvios de patrimônio público na COHAB Bauru através de pagamentos realizados em favor das seguintes construtoras: CGC Construções Gerais e Comercio Ltda., CNPJ nº 05.275.229/0001-52, JAKEF Engenharia e Comercio Ltda. CNPJ, nº 50.743.905/0001 20, Construtora LR Ltda., CNPJ nº 44.459.980/0001-60 e SANCARLO Engenharia Ltda., CNPJ nº 52.058.690/0001-33, mediante acordos extrajudiciais firmados no período de 2012 a 2016.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os procedimentos de auditoria limitaram-se à análise dos registros contábeis e da documentação suporte apresentadas pela administração.

2. Redução ao Valor Recuperável de Ativos (*Impairment*)

A Companhia contratou, em 04/11/2019, empresa de consultoria para realização de serviços de avaliação de bens móveis e imóveis e teste de recuperabilidade, conforme previsto nos CPC' 01 (R4), 28 e 27 (R13). Entretanto, os testes de recuperabilidade dos bens imóveis foram realizados parcialmente, abrangendo 97,93% da totalidade. Em virtude disso, a Companhia protocolou, em 02/03/2020,

processo administrativo PI 403/20 pelo descumprimento integral do contrato, expedindo notificação extrajudicial ao contratado, em 04/03/2020.

A falta de integralidade do estudo contratado, com apresentação de relatório parcial, impossibilitará a correta classificação contábil e os ajustes necessários para que o registro dos bens patrimoniais atenda ao que determina a legislação societária e fiscal, em especial o art. 183 da Lei 6.404/76, bem como no comprometimento da exatidão e da credibilidade das demonstrações financeiras, por não propiciarem a adequada divulgação da situação patrimonial da Companhia, considerando que os bens imóveis representam 98,84% do imobilizado, conforme Nota Explicativa 4.14.1.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os procedimentos de auditoria limitaram-se à solicitação, por escrito, do Laudo de Avaliação dos bens imobilizados da Companhia.

3. Encerramento e apresentação das Demonstrações Financeiras e alteração na data da realização da Assembleia Geral Ordinária- AGO.

Em virtude das demandas de atendimento às solicitações do Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado – GAECO, referente ao processo investigativo “joão de barro” e da pandemia do Covid-19 declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS), em 11 de março de 2020, foram prorrogadas as datas do encerramento e da publicação das Demonstrações Financeiras, bem como da realização da Assembleia Geral Ordinária, conforme determinado na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, em seus artigos 132 e 133. Entretanto, conforme a Medida Provisória nº 931, de 30 de março de 2020, no Art. 1º, “A sociedade anônima cujo exercício social se encerre entre 31 de dezembro de 2019 e 31 de março de 2020 poderá, excepcionalmente, realizar a assembleia geral ordinária a que se refere o art. 132 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, no prazo de sete meses, contado do término do seu exercício social.”

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os procedimentos de auditoria limitaram-se à análise dos registros contábeis e da documentação suporte apresentadas pela administração.

OUTRAS INFORMAÇÕES QUE ACOMPANHAM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A administração da companhia 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 ou expressaremos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esses relatórios.

Em conexão com a auditoria das Demonstrações Financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se essas outras informações estão, de forma relevante, inconsistentes com as Demonstrações Financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparentam estar distorcidas 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.

PRINCIPAIS ASSUNTOS DE AUDITORIA

Não existem outros principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

OUTROS ASSUNTOS DE AUDITORIA

1. Demonstração do Valor Adicionado - DVA

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo de 2019, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de *IFRS*, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das Demonstrações Financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as Demonstrações Financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

2. Ajustes Retrospectivos

Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras do exercício de 2019, examinamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa nº 4.27.1 que

foram efetuados para alterar as demonstrações financeiras. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados.

3. Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As Demonstrações Financeiras da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB**, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram por nós examinadas, para as quais emitimos relatório datado de 26 de março de 2019, sem opinião modificada sobre a adequação das Demonstrações Financeiras, porém com Paragrafo de Ênfase sobre a não realização da avaliação da recuperabilidade e da vida útil dos bens do imobilizado

RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRAÇÃO E DA GOVERNANÇA PELAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Administração da companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas Demonstrações Financeiras de acordo com as práticas contábeis aplicáveis em consonância com a Lei 11.638/07 adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (*IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* e pelos controles internos que ela determinou como necessárias para permitir a elaboração de Demonstrações Financeiras livres de distorções relevantes, independentemente se causadas por fraude ou erro,. Na elaboração das Demonstrações Financeiras, 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 Financeiras, 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 FINANCEIRAS

Nossos objetivos são de obter segurança razoável de que as Demonstrações Financeiras 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.

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 e com 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 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 representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das companhias ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela

direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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 eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das Demonstrações Financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Salvador, 28 de julho de 2020.



RAAC AUDITORES E CONSULTORES INDEPENDENTES

C.R.C. - BA. nº 0636 Reg. CVM. nº 6.700 de 16/01/1997

ALICE SENA RIBEIRO BRANDÃO

CONTADORA C.R.C. - BA. nº 10.856 - C.P.F. nº 070.627.105-04





CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE - BA

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PROFISSIONAL

O **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE - BA** CERTIFICA que o profissional identificado no presente documento encontra-se em situação **REGULAR** neste Regional, apto ao exercício da atividade contábil nesta data, de acordo com as suas prerrogativas profissionais, conforme estabelecido no art. 25 e 26 do Decreto-Lei n.º 9.295/46.

Informamos que a presente certidão não quita nem invalida quaisquer débitos ou infrações que, posteriormente, venham a ser apurados contra o titular deste registro, bem como não atesta a regularidade dos trabalhos técnicos elaborados pelo profissional da Contabilidade.



CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE BA

Certidão n.º: BA/2020/90009814
Nome: ALICE SENA RIBEIRO BRANDAO CPF: 070.627.105-04
CRC/UF n.º BA-010856/O Categoria: CONTADOR
Validade: 26.10.2020
Finalidade: RELATÓRIO DE AUDITORIA

Confirme a existência deste documento na página WWW.CRCBA.ORG.BR, mediante número de controle a seguir:

CPF : **070.627.105-04** Controle : **9618.9932.1247.1875**



CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SÃO PAULO

**COMPROVANTE DE COMUNICAÇÃO DO EXERCÍCIO
PROFISSIONAL EM OUTRA JURISDIÇÃO**

O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SÃO PAULO certifica que o(a) profissional identificado no presente documento possui Comunicação do Exercício Profissional nesta jurisdição.

IDENTIFICAÇÃO DO REGISTRO

NOME.....	: ALICE SENA RIBEIRO BRANDAO
REGISTRO.....	: BA-010856/O
CATEGORIA...	: CONTADOR
CPF.....	: 070.627.105-04
SITUAÇÃO.....	: ATIVO

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeito o(a) autor(a) à respectiva ação penal.

Emissão: CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SÃO PAULO,
28/07/2020 as 09:00:53

Codigo de Controle: 2325.3521.3033.3515

A aceitação deste comprovante está condicionada à verificação de sua autenticidade no site do Conselho Federal de Contabilidade, no endereço <http://www3.cfc.org.br/spw/secundario/>