



**RELATÓRIO DE AUDITORIA INDEPENDENTE
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

RELATÓRIO DE AUDITORIA INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31/12/2023

**Ilmos. Srs.
Diretores e Administradores da
COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB/BAURU
Bauru/SP**

OPINIÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Examinamos as Demonstrações Financeiras da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB/BAURU**, que compreendem o balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações de resultado do exercício, dos resultados abrangentes, demonstrações das mutações do patrimônio líquido, dos prejuízos acumulados e demonstração 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 2023, 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 - *International Financial Reporting Standards*, as quais são emitidas pelo IASB - *International Accounting Standards Board*.

BASE PARA OPINIÃO COM RESSALVAS

Adiantamentos

Não foi possível obtermos evidências de auditoria suficientes para nos certificarmos da totalidade e integridade do saldo registrado na Conta Contábil “Adiantamentos” no montante de R\$ 11.038.949 (R\$ 11.052.352 em 31/12/2022), conforme nota explicativa nº 4.2. Também, não nos possibilitou a aplicação de procedimentos de auditoria requeridos nas circunstâncias que permitissem concluirmos sobre sua adequação, bem como assegurar que tais montantes não tenham efeitos relevantes sobre o resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa contábeis. Conforme apurado, existem saldos sem movimentação há mais de 07 exercícios. Em nossas análises, constatamos que neste grupo encontram-se lançamentos que necessitam de depuração e atualização de valores para a confirmação dos saldos registrados.

Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo

Não foi possível obtermos evidências de auditoria suficientes para nos certificarmos da totalidade e integridade do saldo registrado na Conta Contábil “Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo” no montante de R\$ 151.289.556 (R\$ 653.775.798 em 31/12/2022), conforme nota explicativa nº 4.14. Também, não nos possibilitou a aplicação de procedimentos de auditoria requeridos nas circunstâncias que permitissem concluirmos sobre sua adequação, bem como assegurar que tais montantes não tenham efeitos relevantes sobre o resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa contábeis. Conforme apurado, existem saldos sem movimentação há mais de 07 exercícios. Em nossas análises, constatamos que neste grupo encontram-se lançamentos que necessitam de atualização de valores para a confirmação dos saldos registrados.

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 nº 4.35.2 e nº 4.35.4 às Demonstrações Financeiras, que indicam que a Companhia incorreu em prejuízo no valor de R\$ 214.213.956 (R\$140.770.313 em 31/12/2022). Os prejuízos acumulados até 31/12/2023 foram no montante de R\$ 1.274.517.559 (R\$1.066.455.211 em 31/12/2022) 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\$ 1.201.513.997 (R\$ 993.060.271 em 31/12/2022). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

ÊNFASE

Dívida com a Caixa Econômica Federal

A Companhia, em 31/12/2023, registrou saldo de endividamento com a Caixa Econômica Federal - CEF no montante de R\$ 2.071.696.356 (R\$1.896.128.305 em 2022) referente aos contratos de empréstimos de financiamentos habitacionais com recursos do FGTS vencidos e em processo de negociação da dívida junto à Caixa, conforme notas explicativas nº 3.6 e nº 4.28.

Entretanto, o saldo da dívida apresentado na resposta da Circularização da Caixa Econômica Federal, é de R\$ 1.992.710.503, em 31/12/2023. A divergência, em relação ao registro contábil, foi justificada pela Administração através do Processo PI nº 491/24, devido ao fato de que o valor da dívida em 01/11/2023, informado pela Caixa através de documento datado de 11/12/2023, é de R\$ 2.068.454.172 e, após as devidas correções monetárias contratuais, o saldo final para o exercício de 2023 é de R\$ 2.071.696.356. De acordo com a Administração, será encaminhada à Caixa ofício solicitando o posicionamento real da dívida, bem como esclarecimentos sobre a divergência apresentada.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção de entendimento junto aos diretores e ao Contador, bem como à análise da documentação suporte apresentada pela administração e pela Caixa Econômica Federal.

PRINCIPAIS ASSUNTOS DE AUDITORIA

Não existem outros principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório. Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

OUTROS ASSUNTOS DE AUDITORIA

1. Circularização Externa de Saldos

Não obtivemos respostas das circularizações, procedimento previsto na NBC TA 505 “Confirmações Externas”, enviadas pela Administração, para confirmação dos saldos mantidos pela Companhia junto à Caixa Econômica Federal, nas contas corrente e aplicação de nº 001660-0. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a aplicação de testes substantivos e de controles, levando em consideração a materialidade das informações coletadas.

2. Ajustes Retrospectivos

Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras do exercício de 2023, examinamos também os ajustes realizados e descritos na nota explicativa nº 4.35.3 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 do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram examinadas por nós, cujo Relatório de Auditoria, datado de 23 de março de 2023, apresentou ressalvas sobre Contas do Ativo.

OUTRAS INFORMAÇÕES QUE ACOMPANHAM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E O RELATÓRIO DO AUDITOR

A administração da Companhia é responsável por essas e 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 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.

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 emanadas das Normas Brasileiras de Contabilidade, regulamentadas pela Resolução CFC nº1.328/11, em consonância com a Lei Federal nº11.638/07 adotada 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 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 de a entidade 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 entidade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da entidade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 foi 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 e, 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 entidade;
- 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 entidade. 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 entidade 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;
- 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 deva ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Bauru/SP, 19 de abril de 2024.

RAAC AUDITORES E CONSULTORES
INDEPENDENTES SOCIED:32646846000190

Assinado de forma digital por RAAC
AUDITORES E CONSULTORES
INDEPENDENTES
SOCIED:32646846000190
Dados: 2024.04.22 11:47:51 -03'00'

RAAC AUDITORES E CONSULTORES INDEPENDENTES S/S

CNPJ nº 32.646.846/0001-90 CRC/BA nº 0636 / Reg. CVM nº6.700 CNAIPJ nº0164


LIVIA MARIA DA SILVA CIOTI

CPF nº889.089.765-15 CONTADOR CRC/BA nº042178/O CNAI nº7676



**CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DA BAHIA
CERTIDÃO DE HABILITAÇÃO DE EMPRESA**

O **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DA BAHIA** certifica que a Organização Contábil identificada no presente documento encontra-se habilitada para o exercício da profissão contábil.

IDENTIFICAÇÃO DO REGISTRO

DENOMINAÇÃO.... : RAAC AUDITORES E CONSULTORES INDEPENDENTES
SOCIEDADE SIMPLES - EPP
NOME FANTASIA.. :
REGISTRO..... : BA-000636/O-1
CATEGORIA..... : SOCIEDADE SIMPLES PURA
CNPJ..... : 32.646.846/0001-90

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

Emissão: BAHIA, 18/04/2024 as 09:26:18.

Válido até: 17/07/2024.

Código de Controle: 745942.

Para verificar a autenticidade deste documento consulte o site do CRCBA.



**CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DA BAHIA
CERTIDÃO DE HABILITAÇÃO PROFISSIONAL**

O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DA BAHIA certifica que o(a) profissional identificado(a) no presente documento encontra-se habilitado para o exercício da profissão contábil.

IDENTIFICAÇÃO DO REGISTRO

NOME.....	: LIVIA MARIA DA SILVA CIOTI
REGISTRO.....	: BA-042178/O-0
CATEGORIA.....	: CONTADOR
CPF.....	: ***.089.765-**

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

Emissão: BAHIA, 18/04/2024 as 09:27:22.

Válido até: 17/07/2024.

Código de Controle: 682612.

Para verificar a autenticidade deste documento consulte o site do CRCBA.