

**COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA  
BAIXADA SANTISTA - COHAB-ST**

**RELATÓRIO DOS AUDITORES  
INDEPENDENTES SOBRE AS  
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
E NOTAS EXPLICATIVAS**

**Nº 086/2025**

**AB: 31/12/2024**

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS  
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos Diretores e Administradores da  
**COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB-ST**  
Santos - SP

**Opinião com ressalvas sobre as demonstrações contábeis**

Examinamos as demonstrações contábeis da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAXADA SANTISTA - COHAB-ST, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e das mutações do patrimônio líquido, 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 na seção a seguir intitulada “Base para Opinião com Ressalvas”, as demonstrações contábeis da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB-ST, em 31 de dezembro de 2024, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), no pressuposto da realização dos seus ativos e o cumprimento das suas obrigações no curso normal de suas atividades, em relação à sua capacidade de continuidade operacional.

**Base para opinião com ressalvas**

As Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2024 da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA - COHAB-ST continuam apresentando Patrimônio Líquido Devedor no montante de R\$ 946.350 mil, Prejuízos Acumulados de R\$ 948.157 mil, e Capital Circulante Líquido Negativo, no montante de R\$ 1.124.402 mil, mantendo assim a situação patrimonial desfavorável, demonstrando a necessidade da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB-ST obter recursos financeiros junto aos seus controladores, visando ao saneamento financeiro e equilíbrio patrimonial de suas atividades operacionais.

A Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST possui registrado em seu Balanço Patrimonial, nas rubricas de Prestações a Receber e Devedores por Vendas Compromissadas, o montante de R\$ 56.132 mil, para o qual a Companhia possui Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa, no montante de R\$ 30.839 mil. Desta forma, consideramos o montante provisionado insuficiente, face à existência de créditos vencidos há longa data, compondo os referidos créditos a receber, com perspectivas remotas de realização.

A Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST não desenvolveu o programa voltado à aplicação de testes de recuperabilidade nos bens apresentados nas rubricas Bens para Comercialização, Terrenos e para os imóveis classificados no Ativo Imobilizado, em observância ao disposto na norma contábil NBC TG 27 (R4). Desta forma, não foi possível avaliarmos os efeitos da não adoção da referida prática contábil, assim como dos eventuais ajustes que poderiam advir, no caso da apuração de valores

## **S a c h o – Auditores Independentes**

### **Auditoria e Assessoria**

recuperáveis inferiores aos constantes dos registros contábeis, bem como da escrituração e da revisão das taxas de depreciação utilizadas. Consequentemente, não validamos os saldos apresentados nas referidas rubricas contábeis, no Balanço Patrimonial da Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST, em 31 de dezembro de 2024.

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 contábeis”. 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, 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 adversa.

### **Outros Assuntos**

Continua pendente de elaboração o Manual de Normas e Procedimentos, com a implementação de procedimentos de controles internos, devidamente aprovado e em sistema informatizado entre as áreas operacionais da Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST.

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

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e 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 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, 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 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

## ***S a c h o – Auditores Independentes***

### **Auditoria e Assessoria**

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.
- 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 Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional, destacamos o mencionado em parágrafo específico Base para Opinião com Ressalvas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de emissão desse Relatório.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria, das constatações relevantes de auditoria e, quando eventualmente identificadas durante nossos trabalhos, as deficiências significativas nos controles internos.

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.

*S a c h o – Auditores Independentes*  
Auditoria e Assessoria

São Paulo, 25 de março de 2025.

---

SACHO – AUDITORES INDEPENDENTES  
CRC – 2SP 017.676/O-8  
CNAI PJ - 000155

---

HUGO FRANCISCO SACHO  
CRC – 1SP 124.067/O-1