



COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA - COHAB ST

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES ACERCA
DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31/12/2025**

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES ACERCA DE
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31/12/2025**

Aos

Acionistas, Diretores e demais Administradores da

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA - COHAB ST

Praça dos Andradas, nº 12 – 6º Andar – CEP: 11010-904 – Centro – Santos – SP

CNPJ (MF): 58.158.635/0001-00

1) Opinião com Ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis da **COHAB ST**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, as respectivas demonstrações do resultado, 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 na seção a seguir intitulada “Base para Opinião com Ressalva” as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial, financeira e orçamentária da **COHAB ST**, em 31 de dezembro de 2025, o resultado de suas variações patrimoniais e de seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

2) Base para Opinião com Ressalva

2.1 Prestações a Receber (Curto Prazo)

A Companhia de Habitação da Baixada Santista – **COHAB-ST** apresenta, em seu Balanço Patrimonial, saldos registrados nas rubricas de Prestações a Receber e Devedores por Vendas Compromissadas no montante de R\$ 58.645.045,81, para os quais foi constituída Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa no valor de R\$ 33.488.957,99.

Conforme verificado no curso dos trabalhos de auditoria, a provisão constituída refere-se substancialmente às parcelas em mora, não contemplando a totalidade dos saldos a receber registrados nessas rubricas. Adicionalmente, identificamos a existência de créditos vencidos há longa data, cuja perspectiva de realização é considerada remota.

Dessa forma, entendemos que a provisão para créditos de liquidação duvidosa encontra-se subavaliada, uma vez que não reflete adequadamente o risco de perda inerente ao conjunto dos créditos a receber, podendo resultar em superavaliação dos ativos e do patrimônio líquido da Companhia.

2.1. Teste de Recuperabilidade do Imobilizado

A Entidade não procedeu ao estudo para avaliação da necessidade de efetuar os testes de recuperabilidade, preconizado na Resolução 1.292/10 do Conselho Federal de Contabilidade, que aprovou a NBC TG 01 (R4) – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, correspondente ao CPC 01 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Em consequência disto, ficamos impossibilitados de opinar sobre a

necessidade de eventuais ajustes para os reconhecimentos de perdas decorrentes da aplicação desse procedimento.

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 Sociedade, 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 sobre as demonstrações contábeis.

3) Ênfase:

3.1 Continuidade do Negócio

Chamamos a atenção para o resultado da DRE, que indica que a Companhia incorreu no prejuízo de R\$ 86.563.904,96 (oitenta e seis milhões, quinhentos e sessenta e três mil, novecentos e quatro reais, noventa e seis) no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e que já possui R\$ 1.034.721.122,20 (Um bilhão, trinta e quatro milhões, setecentos e vinte e um mil, cento e vinte e dois reais e vinte centavos) de prejuízos acumulados.

Nesse contexto, a manutenção de suas atividades está diretamente condicionada à adoção de medidas efetivas de saneamento financeiro, através de aportes de capital pelos acionistas da Companhia.

4) Outros Assuntos

6.1. Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas exclusivamente para fins de comparabilidade, examinadas por outros auditores, cujo Relatório de Auditoria, foi emitido em 25 de março de 2025, com a mesma opinião.

5) Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 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 o **COHAB ST** 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 o **COHAB ST** ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

6) 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 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 do **COHAB ST**.
- ✓ 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 Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 o **COHAB ST** a não mais se manter em continuidade operacional.

- ✓ Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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.

Recife/PE, 13 de abril de 2026



AUDIMEC – AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC/PE 000150/O



Thomaz de Aquino Pereira

Contador - CRC/PE 021100/O-8 "S" SP

CNAI nº 4850 – Auditor Sênior



AUDIMEC

AUDITORES INDEPENDENTES

AV. GOV. AGAMENON MAGALHÃES, 2615 - 15º ANDAR

RECIFE - PE

 CEP 50.050.290

 (81) 3338.3525

www.audimec.com.br