

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O **CONSELHO FISCAL** da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB-SANTISTA**, representado por seus membros efetivos abaixo assinados, nos termos da legislação vigente e das disposições estatutárias, procedeu ao exame do **Balanço Patrimonial**, da **Demonstração do Resultado do Exercício** e da **Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**, relativos ao exercício social encerrado em **31 de dezembro de 2025**.

Do exame realizado, destacam-se os seguintes pontos:

a) O exercício apresentou **prejuízo de R\$ 86,5 milhões**, decorrente, principalmente, dos **encargos moratórios no montante de R\$ 98,2 milhões**, incidentes sobre o passivo junto à Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do FGTS. Esse resultado, quando ajustado:

1. pelas **deduções das variações monetárias ativas e receitas financeiras**, no valor de **R\$ 12,2 milhões**;
2. pelo **resultado negativo de R\$ 2,5 milhões** em outras receitas e despesas, decorrente da constituição de provisão para devedores duvidosos; e
3. pelo **resultado positivo de R\$ 2,2 milhões** entre demais receitas e despesas administrativas, evidencia o impacto significativo dos encargos financeiros sobre o resultado do exercício.

b) Conforme descrito no item **3.m das Notas Explicativas**, o passivo tem origem em operações de empréstimos celebradas nas décadas de **1970 e 1980**, compostas por prestações em atraso e saldos residuais ao término dos contratos, cujo saldo principal totalizava, ao final do exercício, **R\$ 290,3 milhões**. Acrescido dos encargos moratórios, esse montante alcançou **R\$ 1,228 bilhão**, refletindo de forma expressiva nos resultados da Companhia.

c) Excluídos os efeitos financeiros mencionados nos itens anteriores, verifica-se evolução positiva na geração operacional de recursos, com **despesas administrativas de R\$ 27,7 milhões** e **fontes de recursos de R\$ 30,5 milhões**, variação a maior para suportar os desembolsos decorrentes do parcelamento junto ao **INSS**.

O Conselho Fiscal também opinou, nos termos do inciso III do art. 163 da **Lei nº 6.404/76**, sobre o orçamento econômico-financeiro relativo ao exercício de 2026, com base nas informações apresentadas pela Diretoria, consubstanciadas em demonstrativo de fontes e aplicações de recursos e respectivo relatório, manifestando-se **sem ressalvas** quanto ao **Orçamento de Capital**, no montante de **R\$ 136.550.000,00**, provenientes do **Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – FINCOHAP**.

Concluindo, com fundamento no parecer dos auditores independentes sobre as contas da COHAB-ST, na qualidade de agente do Sistema Financeiro da Habitação, bem como nos esclarecimentos prestados pela Diretoria, o Conselho Fiscal deliberou considerar que as referidas demonstrações financeiras, complementadas pelas Notas Explicativas, encontram-se **aptas a serem submetidas à apreciação dos Senhores Acionistas da COHAB-ST**.

Santos, 22 de abril de 2026.

GABRIEL BIRKETT VENÂNCIO GOMES

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

SERGIO LUIS FREITAS DE SOUZA