



Relatório da Administração

31 DE DEZEMBRO DE 2025

Companhia de Habitação Popular de Bauru

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Luiz Felipe Sciuli de Castro
Presidente do Conselho de Administração

Membros do Conselho de Administração

Eusebio Giraldes de Carvalho Junior

Flavio Jun Kitazume

Leonardo Marcari

Paulo Henrique da Motta

CONSELHO FISCAL

Naianna Lucio Farche
Presidente do Conselho Fiscal

Membros do Conselho Fiscal

Gustavo Lopes Pereira

Fábio Augusto Leandrin Cichini

DIRETORIA

Eveton de Araujo Basilio
Diretor Presidente

Andrea de Fatima Blasque Miqueleto
Diretor Administrativo e Financeiro

INTRODUÇÃO

Este relatório apresenta o desempenho, os negócios e os resultados da Companhia de Habitação Popular de Bauru relativos ao exercício social que se encerrou em 31 de dezembro de 2025.

Juntamente com as demonstrações financeiras, destacamos a prioridade e o objetivo de demonstrar aos Acionistas, ao Conselho de Administração, ao Conselho Fiscal, ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, aos *stakeholders* e aos munícipes, as informações econômicas-financeiras no intuito de divulgar as atividades administrativas executadas pela atual Diretoria no decorrer do exercício findo.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A atual Diretoria Executiva, eleita em janeiro de 2025 sob indicação da Prefeita Sra. Suellen Rosim e aprovada por unanimidade pelo Conselho de Administração, apresenta os resultados do exercício.

Iniciamos um processo de reestruturação organizacional, marcado pela renovação e unificação de divisões estratégicas, visando redução de custos operacionais no intento de alinhar a operação às metas da Companhia.

O exercício de 2025 foi pautado pela busca de equilíbrio econômico-financeiro. Destacamos as tratativas e a proposta de acordo com a Caixa Econômica Federal (Brasília/DF) que se encontra em análise junto a instituição financeira bem como a submissão de proposta de acordo com construtoras ao Judiciário, contando com assessoria jurídica especializada.

Um marco importante na gestão foi o processo de habilitação de créditos junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais. Após estudos para a contratação especializada, a Diretoria optou pela readequação do quadro interno de colaboradores para a execução desta tarefa. Essa decisão estratégica permitiu a continuidade do processo — que já soma 107.996 títulos emitidos em novações anteriores — sem gerar novos custos de terceirização, valorizando o capital humano da Companhia.

Em estrito cumprimento ao Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado com o Ministério Público, a Companhia iniciou, após anos de espera, as adequações estruturais necessárias no edifício-sede. As intervenções, que visam a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), avançaram significativamente em 2025. O cronograma físico prevê a conclusão integral e entrega das melhorias no primeiro semestre de 2026, garantindo a segurança definitiva de colaboradores e usuários.

Diante do cenário deficitário e da redução sistemática de receitas, a Diretoria e o corpo técnico realizaram estudos e visitas técnicas focadas no mercado de habitação popular. O objetivo é diversificar a atuação da Companhia, desenvolvendo produtos e serviços que gerem ativos de longo prazo e garantam a sustentabilidade do seu objeto social e o pagamento de seus passivos consolidados.

As demonstrações financeiras de 2025 refletem com transparência o quadro legal e econômico da instituição. Agradecemos aos Conselhos de Administração e Fiscal, bem como aos colaboradores, cujo empenho permitiu que superássemos desafios históricos e preparássemos a Companhia para um 2026 de desafios e crescimento.

Everton de Araujo Basilio
Diretor Presidente

Andrea de Fatima Blasque Miqueleto
Diretor Administrativo/Financeiro

NEGÓCIOS SOCIAIS E PRINCIPAIS FATOS ADMINISTRATIVOS

A Companhia de Habitação Popular de Bauru – Cohab Bauru – é uma empresa de economia mista de capital fechado, com sede em Bauru, controlada pela Prefeitura Municipal de Bauru. Foi autorizada através da lei nº 1. 222 de 1 de abril de 1966 e teve sua efetiva constituição em setembro do mesmo ano.

A empresa possui 4.500.000 ações, contabilizadas no valor de R\$ 1,00 cada ação, distribuídas em 106 acionistas.

Atuação

A sua atuação se dá no âmbito da política habitacional brasileira e sob o aspecto do Sistema Financeiro de Habitação, enquadrada como agente financeiro de habitação, tendo como objeto o estudo e a solução do problema de habitação popular de Bauru e região, limitado ao território do Estado de São Paulo, planejando e executando empreendimentos e posterior comercialização, culminando com a administração dos créditos imobiliários advindos de tais atividades. A Companhia atualmente possui contratos de mutuários ativos em 74 Municípios.

Nas atividades da Companhia predominam a retomada de imóveis inadimplentes e sua posterior comercialização, além de administrar a carteira de ativos gerados anteriormente.

DESEMPENHO ADMINISTRATIVO

No exercício de 2025, a Companhia implementou uma série de medidas transversais visando a eficiência operacional e o fortalecimento da estrutura organizacional. As ações focaram na modernização de processos, contenção de despesas e prospecção de novas receitas.

Gestão dos Negócios

No que tange à recuperação de ativos, os últimos anos consolidaram-se como marcos temporais históricos. As novações de contratos (nº 349/2023, 11/2023 e 80/2023) resultaram em montantes expressivos, com destaque para a redução superior a R\$ 140 milhões no passivo da Companhia e a liberação de mais de R\$ 106 milhões em créditos de seguro habitacional anteriormente represados. Atualmente, os valores bloqueados e caucionados ao FGTS vinculados à dívida com a Caixa Econômica Federal superam R\$ 560 milhões. Estes recursos constituem uma reserva estratégica para a amortização futura quando da formalização do acordo definitivo com a instituição, reduzindo drasticamente o saldo remanescente a ser negociado.

Complementando as ações de saneamento, a Diretoria adotou uma estratégia jurídica rigorosa para a gestão de passivos judiciais, com foco especial nas ações movidas por construtoras. Destaca-se a submissão de uma proposta de acordo judicial em processo de vulto, para estancar a evolução dos encargos enquanto a ação tramita — o que garante previsibilidade em caso de insucesso. Para dar suporte à Companhia, foi contratada assessoria jurídica de renome para atuar na ação que busca responsabilizar a Caixa Econômica Federal (CEF) por valores devidos às construtoras, pleiteando que a instituição assumira o polo passivo da obrigação. Simultaneamente, a Companhia submeteu junto à CEF uma proposta de resolução da dívida histórica de empréstimos. A estratégia fundamenta-se na utilização dos títulos do FCVS e créditos do seguro habitacional, permitindo a amortização do débito sem a necessidade de saída iminente de caixa, preservando assim a liquidez operacional.

Buscando a otimização de custos e a valorização do capital humano, foram realizadas ações para unificação de divisões internas, visando reduzir despesas operacionais. A reforma permitiu a criação de uma nova sala de reuniões e a renovação de mobiliário e sistemas de climatização, além da revisão de comissões, criando oportunidades de crescimento para novos colaboradores. Vale ressaltar que a Companhia opera atualmente com o seu menor contingente histórico de colaboradores, um quadro altamente reduzido frente à complexidade das metas estabelecidas. A intensidade das atividades — que conciliam o fluxo administrativo diário com a busca incisiva por novas receitas e a gestão estratégica do passivo — tem gerado uma sobrecarga natural nas equipes, com interrupções pontuais nos fluxos de trabalho.

Ciente deste cenário, a Diretoria tem atuado na otimização de processos com soluções baseadas em *cases* de sucesso e metodologias que eliminem burocracias, além de priorizar investimentos em tecnologia para reduzir a

carga de trabalho operacional manual. O objetivo é permitir que o corpo técnico foque em atividades de maior valor agregado para o reequilíbrio econômico-financeiro da Cia. Para reverter o cenário de desequilíbrio econômico-financeiro, a gestão iniciou frentes estratégicas de diversificação de portfólio, com destaque para os estudos voltados ao financiamento de inovações sustentáveis e à implementação do modelo de *home equity* (crédito com garantia de imóvel) destinado à reforma de unidades.

Adicionalmente, a Companhia obteve, junto aos órgãos reguladores de Bauru, a aprovação de projetos para a construção de unidades habitacionais piloto e deu início a um diálogo estratégico com a Prefeitura de Dracena para retomar o atendimento à habitação de interesse social, parceria inativa há anos. Complementando essas ações, foram realizadas visitas técnicas a canteiros de obras para avaliar inovações tecnológicas capazes de reduzir drasticamente o custo do metro quadrado, bem como vistorias em terrenos próprios para verificar a viabilidade técnica e o potencial construtivo desses ativos, visando novos empreendimentos ou, prioritariamente, a viabilização de parcerias público-privadas.

Mutuários e Inovação Tecnológica

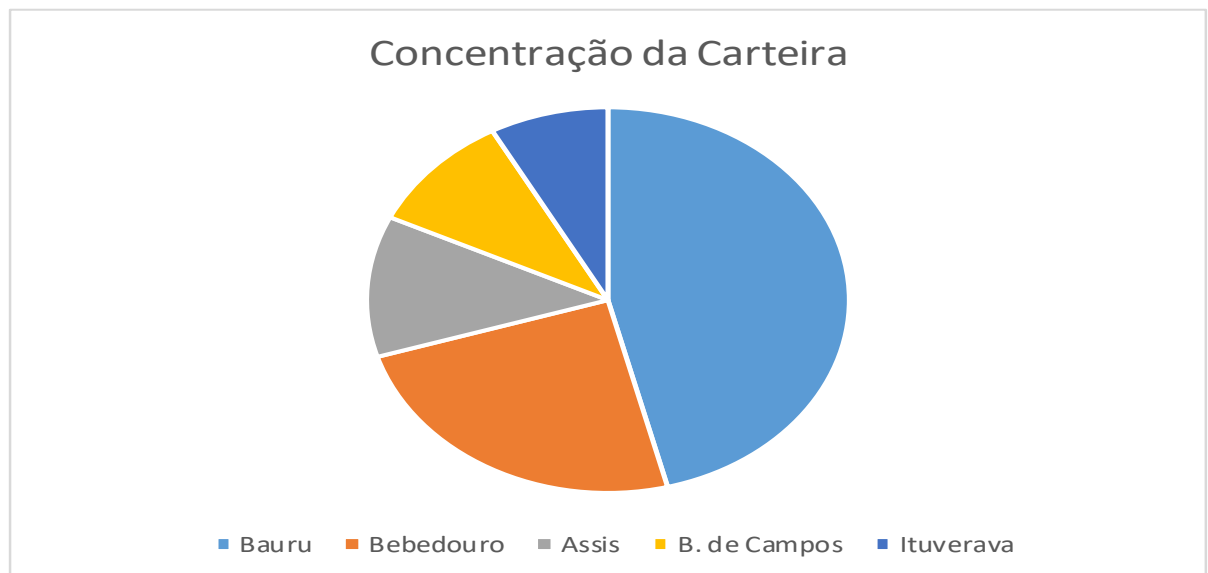
A Companhia tem empenhado esforços contínuos na modernização da interação com seus mutuários, consolidando um processo de transformação digital iniciado em 2024. No exercício de 2025, foi implementado um novo portal institucional, alinhado às tendências de usabilidade para aprimorar a experiência do cidadão. Visando a eficiência administrativa e a redução de custos operacionais, a empresa migrou seu servidor de e-mails, garantindo maior dinamismo e segurança tecnológica.

No que tange à facilitação de pagamentos, o credenciamento de novas instituições bancárias permitiu ampliar a rede de recebimento, com busca a redução de custos operacionais e oferecer maior conveniência aos mutuários. No campo do atendimento direto, o suporte via aplicativo de mensagens, consolidado em 2025, apresentou alta taxa de adesão, conferindo agilidade e dinamismo à resolução de demandas.

Dando continuidade ao cronograma de inovação, a Companhia prevê para o primeiro semestre de 2026 o lançamento de um novo ambiente de inscrições *mobile* através do site oficial, otimizando o acesso ao cadastro habitacional. Paralelamente, segue em fase de desenvolvimento o aplicativo para dispositivos móveis que, em conjunto com nossos *stakeholders*, permitirá a emissão de documentos legais e a atualização cadastral de forma totalmente remota, reafirmando o compromisso da gestão com a acessibilidade e a modernização dos serviços públicos.

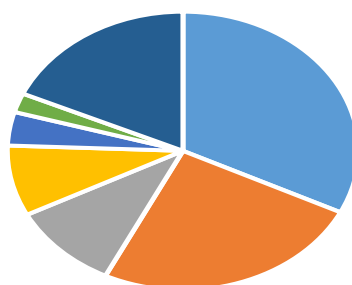
Gestão da Carteira Imobiliária

Os resultados alcançados em 2025 são suportados por uma presença estratégica em diversas regiões do Estado de São Paulo. A Companhia mantém operações ativas em mais de 70 municípios, apresentando uma concentração inteligente em polos economicamente relevantes. A concentração da carteira em Bauru, Bebedouro, Assis, Bernardino de Campos e Ituverava representa, de forma agregada, mais de 54% dos contratos ativos da Companhia. Essa densidade operacional nesses municípios permite uma gestão de recebíveis mais assertiva e otimiza as ações de cobrança e relacionamento com o mutuário.



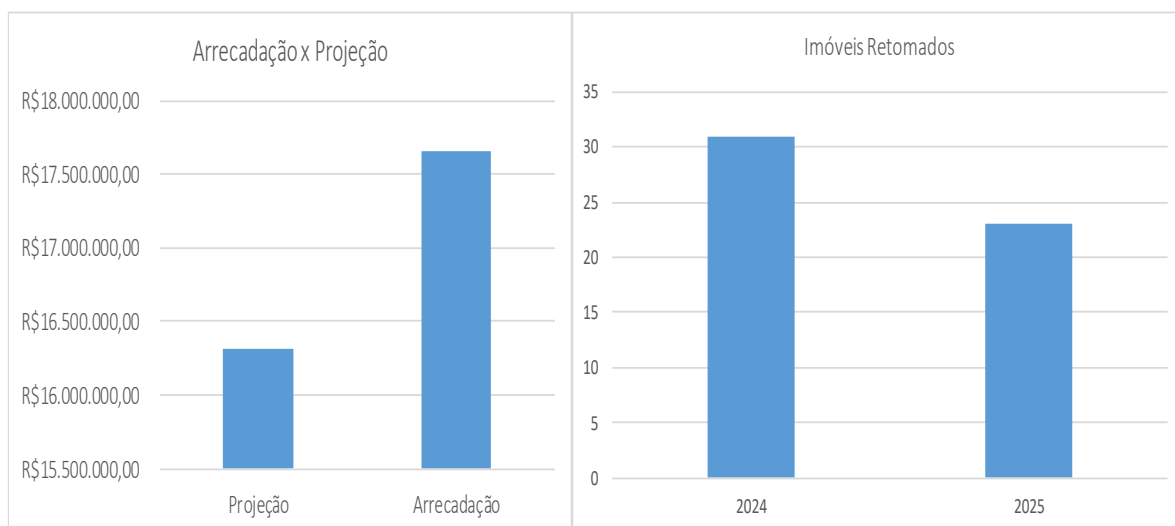
Sob a ótica regional, a atuação da Companhia reflete uma forte capilaridade no interior paulista. A Região de Bauru e Centro-Oeste permanece como o principal eixo de operação, detendo cerca de 35% da carteira, seguida expressivamente pelas regiões de Ribeirão Preto e Barretos (aproximadamente 22%) e pela região de Assis e Ourinhos (cerca de 16%). A presença remanescente distribui-se de forma pulverizada entre o Noroeste Paulista, Alta Paulista e o Sudoeste do Estado. Essa distribuição geográfica diversificada não apenas mitiga riscos locacionais, mas também reforça a função social da Companhia ao viabilizar a manutenção habitacional em diferentes contextos socioeconômicos do território paulista.

Distribuição da Carteira Imobiliária por Região Administrativa



- Centro Oeste Paulista
- Norte - Nordeste
- Vale do Paranaíba - Assis
- Centro Sul
- Alta Paulista
- Noroeste
- Outras Regiões

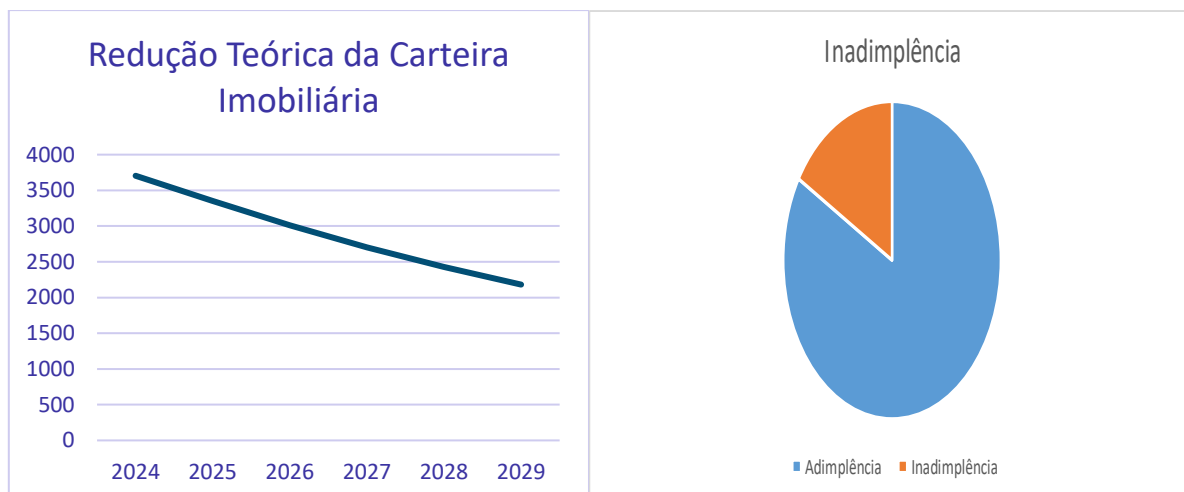
No exercício de 2025, a gestão da carteira imobiliária refletiu o processo natural de liquidação de ativos da Companhia, encerrando o período com 3.350 contratos ativos, o que representa uma redução de aproximadamente 10% em relação ao ano anterior. Apesar desse decréscimo no número de unidades, a performance de arrecadação demonstrou excelente resiliência e eficiência: o montante realizado foi superior a R\$ 17 milhões, superando as projeções iniciais para o exercício. Esse resultado evidencia o êxito das estratégias de cobrança e a robustez da parceria com instituições como a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil, que seguem como os principais pilares do fluxo de recebíveis da Companhia.



Como parte do trabalho de preservação do patrimônio e cumprimento das diretrizes estatutárias, a Companhia manteve o fluxo de renovação da carteira por meio da retomada e comercialização de imóveis em situação de inadimplência consolidada. Embora o volume absoluto de retomadas acompanhe a tendência de redução da carteira — passando de 31 unidades em 2024 para 23 imóveis em 2025 — a eficácia na recolocação dessas unidades no mercado foi expressiva. A nova comercialização desses ativos

em 2025 inseriu no sistema de financiamento um montante superior a R\$ 2 milhões, estruturados para os próximos vinte anos, garantindo a conversão de ativos inadimplentes em receitas correntes de longo prazo.

Para o exercício de 2026, as projeções atualizadas estimam um encerramento de ciclo com 3.009 mutuários ativos. Sob uma ótica de prudência financeira, a Companhia trabalha com um cenário conservador que prevê uma arrecadação na ordem de R\$ 15,8 milhões. Embora esses números apresentem uma retração menos acentuada no volume de contratos para o próximo exercício, a Diretoria mantém-se empenhada na busca de alternativas que garantam a sustentabilidade da Companhia no longo prazo, ciente de que a liquidação gradual da carteira é um processo estrutural e irreversível. Nesse contexto, a diversificação de receitas — por meio de estudos para projetos de inovação sustentável, *home equity* e novas frentes habitacionais — apresenta-se como o caminho estratégico necessário para mitigar a retração futura da arrecadação imobiliária tradicional. Tais iniciativas visam viabilizar soluções que compensem a queda do faturamento, permitindo que a Companhia preserve sua relevante função social e institucional.



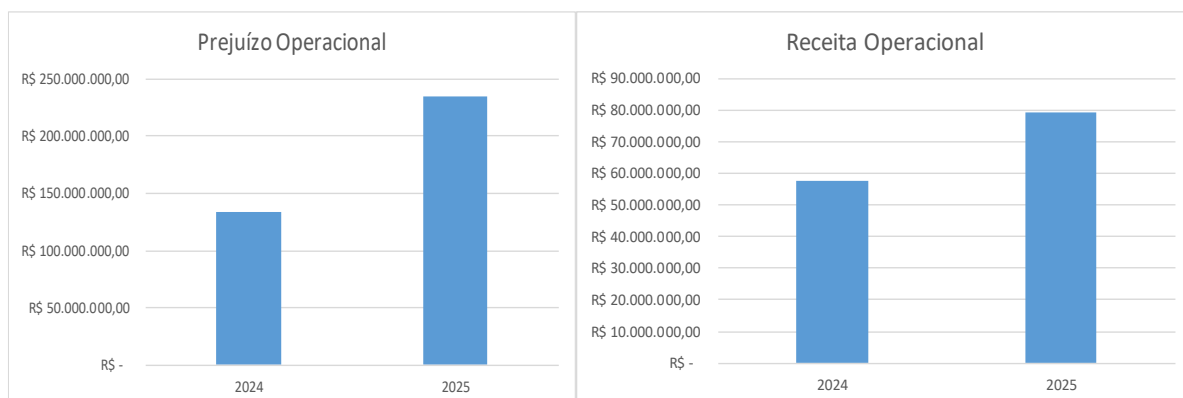
Paralelamente às estratégias de retomada e renovação do portfólio de ativos, a Companhia mantém uma estrutura rigorosa de cobranças administrativas e judiciais para preservar a liquidez da carteira remanescente. No encerramento do exercício de 2025, o índice de inadimplência registrou o patamar de 16,45%.

Este incremento nos indicadores de atraso é monitorado continuamente pelas divisões e reforça a necessidade da manutenção das medidas de execução judicial e notificações administrativas em curso. O objetivo é conter o avanço desse índice e garantir que a arrecadação — que superou as metas no último exercício — não seja impactada por oscilações macroeconômicas que afetam a capacidade de pagamento dos mutuários.

A atuação jurídica firme, aliada à modernização dos canais de pagamento e atendimento remoto já implementados, compõe o conjunto de ferramentas estratégicas para mitigar riscos de crédito e assegurar a máxima eficiência na recuperação de receitas.

Desempenho Econômico e Financeiro

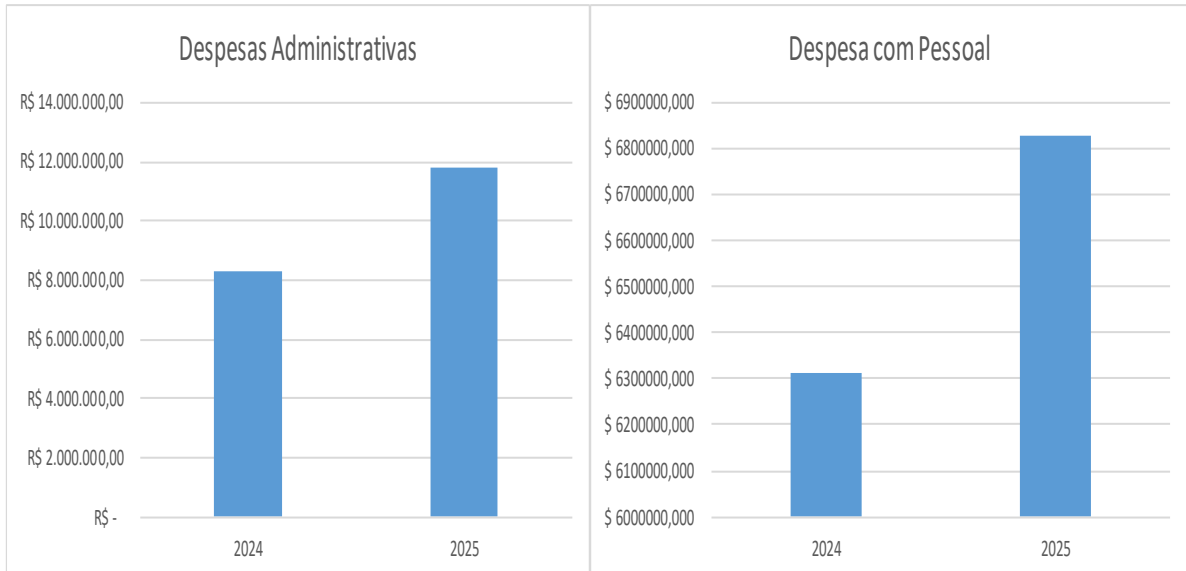
O resultado negativo apurado no exercício é reflexo direto dos encargos financeiros, juros remuneratórios e multas incidentes sobre contratos de empréstimos para construção de núcleos habitacionais. Tais débitos, oriundos de períodos em que a Companhia atuou na execução de empreendimentos em diversas municipalidades, encontram-se atualmente em estágio avançado de negociação junto à Caixa Econômica Federal (CEF). A estratégia de saneamento, intermediada pela Acionista Controladora e fundamentada na Resolução nº 809/2016 do CCFGTS, visa a equalização patrimonial e a adequação desses valores à realidade operacional da Companhia, buscando estancar o impacto desses consectários legais no resultado operacional da Cia.



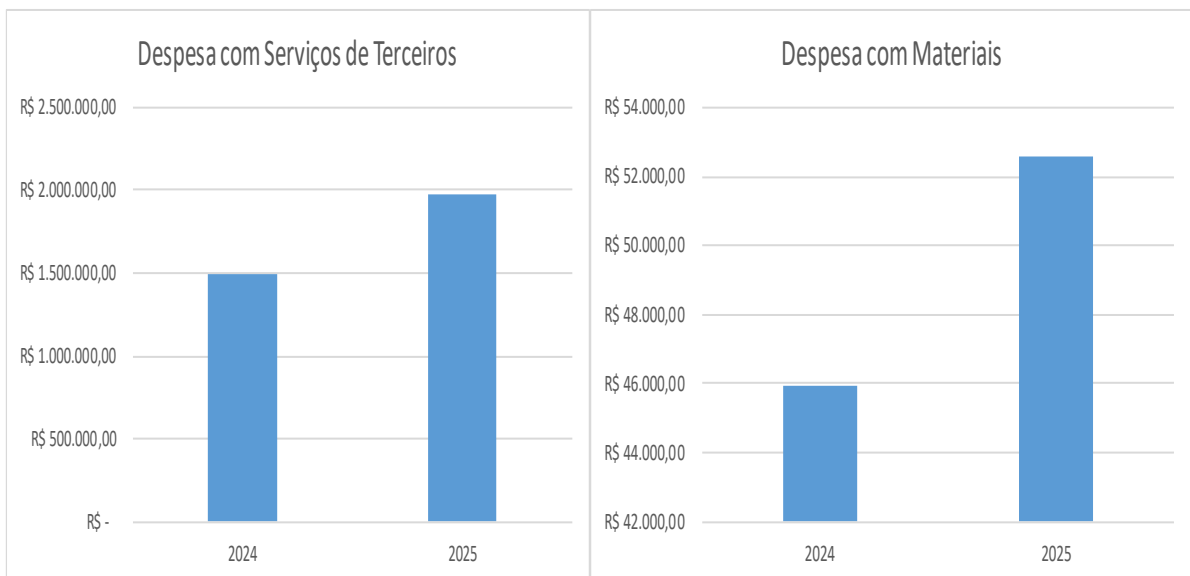
As receitas operacionais enfrentam um descompasso estrutural frente às despesas, motivado primordialmente pelo déficit gerado entre a liquidação natural da carteira de mutuários e a ausência de novos financiamentos — reflexo da descontinuidade de políticas públicas habitacionais nos moldes do extinto BNH. Contudo, a Companhia tem mitigado essa retração através de uma gestão rigorosa de cobrança e da diversificação de frentes de estudo para implantação do *home equity* e projetos de inovação sustentável.

Não obstante, as receitas operacionais apresentaram um crescimento de R\$ 57,7 milhões em 2024 para R\$ 79,3 milhões em 2025. É fundamental destacar que este montante não advém da arrecadação, mas é impulsionado, em sua maior parte, atualização e o reconhecimento das variações dos créditos de FCVS que se encontram caucionados ao FGTS. Estes ativos constituem a principal ferramenta de saneamento do passivo histórico junto à Caixa Econômica Federal (CEF). A estratégia da Administração fundamenta-se na Resolução CCFGTS nº 809/2016, que permite a utilização desses créditos para a liquidação e equalização de dívidas habitacionais, preservando o caixa operacional da Companhia e pavimentando o caminho para o reequilíbrio patrimonial definitivo.

O exercício apresentou um incremento no custeio operacional, reflexo de um alinhamento necessário entre as demandas estruturais da Companhia e a resolução de passivos históricos. A Despesa Administrativa Total evoluiu de R\$ 8,26 milhões em 2024 para R\$ 11,81 milhões em 2025, um movimento impulsionado primordialmente pelo aumento nas provisões para perdas com ações judiciais e pela modernização dos processos internos.



As despesas com pessoal totalizaram R\$ 6,8 milhões em 2025, frente aos R\$ 6,3 milhões do exercício anterior. Este acréscimo é atribuído, em grande medida, ao impacto de condenações na esfera trabalhista relativas a pleitos de ex-funcionários de gestões pretéritas. Tais decisões judiciais, embora onerem o fluxo de caixa corrente, representam o saneamento de passivos que antes geravam incerteza jurídica.



O investimento em Serviços de Terceiros saltou de R\$ 1,49 milhão para R\$ 1,98 milhão. Este aumento é estritamente estratégico, decorrente da contratação de assessoria jurídica de renome para o patrocínio de causas de grande vulto — essenciais para a defesa do patrimônio da Companhia

— e da terceirização dos serviços de engenharia. Esta última medida visa conferir maior agilidade técnica na vistoria de terrenos e na viabilização de novos projetos habitacionais, sem inflar o quadro fixo de colaboradores.

No que tange às Despesas com Materiais, observou-se uma evolução de R\$ 45,9 mil para R\$ 52,5 mil. Tal incremento justifica-se pela reposição de ativos e insumos administrativos básicos, cujas aquisições haviam sido obstadas em períodos anteriores, mas que se tornaram imprescindíveis para a continuidade das atividades e para a manutenção da dignidade e eficiência do ambiente de trabalho.

Em síntese, o resultado econômico-financeiro apurado no exercício social é o reflexo da convergência entre o passivo consolidado e a mutação estrutural do setor habitacional brasileiro. O reconhecimento dos encargos financeiros oriundos da dívida junto à Caixa Econômica Federal é o reflexo à questão central: a obsolescência do modelo habitacional implantado sob a égide do extinto BNH.

Historicamente, as Companhias de Habitação (COHABs) foram os pilares da instrumentalização do direito constitucional à moradia. Contudo, o arrefecimento sistemático de investimentos federais voltados à construção de novos núcleos habitacionais nestes moldes impactou severamente a renovação das carteiras imobiliárias, impondo às Companhias um cenário de marginalização institucional e operacional.

Diante da liquidação gradual da carteira tradicional, a Diretoria reafirma que a sustentabilidade da Cia. não reside na manutenção do modelo estático do passado, mas na sua reinvenção estratégica. O saneamento de passivos, a rigorosa disciplina de custos e a prospecção de novas frentes de receita — como o *home equity*, a habitação de interesse social e projetos de inovação tecnológica — constituem os fundamentos da nova fase operacional.

A Companhia encerra o exercício com a convicção de que a superação dos desafios e da modernização de seus ativos imobiliários permitirão não apenas o reequilíbrio econômico, mas a preservação de sua relevante função social como agente promotor de desenvolvimento e cidadania no Estado de São Paulo.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU
BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/25

A T I V O				P A S S I V O			
	N.E.	PERIODO BASE EM R\$	PERIODO ANTERIOR EM R\$		N.E.	PERIODO BASE EM R\$	PERIODO ANTERIOR EM R\$
ATIVO CIRCULANTE				PASSIVO CIRCULANTE			
Caixa	4.1	950,40	0,00	Fornecedores e Prestadores de Serviços	4.16	6.132.250,25	5.781.255,18
Depósitos Bancários a Vista	4.1	24.979,65	316,09	Impostos, Contribuições e Consignações a Recolher	4.17	2.079.958,19	1.975.868,00
Títulos Vinculados ao Mercado Aberto	4.1	62.942.526,43	64.430.441,83	Obrigações Relativas a Empregados	4.18	39.658,89	32.392,28
Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos	4.1.1	2.674.700,63	2.511.954,90	Provisões	4.19	463.918,85	435.526,64
Adiantamentos	4.2	11.072.113,11	11.056.653,42	Recebimentos para Amortização de Dívidas	4.20	46.590,74	47.607,88
Movimentação de Seguro - SPH	4.3	8.307,90	8.307,90	Rec.P/Cta.Sinist./Liquidação Antecipada/Amor.Extra	4.20	0,00	7.081,33
Prestações a Receber	4.4	120.769.782,90	118.376.167,46	Prêmios de Seguros a Pagar	4.21	105.371,25	92.668,06
Valores a Receber do FGTS	4.5	20.648,33	20.648,33	Valores a Transferir ao Mutuário	4.22	2.785.769,48	2.405.713,02
FCVS a Receber	4.6	460.336.255,20	420.603.230,16	FCVS a Recolher	4.22	0,00	0,00
Indenizações a Receber da Seguradora	4.7	106.750.531,56	106.750.531,56	Parcelamento de Débitos	4.23	47.782,90	286.697,40
Impostos e Contribuições a Recuperar	4.8	4.341.551,35	2.872.181,37	Adiantamento TOC - Taxa de Ocupação	4.24	345.609,75	398.145,75
Estoques	4.9	26.463,82	24.111,70	Contratos de Aluguéis e Permissão de Uso Onerosa	4.25	14.042,00	6.622,00
Despesas Antecipadas	4.10	15.381,34	12.269,43	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo	4.26	90.106.738,36	87.793.580,93
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo	4.11	28.528.281,47	12.476.637,17				
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE		797.512.474,09	739.143.351,32	TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE		102.167.690,66	99.263.158,47
ATIVO NÃO CIRCULANTE				PASSIVO NÃO CIRCULANTE			
REALIZAVEL A LONGO PRAZO				PASSIVO EXIGÍVEL A LONGO PRAZO			
Devedores Por Vendas Compromissadas	4.12	82.017.765,96	87.955.315,48	Empréstimos da CEF - Fase de Retorno	4.27	2.532.629.534,02	2.242.258.106,58
Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização	4.13	3.070.000,00	2.622.500,00	Credores por Recursos Vinculados	4.28	16.157.313,36	15.140.793,22
Terrenos	4.13	63.486.390,00	63.486.390,00	Provisão para Contencioso Trabalhista	4.29	400.000,00	0,00
Prestações a Receber	4.12	2.422.082,31	3.453.964,39	Provisão para Perdas c/Ações Mutuários contra a Cohab	4.29	1.431.978,88	1.488.586,17
Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo	4.14	163.559.700,29	156.009.772,22	Provisão para Perdas c/Ações Fiscais contra a Cohab	4.29	1.589.200,08	1.689.359,06
TOTAL DO ATIVO REALIZAVEL A LONGO PRAZO		314.555.938,56	313.527.942,09	Provisão para Perdas c/Ações Federais contra a Cohab	4.29	216.505,95	516.505,95
INVESTIMENTOS				PASSIVO NÃO CIRCULANTE			
Participação em Outras Empresas	4.15.2	994,64	994,64	Provisão para Perdas c/Ações Cíveis Públicas contra a Cohab	4.29	346.000,00	346.000,00
Participação por Incentivos Fiscais	4.15.2	3.881,05	3.881,05	Parcelamento de Débitos - L.P.	4.30	0,00	47.782,90
TOTAL DOS INVESTIMENTOS	4.15.2	4.875,69	4.875,69	Receitas Diferidas	4.31	0,00	534.824,11
IMOBILIZADO				PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)			
Móveis, Utensílios, Máquinas e Equip.Escritório	4.15.3	513.250,57	460.000,77	Capital Social			
Instalações de Escritório	4.15.3	41.030,66	41.030,66	Capital Subscrito e Realizado	4.34.1	4.500.000,00	4.500.000,00
Biblioteca e Materiais Correlatos	4.15.3	3.200,65	3.200,65				
Veículos	4.15.3	95.794,41	95.794,41	Reservas de Capital			
Computadores e Periféricos	4.15.3	779.099,56	779.099,56	Reserva p/Participações em Incentivos Fiscais	4.34.1	16.591,74	16.591,74
Outros Imóveis da Cia	4.15.3	8.406.922,00	8.406.922,00	Ajuste de Avaliação Patrimonial			
Imobilizado em andamento	4.15.3	171.913,53	0,00	Reserva de Reavaliação - Edificações	4.34.1	234.285,58	283.695,93
(-) Depreciações Acumuladas	4.15.3	-2.207.324,74	-2.113.172,02	Reserva de Reavaliação - Terrenos	4.34.1	5.534.266,88	5.629.493,26
TOTAL DO IMOBILIZADO		7.803.886,64	7.672.876,03	(-) Impostos sobre Reavaliação de Bens	4.34.1	-74.859,85	-90.698,29
INTANGÍVEL				AVJ - Edificações			
Direito de Uso	4.15.4	13.042,38	13.042,38	AVJ - Terrenos	4.34.1	1.649.394,46	1.736.748,82
Aquisição de Softwares	4.15.4	322.894,91	322.894,91	(-) Imposto sobre AVJ de Bens	4.34.1	90.256.901,69	90.256.901,69
(-) Amortizações Acumuladas	4.15.4	-310.261,73	-301.316,09	TOTAL DE AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	4.34.1	-30.463.739,65	-30.492.665,65
TOTAL DO INTANGÍVEL		34.621,20	34.621,20			67.136.249,11	67.323.475,76
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		322.390.376,45	321.240.315,01	Reservas de Lucros			
				Prejuízos Acumulados			
				De Exercícios Anteriores		-1.406.794.925,03	-1.273.354.064,07
				Do Exercício	4.34.2	-234.314.753,92	-133.628.087,61
				De Ajuste de Exercícios Anteriores		0,00	0,00
				TOTAL DOS LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	4.34.3	-1.641.109.678,95	-1.406.982.151,68
				TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		-1.569.456.838,10	-1.335.142.084,18
TOTAL DO ATIVO		1.119.902.850,54	1.060.383.666,33	TOTAL DO PASSIVO (A DESCOBERTO) E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.119.902.850,54	1.060.383.666,33

EVERTON DE ARAUJO BASILIO
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

ANDREA F. B. MIQUELETO
Diretor Adm/Financeiro

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
Contador
CRC: 1SP-285592/O-0

EVERTON DE ARAUJO
BASILIO:221666
44805

Assinado de forma digital por EVERTON DE ARAUJO BASILIO:22166644805
Dados: 2026.04.23 10:56:21 -03'00'

LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880

Assinado de forma digital por LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
Dados: 2026.04.22 14:15:28 -03'00'

Documento assinado digitalmente
ANDREA DE FATIMA BLASQUE MIQUELETO
Data: 23/04/2026 13:00:34-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU
CNPJ 45.010.071/0001-03

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31/12/25	N.E.	EM 31/12/2025	EM 31/12/2024
		EM R\$	EM R\$
RECEITAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Receitas Financeiras	4.37	15.671.792,53	13.503.025,85
Receitas de Produção		0,00	0,00
Receitas de Comercialização		0,00	0,00
Receitas de Desenvolvimento Comunitário		0,00	0,00
Receitas na Gestão de Crédito	4.37	229.579,70	299.705,29
Variações Monetárias Ativas	4.37	62.994.330,72	43.096.811,50
Reversão de Provisões	4.37	456.766,27	878.418,61
SOMA.....		79.352.469,22	57.777.961,25
DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Despesas Financeiras	4.38	-293.543.168,62	-172.924.461,29
Despesas de Produção		0,00	0,00
Despesas de Comercialização	4.38	-9.124,46	-21.197,20
Despesas de Desenvolvimento Comunitário		0,00	0,00
Despesas na Gestão de Crédito	4.38	-391.877,17	-395.020,72
Variações Monetárias Passivas	4.38	-7.805.803,18	-8.620.181,68
SOMA.....		-301.749.973,43	-181.960.860,89
LUCRO BRUTO		-222.397.504,21	-124.182.899,64
DESPESAS ADMINISTRATIVAS			
Despesas de Pessoal	4.39	-5.635.477,30	-4.992.865,54
Despesas com Encargos Sociais	4.39	-1.190.993,41	-1.321.258,88
Despesas com Serviços de Terceiros	4.39	-1.981.508,39	-1.490.744,85
Despesas com Materiais	4.39	-52.575,49	-45.938,24
Despesas com Encargos Diversos	4.39	-2.958.913,20	-414.510,54
SOMA.....		-11.819.467,79	-8.265.318,05
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	4.38	-124.565,98	-316.651,71
LUCRO OPERACIONAL LÍQUIDO		-234.341.537,98	-132.764.869,40
OUTRAS RECEITAS	4.40	280.854,14	236.364,86
OUTRAS DESPESAS	4.40	-254.070,08	-1.099.583,07
DIFERENÇA		26.784,06	-863.218,21
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO ANTES DA			
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		-234.314.753,92	-133.628.087,61
(-) Contribuição Social Sobre o Lucro		0,00	0,00
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA		-234.314.753,92	-133.628.087,61
(-) Provisão para o Imposto de Renda		0,00	0,00
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	4.34.21	-234.314.753,92	-133.628.087,61

EVERTON DE ARAUJO BASILIO:22 166644805
Assinado de forma digital por EVERTON DE ARAUJO BASILIO:22166644805
Dados: 2026.04.23 10:58:30 -03'00'

EVERTON DE ARAUJO BASILIO
DIRETOR PRESIDENTE
DIRETOR TECNICO HABITACIONAL

Documento assinado digitalmente
gov.br ANDREA DE FATIMA BLASQUE MIQUELETO
Data: 23/04/2026 13:01:46-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANDREA F.B. MIQUELETO
DIR.ADMINISTRATIVO/FINANCEIRO

LUIZ GUSTAVO CESARIO:3641 8827880
Assinado de forma digital por LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=videoconferencia, ou=11735236000192, cn=LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
Dados: 2026.04.22 14:21:21 -03'00'

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
CONTADOR
CRC: SP-285592/O-0

COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU
CNPJ 45.010.071/0001-03

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE 31/12/25		EM 31/12/2025	EM 31/12/2024
DESCRIÇÃO	N.E.	EM R\$	EM R\$
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO			
Resultado líquido do período.....	4.34.2	-234.314.753,92	-133.628.087,61
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES			
Ajuste de Avaliação Patrimonial	4.34.1	87.354,36	1.566.544,20
(-)Tributos s/Ajuste de Avaliação Patrimonial.....	4.34.1	-28.926,00	-531.854,00
Realização da Reserva de Reavaliação	4.34.1	144.636,73	144.633,00
(-)Tributos s/Realização da Reserva de Reavaliação.....	4.34.1	-15.838,44	-15.838,44
Ajustes de Exercício Anterior		0,00	0,00
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL		-234.127.527,27	-132.464.602,85

EVERTON DE ARAUJO BASILIO
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

ANDREA F.B. MIQUELETO
Diretor Adm/Financeiro

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
Contador
CRC:1SP-285592/O-0

EVERTON
DE ARAUJO
BASILIO:221
66644805

Assinado de forma digital por EVERTON DE ARAUJO BASILIO:22166644805
Dados: 2026.04.23 10:59:17 -03'00'

LUIZ
GUSTAVO
CESARIO:36
418827880

Assinado de forma digital por LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=Videoconferencia, ou=11735236000192, cn=LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
Dados: 2026.04.22 14:20:18 -03'00'

gov.br Documento assinado digitalmente
ANDREA DE FATIMA BLASQUE MIQUELETO
Data: 23/04/2026 12:58:52-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU
CNPJ:45.010.071/0001-03
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	CAPITAL REALIZADO	RESERVAS DE CAPITAL	AJUSTE DE AVALIAÇÃO	RESERVAS DE LUCROS	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
Em 01 de janeiro de 2.024	4.500.000,00	16.591,74	68.486.970,52	0,00	-1.274.517.558,83	-1.201.513.996,57
Capitalização de Reservas: Conf. A.G.O. de abril/2.024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservas de Reavaliações: Constituição de Reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Realiz./Transf. das Reservas	0,00	0,00	-1.163.494,76	0,00	1.163.494,76	0,00
Apropriação do Exercício: Reserva p/Part. Inc. Fiscais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reserva Legal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajuste de Exercícios Ant.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Líquido do Exerc.	0,00	0,00	0,00	0,00	-133.628.087,61	-133.628.087,61
Em 31 de dezembro de 2.024	4.500.000,00	16.591,74	67.323.475,76	0,00	-1.406.982.151,68	-1.335.142.084,18
Em 01 de janeiro de 2.025	4.500.000,00	16.591,74	67.323.475,76	0,00	-1.406.982.151,68	-1.335.142.084,18
Capitalização de Reservas: Conf. A.G.O. de abril/2.025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservas de Reavaliações: Constituição de Reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Realiz./Transf. das Reservas	0,00	0,00	-187.226,65	0,00	187.226,65	0,00
Apropriação do Exercício: Reserva p/Part. Inc. Fiscais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reserva Legal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajuste de Exercícios Ant.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Líquido do Exerc.	0,00	0,00	0,00	0,00	-234.314.753,92	-234.314.753,92
Em 31 de dezembro de 2.025	4.500.000,00	16.591,74	67.136.249,11	0,00	-1.641.109.678,95	-1.569.456.838,10

EVERTON DE ARAUJO BASILIO
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

ANDREA F.B. MIQUELETO
Diretor Adm/Financeiro

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
Contador
CRC:1SP-285592/0-0

EVERTON DE ARAUJO
BASILIO:2216644805
6644805

Assinado de forma digital por EVERTON DE ARAUJO BASILIO:22166644805
Dados: 2026.04.23 10:59:48 -03'00'

LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
18827880

Assinado de forma digital por LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=videoconferencia, ou=11735236000192, cn=LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
Dados: 2026.04.22 14:19:17 -03'00'



Documento assinado digitalmente
ANDREA DE FATIMA BLASQUE MIQUELETO
Data: 23/04/2026 12:57:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU
CNPJ:45.010.071/0001-03

Demonstração do Valor Adicionado - DVA	EM 31/12/2025	EM 31/12/2024
1.RECEITAS		
1.1 Intermediação Financeira	78.895.702,95	57.777.961,25
1.2 Prestação de Serviços	-	-
1.3 Provisão p/devedores duvidosos - Reversão/Constituição	0,00	0,00
1.4 Outras	483.550,33	-863.218,21
TOTAIS	79.379.253,28	56.914.743,04
2.DESPESAS DE INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA	-301.749.973,43	-181.960.860,89
3.INSUMOS ADQUIRIDOS		
3.1 Materiais, energia e outros	-2.908.390,33	-356.943,64
3.2 Serviços de Terceiros	-1.981.508,39	-1.490.744,85
3.3 Perda/recuperação de Valores Ativos	0,00	0,00
TOTAIS	-4.889.898,72	-1.847.688,49
4.VALOR ADICIONADO BRUTO (1+2+3)	-227.260.618,87	-126.893.806,34
5.RETENÇÕES		
5.1 Depreciações, amortização e exaustão	-103.098,36	-103.505,14
6.VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	-227.363.717,23	-126.997.311,48
7.VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
7.1 Resultado da equivalência patrimonial	0,00	0,00
8.VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR (6+7)	-227.363.717,23	-126.997.311,48
9.DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
9.1 Pessoal e encargos	-6.826.470,71	-6.314.124,42
9.2 Impostos, taxas e contribuições	-124.565,98	-316.651,71
9.3 Aluguéis	0,00	0,00
9.4 Juros sobre capital próprio e dividendos	0,00	0,00
9.5 Prejuízo contabilizado	-234.314.753,92	-133.628.087,61
9.6 Contribuição Social sobre o Lucro	0,00	0,00
9.7 Imposto de Renda sobre o Lucro	0,00	0,00

EVERTON DE ARAUJO BASILIO
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

ANDREA F.B. MIQUELETO
Diretor Adm/Financeiro

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
Contador
CRC: 1SP-285592/0-0

EVERTON DE ARAUJO BASILIO:22166644805
Assinado de forma digital por EVERTON DE ARAUJO BASILIO:22166644805
Dados: 2026.04.23 11:01:34 -03'00'

LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
Assinado de forma digital por LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=videoconferencia, ou=11735236000192, cn=LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
Dados: 2026.04.22 14:22:25 -03'00'

Documento assinado digitalmente
gov.br ANDREA DE FATIMA BLASQUE MIQUELETO
Data: 23/04/2026 11:28:47-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU
CNPJ:45.010.071/0001-03

Demonstração dos Lucros/Prejuízos Acumulados		
	EM 31/12/2025	EM 31/12/2024
DESCRIÇÃO	R\$	R\$
Saldo do Prejuízo	-1.406.982.151,68	-1.274.517.558,83
Mais: Realização Aj.Patrimonial	187.226,65	1.163.494,76
Mais: Lucro Líquido	-234.314.753,92	-133.628.087,61
Mais: Ajuste de exercícios anteriores	0,00	0,00
SALDO ANTES DA DESTINAÇÃO.....	-1.641.109.678,95	-1.406.982.151,68
(-) Destinação para Reserva Legal	0,00	0,00
(-) Distribuição no período	0,00	0,00
(-) Capitalização parcial do Lucro	0,00	0,00
(-) Destinação para Reserva de Lucros Retidos	0,00	0,00
SALDO DO PREJUÍZO ACUMULADO.....	-1.641.109.678,95	-1.406.982.151,68

EVERTON DE ARAUJO BASILIO
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

ANDREA F.B. MIQUELETO
Diretor Adm/Financeiro

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
Contador
CRC: 1SP-285592/O-0

EVERTON DE ARAUJO
BASILIO:22166
644805

Assinado de forma digital por EVERTON DE ARAUJO BASILIO:22166644805
Dados: 2026.04.23 11:02:08 -03'00'

LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
8827880

Assinado de forma digital por LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
DN: c=BR, o=CP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=videoconferencia, ou=1735236000192, cn=LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
Dados: 2026.04.22 14:18:14 -03'00'



Documento assinado digitalmente
ANDREA DE FATIMA BLASQUE MIQUELETO
Data: 23/04/2026 11:31:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU
CNPJ:45.010.071/0001-03

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
Método Indireto

Histórico	EM 31/12/2025	EM 31/12/2024
Fluxo de Caixa da Atividade Operacional		
Lucro Líquido	-234.314.753,92	-133.628.087,61
(+) Ajuste de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
(+) Depreciações	103.098,36	103.505,14
(+) Resultado Baixa de Ativo Imobilizado	0,00	0,00
(=) LUCRO AJUSTADO	-234.211.655,56	-133.524.582,47
Variação de Valores a Receber	-58.193.744,47	-28.590.649,87
Variação dos Impostos a Recuperar	-1.469.369,98	-993.878,78
Variação dos Estoques	-2.352,12	-663,60
Variação das Despesas Antecipadas	-3.111,91	701,93
Variação do Realizável a Longo Prazo	-1.027.996,47	3.263.023,22
Variação dos Exigíveis de Curto Prazo	2.876.139,98	653.389,86
Variação das Provisões de Curto Prazo	28.392,21	43.251,62
Variação das Obrigações de Longo Prazo	291.030.936,65	171.411.304,16
Variação das Provisões de Longo Prazo	-101.530,71	-1.426.111,05
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	-1.074.292,38	10.835.785,02
Fluxo de Caixa da Atividade de Investimento		
(-) Aquisição de Imobilizado	-225.163,33	0,00
Venda de Ativo Imobilizado	0,00	0,00
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	-225.163,33	0,00
Fluxo de Caixa da Atividade de Financiamento		
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	0,00	0,00
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes	-1.299.455,71	10.835.785,02
Caixa Inicial do Período	66.942.612,82	56.106.827,80
Caixa Final do Período	65.643.157,11	66.942.612,82

EVERTON DE ARAUJO BASILIO
Diretor Presidente
Diretor Técnico Habitacional

ANDREA F.B. MIQUELETO
Diretor Adm/Financeiro

LUIZ GUSTAVO CESÁRIO
Contador
CRC: 1SP-285592/O-0

EVERTON DE ARAUJO
BASILIO:2216664
4805

Assinado de forma digital por EVERTON DE ARAUJO BASILIO:22166644805
Dados: 2026.04.23 11:02:42 -03'00'

LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880

Assinado de forma digital por LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=videconferencia, ou=11735236000192, cn=LUIZ GUSTAVO CESARIO:36418827880
Dados: 2026.04.22 14:16:50 -03'00'

Documento assinado digitalmente
gov.br ANDREA DE FATIMA BLASQUE MIQUELETO
Data: 23/04/2026 12:56:24-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



**RELATÓRIO DE AUDITORIA INDEPENDENTE
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**

RELATÓRIO DE AUDITORIA INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31/12/2025

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 em 31 de dezembro de 2025, as respectivas demonstrações de resultado do exercício, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido 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” às 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 2025, 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

a) 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\$ 11.072.113 (R\$ 11.056.653 em 31/12/2024), 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 09 exercícios e, em nossas análises, constatamos que neste grupo encontram-se lançamentos que necessitam de depuração, reconciliação e atualização de valores para a confirmação dos saldos registrados.

b) Outros Valores no Ativo Não Circulante (RLP)

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”, em 31/12/2025, no montante de R\$ 163.559.700 (R\$ 156.009.772 em 31/12/2024), 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 09 exercícios. Em nossas análises, constatamos que neste grupo encontram-se lançamentos que necessitam de atualização de valores para a confirmação dos saldos registrados.

Ainda, conforme descrito na nota explicativa nº 4.14, a Companhia registra, na conta contábil “FCVS a Receber”, o montante de R\$ 152.695.190 em 31/12/2025 (R\$ 145.275.957 em 31/12/2024), correspondente a descontos concedidos a mutuários em conformidade com a legislação aplicável, abrangendo processos em fase de homologação, análise e recurso. Atualmente, existe uma diferença acumulada de R\$ 61.123.378 entre os valores estimados no Relatório da Caixa Econômica Federal – “3026” e os montantes efetivamente liberados, diferença esta que pode estar relacionada à aplicação de deságios ou critérios específicos definidos pela Caixa Econômica Federal-CEF, os quais ainda se encontram-se pendentes de validação técnica formal por parte da Companhia e da própria instituição financeira.

No âmbito das novações, destaca-se a inclusão do Contrato nº 80/2023/CAFIN em 2025, após o recebimento dos extratos bancários da Caixa Econômica Federal, uma vez que este não figurava no exercício anterior por ausência de suporte documental. Apesar dessa regularização, os valores relativos aos contratos 349/2023 (R\$ 1.656.121), 80/2023 (R\$ 248.965) e 11/2023 (R\$ 499) ainda não foram identificados na conta bloqueada, permanecendo como pendências de recebimento sob gestão ativa junto à instituição financeira. Diante dessas divergências e da ausência de esclarecimentos conclusivos por parte da CEF em reuniões anteriores, a Divisão de FCVS foi formalmente acionada para realizar uma análise detalhada, visando a conciliação definitiva dos saldos e a identificação da origem das discrepâncias.

Em decorrência dessas limitações, não foi possível determinar se seriam necessários ajustes no saldo do FCVS a Receber, bem como avaliar, integralmente, os possíveis efeitos desses ajustes sobre o resultado do exercício, as mutações do patrimônio líquido e os fluxos de caixa da Companhia.

c) Análise da Vida Útil dos Ativos Imobilizados

A Companhia não realizou as análises necessárias para a determinação da vida útil econômica dos ativos imobilizados e intangíveis, conforme requerido pelo CPC 27 – Ativo Imobilizado, e pelo CPC 04 (R1) – Ativo Intangível, os quais estabelecem que a vida útil dos ativos deve refletir o período durante o qual se espera que gerem benefícios econômicos futuros, devendo ser revisada, no mínimo, ao final de cada exercício social. Adicionalmente, a Companhia não avaliou os possíveis impactos decorrentes da aplicação desses procedimentos contábeis, em desacordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Em decorrência dessa limitação, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente quanto à adequação dos valores de depreciação e amortização reconhecidos, nem mensurar os possíveis efeitos que tal situação poderia gerar sobre o resultado do exercício, as mutações do patrimônio líquido e os fluxos de caixa contábeis.

d) Teste de *Impairment* (teste de recuperabilidade)

Conforme descrito na nota explicativa nº 4.15.1, a Companhia não realizou o teste de *impairment* dos ativos, conforme requerido pelo CPC 01 (R1) – Redução ao Valor Recuperável de Ativos. Em decorrência desse fato, não nos foi possível determinar se os ajustes deveriam ter sido reconhecidos para reduzir o valor contábil dos ativos e, conseqüentemente, os efeitos que tal situação poderia ter sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Conseqüentemente não foi possível mensurar os efeitos sobre o resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa contábeis.

e) Empréstimos da Caixa Econômica Federal – Fase de Retorno

A Companhia possui dívidas junto à Caixa Econômica Federal, conforme nota explicativa nº 4.27, correspondente a empréstimos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação – SFH. O saldo registrado, em 31/12/2025, no valor de R\$ 2.532.629.534 (R\$ 2.242.258.107 em 31/12/2024) não está devidamente conciliado com extratos ou outros documentos congêneres da dívida, emitidos pela CEF. Diante disso, não foi possível obtermos evidências de auditoria suficientes para nos certificarmos da totalidade e integridade do saldo registrado nesta conta contábil, como 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

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 4.34.2 e nº 4.34.3, que indicam que a Companhia incorreu em prejuízo no valor de R\$ 234.314.754 (R\$ 133.628.088 em 31/12/2024). Os prejuízos acumulados até 31/12/2025 foram no montante de R\$ 1.641.109.679 (R\$ 1.406.982.152 em 31/12/2024) 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\$ 1.569.456.838 (R\$ 1.335.142.084 em 31/12/2024). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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. Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outros auditores independentes, cujo Relatório de Auditoria, datado de 17 de abril de 2025, apresentou ressalvas sobre: Estudos sobre a vida útil e valor residual do imobilizado e intangível; Teste

de *impairment*; Adiantamentos; Ações condenatórias e Empréstimos da Caixa Econômica Federal – fase de retorno.

2. Demonstração do Resultado Abrangente

Como parte dos nossos exames das demonstrações financeiras, referentes ao exercício de 2025, analisamos, também, os ajustes evidenciados no Quadro 03 – Demonstração do Resultado Abrangente, os quais foram efetuados para fins de adequação das demonstrações financeiras. Em nossa opinião, tais ajustes mostram-se apropriados, tecnicamente fundamentados e corretamente registrados, não havendo ressalvas quanto à sua aplicação.

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, 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;
- Obtivemos 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;
- Concluímos 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;
- 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.

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.

Bauru/SP, 20 de abril de 2026.

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:88908976515

Assinado de forma digital por
LIVIA MARIA DA SILVA
CIOTI:88908976515
Dados: 2026.04.20 14:13:19
-03'00'

LIVIA MARIA DA SILVA CIOTI

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



**COHAB/BAURU - COMPANHIA DE HABITAÇÃO
POPULAR DE BAURU
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS EXPLICATIVAS
EXERCÍCIO 2025**



**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS EXPLICATIVAS
EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**

ÍNDICE

QUADRO 01 - Balanço Patrimonial

QUADRO 02 - Demonstração dos Resultado do Exercício

QUADRO 03 - Demonstração do Resultado Abrangente

QUADRO 04 - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

QUADRO 05 - Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras



QUADRO 01:

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB BAURU
 CNPJ: 45.010.071/0001-03
BALANÇO PATRIMONIAL
 EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
 (Em Reais)

	NE	2025	2024		NE	2025	2024
ATIVO CIRCULANTE		797.512.474,09	739.143.351,32	PASSIVO CIRCULANTE		102.167.690,66	99.263.158,47
Caixa	4.1	950,40	-	Fornecedores e Prestadores de Serviços	4.16	6.132.250,25	5.781.255,18
Depósitos Bancários a Vista	4.1	24.979,65	316,09	Impostos, Contr. e Consignações a Recolher	4.17	2.079.958,19	1.975.868,00
Titulos Vinculados ao Mercado Aberto	4.1	62.942.526,43	64.430.441,83	Obrigações Relativas a Empregados	4.18	39.658,89	32.392,28
Titulos, Valores Mobiliários e Depósitos	4.1.1	2.674.700,63	2.511.854,90	Provisões	4.19	463.918,85	435.526,64
Adiantamentos	4.2	11.072.113,11	11.056.653,42	Recebimentos para Amortizações de Dívidas	4.20.1	46.590,74	47.607,88
Seguro	4.3	8.307,90	8.307,90	Rec.P/Cta.Sinist./Liqui. Antecipada/Amor.Extraordinária	4.20.2	-	7.081,33
Prestações a Receber	4.4	120.769.782,90	118.376.167,46	Premios de Seguros a Pagar	4.21	105.371,25	92.668,06
Valores a Receber FGTS	4.5	20.648,33	20.648,33	Valores a Transferir ao Mutuário	4.22	2.785.769,48	2.405.713,02
FCVS a Receber	4.6	460.336.255,20	420.603.230,16	Parcelamento de Débitos	4.23	47.782,90	286.697,40
Indenizações e Seguros a Receber	4.7	106.750.531,56	106.750.531,56	TOC	4.24	345.609,75	398.145,75
Impostos e Contribuições a Recuperar	4.8	4.341.551,35	2.872.181,37	Contratos de Aluguéis e Permissão de Uso	4.25	14.042,00	6.622,00
Estoque	4.9	26.463,82	24.111,70	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo	4.26	90.106.738,36	87.793.580,93
Despesas Antecipadas	4.10	15.381,34	12.269,43	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		2.587.191.997,98	2.296.262.592,04
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo	4.11	28.528.281,47	12.476.637,17	Empréstimo da CEF - Fase Retorno	4.27	2.532.629.534,02	2.242.258.106,58
ATIVO NÃO CIRCULANTE		322.390.376,45	321.240.315,01	Credores por recursos Vinculados	4.28	16.157.313,36	15.140.793,22
Realizável a Longo Prazo		314.555.938,56	313.527.942,09	Provisão para Contencioso Trabalhista	4.29	400.000,00	-
Devedores por Vendas Compromissadas	4.12	82.017.765,96	87.955.315,48	Provisão para Perdas C/Ações Mutuários contra Cohab		1.431.978,88	1.488.586,17
Terrenos, Bens Imóveis Dispo.	4.13	66.556.390,00	66.108.890,00	Provisão para Perdas C/Ações Fiscais contra Cohab		1.589.200,08	1.689.359,06
Prestações a Receber		2.422.082,31	3.453.964,39	Provisão para Perdas C/Ações Federais contra Cohab		216.505,95	516.505,95
Outros Realizáveis a Longo Prazo	4.14	163.559.700,29	156.009.772,22	Provisão para Perdas C/Ações Civis Públicas contra Cohab		346.000,00	346.000,00
Investimento	4.15.2	4.875,69	4.875,69	Parcelamento de Débitos Longo Prazo	4.30	-	47.782,90
Imobilizado	4.15.3	7.803.886,64	7.672.876,03	Receitas Diferidas	4.31	-	534.824,11
Móveis, Utensílios, Máquinas e Equip.		513.250,57	460.000,77	Provisão para IR e CS Diferidos	4.32	30.538.218,72	30.582.983,16
Instalações de Escritório		41.030,66	41.030,66	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo	4.33	3.883.246,97	3.657.650,89
Biblioteca e Materiais Correlatos		3.200,65	3.200,65	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)	4.34	(1.569.456.838,10)	(1.335.142.084,18)
Veículos		95.794,41	95.794,41	Capital Social	4.34.1	4.500.000,00	4.500.000,00
Computadores e Periféricos		779.099,56	779.099,56	Capital Subscrito e Realizado		4.500.000,00	4.500.000,00
Outros Imóveis da Cia.		8.406.922,00	8.406.922,00	Reserva de Capital		16.591,74	16.591,74
Imobilizado em andamento		171.913,53	-	Ajuste de Avaliação Patrimonial		67.136.249,11	67.323.475,76
(-)Depreciação Acumulada		(2.207.324,74)	(2.113.172,02)	Reserva de Reavaliação - Edificações		234.285,58	283.695,93
Intangível	4.15.4	25.675,56	34.621,20	Reserva de Reavaliação - Terrenos		5.534.266,88	5.629.493,26
Direito de Uso		13.042,38	13.042,38	(-) Impostos sobre Reavaliação de Bens		(74.859,85)	(90.698,29)
Aquisição de Softwares		322.894,91	322.894,91	AVJ - Edificações		1.649.394,46	1.736.748,82
(-)DAC		(310.261,73)	(301.316,09)	AVJ - Terrenos		90.256.901,69	90.256.901,69
				(-) Impostos sobre AVJ de Bens		(30.463.739,65)	(30.492.665,65)
				Prejuízos Acumulados	4.34.3	(1.641.109.678,95)	(1.406.982.151,68)
				De Exercícios Anteriores		(1.406.794.925,03)	(1.273.354.064,07)
				Do Exercício		(234.314.753,92)	(133.628.087,61)
TOTAL DO ATIVO		1.119.902.850,54	1.060.383.666,33	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.119.902.850,54	1.060.383.666,33

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis
 Bauru/SP, 31 de dezembro de 2025



QUADRO 02:

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB BAURU

CNPJ: 45.010.071/0001-03

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em Reais)

	NE	2025	2024
Receitas Financeiras	4.37	15.671.792,53	13.503.025,85
Receitas na Gestão de Crédito	4.37	229.579,70	299.705,29
Variações Monetárias Ativas	4.37	62.994.330,72	43.096.811,50
Reversão de Provisões	4.37	456.766,27	878.418,61
Despesas Financeiras	4.38	293.543.168,62	172.924.461,29
Despesas de Comercialização	4.38	9.124,46	21.197,20
Despesas na Gestão de Crédito	4.38	391.877,17	395.020,72
Variações Monetárias Passivas	4.38	7.805.803,18	8.620.181,68
Despesas de Pessoal	4.39	5.635.477,30	4.992.865,54
Despesas com Encargos Sociais	4.39	1.190.993,41	1.321.258,88
Despesas com Serviços de Terceiros	4.39	1.981.508,39	1.490.744,85
Despesas com Materiais	4.39	52.575,49	45.938,24
Despesas com Encargos Diversos	4.39	2.958.913,20	414.510,54
Despesas Tributárias	4.38	124.565,98	316.651,71
Outras Receitas	4.40	280.854,14	236.364,86
Outras Despesas	4.40	254.070,08	1.099.583,07
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		(234.314.753,92)	(133.628.087,61)

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis
Bauru/SP, 31 de dezembro de 2025



QUADRO 03:

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB BAURU

CNPJ: 45.010.071/0001-03

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em Reais)

DESCRIÇÃO	31/12/2025	31/12/2024
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	(234.314.753,92)	(133.628.087,61)
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	187.226,65	1.163.494,76
Ajuste de Avaliação Patrimonial	87.354,36	1.566.554,20
(-)Tributos s/Ajuste de Avaliação Patrimonial	(28.926,00)	(531.854,00)
Realização da Reserva de Reavaliação	144.636,73	144.633,00
(-)Tributos s/Realização da Reserva de Reavaliação	(15.838,44)	(15.838,44)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	(234.127.527,27)	(132.464.592,85)

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis

Bauru/SP, 31 de dezembro de 2025



QUADRO 04:

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB BAURU

CNPJ: 45.010.071/0001-03

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em Reais)

	CAPITAL REALIZADO	RESERVAS DE CAPITAL	AJUSTES DE AVALIAÇÃO	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
Em 31 de dezembro de 2023	4.500.000,00	16.591,74	68.486.970,52	(1.274.517.558,83)	(1.201.513.996,57)
Realização e Transferências das Reservas	-	-	(1.163.494,76)	1.163.494,76	-
Resultado Líquido do Exercício	-	-	-	(133.628.087,61)	(133.628.087,61)
Em 31 de dezembro de 2.024	4.500.000,00	16.591,74	67.323.475,76	(1.406.982.151,68)	(1.335.142.084,18)
Realização e Transferências das Reservas	-	-	(187.226,65)	187.226,65	-
Resultado Líquido do Exercício	-	-	-	(234.314.753,92)	(234.314.753,92)
Em 31 de dezembro de 2.025	4.500.000,00	16.591,74	67.136.249,11	(1.641.109.678,95)	(1.569.456.838,10)

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis
Bauru/SP, 31 de dezembro de 2025



QUADRO 05:

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB BAURU

CNPJ: 45.010.071/0001-03

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em Reais)

Método Indireto		
Fluxos de Caixa da Atividade Operacional	31/12/2025	31/12/2024
Lucro Líquido	(234.314.753,92)	(133.628.087,61)
(+) Depreciações	103.098,36	103.505,14
(=) Lucro Ajustado	(234.211.655,56)	(133.524.582,47)
Varição dos Valores a Receber	(58.193.744,47)	(28.590.649,87)
Varição dos Impostos a Recuperar	(1.469.369,98)	(993.878,78)
Varição dos Estoques	(2.352,12)	(663,60)
Varição das Despesas Antecipadas	(3.111,91)	701,93
Varição do Realizável a Longo Prazo	(1.027.996,47)	3.263.023,22
Varição dos Exigíveis de Curto Prazo	2.876.139,98	653.389,86
Varição das Provisões de Curto Prazo	28.392,21	43.251,62
Varição das Obrigações de Longo Prazo	291.030.936,65	171.411.304,16
Varições das Provisões de Longo Prazo	(101.530,71)	(1.426.111,05)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(1.074.292,38)	10.835.785,02
Fluxos de Caixa da Atividade de Investimentos		
(-) Aquisição de Imobilizado	(225.163,33)	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	(225.163,33)	-
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes	(1.299.455,71)	10.835.785,02
Caixa e Equivalentes de Caixa início do Período	66.942.612,82	56.106.827,80
Caixa e Equivalentes de Caixa final do Período	65.643.157,11	66.942.612,82
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes	(1.299.455,71)	10.835.785,02

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis
Bauru/SP, 31 de dezembro de 2025



COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB/BAURU NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

NOTA 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Habitação Popular de Bauru – COHAB/BAURU foi criada pela Lei Municipal 1.222, de 01/04/1966, constituída por Escritura de Constituição lavrada no 1º Cartório de Notas de Bauru, no dia 23.09.1966, no livro 341 às fls. 037vº, e registrada na JUCESP sob n.º 335162, sediada na Av. Nações Unidas, n.º 30-31, Jd. Panorama, na cidade de Bauru (SP) e é entidade integrante à Administração Pública Indireta do Município de Bauru, dotada de personalidade jurídica de direito privado, instituída na forma de sociedade de economia mista prestadora de serviços públicos.

No plano da Política Habitacional Brasileira e sob o aspecto do Sistema Financeiro de Habitação, a **COHAB/BAURU** é enquadrada juridicamente como **Agente Financeiro**, nos exatos termos da Lei n.º 4.380/64 e Res. Conselho de Administração BNH n.º 63/66 (RC 63/66), tendo por objetivo principal o estudo e solução do problema da habitação popular de Bauru e Região, planejando e executando a promoção de construções, comercialização, alienação, dentre outros. Atualmente dedica-se principalmente na administração da sua carteira imobiliária e na comercialização de imóveis retomados. Com alteração de seu estatuto datado em 20/12/2018, a COHAB/BAURU, incluiu no art. 3, IV, o incentivo, a iniciativa privada, em todos os aspectos através de apoio para comercialização de unidades habitacionais, financiamento e assistência técnica no incremento da habitação de interesse social.

A sua atuação se dá no âmbito da política habitacional brasileira e sob o aspecto do Sistema Financeiro de Habitação, enquadrada como agente financeiro de habitação, tendo como objeto o estudo e a solução do problema de habitação popular de Bauru e região, limitado ao território do Estado de São Paulo, planejando e executando empreendimentos e posterior comercialização, culminando com a administração dos créditos imobiliários advindos de tais atividades. A Companhia atualmente possui contratos de mutuários ativos em 74 Municípios e possui 4.500.000 ações, contabilizadas no valor de R\$ 1,00 cada ação, distribuídas em 106 acionistas.

NOTA 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Declaração de conformidade e base de preparação:

As demonstrações contábeis da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com as disposições da legislação societária brasileira, com os Pronunciamentos, com as Orientações e com as Interpretações Técnicas divulgadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e conjugadas com as normas expedidas pela Caixa Econômica Federal – CEF. Todas as informações relevantes próprias a estas demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e correspondem às atividades da Administração na gestão da Companhia.

Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional e de apresentação utilizada nas demonstrações contábeis da Companhia é o Real (R\$) e estão expressas em Reais, exceto quando indicado de outra forma.

NOTA 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação das demonstrações contábeis, as quais foram aplicadas de modo consistente comparativamente ao exercício anterior, estão informadas a seguir:

3.1. Caixa e Equivalentes de Caixa: correspondem a depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo, acrescidas nos rendimentos proporcionais auferidos até a data do balanço, não superando o valor de mercado, obedecendo a intenção e capacidade financeira em mantê-los até o vencimento.

3.2. Uso de Estimativas: a preparação das demonstrações financeiras requer que a administração faça julgamentos, estimativas premissas que afetam valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Por definição, os resultados reais podem divergir das respectivas estimativas. Estimativas e premissas com relação ao futuro são revistas periodicamente pela Cia. e são baseadas em experiências históricas e novas informações.

3.3. Estoques: os estoques da Companhia são destinados à manutenção. Estão registrados pelo custo médio de aquisição, não superiores aos valores de realização.

3.4. Ativo Imobilizado e Intangível: demonstrado ao custo de aquisição, acrescido dos valores de reavaliação sobre os imóveis, realizada anteriormente ao advento da Lei nº 11.638/07.

A Companhia adotou o valor residual reavaliado em 31/12/2016, como o novo valor de custo dos imóveis (terrenos e edifícios). A parcela relativa à realização da reserva de ajuste patrimonial referente aos imóveis, foi contabilizada na própria conta de ajuste de avaliação patrimonial, na mesma proporção em que os bens são depreciados. As depreciações são calculadas pelo método linear, com base no prazo estimado de vida útil dos bens. A sua não adoção em períodos anteriores, ocorreu devido aos custos elevados na contratação de empresa especializada na avaliação do ativo imobilizado e intangível conforme parágrafo primeiro da NBC TG 37 (R4) – Objetivo.

O ativo intangível representa ativos identificáveis, sem substância física, resultantes de direito contratual, com capacidade de geração de benefícios econômicos futuros, registrado pelo valor de custo, deduzidos das amortizações acumuladas, considerando o tempo contratual de uso ou vida econômica definida para o ativo.

A amortização é reconhecida no resultado pelo método linear a partir da data da sua disponibilidade para o uso e as despesas subsequentes com ativos intangíveis são capitalizados somente quando resultarem em aumento dos benefícios econômicos futuros, sendo as despesas relacionadas com a manutenção dos softwares, quando incorridas, reconhecidas em resultado do exercício.

3.5. Passivo circulante e não exigível: demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo encargos e variações monetárias “*pro rata die*”.

3.6. Empréstimos do Sistema Habitacional: financiamentos vinculados ao SFH junto a CEF referente à construção de conjuntos habitacionais, para repasse aos mutuários finais, através do agente financeiro COHAB BAURU, cedendo garantia em primeira e especial hipoteca transferível a terceiros, sobre os imóveis objetos de contratação, por Instrumento de Compromisso de Compra e Venda com força de escritura pública pacto adjeto de hipoteca, onde a CAIXA comparece como interveniente anuente e credora hipotecária e, cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades construídas. O agente, em garantia das obrigações assumidas nos contratos de Carta de Crédito, cede caução nos termos do Decreto no. 24.778, de 14/07/1934, dos direitos creditórios decorrentes das hipotecas constituídas pelos mutuários finais.

Os recursos captados nos empréstimos em questão foram aplicados segundo a Política Habitacional Nacional, na construção de núcleos habitacionais; porém, após fatores sociais e econômicos, aos quais a COHAB Bauru não deu causa, atualmente ela não reúne capacidade financeira de saldar nos moldes que o sistema financeiro da habitação exige, isto é, à vista, principalmente pela existência de alto volume de parcelas a receber dos mutuários. Os empréstimos são amortizados em prestações mensais em prazo de até 30 anos, acrescidos de juros que variam de 1% a 8% ao ano. Os saldos apresentados no balanço estão líquidos das amortizações ocorridas até aquela data, e acrescidos da atualização e os juros “*pró-rata*”, baseados na variação da UP (unidade padrão) apropriados até o encerramento do exercício.

Renegociação dos contratos:

O Município de Bauru, na qualidade de acionista controlador, figura como devedor solidário da COHAB perante o Agente Operador do FGTS, conforme a Lei nº 1.222/66 e o artigo 8º do Estatuto Social da Companhia.

A atual Administração, em conjunto com o acionista controlador, executa um plano de reestruturação para sanear o passivo junto à Caixa Econômica Federal (CEF) e mitigar o risco de insolvência decorrente do desequilíbrio financeiro. A estratégia central fundamenta-se na liquidação por encontro de contas, utilizando créditos bloqueados do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e do Seguro Habitacional para o abatimento da dívida.

Até o encerramento destas demonstrações contábeis, a proposta técnica de renegociação e o reescalonamento dos encargos conforme resolução CCFGTS Nº 809/2016 permanecem sob análise da instituição financeira. A Administração projeta que o êxito desta renegociação, aliado à isenção de encargos de impontualidade e à diversificação de receitas operacionais, possibilitará a reversão do cenário de déficit e o restabelecimento do equilíbrio patrimonial e da continuidade operacional da entidade.

3.7. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais: reconhecimento, mensuração e divulgação das contingências ativas e passivas e obrigações legais são efetuados de acordo com as normas brasileiras de contabilidade.

3.7.1. Ativos contingentes: não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos, conforme NBC TG 25.

3.7.2. Passivos contingentes: são analisadas a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores e a complexidade do posicionamento de tribunais para constituir a opinião técnica do quadro jurídico da Companhia. O reconhecimento da provisão ocorre quando a perda for avaliada, dentro da opinião dos juristas da Cia como provável, ou seja, quando poderia ocasionar a provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, de acordo com a NBC TG 25.

3.8. Obrigações legais: decorrem de obrigações tributárias, que atualmente atende ao Sistema de Escrituração Pública Digital (SPED), proveniente da atualização da lei das Sociedades Anônimas estabelecida na lei 12.973/14 e demais legislações. Têm os seus montantes reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis.

3.9. Resultado: apurado pelo regime de competência conforme os pronunciamentos contábeis.

3.10. Demonstração dos fluxos de caixa: demonstração dos fluxos de caixa elaborada pelo método indireto, partindo das informações contábeis e considerando as principais operações com influência nas disponibilidades.

3.11. Instrumentos financeiros: Instrumentos financeiros ativos e passivos (caixa, bancos, aplicações financeiras, demais contas a receber e a pagar) registrados a valores contábeis.

3.12. Redução ao valor recuperável de ativos: A companhia não realizou no exercício, com base no NBC TG 01, estudos para aferir indicação de redução ao valor recuperável do imobilizado – imóveis e móveis. Os estudos são necessários visto que a entidade deve avaliar se há alguma indicação de que um ativo possa ter sofrido desvalorização. Se houver alguma indicação, a entidade deve estimar o valor recuperável do ativo. No caso, a Cia. deverá contratar empresa especializada para análise.

3.13. FCVS a receber: Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS): criado pela Resolução 25, do Conselho de Administração do BNH em 16/6/1967, transferido para a CAIXA, BACEN, Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente e Ministério da Fazenda, tem por finalidade (I) garantir o limite de prazo para amortização das dívidas dos financiamentos habitacionais, contraídas pelos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação (SFH); (II) assumirem nome do devedor, os descontos concedidos nas liquidações antecipadas e nas transferências de contratos de financiamento habitacional; e (III) garantir o equilíbrio da Apólice de Seguro Habitacional relativo aos contratos firmados com a CAIXA, datados até

23/4/1993, Lei 8.692/93. Saldos remanescentes estão atualizados até a data do balanço pela variação da UP (unidade padrão), conforme documentação encaminhada pela CEF; e sua realização está vinculada ao cumprimento da formalização da documentação dos processos que envolvem as fases de habilitação, homologação e controle das restituições, através da CAIXA. Os saldos contábeis representam os descontos concedidos pela Cia. aos seus mutuários.

A Cia. constituiu provisão de perdas em relação aos processos que tiveram negativa de cobertura reconhecida pela CEF – Centralizadora de Garantias, demonstrando, portanto, a situação líquida de seu crédito, que aguarda o término de análise perante aquele órgão.

A Cia. já havia se posicionado pelo interesse em prosseguir com os trâmites para a novação junto ao FCVS. Dessa forma, o processo da primeira e segunda novação foram finalizados através do contrato nº 439/2023/CAFIN e contrato nº 11/2023/CAFIN no exercício de 2023, e durante o exercício de 2024 foi finalizada a novação referente ao contrato 80/2023/CAFIN.

No contrato de novação nº 439/2023/CAFIN, no parágrafo primeiro, da cláusula primeira, a Cia autorizou a prévia compensação do crédito com a dedução das importâncias, posicionadas em 1/12/2019, de R\$ 15.585.109,30 – referente ao FCVS TRIMESTRAL – e, R\$ 125.498.645,14 – referente ao Seguro Habitacional, além do montante de R\$ 9.445,96 relativos ao ressarcimento dos custos de manutenção do FCVS.

Os valores líquidos do contrato nº 439/2023/CAFIN, corresponderam a 105.235 títulos CVS e estão bloqueados e caucionados conforme previsão contratual e art.7º da lei 10.150/00.

Os valores líquidos do contrato nº 11/2023/CAFIN, corresponderam a 2.759 títulos CVS e estão bloqueados e caucionados conforme previsão contratual e art.7º da lei 10.150/00.

Os valores líquidos do contrato nº 80/2023/CAFIN, corresponderam a 2 títulos CVS e estão bloqueados e caucionadas conforme previsão contratual e art. 7º da lei 10.150/00.

NOTA 4. INFORMAÇÕES DE SUPORTE CONTÁBEIS

4.1. Caixa e equivalentes de Caixa

Representa os valores em caixa, bancos e aplicações financeiras. Os equivalentes de caixa estão representados pelas aplicações financeiras contratadas com instituições financeiras e são registrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	2025		2024	
Caixa	R\$	950,40	R\$	-
Depósitos bancários à vista	R\$	24.979,65	R\$	316,09
Títulos vinculados ao mercado Aberto	R\$	62.942.526,43	R\$	64.430.441,83
TOTAL	R\$	62.968.456,48	R\$	64.430.757,92

4.1.1 Títulos, Valores Mobiliários e Depósitos

Corresponde à depósitos efetuados na Caixa Econômica Federal e caderneta de poupança. Devido ao lapso temporal dos fatos registrados nas respectivas contas, e devido aos valores estarem bloqueados, foi solicitado ao setor jurídico medidas junto à instituição financeira.

Os valores registrados em depósitos em caderneta de poupança se referem a venda de terrenos quando da construção do Núcleo Joaquim Guilherme e estão caucionados em conta remunerada trimestralmente na Caixa Econômica Federal, até o julgamento das ações ordinárias propostas pelas empresas construtoras em relação à COHAB e a CEF, por determinação contratual ocorrida em 1.998. O Jurídico da Cia. manejou ação judicial para o desbloqueio e disponibilização do numerário, o que ainda se encontra em andamento.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

TÍTULOS, VLRS. MOBIL. E DEPÓSITOS	2025		2024	
Depósitos na CEF	R\$	188.245,48	R\$	169.422,67
Depósitos em caderneta de poupança	R\$	2.486.455,15	R\$	2.342.432,23
TOTAL	R\$	2.674.700,63	R\$	2.511.854,90

4.2. Adiantamentos

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

ADIANTAMENTOS	2025		2024	
Adiantamentos a empregados	R\$	71.322,64	R\$	54.658,26
Adiantamentos a empreiteiros	R\$	9.950.000,00	R\$	9.950.000,00
Adiantamento a fornecedores	R\$	1.365,23	R\$	2.569,92
Outros adiantamentos	R\$	1.049.425,24	R\$	1.049.425,24
TOTAL	R\$	11.072.113,11	R\$	11.056.653,42

4.2.1 Adiantamentos a empregados

Valores adiantados a empregados em virtude de férias além valores retidos de empregados referente ao Imposto de Renda e outros adiantamentos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

ADIANTAMENTOS A EMPREGADOS	2025		2024	
Férias	R\$	66.241,43	R\$	51.632,63
Imposto de renda retido na fonte	R\$	5.081,21	R\$	2.776,84
Outros Adiantamentos			R\$	248,79
TOTAL	R\$	71.322,64	R\$	54.658,26

4.2.2 Adiantamento a empreiteiros

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

ADIANTAMENTOS A EMPREITEIROS	2025		2024	
Jakef Engenharia e Comércio Ltda	R\$	7.350.000,00	R\$	7.350.000,00
Construtora LR Ltda	R\$	2.600.000,00	R\$	2.600.000,00
TOTAL	R\$	9.950.000,00	R\$	9.950.000,00

4.2.2.1 Jakef Engenharia e Comércio Ltda.

O saldo registrado refere-se a adiantamentos realizados em gestões anteriores, mediante acordo extrajudicial, como amortização parcial de crédito pleiteado pela Jakef Engenharia e Comércio Ltda. em ação de indenização por perdas e danos (construção do núcleo habitacional Agudos IV).

Atualmente, o processo encontra-se em fase avançada de composição amigável junto à Caixa Econômica Federal (CEF), com a Companhia figurando como parte integrante do referido ajuste. O acordo aguarda homologação judicial, sendo que a Administração, apoiada por seus assessores jurídicos, monitora o trâmite e entende que tal homologação representará o encerramento definitivo do risco jurídico e a consequente recuperação dos ativos alocados.

4.2.2.2 Construtora LR Ltda.

Refere-se a diversos adiantamentos realizados por administração anterior através de acordo extrajudicial a título de amortização parcial do valor total do crédito referente ao processo nº 0012357-66.2018.8.26.0071, antigo processo nº 1304607-29.1995.403.6108 em trâmite 6ª Vara Cível de Bauru, movido contra esta Cia. por Construtora LR Ltda. no valor total de R\$ 600.000,00, referente a indenização por perdas e danos quando da construção do núcleo habitacional São Manuel III.

Refere-se também ao adiantamento realizado por administração anterior de parcelas dos honorários advocatícios do acordo entre o Escritório Advocatício Cristóvão Colombo, Miller e Ulmann no total de R\$ 2.000.000,00 e a Cia. tem tomado medidas jurídicas ao recebimento do crédito.

4.2.3 Adiantamento a fornecedores

Valores de pequeno vulto adiantados a fornecedores que serão confrontados quando da realização, entrega ou término do serviço ou produto.



Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

ADIANTAMENTO A FORNECEDORES	2025		2024	
Fornecedores Diversos	R\$	1.365,23	R\$	2.569,92
TOTAL	R\$	1.365,23	R\$	2.569,92

4.2.4 Outros adiantamentos

Adiantamentos realizados entre os anos de 2008 a 2014 em virtude do processo nº 897/98, atualmente processo nº 0004389-05.1998.8.26.0291, em trâmite na 2ª Vara Cível de Jaboticabal, de rescisão contratual de incorporação imobiliária e respectiva promessa de compra e venda das frações ideais, condenando as rés (dentre elas a COHAB/BU), solidariamente, a restituírem integralmente as quantias desembolsadas pelos autores em pagamento das prestações dos contratos. Apesar dos recursos interpostos, a sentença se manteve inalterada e transitou em julgado e, encontra-se em fase pericial do cumprimento de sentença. O saldo em 31/12/2025 é de R\$ 1.049.425,25 (R\$ 1.049.425,25 em 31/12/2024).

A Companhia monitora o andamento processual para a devida atualização dos créditos e, tão logo homologados os cálculos periciais, promoverá o registro das atualizações monetárias pertinentes. Adicionalmente, o setor jurídico avalia a viabilidade do direito de regresso contra as demais corrés.

4.3. Movimentação de Seguros

Registra o saldo de valores pendentes de obras do exercício de 1994 e 1995 como também crédito represado devido a exclusão de contratos. Devido ao lapso temporal entre os registros contábeis, foi solicitado ao setor jurídico, posicionamento de pendências quanto aos valores registrados, sendo informado que por não haver qualquer menção à processo judicial, não seria possível posicionamento. O setor de engenharia realizou infrutífera pesquisa nos arquivos próprios. Em retorno ao setor jurídico foi identificada cláusula contratual com previsão para desconto de seguro de obra a ser realizado na primeira fatura e foi solicitado que ocorressem buscas nos arquivos da Cia. para sua identificação. Esta rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos. O saldo em 31/12/2025 é de R\$ 8.307,90 (R\$ 8.307,90 em 31/12/2024).

4.4. Prestações a receber

Registra as parcelas emitidas contra os mutuários, bem como a projeção para as amortizações a serem realizadas pelos mutuários nos próximos 12 meses, e os acordos por parcelamentos que incluem os encargos de juros e mora até a data da assinatura do contrato de parcelamento.

Os saldos representam os valores a receber de mutuários, pelos contratos com compromisso de compra e venda das unidades pelo SFH e sofrem influência das particularidades do funcionamento do Sistema Habitacional, e excessivas modificações impostas pelo Governo Federal na política da Habitação Popular; e decisões judiciais relativas a mutuários inadimplentes que requerem revisão dos

valores mensais ou acumulados, daqueles que faleceram, e dos que promovem repactuação de suas dívidas. Esta influência no valor contábil e teórico da Carteira de Valores a Receber de Mutuários pode acarretar ajustes de exercícios anteriores, e por dependerem de eventos e decisões de ordem externa, não são passíveis de mensuração.

Nas prestações vencidas, os encargos de mora são apropriados em contrapartida do resultado do exercício quando do efetivo recebimento. A rubrica continua em fase de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos. A desenvolvedora do sistema tem realizado treinamento operacional para que a Cia. maximize sua utilização, visto que a grande maioria dos funcionários atuais não participaram dos treinamentos de implantação, quando ocorridos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

PRESTAÇÕES A RECEBER	2025	2024
Prestações a receber	R\$ 120.769.782,90	R\$ 118.376.167,46
TOTAL	R\$ 120.769.782,90	R\$ 118.376.167,46

4.5. Valores a receber do FGTS

Refere-se a liquidações antecipadas, amortizações de saldo devedor com ou sem redução de prestações ou prazo e quitação de parcelas por mutuários utilizando-se do saldo do FGTS. O saldo em 31/12/2025 é de R\$ 20.648,33 (R\$ 20.648,33 em 31/12/2024).

4.6. FCVS a receber

Os saldos referem-se aos títulos oriundos das etapas de novação de créditos do FCVS ocorridas em 2023 e 2024, os quais, por força de previsão contratual, permanecem bloqueados e caucionados em favor do FGTS. Os ativos encontram-se registrados ao custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

Durante o exercício de 2025, a Companhia obteve junto à Caixa Econômica Federal (CEF) a quase totalidade dos extratos necessários, incluindo o da transferência da 3ª novação, o que permitiu o registro integral dos consectários legais incidentes sobre o saldo, em estrita observância ao princípio contábil da competência. Ressalva-se apenas que, até o fechamento, não foi disponibilizado o extrato do contrato 349/2023 (conta 1008 - dep. eso.remun. pro rata).

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

FCVS A RECEBER	2025	2024
Contrato Nº 349/2023/CAFIN	R\$ 448.740.072,33	R\$ 410.016.527,77
Contrato Nº 11/2023/CAFIN	R\$ 11.587.777,76	R\$ 10.586.702,39
Contrato Nº 80/2023/CAFIN	R\$ 8.405,11	R\$ -
TOTAL	R\$ 460.336.255,20	R\$ 420.603.230,16

4.7. Indenizações a receber da seguradora

Os saldos referem-se a valores corrigidos pela Caixa Seguradora, devidos em razão de sinistros de morte e invalidez de mutuários, cujos recursos foram parcialmente liberados pela CEHAG em 07/08/2023 no montante de R\$ 107.145.500,10. Desse total, R\$ 1.167.851,47 foi creditado em conta corrente da Cia., enquanto o remanescente foi caucionado à Caixa Econômica Federal (CEF) para renegociação de dívida junto ao FGTS, processo que se repetiu em agosto e setembro de 2023 com os valores de R\$ 708.285,95 e R\$ 48.960,02, respectivamente.

Adicionalmente, o saldo total apresenta uma influência de R\$ 15.636,96 decorrente de amortização de seguro vinculada ao recebimento direto de mutuários, não relacionada ao montante da novação mencionado.

Por meio de relatório sintético da dívida enviado à auditoria, a Administração identificou que a CEF utilizou os valores caucionados da seguradora para abatimento de contrato adimplente sem o prévio consentimento da Companhia. Embora a CEF tenha encaminhado extratos que permitem visualizar o vínculo do saldo ao contrato, a ausência de detalhamento integral impede a identificação de eventuais majorações por amortizações de sinistros, uso de FGTS ou liquidações antecipadas, impossibilitando o registro preciso dos consectários legais pelo princípio da competência.

Diante da falta de transparência e da ausência de respostas conclusivas, a Divisão Jurídica da Cia. enviou notificação extrajudicial à instituição financeira, visando obter as informações detalhadas para o suporte de futuras medidas judiciais cabíveis, bem como a Diretoria tem tentado contatos administrativos, porém ainda infrutíferos. O saldo em 31/12/2025 é de R\$ 106.750.531,56 (R\$ 106.750.531,56 em 31/12/2024).

4.8. Impostos e contribuições a recuperar

Trata-se de valores (tributos recolhidos e não compensados) que serão utilizados para compensação de pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social e pedido de restituição do IR – saldo negativo do período através de PER/DCOMP (Pedido Eletrônico de Restituição, Ressarcimento ou Reembolso e Declaração de Compensação).

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR	2025	2024
IR - folha de pagamento	R\$ 1.020,33	R\$ 1.020,33
IR - participações e dividendos	R\$ 528,16	R\$ 517,53
IR - saldo negativo	R\$ 4.339.961,78	R\$ 2.870.605,24
Contribuições retidas a compensar	R\$ 41,08	R\$ 38,27
TOTAL	R\$ 4.341.551,35	R\$ 2.872.181,37

4.9. Estoques

Registrados pelo custo médio e destinados a manutenção da Cia. São reconhecidos como resultado à medida do consumo.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

ESTOQUES		2025		2024
Almoxarifado	R\$	26.463,82	R\$	24.111,70
TOTAL	R\$	26.463,82	R\$	24.111,70

4.10. Despesas Antecipadas

Despesas pagas ou devidas com antecedência, mas que se referem a períodos de competência subsequente. São apresentadas pelas importâncias aplicadas, diminuídas das apropriações reconhecidas no período, de forma a obedecer ao regime de competência.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

DESPESAS ANTECIPADAS		2025		2024
Despesas com seguros	R\$	4.307,24	R\$	1.838,89
Serviços de comunicação	R\$	206,68	R\$	132,95
Serviços técnicos contratados	R\$	635,85	R\$	692,30
Vale transporte	R\$	897,28	R\$	815,00
Licenciamento de veículos	R\$	223,70	R\$	213,64
Cessão de direito de uso	R\$	1.139,17	R\$	605,23
Despesas com passagens	R\$	7.971,42	R\$	7.971,42
TOTAL	R\$	15.381,34	R\$	12.269,43

4.11. Outros valores realizáveis a curto prazo

Representam os outros valores ativos a realizar a curto prazo segregados em:

OUTROS VLR.REALIZ. A CURTO PRAZO		2025		2024
Valores a receber - diversos	R\$	20.358,98	R\$	10.341,70
Valores a recuperar - INSS	R\$	3.895,46	R\$	3.895,46
Prestações amortizadas e não recebidas	R\$	91.082,37	R\$	93.397,41
Auto de penhora e/ou bloqueio judicial	R\$	25.574.206,07	R\$	9.530.264,01
Valores a recuperar IRRF/IRPJ/CSLL	R\$	805.805,50	R\$	805.805,50
Valores a receber - CEF	R\$	1.851.529,83	R\$	1.851.529,83
Jakef/LR x COHAB - Comercialização	R\$	180.624,04	R\$	180.624,04
Jakef/LR x COHAB - Arrecadação	R\$	779,22	R\$	779,22
TOTAL	R\$	28.528.281,47	R\$	12.476.637,17

4.11.1 Prestações amortizadas e não recebidas

Trata-se de valores recebidos de mutuários e já amortizados, aguardando repasse da instituição financeira no mês seguinte ao da operação.

4.11.2 Auto de penhora e/ou bloqueio judicial

Os saldos referem-se a valores bloqueados judicialmente e em auto de penhora, os quais aguardam decisão jurisdicional para fins de desbloqueio e destinação. Por compreenderem montantes retidos de longa data, a rubrica permanece em processo de depuração técnica para análise de liquidez e exigibilidade, visando a correta identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimoniais e reflexos nos saldos de balanço. No presente exercício, a Companhia sofreu penhora de grande monta relativa ao processo judicial movido pela Caixa Econômica Federal (CEF) em

face da Cia. quanto à construção do núcleo habitacional Botucatu I. Adicionalmente, a Companhia vem sofrendo constrições judiciais mensais de caráter recorrente, oriundas de outros processos vinculados à dívida do Retorno, as quais impactam a disponibilidade financeira e demandam monitoramento contínuo junto aos órgãos judiciários para a preservação das atividades operacionais.

4.11.3 Valores a recuperar

Representam os valores recolhidos a título de imposto de renda e contribuição social que foram motivo de indeferimento de compensação pela Receita Federal e a Cia promoveu nova PERD/COMP e solicitou a restituição do valor.

4.11.4 Valores a receber CEF

Representam os valores recebidos pela Cia a título de amortização de contratos e repassados à Caixa Econômica Federal - CEF, porém a mesma não tem realizado as amortizações.

4.11.5 Convênios firmados pela COHAB

Representam os valores do processo nº 0016582-66.2017.8.26.0071, em trâmite na 6ª Vara Cível de Bauru, a receber da Construtora JAKEF e LR, pela prestação de serviços de assessoria na montagem de pastas de interessados em conjuntos habitacionais, em função de Convênio datado de 12.01.1994. Houve condenação contra a construtora em 18.03/2004, no valor de R\$ 661.582,02, acrescido de juros de mora, correção monetária, multa de 1%, indenização de 10% e honorários de sucumbência, tendo havido Recurso por parte da ré, que foi negado em 18.08.2010, e decisão em apelação datada de 04.04.2011. A Cia. tem tomado medidas jurídicas ao recebimento do crédito.

4.12. Devedores por vendas compromissadas com recebimento de longo prazo

Representam os saldos devedores a receber dos mutuários, vinculados aos contratos com compromisso de compra e venda das unidades habitacionais, através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), cuja amortização é feita em prazos de até 30 anos, resgatáveis em prestações mensais, atualizadas com base na variação da UPR (unidade padrão do real). A desenvolvedora do sistema tem realizado treinamento operacional para que a Cia. maximize sua utilização, visto que a grande maioria dos funcionários atuais não participaram dos treinamentos de implantação, quando ocorridos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

DEVEDORES A RECEBER LONGO PRAZO	2025	2024
Devedores por vendas compromissadas	80.154.911,64	86.127.830,08
Programa FICAM	670.120,47	581.319,82
Procred	1.192.733,85	1.246.165,58
TOTAL R\$	82.017.765,96	R\$ 87.955.315,48

4.13. Terrenos e Bens Imóveis disponíveis para Comercialização

Compreendem imóveis retomados, adquiridos ou glebas recebidas em doação para futura urbanização. São registrados ao custo de aquisição ou valor simbólico nos casos de doações e acrescidos dos valores de benfeitorias efetuadas. A Companhia

adotou o valor residual reavaliado em 31/12/2016, como o novo valor de custo dos imóveis (terrenos e edifícios).

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

BENS IMÓVEIS	2025	2024
Bens imóveis disponíveis para comercialização	R\$ 3.070.000,00	R\$ 2.622.500,00
Terrenos	R\$ 63.486.390,00	R\$ 63.486.390,00
TOTAL	R\$ 66.556.390,00	R\$ 66.108.890,00

4.14. Outros valores realizáveis a longo prazo

Grupo destinado a registrar valores realizáveis a longo prazo.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

OUTROS VALORES REALIZÁVEIS A LONGO PRAZO	2025	2024
FCVS a receber	R\$ 152.695.190,51	R\$ 145.275.957,45
Depósitos judiciais	R\$ 321.239,79	R\$ 315.848,06
Créditos com acionistas	R\$ 466.550,28	R\$ 457.538,29
Contratos e acordos firmados	R\$ 6.621.734,00	R\$ 6.329.730,08
ABC Associação Brasileira de COHABS	R\$ 95.552,12	R\$ 386.955,78
Ações de regresso	R\$ 378.930,69	R\$ 378.930,69
Ação civil pública - Vila Tecnológica	R\$ 478.677,81	R\$ 478.677,81
Ações indenizatórias	R\$ 1.628.115,04	R\$ 1.512.424,01
Créditos por Penhora	R\$ 873.710,05	R\$ 873.710,05
TOTAL	R\$ 163.559.700,29	R\$ 156.009.772,22

4.14.1 FCVS a receber

A rubrica totaliza R\$ 152 milhões e compreende os descontos concedidos a mutuários em conformidade com a legislação, abrangendo processos em fase de homologação, análise ou recurso. Observou-se uma redução gradual deste saldo em decorrência das três etapas de novação (2023 e 2024), que resultaram na emissão de títulos bloqueados e caucionados ao FGTS. No entanto, o processo revelou uma diferença total de R\$ 61.123.378,50* entre os valores previstos no Relatório da CEF "3026" e os montantes liberados, variação esta que pode ser atribuída ao deságio ou critérios específicos da CEF, ainda pendente de pareceres técnicos da Cia e a CEF.

No âmbito das novações, destaca-se a inclusão do Contrato nº 80/2023/CAFIN em 2025, após o recebimento dos extratos bancários da Caixa Econômica Federal, uma vez que este não figurava no exercício anterior por ausência de suporte documental. Apesar dessa regularização, a Companhia ressalva que os valores relativos aos contratos 349/2023 (R\$ 1.656.120,63), 80/2023 (R\$ 248.964,72) e 11/2023 (R\$ 498,63) ainda não foram identificados na conta bloqueada, permanecendo como pendências de recebimento sob gestão ativa junto à instituição financeira.

Para mitigar riscos, a Companhia mantém uma Provisão para Negativa de Cobertura de R\$ 16.786.723,27. Contudo, o confronto com as circularizações aponta uma inconsistência residual em relação aos saldos internos. Diante dessas divergências e da ausência de esclarecimentos conclusivos por parte da CEF em reuniões anteriores, a Divisão de FCVS foi formalmente acionada para realizar uma análise detalhada,

visando a conciliação definitiva dos saldos e a identificação da origem das discrepâncias.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

FCVS A RECEBER	2025	2024
FCVS a receber - GCI*	R\$ 86.532.206,93	R\$ 86.567.449,47
FCVS a receber - CEF/GIFUG*	R\$ 81.044.122,87	R\$ 72.507.230,58
Contrato Nº 349/2024/CAFIN	R\$ 1.656.120,63	R\$ 1.656.120,63
Contrato nº 11/2024/CAFIN	R\$ 248.964,72	R\$ 248.964,72
Contrato nº 80/2023/CAFIN	R\$ 498,63	R\$ 7.798,60
(-) Provisão de processos com neg.de cobertura	-R\$ 16.786.723,27	-R\$ 15.711.606,55
TOTAL	R\$ 152.695.190,51	R\$ 145.275.957,45

4.14.2 Depósitos judiciais

Valores depositados judicialmente em litigiosidade movida contra a COHAB/BU por ex-empregados, além da ação movida pela Construtora LR, processo nº 0012380-12.2018.8.26.0071, antigo processo nº 0012399-41.2006.403.6108 e que aguardam decisão processual. Foi solicitado ao setor jurídico, posicionamento quanto aos registros, sendo informado que ainda se encontram em andamento processual. O saldo em 31/12/2025 é de R\$ 321.239,79 (R\$ 315.848,06 em 31/12/2024).

4.14.3 Créditos com acionistas

Registra as transações da COHAB envolvendo a sua principal acionista, Prefeitura Municipal de Bauru.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

CRÉDITOS COM ACIONISTAS	2025	2024
Registro de loteamento	R\$ 31.277,35	R\$ 30.673,22
Conv. Prefeitura de Bauru - desfavelamento	R\$ 277.377,68	R\$ 272.019,68
Convênio 22/96 - projeto Vila Olímpica	R\$ 31.243,08	R\$ 30.639,62
Convênio Prefeitura de Bauru - Mutirão Leão	R\$ 110.117,25	R\$ 107.990,18
Prefeitura Municipal de Bauru - carta convite	R\$ 16.534,92	R\$ 16.215,59
TOTAL	R\$ 466.550,28	R\$ 457.538,29

Esta rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos. A Diretoria tem realizado contato com a acionista controladora para identificação dos registros, entretanto o lapso temporal dos registros e a infrutífera localização dos documentos iniciais prejudicam a depuração.

4.14.4 Contratos e acordos firmados

Registra a indenização judicial do processo nº 0012889-31.2017.8.26.0344, em trâmite na 3ª Vara Cível de Marília devida à desapropriação de bem da Cia pela EMDURB de Marília.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

CONTRATOS E ACORDOS FIRMADOS	2025	2024
Emdurb Marília - ação de desapropriação	R\$ 6.598.907,00	R\$ 6.306.903,08
Emdurb Marília - honorários administrador	R\$ 22.827,00	R\$ 22.827,00
TOTAL	R\$ 6.621.734,00	R\$ 6.329.730,08

4.14.5 ABC – Associação Brasileira de COHABs

Trata-se da Ação Cível Pública movida pelo Ministério Público de São Paulo, processo nº 0003438-50.2002.8.26.0071, em trâmite na 6ª Vara Cível de Bauru, referente a indenização judicial devida pela Associação Brasileira de COHABs à COHAB/BAURU. No exercício a ABC não realizou a quitação da parcela conforme decisão judicial. O saldo em 31/12/2025 é de R\$ 95.552,12 (R\$ 386.955,78 em 31/12/2024).

4.14.6 Ações de regresso

As ações referentes às Construtoras Rema e Toulouse referem as rescisões de contrato pleiteadas por pretensos compradores de unidades habitacionais sob a alegação de que as construtoras e a Cohab se propuseram a construir conjuntos habitacionais, o que não veio ocorrer. Após constatadas as irregularidades houve sentença condenatória determinando a devolução dos valores adiantados. Após condenação solidária entre Cohab e as construtoras, a Cia. realizou pagamento total através de acordos nos processos.

Os valores registrados, não corrigidos monetariamente, refere-se a parte de cada construtora que a Cia. arcou sozinha, devido a solidariedade. A Cia. busca em face das construtoras reaver a parcela que lhes competia para evitar maiores prejuízos, todavia, até o momento não obteve sucesso.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

AÇÕES DE REGRESSO	2025	2024
Rema Construtora	R\$ 178.677,69	R\$ 178.677,69
Toulouse Construtora	R\$ 178.677,69	R\$ 178.677,69
Jakef Engenharia e Comércio Ltda	R\$ 21.575,31	R\$ 21.575,31
TOTAL	R\$ 378.930,69	R\$ 378.930,69

4.14.7 Ação civil pública – vila tecnológica

Trata-se de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público Federal, processo nº 0009622-20.2005.4.03.6108, em tramite na 3ª Vara Federal de Bauru, em face a União, Cohab/BU e Caixa Econômica Federal, na qual os moradores da Vila Tecnológica alegam vícios de construção e manutenção. O processo encontra-se em cumprimento provisório de sentença com homologação de acordo. Os valores registrados, não corrigidos monetariamente, refere-se a parte da Caixa Econômica Federal que a Cia. arcou sozinha, devido a solidariedade.

O setor jurídico solicitou que fossem realizados levantamentos de documentações comprobatórias e atualizações dos valores, ainda não realizados até o encerramento

das demonstrações financeiras, para exigir o reembolso da CEF quanto ao pleito. O saldo em 31/12/2025 é de R\$ 478.677,81 (R\$ 478.677,81 em 31/12/2024).

4.14.8 Ações Indenizatórias

Trata-se do processo nº 1027921-05.2017.8.26.0071, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública de Bauru, da ação de desapropriação indireta face ao município de Bauru/SP, condenando a requerida ao pagamento da indenização acrescido de consectários legais conforme princípio da competência. O saldo em 31/12/2025 é de R\$ 1.628.115,04 (R\$ 1.628.115,04 em 31/12/2024).

4.14.9 Crédito por Penhora

Valor da arrematação de 16 terrenos da Cia. localizados no C.H. Vila Tecnológica quando do leilão referente ao processo nº 0012357.66.2018.8.26.0071. O crédito permanece obstado até o encerramento das demonstrações financeiras visto o manejo judicial da CEF que impetrou medida judicial arguindo preferência no produto da alienação. O saldo em 31/12/2025 é de R\$ 873.710,05 (R\$ 873.710,05 em 31/12/2024).

4.15. Investimento / Imobilizado / Intangível

Registrado ao custo de aquisição e corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995. Os valores das contas Edificações – Imóveis da Cia. – Reavaliação e Terrenos – Imóveis da Cia. – Reavaliação foram classificados de acordo com as normas brasileiras de contabilidade adotadas ao Ativo Imobilizado e sofreram Ajuste de Avaliação Patrimonial.

4.15.1 Teste de *Impairment*

Em observância à NBC TG 01 (Redução ao Valor Recuperável de Ativos), a Companhia, no presente exercício, não realizou os estudos formais para aferir indicadores de desvalorização (*impairment*) de seu ativo imobilizado (bens móveis e imóveis). A ausência dessa avaliação decorreu de mudanças estruturais internas, especificamente a vacância no quadro de pessoal responsável pelo levantamento físico dos ativos. Diante desse cenário, a Administração está implementando um plano de reestruturação que envolve a migração de colaboradores entre divisões internas para a execução do inventário físico dos bens móveis. Uma vez concluída essa etapa de saneamento do cadastro, a Companhia procederá com a contratação de empresa especializada para a realização dos estudos técnicos de valor recuperável e a apuração de eventuais efeitos nas demonstrações financeiras.

4.15.2 Investimentos

Os ativos registrados em contas de investimentos são mensurados pelo seu custo histórico de aquisição. O setor jurídico notificou as referidas empresas no exercício de 2023. Quanto ao FINOR, foi informado que a Cia. possui 3.515.630 cotas escriturais do Fundo de Investimentos do Nordeste e que cada cota, em 30/01/2024 perfazia R\$ 0,00138. Enquanto a Embraer informou que a Cia. possui 589 ativos tipo EPA, 5 ativos tipo EP e 5 Ativos tipo EO, adquiridos na década de 1990.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

Descrição	2025			2024		
	Custo Histórico	P.Perda	V.Residual	Custo Histórico	P.Perda	V.Residual
BMG Financeira S/A	R\$ 433,30	R\$ 389,97	R\$ 43,33	R\$ 433,30	R\$ 389,97	R\$ 43,33
Banco Meridional	R\$ 9.513,14	R\$ 8.561,83	R\$ 951,31	R\$ 9.513,14	R\$ 8.561,83	R\$ 951,31
EMBRAER - 1976	R\$ 1.697,31	R\$ 1.527,58	R\$ 169,73	R\$ 1.697,31	R\$ 1.527,58	R\$ 169,73
EMBRAER - 1977	R\$ 1.293,54	R\$ 1.164,19	R\$ 129,35	R\$ 1.293,54	R\$ 1.164,19	R\$ 129,35
EMBRAER - 1980/1979	R\$ 304,36	R\$ 273,93	R\$ 30,43	R\$ 304,36	R\$ 273,93	R\$ 30,43
EMBRAER - 1981/1980	R\$ 509,31	R\$ 458,37	R\$ 50,94	R\$ 509,31	R\$ 458,37	R\$ 50,94
EMBRAER - 1982/1981	R\$ 174,49	R\$ 157,04	R\$ 17,45	R\$ 174,49	R\$ 157,04	R\$ 17,45
EMBRAER - 1983/1982	R\$ 297,88	R\$ 268,09	R\$ 29,79	R\$ 297,88	R\$ 268,09	R\$ 29,79
Finor - Base 1987	R\$ 933,84	R\$ 840,45	R\$ 93,39	R\$ 933,84	R\$ 840,45	R\$ 93,39
Finor - 1992/1991	R\$ 17.008,00	R\$ 15.307,20	R\$ 1.700,80	R\$ 17.008,00	R\$ 15.307,20	R\$ 1.700,80
Finor - 1998/1997	R\$ 16.591,74	R\$ 14.932,57	R\$ 1.659,17	R\$ 16.591,74	R\$ 14.932,57	R\$ 1.659,17
	R\$ 48.756,91	R\$ 43.881,22	R\$ 4.875,69	R\$ 48.756,91	R\$ 43.881,22	R\$ 4.875,69

4.15.3 Imobilizado

Os ativos imobilizados da Companhia são mensurados pelo seu custo histórico de aquisição, líquidos da respectiva depreciação acumulada. No decorrer do exercício, foram realizadas aquisições de novos equipamentos, especificamente cadeiras e aparelhos de ar-condicionado, visando à substituição de itens obsoletos e à manutenção das condições operacionais. Adicionalmente, a Companhia mantém saldos registrados em conta de imobilizações em andamento, os quais referem-se às obras de adequação do prédio sede em cumprimento ao Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado junto ao Ministério Público. Tais intervenções são fundamentais para a conformidade com as normas de segurança vigentes e a obtenção definitiva do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

Descrição	2025					
	Custo Histórico	DAC	Aquisição	Baixa	V.Residual	
Móveis, Utens., Máq. e Equip.	R\$ 460.000,77	R\$ 454.754,18	R\$ 53.249,80	R\$ -	R\$ 58.496,39	
Instalações de escritório	R\$ 41.030,66	R\$ 41.030,66	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
Biblioteca e Mat. Correlatos	R\$ 3.200,65	R\$ 3.200,65	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
Veículos	R\$ 95.794,41	R\$ 95.794,41	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
Computadores e periféricos	R\$ 779.099,56	R\$ 777.173,06	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.926,50	
Edificações	R\$ 8.406.922,00	R\$ 835.371,78	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.571.550,22	
Imobilizado em andamento	R\$ -	R\$ -	R\$ 171.913,53	R\$ -	R\$ 171.913,53	
	R\$ 9.786.048,05	R\$ 2.207.324,74	R\$ 53.249,80	R\$ -	R\$ 7.803.886,64	

Descrição	2024					
	Custo Histórico	DAC	Aquisição	Baixa	V.Residual	
Móveis, Utens., Máq. e Equip.	R\$ 460.000,77	R\$ 445.287,87	R\$ -	R\$ -	R\$ 14.712,90	
Instalações de escritório	R\$ 41.030,66	R\$ 40.765,45	R\$ -	R\$ -	R\$ 265,21	
Biblioteca e Mat. Correlatos	R\$ 3.200,65	R\$ 3.200,65	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
Veículos	R\$ 95.794,41	R\$ 95.794,41	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
Computadores e periféricos	R\$ 779.099,56	R\$ 776.410,34	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.689,22	
Edificações	R\$ 8.406.922,00	R\$ 751.713,30	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.655.208,70	
Imobilizado em andamento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
	R\$ 9.786.048,05	R\$ 2.113.172,02	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.672.876,03	

4.15.4 Intangível

Os ativos intangíveis são reconhecidos pelo seu custo de aquisição, líquidos da amortização acumulada.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

Descrição	2025			
	Custo Histórico	P.Perda	DAC	V.Residual
Direito de uso	R\$ 23.643,61	R\$ 10.601,23	R\$ -	R\$ 13.042,38
Aquisição de software	R\$ 322.894,91	R\$ -	R\$ 310.261,73	R\$ 12.633,18
	R\$ 346.538,52	R\$ 10.601,23	R\$ 310.261,73	R\$ 25.675,56

Descrição	2024			
	Custo Histórico	P.Perda	DAC	V.Residual
Direito de uso	R\$ 23.643,61	R\$ 10.601,23	R\$ -	R\$ 13.042,38
Aquisição de software	R\$ 322.894,91	R\$ -	R\$ 301.316,09	R\$ 21.578,82
	R\$ 346.538,52	R\$ 10.601,23	R\$ 301.316,09	R\$ 34.621,20

4.16. Fornecedores e prestadores de Serviços

Tratam dos saldos de fornecedores de materiais, serviços e cauções e empreiteiros.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS	2025	2024
Fornecedores	R\$ 5.846.663,30	R\$ 5.526.512,80
Empreiteiros	R\$ 188.895,33	R\$ 167.072,63
Prestadores de serviços	R\$ 70.132,17	R\$ 61.110,30
Cauções e retenções contratuais	R\$ 26.559,45	R\$ 26.559,45
TOTAL	R\$ 6.132.250,25	R\$ 5.781.255,18

4.16.1 Fornecedores

Saldos referentes a fornecedores de materiais e registro de débitos sobre transações envolvendo a sua principal acionista, Prefeitura Municipal de Bauru. Esta rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos. A Diretoria tem realizado contato com a acionista controladora para identificação dos registros, entretanto o lapso temporal dos registros e a infrutífera localização dos documentos iniciais prejudicam a depuração.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS	2025	2024
De materias para administração	R\$ 6.555,25	R\$ 2.986,47
Prefeitura Municipal de Bauru	R\$ 5.840.108,05	R\$ 5.523.526,33
TOTAL	R\$ 5.846.663,30	R\$ 5.526.512,80

4.17. Impostos, Contribuições e Consignações a recolher

Representam os grupos de contas que a Cia. utiliza para o registro das obrigações vincendas perante o fisco e consignações descontados a repassar às instituições financeiras.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

IMPOSTOS, CONTRIB. E CONSIG.A RECOLHER	2025		2024	
Impostos a recolher	R\$	1.903.756,43	R\$	1.799.653,27
Contribuições a recolher	R\$	163.242,85	R\$	162.996,22
Consignações a recolher	R\$	12.958,91	R\$	13.218,51
TOTAL	R\$	2.079.958,19	R\$	1.975.868,00

4.18. Obrigações relativas a empregados

Destinado ao registro das obrigações relativas a empregados. O saldo de indenizações e avisos prévios refere-se a rescisão de contrato de trabalho obstada o pagamento pendente de decisão judicial a e a rubrica de honorários de sucumbência serão repassados conforme procedimento do setor de Recursos Humanos, ao quadro jurídico da Cia.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

OBRIGAÇÕES RELATIVAS A EMPREGADOS	2025		2024	
Salários a pagar	R\$	-	R\$	-
Indenizações e Avisos Prévios	R\$	32.012,30	R\$	32.012,30
Honorários advocatícios de sucumbência	R\$	7.646,59	R\$	379,98
TOTAL	R\$	39.658,89	R\$	32.392,28

4.19. Provisões

Trata-se de saldo referente as provisões trabalhistas registradas conforme competência:

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

PARA OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS	2025		2024	
Férias provisionadas	R\$	261.381,61	R\$	243.347,94
1/3 sobre férias provisionadas	R\$	87.127,22	R\$	81.115,97
INSS sobre férias provisionadas	R\$	89.566,74	R\$	86.687,99
FGTS sobre férias provisionadas	R\$	25.843,28	R\$	24.374,74
TOTAL	R\$	463.918,85	R\$	435.526,64

4.20. Recebimento para amortização de dívidas e sinistros para amortizações

4.20.1 Recebimento para amortização de dívidas

Trata-se da utilização do FGTS para amortização na prestação de diversos imóveis.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

RECEB.AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS E SINISTROS	2025		2024	
FGTS para redução de prestações	R\$	46.590,74	R\$	47.607,88
TOTAL	R\$	46.590,74	R\$	47.607,88

4.20.2 Recebimento por conta de sinistros, liquidações antecipadas e amortizações extraordinárias

Grupo destinado a registrar indenizações de sinistros, liquidações antecipadas e amortizações extraordinárias.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

RECEB. POR SINISTRO/LIQ.ANTEC. AMORT. EXT.	2025		2024	
De indenização de sinistro	R\$	-	R\$	7.081,33
TOTAL	R\$	-	R\$	7.081,33

4.21. Prêmios de seguros a pagar

Refere-se ao valor do seguro mensal dos mutuários reconhecido pela competência com exigibilidade no mês subsequente.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

PRÊMIOS DE SEGUROS A PAGAR	2025		2024	
Cia. Excelsior de seguros gerais	R\$	105.371,25	R\$	92.668,06
TOTAL	R\$	105.371,25	R\$	92.668,06

4.22. Valores a transferir ao mutuário

A rubrica créditos pendentes de baixa registra créditos não identificados depositados na conta corrente da Cia. até o encerramento do exercício e que, por procedimento interno, necessita da apuração de diversos setores para identificação. Enquanto a rubrica energização de conjuntos habitacionais registra os valores a serem transferidos aos mutuários, quando da realização do empreendimento.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

VALORES A TRANSFERIR AO MUTUÁRIO	2025		2024	
Créditos pendentes de baixa	R\$	162.460,04	R\$	35.234,63
Energização de conjuntos habitacionais	R\$	2.623.309,44	R\$	2.370.478,39
TOTAL	R\$	2.785.769,48	R\$	2.405.713,02

4.23. Parcelamento de débitos

Valores registrados no curto prazo, líquidos dos juros e multas a incorrer, devidos à RFB quando da autuação fiscal da contribuição para financiamento da seguridade social (COFINS), programa de integração social (PIS) e multa administrativa por inconsistências na entrega da ECF do exercício de 2017, parcelados em 60 meses.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

PARCELAMENTO DE DÉBITOS		2025		2024
COFINS - Auto de infração	R\$	52.231,08	R\$	313.386,48
PIS - Auto de infração	R\$	8.744,72	R\$	52.468,32
Multa administrativa	R\$	10.525,96	R\$	63.155,76
(-) Juros a incorrer	-R\$	6.953,26	-R\$	41.719,56
(-) Multas a incorrer	-R\$	16.765,60	-R\$	100.593,60
TOTAL	R\$	47.782,90	R\$	286.697,40

4.24. Adiantamento TOC – taxa de ocupação

Trata-se de contratos provisórios preliminares ao compromisso de compra e venda. A Cia., devido a fatos jurídicos que impossibilitem a imediata comercialização de imóveis retomados, opta por firmar contrato provisório com o mutuário, o qual assume contraprestação pecuniária pela utilização do imóvel na expectativa de firmar o compromisso definitivo de compra e venda.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

TOC - TAXA DE OCUPAÇÃO		2025		2024
Bernardino de Campos I	R\$	-	R\$	49.813,48
Agudos	R\$	21.932,95	R\$	13.775,43
São Carlos	R\$	10.031,90	R\$	1.969,38
Igaraçu do Tiete - PROHEMP	R\$	-	R\$	39.084,90
Frutal do Campo - PROHEMP	R\$	253.634,59	R\$	234.154,31
Bebedouro	R\$	21.932,95	R\$	13.775,43
Assis III	R\$	-	R\$	14.439,73
PROCRED (205)	R\$	38.077,36	R\$	31.133,09
TOTAL	R\$	345.609,75	R\$	398.145,75

4.25. Contrato de aluguéis e permissões

Grupo de conta destinado a registrar as cessões de uso onerosas para com a Cia., sendo que a receita gerada é reconhecida mensalmente conforme competência.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

ALUGUÉIS DE IMÓVEIS A REALIZAR	2025		2024	
Aluguéis - Bauru XVIII	R\$	350,00	R\$	350,00
Aluguéis - FICAM - Nova Bauru	R\$	200,00	R\$	200,00
Aluguéis - Luiz Zillo	R\$	180,00	R\$	360,00
Aluguéis - Guapiaçu I	R\$	412,00	R\$	412,00
Aluguéis - São Deocleciano	R\$	5.300,00	R\$	5.300,00
Aluguéis - Nova Assis	R\$	7.600,00	R\$	-
TOTAL	R\$	14.042,00	R\$	6.622,00

4.26. Outros exigíveis a curto prazo

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

DIVERSAS EXIGIBILIDADES CIRCULANTE	2025		2024	
Taxa de apoio comunitário	R\$	317.162,27	R\$	311.039,57
Penção alimentícia	R\$	-	R\$	1.853,08
Resgates judiciais a classificar	R\$	219.907,91	R\$	171.318,99
Ações de conhecimento condenatórias	R\$	89.569.668,18	R\$	87.309.369,29
TOTAL	R\$	90.106.738,36	R\$	87.793.580,93

4.26.1 Ações condenatórias

AÇÕES DE CONHECIMENTO CONDENATÓRIAS	2025		2024	
Ação condenatória - Sancarlo	R\$	3.539.998,28	R\$	1.279.699,39
Ação condenatória - Jakef Engenharia e Com. Ltda	R\$	7.350.000,00	R\$	7.350.000,00
Ação condenatória - LR Construtora	R\$	78.679.669,90	R\$	78.679.669,90
TOTAL	R\$	89.569.668,18	R\$	87.309.369,29

4.26.1.1 Ação condenatória – Sancarlo Engenharia

A rubrica registra o saldo remanescente do acordo judicial relativo ao processo nº 0013622-70.1999.8.26.0071 (1ª Vara da Fazenda Pública de Bauru), líquido das amortizações efetuadas em gestões anteriores. A Companhia procedeu à atualização baseada em posicionamento técnico do Setor Jurídico e consiste no registro da provisão adequada enquanto a ação judicial remanesce em trâmite.

4.26.1.2 Ação condenatória – Jakef Engenharia

O saldo registrado representa a contrapartida dos adiantamentos efetuados em gestões anteriores, mediante acordo extrajudicial, destinados à amortização parcial do crédito pleiteado pela Jakef Engenharia e Comércio Ltda. (Processo nº 5000473-55.2018.4.03.6108), em ação de indenização por perdas e danos relativa à construção do núcleo habitacional Agudos IV.

Atualmente, a disputa encontra-se em fase avançada de composição amigável junto à Caixa Econômica Federal (CEF), com a Companhia integrando o polo do ajuste que aguarda homologação judicial. A Administração, amparada pelo parecer de seus assessores jurídicos, monitora o trâmite processual e entende que a referida homologação representará o encerramento definitivo do risco jurídico, permitindo a regularização contábil da obrigação e a consequente recuperação dos ativos anteriormente alocados.

4.26.1.3 Ação condenatória – Construtora LR

Registra a provisão referente à condenação judicial no processo movido pela Construtora LR em face da Companhia quando da construção do Núcleo Habitacional São Manuel III, julgado procedente em 2006, cujo montante atualizado supera o valor de R\$ 883 milhões. Em que pese o histórico de proposta de acordo não frutífero em exercícios anteriores, a Administração ajuizou ação autônoma discutindo a obrigação do pagamento, pleiteando o ressarcimento por prejuízos suportados e a responsabilização da Caixa Econômica Federal (CEF) para que esta assumira integralmente o passivo da obrigação.

No presente exercício, a Companhia reforçou sua estratégia de defesa com a contratação de assessoria jurídica de renome nacional para o patrocínio da causa, visando o redirecionamento da execução à CEF. Adicionalmente, destaca-se a submissão de uma proposta de acordo judicial pendente de homologação, que busca estancar a evolução dos encargos incidentes enquanto a ação tramita, garantindo maior previsibilidade financeira e a mitigação de riscos em caso de insucesso.

A Administração, fundamentada tanto de sua assessoria técnica jurídica interna quanto da assessoria de renome nacional contratada, manifesta convicção no êxito da tese defendida, acreditando no sucesso integral da ação.

4.27. Empréstimos da CEF – fase retorno

A rubrica registra as obrigações de retorno do sistema habitacional, compreendendo empréstimos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e verbas congêneres destinadas à construção de conjuntos habitacionais.

Em exercícios anteriores, devido à interrupção sistemática no fornecimento de extratos oficiais pela Caixa Econômica Federal (CEF), a Companhia adotou, pautada no princípio da prudência, o registro de encargos (juros remuneratórios e mora) com base em estimativas técnicas. No entanto, com a disponibilização integral dos relatórios pela instituição financeira em janeiro de 2025, a Administração procedeu à regularização definitiva do passivo, incorporando os encargos acumulados desde o exercício de 2021. Este ajuste resultou em um aumento substancial do saldo devedor e, conseqüentemente, das despesas financeiras do exercício de 2025.

Ressalva-se que, embora o ajuste contemple o passivo histórico, a segregação exata por competência ano a ano mostrou-se impraticável em virtude da estrutura de dados consolidada fornecida pela CEF, optando-se pelo reconhecimento integral das divergências no exercício corrente para garantir a fidedignidade e a transparência do saldo atual perante o credor.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

EMPRÉSTIMOS NA CEF - FASE RETORNO	2025	2024
Empréstimo na CEF - fase retorno	R\$ 2.532.629.534,02	R\$ 2.242.258.106,58
TOTAL	R\$ 2.532.629.534,02	R\$ 2.242.258.106,58

4.28. Credores por recursos vinculados

Representa a conta de valores devidos a título de Bônus (Decreto-Lei nº 2164/84), concedidos proporcionalmente aos valores das prestações mensais vencidas, e efetivamente pagas, de 1/10/1984 a 30/09/1985, aos mutuários em dia com as obrigações contratuais. Os bônus foram emitidos pelos Agentes Financeiros e os valores transformaram-se em crédito junto ao antigo BNH, para resgate no prazo máximo de cinco anos a contar de Jan/86; em parcelas mensais com juros remuneratórios limitados a 7% ao ano; acrescidos de correção monetária trimestral de acordo com a variação da UPC.

Com o propósito de não prejudicar as operações de crédito já contratadas, cujo retorno poderia ficar inviabilizado com o ônus da emissão dos bônus habitacionais pelos Agentes Financeiros, sem o devido lastro financeiro, o BNH, com base no que estabelecia o subitem 1.4.2 da Res. Dir. 19/84, concedeu adiantamentos aos Agentes, por conta do futuro resgate dos bônus utilizados. Os valores dos Bônus Habitacionais foram registrados na contabilidade, como obrigações, e são atualizados mensalmente pela variação da UPF mais juros.

Esta rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado, patrimonial e suas implicações nos saldos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

CREDORES POR RECURSOS VINCULADOS		2025		2024
Bônus - Decreto Lei nº 2164/84	R\$	16.157.313,36	R\$	15.140.793,22
TOTAL	R\$	16.157.313,36	R\$	15.140.793,22

4.29. Contingências: provisões e ações judiciais

As demonstrações contábeis tratam da posição financeira da entidade no fim do seu período de divulgação e não possível posição no futuro. Por isso, nenhuma provisão é reconhecida para despesas que necessitam ser incorridas para operar no futuro. A companhia é parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, fiscais e outros em andamento, e estes litígios tramitam tanto na esfera administrativa como na esfera judicial, os quais, quando aplicáveis, estão resguardados por depósitos judiciais.

As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Administração, com base na opinião de seu Departamento Jurídico. De acordo com a análise e classificação dos processos ajuizados contra a Companhia, suportadas por opinião de seu Departamento Jurídico, foram constituídas provisões de naturezas trabalhistas e cíveis no Passivo, para riscos com perdas consideradas prováveis.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

Descrição	2025	
	Provável	Possível
Provisão para contencioso trabalhista	R\$ 400.000,00	R\$ 652.732,52
Provisão para perdas ação mutuários contra COHAB	R\$ 1.431.978,88	R\$ 8.120.655,25
Provisão para perdas ações fiscais contra COHAB	R\$ 1.589.200,08	R\$ 1.860.172,70
Provisão para perdas ações CEF X Retorno contra COHAB		R\$ 1.025.234.436,95
Provisões ações construtoras - diversas	R\$ 82.219.668,18	R\$ 1.883.528.569,18
Provisão para perdas ações federais contra COHAB	R\$ 216.505,95	R\$ 6.065.644,94
Provisão para perdas ações civis contra COHAB	R\$ 346.000,00	R\$ 6.033.500,00
	R\$ 86.203.353,09	R\$ 2.931.495.711,54

Descrição	2024	
	Provável	Possível
Provisão para contencioso trabalhista	R\$ -	R\$ 2.476.778,91
Provisão para perdas ação mutuários contra COHAB	R\$ 1.488.586,17	R\$ 9.383.210,32
Provisão para perdas ações fiscais contra COHAB	R\$ 1.689.359,06	R\$ 1.103.359,49
Provisão para perdas ações CEF X Retorno contra COHAB	R\$ -	R\$ 1.025.234.436,95
Provisões ações construtoras - diversas	R\$ -	R\$ 2.008.782.380,10
Provisão para perdas ações federais contra COHAB	R\$ 516.505,95	R\$ 6.095.392,98
Provisão para perdas ações civis contra COHAB	R\$ 346.000,00	R\$ 6.033.500,00
	R\$ 4.040.451,18	R\$ 3.059.109.058,75

4.30. Parcelamento de débitos

Valores registrados no longo prazo, líquidos dos juros e multas a incorrer, devidos à RFB quando da autuação fiscal da contribuição para financiamento da seguridade social (COFINS), programa de integração social (PIS) e multa administrativa por inconsistências na entrega da ECF do exercício de 2017, parcelados em 60 meses.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

PARCELAMENTO DE DÉBITOS - LONGO PRAZO	2025		2024	
COFINS - Auto de infração	R\$	-	R\$	52.231,08
PIS - Auto de infração	R\$	-	R\$	8.744,72
Multa administrativa	R\$	-	R\$	10.525,96
(-) Juros a incorrer	R\$	-	-R\$	6.953,26
(-) Multas a incorrer	R\$	-	-R\$	16.765,60
TOTAL	R\$	-	R\$	47.782,90

4.31. Receitas diferidas

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

RECEITA DIFERIDA	2025		2024	
Juros contratuais - diversos conj. Habitacionais	R\$	-	R\$	534.824,11
TOTAL	R\$	-	R\$	534.824,11

4.32. Provisão para IR e CS diferidos

Saldo de tributos incidentes sobre reavaliação que estão sendo realizados a cada exercício.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

PROVISÃO PARA IR E CS DIFERIDOS		2025		2024
Tributos incidentes sobre reavaliação	R\$	74.859,85	R\$	90.698,29
Tributos incidentes sobre ajuste de aval. patrim.	R\$	30.463.358,87	R\$	30.492.284,87
TOTAL	R\$	30.538.218,72	R\$	30.582.983,16

4.33. Outros valores exigíveis a longo prazo

Trata-se de cauções de conjuntos habitacionais retidos sobre os valores pagos no faturamento para as Construtoras Schaim Cury, Cojan Engenharia Ltda. e Almeida Marin, em relação a conjuntos habitacionais BAURU XVIII e XVII, as quais entregaram as obras entre os anos de 1988 e 1990, mas tiveram valores retidos pela instauração de Ação Civil Pública em 3/out/1995 – Processo 1786/95 - por parte dos mutuários, contra as construtoras, em função de problemas nas construções, não sanados pelas construtoras, o qual permanece em fase de recurso no TRF3. Foi solicitado, análise jurídica e a rubrica continuará o processo de depuração para análise de liquidez ou exigibilidade no intento de identificação de seus efeitos nas contas de resultado e patrimonial além das suas implicações nos saldos.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

OUTROS VALORES EXIGÍVEIS A LONGO PRAZO		2025		2024
Schahin Cury	R\$	1.747.781,82	R\$	1.646.244,96
Cojan Engenharia Ltda	R\$	1.710.555,74	R\$	1.611.181,55
Almeida Marin	R\$	424.909,41	R\$	400.224,38
TOTAL	R\$	3.883.246,97	R\$	3.657.650,89

4.34. Patrimônio Líquido

4.34.1 Capital Social

O Capital atual da Companhia é de R\$ 4.500.000,00, totalmente subscrito e Integralizado e, é representado por ações ordinárias e nominativas sem valor nominal. A Prefeitura Municipal de Bauru detém a participação acionária majoritária e o controle da entidade.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

PASSIVO A DESCOBERTO		2025		2024
Capital subscrito e realizado	R\$	4.500.000,00	R\$	4.500.000,00
Reservas de capital	R\$	16.591,74	R\$	16.591,74
Ajuste de avaliação de bens	R\$	5.693.692,61	R\$	5.822.490,90
Reserva de reavaliação de edificações	R\$	234.285,58	R\$	283.695,93
Reserva de reavaliação de terrenos	R\$	5.534.266,88	R\$	5.629.493,26
(-)Impostos sobre reavaliações	-R\$	74.859,85	-R\$	90.698,29
Ajuste de avaliação patrimonial	R\$	61.442.556,50	R\$	61.500.984,86
Ajuste de avaliação patrimonial - terrenos	R\$	90.256.901,69	R\$	90.256.901,69
Ajuste de avaliação patrimonial - edificações	R\$	1.649.394,46	R\$	1.736.748,82
(-)Impostos diferidos	-R\$	30.463.739,65	-R\$	30.492.665,65
Prejuízos acumulados	-R\$	1.641.109.678,95	-R\$	1.406.982.151,68
De exercícios anteriores	-R\$	1.406.794.925,03	-R\$	1.273.354.064,07
Do exercício corrente	-R\$	234.314.753,92	-R\$	133.628.087,61
Total do Passivo a Descoberto	-R\$	1.569.456.838,10	-R\$	1.335.142.084,18

4.34.2 Resultado líquido do exercício

O Resultado Líquido do Exercício apresenta um prejuízo na ordem de R\$ - 234.314.753,92 (R\$ 133.628.087,61 em 31/12/2024).

4.34.3 Prejuízo Acumulado

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta um montante de Prejuízos Acumulados de R\$ 1.641.109.678,95 (R\$ 1.406.982.151,68 em 2024), resultando em um Passivo a Descoberto. Esta situação decorre, substancialmente, da apropriação de encargos financeiros e juros de mora incidentes sobre contratos junto à Caixa Econômica Federal (CEF), notadamente a denominada taxa de impontualidade pelo atraso no repasse de retornos de empréstimos habitacionais.

A Administração ressalta que o passivo supracitado está em fase de renegociação estruturada com a CEF, fundamentada na Resolução CCFGTS nº 809/2016, que prevê a isenção de encargos de impontualidade para dívidas renegociadas sob suas diretrizes. Em 31 de dezembro de 2025, o valor total registrado a título de taxa de impontualidade é superior a R\$ 1.4 bilhão. A Administração estima que, com a efetiva homologação da renegociação e a consequente isenção deste montante, haverá a reversão de aproximadamente 87% do passivo a descoberto, restabelecendo quase a totalidade a solvência patrimonial da Companhia. A conclusão deste processo de renegociação é considerada o evento determinante para o equilíbrio econômico-financeiro e para a manutenção da continuidade operacional da entidade.

4.35. Cobertura de Seguros

A Cia contratou seguros para proteção de seu patrimônio, de acordo com as características dos bens, a relevância e o valor de reposição dos ativos, e os riscos a que estejam expostos, observando-se os fundamentos de ordem legal, contratual e técnica, em montantes considerados suficientes para a cobertura dos riscos envolvidos.

4.36. Demonstração dos Fluxos de Caixa

A Demonstração do Fluxo de Caixa foi realizada conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade e a Lei nº 6.404/76.

4.37. Receitas de atividades operacionais

A redução na geração de receitas decorre do término natural dos contratos com mutuários. Para reverter este cenário, a Administração avançou em 2025 nos estudos para diversificação de produtos e novos modelos de negócios. No decorrer do exercício, a Companhia obteve os extratos de novação do FCVS junto à CEF, permitindo a conciliação de consectários legais antes pendentes. Todavia, os créditos de Seguro Habitacional permanecem baseados em informações gerenciais devido à não disponibilização dos extratos pela instituição financeira, estando sujeitos a ajustes futuros.

A Administração projeta que as novas frentes de receita, aliadas à isenção da taxa de impontualidade (Nota 4.34.3), restabelecerão o equilíbrio financeiro e patrimonial da entidade.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

RECEITAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	2025	2024
Receitas financeiras	R\$ 15.671.792,53	R\$ 13.503.025,85
Receitas de comercialização		R\$ -
Receitas na gestão de crédito	R\$ 229.579,70	R\$ 299.705,29
Variações monetárias ativas	R\$ 62.994.330,72	R\$ 43.096.811,50
Reversão de provisão	R\$ 456.766,27	R\$ 878.418,61
TOTAL	R\$ 79.352.469,22	R\$ 57.777.961,25

4.38. Despesas de atividades operacionais

As despesas financeiras totalizaram R\$ 293.543.168,62 em 2025 (R\$ 172.924.461,29 em 2024). Este aumento reflete a regularização de encargos acumulados desde 2021, que eram registrados por estimativa devido à interrupção no fornecimento de extratos oficiais pela Caixa Econômica Federal (CEF). Com a disponibilização dos relatórios em janeiro de 2025, a Companhia processou o ajuste integral das divergências no exercício corrente. A segregação exata por competência mostrou-se impraticável diante da estrutura dos dados fornecidos pela instituição financeira.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	2025	2024
Despesas financeiras	-R\$ 293.543.168,62	-R\$ 172.924.461,29
Despesas de comercialização	-R\$ 9.124,46	-R\$ 21.197,20
Despesas na gestão de crédito	-R\$ 391.877,17	-R\$ 395.020,72
Variações monetárias passivas	-R\$ 7.805.803,18	-R\$ 8.620.181,68
Despesas tributárias	-R\$ 124.565,98	-R\$ 316.651,71
TOTAL	-R\$ 301.874.539,41	-R\$ 182.277.512,60

4.39. Despesas Administrativas

As despesas administrativas registram os gastos realizados pela Cia. na realização de sua atividade.

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

DESPESAS ADMINISTRATIVAS	2025	2024
Despesas com pessoal	-R\$ 5.635.477,30	-R\$ 4.992.865,54
Despesas com encargos sociais	-R\$ 1.190.993,41	-R\$ 1.321.258,88
Despesas com serviços de terceiros	-R\$ 1.981.508,39	-R\$ 1.490.744,85
Despesas com materiais	-R\$ 52.575,49	-R\$ 45.938,24
Despesas com encargos diversos	-R\$ 2.958.913,20	-R\$ 414.510,54
TOTAL	-R\$ 11.819.467,79	-R\$ 8.265.318,05

4.40. Outras Receitas e Outras Despesas

Os saldos desta conta em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados a seguir:

OUTRAS RECEITAS E OUTRAS DESPESAS	2025		2024	
Outras Receitas	R\$	280.854,14	R\$	236.364,86
Outras Despesas	-R\$	254.070,08	-R\$	1.099.583,07
TOTAL	R\$	26.784,06	-R\$	863.218,21

NOTA 5. OUTRAS DIVULGAÇÕES

5.1. Eventos Subsequentes

Os registros contábeis e as operações da empresa estão sujeitos aos exames das autoridades fiscais e a eventuais notificações para recolhimentos adicionais de impostos, taxas e contribuições, durante os prazos prescricionais variáveis, consoante à legislação específica aplicável a cada espécie de tributo.

Em continuidade à estratégia de saneamento do passivo, a Diretoria Executiva submeteu à homologação judicial, proposta de acordo judicial pendente de homologação no exercício findo referente, ao contencioso com construtora LR. Paralelamente, a Companhia ajuizou ação de responsabilidade em face da Caixa Econômica Federal (CEF) para apuração de danos e compensação de valores. Para o patrocínio desta causa, foi contratada assessoria jurídica especializada de renome nacional.

A Companhia mantém negociações ativas com a Caixa Econômica Federal visando a liquidação de contratos de financiamento habitacional. A estratégia fundamenta-se na utilização de recursos bloqueados do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e do Seguro Habitacional. À data de autorização destas demonstrações, a proposta técnica de quitação encontra-se sob análise da referida instituição financeira.

5.1.1 Fortalecimento da Governança e Controles Internos

A Companhia continua a revisão e aperfeiçoamento de seus controles internos, fluxos de dados e estrutura organizacional, com foco na modernização de seus sistemas de tecnologia da informação. Este processo visa elevar a eficiência operacional e a fidedignidade das informações gerenciais. Eventuais impactos decorrentes da implementação dessas melhorias, caso identifiquem necessidade de reclassificações ou ajustes, serão reconhecidos prospectivamente.

Bauru/SP 31 de dezembro de 2025.