



Progresso e Habitação de São Carlos S/A

PROHAB SÃO CARLOS S/A

EXAME DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO DE 2025

PARECER DE AUDITORIA 2025



www.aud7.com.br

(11)-2368-4170



9-9584-0777



Aud7 Auditores Independentes



Progresso e Habitação de São Carlos S/A – PROHAB SÃO CARLOS S/A

CNPJ 55.428.072/0001-26

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO DE 2025

(Acompanhadas do relatório dos auditores independentes)



Aud7 Auditores Independentes



Progresso e Habitação de São Carlos S/A

CNPJ 55.428.072/0001-26

SUMÁRIO

| DESCRIÇÃO | FOLHA |
|--|--------------|
| RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES | 03 |
| ATIVO..... | 08 |
| PASSIVO..... | 08 |
| DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO..... | 09-10 |
| DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO..... | 11 |
| DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – DFC..... | 12 |
| NOTAS EXPLICATIVAS..... | 13 |



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

À

Administração da **PROHAB – Progresso e Habitação de São Carlos S/A**

Opinião com Ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis da **PROHAB – Progresso e Habitação de São Carlos S/A**, identificada pelo CNPJ/MF 55.428.072/0001-26, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Acreditamos que as evidências de auditoria obtidas são suficientes e apropriadas para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Base para Opinião com Ressalva

Conforme **Nota Explicativa nº 08 – Estoques**, os terrenos totalizaram R\$ 1.087.084,62 (2024: R\$ 1.063.625,23), representando áreas urbanas adquiridas ou destinadas à Companhia pela PMSC para implantação de novos empreendimentos habitacionais. Esses terrenos estão identificados individualmente no quadro acima e registrados pelo custo de aquisição ou pelo valor determinado em laudo de avaliação, prevalecendo o menor. A Administração avaliou os estoques em 31 de dezembro de 2025 em conformidade com os controles internos da Companhia. Contudo, não obtivemos evidências formais externas — tais como certidões cartorárias — para fins de certificação desses valores. Existe incerteza quanto à possibilidade de ajustes futuros quando esses saldos forem confirmados mediante a obtenção das referidas certidões.



Conforme **Nota Explicativa nº 09 - Títulos a Receber – Divergência em Controles Internos da Gestão Anterior (CPC 26 (R2) e NBC TA 705 (R1))**: O saldo de Títulos a Receber, classificado no Ativo não Circulante em 31 de dezembro de 2025, no montante de **R\$ 12.683.386,99** (2024: R\$ 12.699.257,21), inclui valores decorrentes de diferenças identificadas nos controles internos da gestão anterior, que se encontram pendentes de regularização pela Administração atual da Companhia.

Não foi possível obter evidências de auditoria suficientes e apropriadas para confirmar a realização integral desses saldos, tampouco para determinar com precisão o montante que poderia eventualmente não ser recuperável, uma vez que os registros e a documentação de suporte da gestão anterior apresentam inconsistências que impedem a aplicação plena de procedimentos alternativos de auditoria, nos termos da NBC TA 500 – Evidência de Auditoria. O reconhecimento de eventual perda por redução ao valor recuperável (impairment), em conformidade com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, poderia ser necessário, com impacto direto no resultado do exercício e no patrimônio líquido da Companhia.

A Administração informou que as tratativas para regularização das inconsistências encontram-se em andamento.

Ênfase – Contratos de Financiamento CEF/FGTS e Repasse PMSC

Conforme mencionado nas Notas Explicativas 14, 15 e 16, os contratos de financiamento com a Caixa Econômica Federal (CEF) no âmbito do programa Pró-Moradia/FGTS, no montante de R\$ 2.305.182,23, encontram-se formalmente registrados em nome da Prefeitura Municipal de São Carlos (PMSC), e não da Companhia. Adicionalmente, o repasse recebido da PMSC no exercício de 2025, no montante de R\$ 7.280.512,80, representa a principal fonte de recursos da Companhia. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esses assuntos, mas chamamos atenção para a relevância das divulgações efetuadas nas notas explicativas.



Responsabilidades da Administração pelas Demonstrações Contábeis

A administração da PROHAB – Progresso e Habitação de São Carlos é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, bem como pela manutenção de controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, independentemente se causadas por fraude ou erro, em conformidade com a NBC TA 200.

Na elaboração das demonstrações contábeis, cabe à Administração a responsabilidade por:

- Avaliar a capacidade de continuidade operacional da entidade;
- Divulgar, quando aplicável, os assuntos relacionados com a continuidade operacional;
- Utilizar a base contábil de continuidade operacional, salvo se houver intenção de liquidar a entidade ou encerrar suas operações, ou se não existir alternativa realista para evitar a descontinuidade.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis, em conformidade com os preceitos da NBC TA 265 (Comunicação de Deficiências no Controle Interno) e NBC TA 260 (Comunicação com os Responsáveis pela Governança), observado ainda o disposto na Lei nº 13.303/2016 para as sociedades de economia mista.

**Responsabilidade dos Auditores Independentes**

Nossa responsabilidade é conduzir a auditoria das demonstrações contábeis e expressar uma opinião com base em nossos trabalhos. A auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pela International Federation of Accountants (IFAC), respectivamente, em especial as NBC TA 200 a NBC TA 720. Tais normas requerem o cumprimento de princípios éticos pelos auditores, bem como o planejamento e execução da auditoria com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorções relevantes.

Uma auditoria envolve a realização de procedimentos para obtenção de evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro (NBC TA 240). Ao realizar essa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e apresentação das demonstrações contábeis da entidade, com o objetivo de planejar procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o propósito de expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da entidade (NBC TA 315 (R2))

A auditoria também inclui a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas, da razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como da apresentação geral das demonstrações contábeis (NBC TA 540 (R2)). Os auditores independentes comunicaram aos responsáveis pela governança, entre outros aspectos, o alcance planejado, a época da auditoria e as constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos identificadas durante os trabalhos, em conformidade com o disposto nas NBC TA 260 e NBC TA 265. Emitimos relatório circunstanciado apartado deste relatório dos auditores independentes, relatando as deficiências dos controles internos.



Aud7 Auditores Independentes

Outros Assuntos

Continuidade operacional: Com base nos procedimentos de auditoria aplicados e nas informações obtidas, não foram identificadas condições ou eventos que, individualmente ou em conjunto, levantem dúvida relevante sobre a capacidade de continuidade operacional da Companhia. O resultado líquido positivo de R\$ 2.125.679,91 apurado no exercício de 2025 (2024: R\$ 881.643,99) e a disponibilidade financeira de R\$ 5.682.467,85 corroboram essa avaliação.

As demonstrações contábeis de 2024 foram auditadas por nós, cujo relatório com opinião com ressalva está datado de 01 de agosto de 2025.

São Carlos (SP), 31 de março de 2026



AUD7 Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP 024490/O-2

DocuSigned by:
Alex Ribeiro Telo
340993AD58904CC...

Alex Ribeiro Telo

Contador

CRC CT 1SP173.375/O-3

CNAI 2388 - CVM 11.363 AIPN

Assinado por:
michele v s telo
FA78AA560729407...

Michele Veruska da Silva Telo


Contadora

CRC CT1SP228.753/O-5

CNAI 7050




Aud7 Auditores Independentes

|  PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S.A. - PROHAB SÃO CARLOS CNPJ/MF: 55.428.072/0001-26 BALANÇO PATRIMONIAL DE 2025 | | | | | | | |
|---|-----------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|
| Ativo | N.E. | 31/12/2025 | 31/12/2024 | Passivo | N.E. | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Ativo Circulante | | 7.562.664,02 | 5.989.570,97 | Passivo Circulante | | 630.557,34 | 287.706,44 |
| Disponível | 4 | 5.682.467,85 | 4.238.779,18 | Fornecedores | 12 | 2.580,72 | 3.781,05 |
| Banco conta Movimento | | 600.472,24 | 66.462,75 | | | | |
| Aplicação Financeira | | 5.081.995,61 | 4.172.316,43 | | | | |
| Valores Conversíveis | | 1.880.196,17 | 1.750.791,79 | Obrigações Tributárias Sociais | 13 | 163.430,74 | 283.925,39 |
| Títulos a Receber | 5 | 556.186,56 | 537.588,54 | Obrigações Sociais e Patronais | | 158.554,18 | 270.470,96 |
| Imposto a Recuperar | 6 | 1.072,72 | 0,00 | Obrigações Fiscais | | 4.876,56 | 13.454,43 |
| Depósito Jurídico | 7 | 36.129,59 | 36.129,59 | | | | |
| Estoque | 8 | 1.286.807,30 | 1.177.073,66 | | | | |
| Construções em Andamento | | 0,00 | 0,00 | Outras Obrigações | | 0,00 | 0,00 |
| Auxílios e Subvenções | | 0,00 | 0,00 | Caução e Garantias | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | Outras Obrigações | | 0,00 | 0,00 |
| Ativo Não Circulante | 9 | 16.897.963,95 | 16.931.617,95 | Empréstimos e Financiamentos | | 464.545,88 | 0,00 |
| Realizável a Longo Prazo | | 12.683.386,99 | 12.699.257,21 | Empréstimo e Financiamento | 14 | 464.545,88 | 0,00 |
| | | | | | | | |
| Permanente | 10 | 4.209.594,24 | 4.227.378,02 | Passivo Não Circulante | | 1.840.636,35 | 2.769.728,11 |
| /-/ Depreciação Acumulada | | -1.253.061,16 | -1.179.905,10 | Exigível a Longo Prazo | 14 | 1.840.636,35 | 2.769.728,11 |
| Imobilizado | | 5.462.655,40 | 5.407.283,12 | Contingências Passivas | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | | | | |
| Intangível | 11 | 4.982,72 | 4.982,72 | Patrimônio Líquido | 15 | 21.989.434,28 | 19.863.754,37 |
| /-/ Depreciação Acumulada | | -16.440,72 | -16.440,72 | Capital Social | | 2.895.608,00 | 2.895.608,00 |
| Intangível administração | | 21.423,44 | 21.423,44 | Adiantamento para aumento de Capital | | 4.804.577,51 | 4.804.577,51 |
| | | | | Reservas de Lucros | | 50.723,14 | 50.723,14 |
| | | | | Reavaliação Patrimonial | | 3.047.871,90 | 3.047.871,90 |
| | | | | Resultado Acumulado | | 9.064.973,82 | 8.183.329,83 |
| | | | | Resultado do Exercício | | 2.125.679,91 | 881.643,99 |
| TOTAL DO ATIVO | | 24.460.627,97 | 22.921.188,92 | TOTAL DO PASSIVO | | 24.460.627,97 | 22.921.188,92 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



|  PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S.A. - PROHAB SÃO CARLOS CNPJ/MF: 55.428.072/0001-26 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO DE 2025 | | |
|---|---------------------|---------------------|
| | DESCRIÇÃO | 31/12/2025 |
| Receita | 8.136.287,92 | 7.211.982,59 |
| Receita Bruta de Vendas e Serviços | 132.319,99 | 77.124,15 |
| Vendas Fac | 16.625,00 | 0,00 |
| Receitas Vendas Unidades Habitacionais | 115.694,99 | 77.124,15 |
| (-) Deduções da Receita | 6.014,02 | 2.752,52 |
| Impostos sobre Venda | 6.014,02 | 2.752,52 |
| Impostos Sobre Unidades Imobiliárias Vendidas | 1.973,78 | 2.752,52 |
| Impostos Sobre Produtos Vendidos | 4.040,24 | 0,00 |
| Receita Operacional Líquida | 126.305,97 | 74.371,63 |
| Receitas não Tributadas | 299.309,24 | 238.477,32 |
| Pró Moradias | 299.309,24 | 238.477,32 |
| Receita Não Operacional | 7.710.672,71 | 6.773.740,71 |
| Receitas Financeiras | 737.213,40 | 314.711,03 |
| Recuperação Diversas | 2.482,77 | 168.927,90 |
| Repasse PMSC | 7.280.512,80 | 3.850.471,17 |
| Outras Receitas não Operacionais | -362.344,14 | 2.441.545,49 |
| Acoes Judiciais | 52.807,88 | -7.200,38 |
| Descontos obtidos | 0,00 | 5.285,50 |
| Custos | 1.114.136,12 | 1.459.402,83 |
| (-) Custo Construção | 279.702,73 | 1.459.402,83 |
| (-) Custo do Produto Vendido Fac | 834.433,39 | 0,00 |
| Despesas Operacionais | 4.581.033,95 | 4.476.510,14 |
| Despesas Administrativas | 4.039.955,09 | 3.945.291,74 |
| Despesas Administrativas Fac | 537.714,43 | 529.488,28 |
| Despesas Tributárias | 3.364,43 | 1.730,12 |
| Despesas Não Operacionais | 315.437,94 | 394.425,63 |
| Despesas Financeiras | 298.769,93 | 323.834,33 |
| Outras Despesas não Operacional | 16.668,01 | 70.591,30 |
| Lucro do Exercício | 2.125.679,91 | 881.643,99 |
| Prejuízo do Exercício | 0,00 | 0,00 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis




| | |
|--|--|
| | PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S.A. – PROHAB SÃO CARLOS CNPJ/MF: 55.428.072/0001-26 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO DE 2025 (Em Reais) |
| | |

| DESCRIÇÃO | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|--------------|-------------|
| Lucro Líquido do Exercício | 2.125.679,91 | 881.643,99 |
| Outros Resultados Abrangentes (ORA) | | |
| Itens que não serão reclassificados para o resultado do exercício: | | |
| Variação na reavaliação de ativos (CPC 27 / CPC 38) | 0,00 | 0,00 |
| Remensurações de planos de benefícios definidos (CPC 33) | 0,00 | 0,00 |
| Subtotal — Itens que não serão reclassificados | 0,00 | 0,00 |
| Itens que poderão ser reclassificados para o resultado do exercício: | | |
| Ajuste de avaliação patrimonial — Instrumentos de hedge (CPC 38/48) | 0,00 | 0,00 |
| Ajuste acumulado de conversão — Investimentos no exterior (CPC 02) | 0,00 | 0,00 |
| Subtotal — Itens que poderão ser reclassificados | 0,00 | 0,00 |
| Total dos Outros Resultados Abrangentes do Exercício | 0,00 | 0,00 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.




Aud7 Auditores Independentes

|  PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S.A. - PROHAB SÃO CARLOS CNPJ/MF: 55.428.072/0001-26 DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 2025 | | | | | | | |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------------|----------------------|
| DESCRIÇÃO | Capital Social | Reavaliação Patrimonial | Reserva Aumento de | Reserva de Lucro | Lucros ou Prejuízos | Resultado do Exercício | Patrimônio Líquido |
| SALDO INICIAL 01/01/2025 | 2.895.608,00 | 3.047.871,90 | 4.804.577,51 | 50.723,14 | 9.064.973,82 | | 19.863.754,37 |
| Capital Social | | | | | | | 0,00 |
| Aumento de Capital | | | | | | | 0,00 |
| Lucro do Exercício | | | | | | 2.125.679,91 | 2.125.679,91 |
| Destinação do Lucro | | | | | | | 0,00 |
| Reserva de Lucros | | | | | | | 0,00 |
| Distribuição de Dividendos | | | | | | | 0,00 |
| Reavaliação Patrimonial | | | | | | | 0,00 |
| SALDO FINAL EM 31/12/2025 | 2.895.608,00 | 3.047.871,90 | 4.804.577,51 | 50.723,14 | 9.064.973,82 | 2.125.679,91 | 21.989.434,28 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis


Aud7 Auditores Independentes

|  PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S.A. - PROHAB SÃO CARLOS CNPJ/MF: 55.428.072/0001-26 DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA DE 2025 | | | |
|--|--|---------------------|---------------------|
| | | 2025 | 2024 |
| ATIVIDADES OPERACIONAIS | | | |
| | Lucro do Exercício | 2.125.679,91 | 881.643,99 |
| | (+) Depreciação | 73.156,06 | 43.594,65 |
| | Aumento de Duplicatas a Receber | (18.598,02) | 376,30 |
| | Aumento de Estoques | (109.733,64) | (48.256,38) |
| | Fornecedores (aquisição/estorno de ativo imobilizado) | (1.200,33) | (402.469,29) |
| | Impostos e Contribuições a Pagar | (105.697,15) | 149.785,69 |
| | Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social | 0,00 | 0,00 |
| | Contas a Pagar | 0,00 | (491.876,20) |
| | (+) Transf resultado exercícios anteriores / perda ativo | 0,00 | 6.609,04 |
| | Caixa Líquido das Atividades Operacionais | 1.963.606,83 | 139.407,80 |
| ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | | |
| | Pagamentos de Empréstimos | (464.545,88) | 0,00 |
| | Pagamentos de Dividendos | 0,00 | 0,00 |
| | Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos | (464.545,88) | 0,00 |
| ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS | | | |
| | Recebimento de Venda de Imobilizado | 0,00 | 0,00 |
| | Pagamento de Aquisição de Imobilizado | (55.372,28) | 0,00 |
| | Aplicação de Liquidez Imediata | 0,00 | 0,00 |
| | Caixa Líquido das Atividades Investimentos | (55.372,28) | 0,00 |
| | ACRÉSCIMO DE CAIXA DO PERÍODO | 1.443.688,67 | 139.407,80 |
| | Saldo de Caixa, Bancos e Aplic. Financ. Liquidez Imediata 31/12/2024 | 4.238.779,18 | 4.099.371,38 |
| | Saldo de Caixa e Bancos em 31/12/2025 | 5.682.467,85 | 4.238.779,18 |
| | VARIAÇÃO DE CAIXA | 1.443.688,67 | 139.407,80 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



Progresso e Habitação de São Carlos S/A CNPJ 55.428.072/0001-26

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PROGRESSO E HABITAÇÃO SÃO CARLOS S/A - PROHAB SÃO CARLOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Progresso e Habitação de São Carlos – PROHAB São Carlos é uma sociedade de economia mista, vinculada à Prefeitura Municipal de São Carlos, com a finalidade institucional de planejar, coordenar, executar e fiscalizar programas habitacionais no âmbito do município, em conformidade com as diretrizes de desenvolvimento urbano e social estabelecidas em lei.

Em 2023, foi instituído o Programa “Moradia Para Todos”, regulamentado pela Instrução Normativa nº 01/2023, com base na Lei Municipal nº 21.695/2023. O referido programa constitui o principal eixo de atuação da entidade, estruturado para promover o acesso à habitação de interesse social, por meio de diversas modalidades de atendimento, incluindo:

- Produção de empreendimentos habitacionais nos regimes de cogestão e autogestão com entidades da sociedade civil;
- Locação social e concessão de Cartas de Crédito Habitacional para aquisição de imóveis;
- Atendimentos a famílias reassentadas, em situações de risco ou por remoções motivadas por obras públicas;
- Parcerias com entidades sociais habilitadas, cooperativas habitacionais e associações.

A PROHAB atua como órgão operador e gestor do programa, sendo responsável pela seleção de beneficiários, repasse de recursos, análise de propostas, celebração de Termos de Colaboração e acompanhamento da execução técnica, social, financeira e contábil dos projetos.

As fontes de financiamento das operações da entidade decorrem de recursos do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (FMH DU), dotação orçamentária do



Município de São Carlos e eventuais convênios com outros entes federativos, nos termos do programa.

Adicionalmente, a PROHAB mantém a operação da **FAC – Fábrica de Artefatos de Cimento**, que atualmente representa um dos focos estratégicos da entidade. A unidade é responsável pela produção de artefatos utilizados em obras de infraestrutura urbana e habitacional, contribuindo para a execução direta de projetos, otimização de custos e maior autonomia operacional na implementação das políticas públicas habitacionais do município.

As atividades desenvolvidas estão alinhadas à legislação federal aplicável, especialmente à Lei nº 13.019/2014 (Marco Regulatório das Organizações da Sociedade Civil – MROSC), à legislação urbanística local e às normas técnicas da ABNT relativas à habitação de interesse social.

A PROHAB também é responsável por garantir a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais, mediante a implementação de planos de trabalho técnico social, ações de pós-ocupação e acompanhamento da adimplência dos beneficiários, observando critérios de elegibilidade, renda, prioridade e cotas de atendimento definidos nas normativas internas.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de Conformidade

As demonstrações contábeis da PROHAB São Carlos foram elaboradas em conformidade com as disposições da Lei Federal nº 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações), com observância simultânea dos princípios da contabilidade pública previstos na Lei nº 4.320/64, em razão de sua natureza jurídica como empresa pública municipal e da destinação de recursos orçamentários públicos à sua operação.

As práticas contábeis também observam os pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), especialmente no que tange ao reconhecimento, mensuração e divulgação de ativos, passivos, receitas e despesas de natureza econômica e patrimonial.



2.2. Base de Elaboração

As demonstrações foram preparadas com base no regime de competência, conforme exigido pela Lei nº 6.404/76, e complementadas pelo regime orçamentário, aplicável aos atos de execução da despesa e receita pública, conforme a Lei nº 4.320/64.

As demonstrações incluem o Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração dos Fluxos de Caixa, Demonstração do Valor Adicionado e notas explicativas.

Os saldos estão expressos em reais (R\$), moeda funcional e de apresentação da entidade.

3. PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis adotadas na preparação dessas demonstrações contábeis estão descritas a seguir.

Todos os documentos da tesouraria foram arquivados corretamente, sendo que existem comprovantes do fornecimento do material/ou serviço, documento fiscal e outros comprovando sua legalidade.

3.1. Ativos e Passivos financeiros

A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.

3.2. Instrumentos financeiros

A empresa apresenta em seu balanço patrimonial instrumentos financeiros não derivativos, que incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, assim como empréstimos, financiamentos e fornecedores.

As práticas contábeis utilizadas para valorização dos ativos e passivos financeiros estão reconhecidas a valores que não diferem dos de mercado.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem os saldos de caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.



3.4. Contas a receber de clientes

As contas a receber são decorrentes da venda de produtos e a prestação de serviços no decurso normal das atividades da empresa. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos (ou outro que atenda o ciclo normal de operações da empresa), as contas a receber de clientes são classificadas no ativo circulante, caso contrário são apresentadas no ativo não circulante.

3.5. Impostos a recuperar

São registrados mediante apropriação na aquisição de insumos e/ou máquinas destinados à produção, bem como de impostos retidos os quais serão compensados com saldos a pagar no exercício seguinte.

3.6. Estoques

Os estoques são registrados e demonstrados no balanço pelo método do custo médio de aquisição e são representados basicamente por projetos e terrenos.

3.7. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada ou exaustão acumulada para os terrenos que são utilizados nas operações da entidade. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

Os terrenos não são depreciados e a depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada.

3.8. Intangível

As licenças de software adquiridas são reconhecidas com base nos custos incorridos para adquiri-los, esses custos são amortizados durante a sua vida útil estimável.

3.9. Provisões

São reconhecidas quando: a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor possa ser estimado com segurança.

3.10. Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.



3.11. Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da empresa. O valor apresentado é da receita bruta deduzidos de impostos, devoluções, abatimentos e descontos.

A empresa reconhece a receita quando: o seu valor pode ser mensurado com segurança; é provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade e critérios específicos tenham sido atendidos para cada uma das atividades da empresa.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em conformidade com o CPC 03 (R2) — Demonstração dos Fluxos de Caixa e com as políticas contábeis descritas na Nota 3.3, o caixa e equivalentes de caixa da PROHAB São Carlos compreendem os saldos mantidos em conta corrente bancária e as aplicações financeiras de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até noventa dias e risco insignificante de mudança de valor, conforme critérios estabelecidos pelo referido pronunciamento.

O saldo de R\$ 600.472,24 (2024: R\$ 66.462,75) referente a banco conta movimento corresponde aos depósitos à vista mantidos junto a instituições financeiras oficiais e privadas, utilizados para a liquidação das obrigações correntes da Companhia. O significativo incremento em relação ao exercício anterior decorre, principalmente, do maior volume de repasses recebidos da Prefeitura Municipal de São Carlos — PMSC no segundo semestre de 2025.

As aplicações financeiras, no montante de R\$ 5.081.995,61 (2024: R\$ 4.172.316,43), referem-se a investimentos em fundos de renda fixa lastreados em títulos públicos federais (LFT e LTN), mantidos junto a instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, remuneradas por taxas próximas ao CDI, sendo classificadas como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, conforme CPC 48 — Instrumentos Financeiros. O aumento do saldo em relação ao exercício anterior (+ R\$ 909.679,18) reflete tanto o incremento dos repasses da PMSC quanto a rentabilidade das aplicações no período.

Não há restrições ao uso dos saldos acima apresentados. A administração da Companhia avalia como baixo o risco de crédito associado a esses saldos, dada a natureza das contrapartes (instituições financeiras de grande porte e títulos públicos federais).

| Descrição | 2025 | 2024 |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Banco conta movimento | 600.472,24 | 66.462,75 |
| Aplicação financeira | 5.081.995,61 | 4.172.316,43 |
| Total | 5.682.467,85 | 4.238.779,18 |



5. TÍTULOS A RECEBER A CURTO PRAZO

Os títulos a receber classificados no ativo circulante correspondem a parcelas de contratos de comercialização de unidades habitacionais com vencimento em até doze meses após a data do balanço, em conformidade com o CPC 26 (R2) — Apresentação das Demonstrações Contábeis. Esses recebíveis originam-se de contratos firmados entre a PROHAB São Carlos e os mutuários beneficiários dos programas habitacionais municipais, abrangendo parcelamentos de lotes residenciais e comerciais dos loteamentos Santa Angelina e SC VIII, bem como do Conjunto Gonzaga.

O saldo de R\$ 556.186,56 (2024: R\$ 537.588,54) representa o total líquido das parcelas vencíveis até 31/12/2026, mensuradas pelo custo amortizado conforme CPC 48. Os recebíveis são mantidos sem desconto a valor presente em função da imaterialidade do efeito financeiro decorrente dos prazos de operação e dos valores envolvidos, em linha com o disposto no CPC 12 — Ajuste a Valor Presente.

A administração da Companhia monitora periodicamente a carteira de recebíveis e não identificou, na data do balanço, indicações de imparidade que justificassem o reconhecimento de perda por redução ao valor recuperável sobre esses saldos. O risco de crédito associado é considerado moderado, dada a natureza social dos programas e o histórico de adimplência dos mutuários. Parcelas vencíveis após 12 meses estão apresentadas na Nota 9 — Títulos a Receber Longo Prazo.

| Descrição | 2025 | 2024 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Títulos a Receber | 556.186,56 | 537.588,54 |
| Total | 556.186,56 | 537.588,54 |

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

O saldo de impostos a recuperar, no montante de R\$ 1.072,72 em 31/12/2025 (2024: R\$ 0,00), refere-se exclusivamente a Imposto de Renda Retido na Fonte — IRRF incidente sobre os rendimentos das aplicações financeiras mantidas pela Companhia no exercício de 2025, retido na fonte pelas instituições financeiras depositantes, conforme a legislação tributária vigente (arts. 65 e 68 da Lei nº 8.981/1995 e Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).

Esse saldo será compensado com tributos a pagar do mesmo período de apuração ou com o IRPJ que no exercício de 2026, em conformidade com os procedimentos estabelecidos pela Receita Federal do Brasil. A administração da Companhia avalia a recuperabilidade integral desse crédito como praticamente certa, dada a existência de tributos sobre os quais a compensação poderá ser realizada.



Aud7 Auditores Independentes

O crédito está classificado no Ativo Circulante em razão do prazo estimado de recuperação inferior a doze meses a partir da data do balanço patrimonial, em observância ao CPC 26 (R2) e ao CPC 32 — Tributos sobre o Lucro.

| Descrição | 2025 | 2024 |
|------------------|-----------------|-------------|
| IRRF a Recuperar | 1.072,72 | 0,00 |
| Total | 1.072,72 | 0,00 |

7. DEPÓSITOS JUDICIAIS

Os depósitos judiciais compreendem valores vinculados a processos administrativos e judiciais nos quais a PROHAB São Carlos figura como parte, mantidos em depósito junto ao Poder Judiciário ou a instituições financeiras oficiais conforme determinação judicial, em conformidade com o CPC 25 — Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Esses valores não estão disponíveis para uso corrente da Companhia enquanto perdurar a lide processual e, por isso, encontram-se classificados no Ativo Não Circulante.

O depósito junto ao Tribunal Regional do Trabalho — TRT, no montante de R\$ 26.012,54 (2024: R\$ 26.012,54), refere-se a garantias exigidas em ações trabalhistas em curso contra a Companhia, enquanto o depósito jurídico de R\$ 10.117,05 (2024: R\$ 10.117,05) relaciona-se a demandas cíveis. O saldo total permaneceu inalterado em relação ao exercício anterior, indicando ausência de novos depósitos ou levantamentos no período.

A administração da Companhia, com base na avaliação de seus assessores jurídicos, classifica as contingências relacionadas a esses depósitos como possíveis ou remotas, não sendo reconhecida, portanto, provisão para perdas sobre esses processos nas demonstrações contábeis. Os depósitos serão revertidos ao resultado ou ao caixa da Companhia conforme o desfecho dos respectivos processos.

| Descrição | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Depósito Jurídico | 10.117,05 | 10.117,05 |
| Tribunal Regional do Trabalho | 26.012,54 | 26.012,54 |
| Total | 36.129,59 | 36.129,59 |



8. ESTOQUES

Os estoques da PROHAB São Carlos são compostos por módulos distintos que refletem as diferentes atividades da Companhia — a produção habitacional, o comércio de materiais de construção por meio do FAC (Fornecimento de Materiais de Construção), e os terrenos destinados a futuros empreendimentos. Todos os itens estão mensurados pelo custo médio ponderado de aquisição ou produção, líquido de qualquer perda por redução ao valor realizável líquido, em conformidade com o CPC 16 (R1) — Estoques.

O almoxarifado FAC, com saldo de R\$ 67.031,88 (2024: R\$ 0,00), representa materiais de construção adquiridos para comercialização aos mutuários atendidos pelo programa habitacional FAC — Fundo de Apoio à Construção. O crescimento em relação ao exercício anterior decorre do início das atividades desse segmento em 2025. O almoxarifado matriz, no montante de R\$ 33.240,19 (2024: R\$ 29.768,87), refere-se a materiais de uso administrativo e de manutenção consumidos pela matriz da Companhia.

Os produtos acabados, totalizando R\$ 95.910,00 (2024: R\$ 56.679,56), correspondem ao estoque de produção final da FAC, concluídos e disponíveis para comercialização. Os terrenos, totalizando R\$ 1.087.084,62 (2024: R\$ 1.063.625,23), representam áreas urbanas adquiridas ou destinadas à Companhia pela PMSC para implantação de novos empreendimentos habitacionais, identificados individualmente conforme quadro acima, e registrados pelo custo de aquisição ou por valor determinado em laudo de avaliação, prevalecendo o menor.

A administração avaliou os estoques em 31/12/2025 em conformidade com os controles internos da Companhia. Os terrenos classificados como estoque não são depreciados por não constituírem ativos biológicos nem ativos sujeitos a desgaste, em linha com o CPC 27 — Ativo Imobilizado.

| Descrição | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Almoxarifado FAC | 67.031,88 | 0 |
| Almoxarifado Matriz | 33.240,19 | 29.768,87 |
| Estoque Produtos Acabados | 95.910,00 | 56.679,56 |
| Francisco Bezerra STA Eudoxia | 20.988,01 | 20.988,01 |
| Loteamento Santa Angelina | 21.925,61 | 21.925,61 |
| Projeto Vila dos Idosos | 4.550,00 | 4.550,00 |
| Terreno Comerc Santa Angelina | 21.422,82 | 21.422,82 |



Aud7 Auditores Independentes

| | | |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Terreno Comerc SC VIII | 94.148,04 | 94.148,04 |
| Terreno Gonzaga | 83.417,43 | 83.417,43 |
| Terreno Jardim Monte Carlo | 131.178,34 | 131.178,34 |
| Terreno Resid SC VIII | 585.000,00 | 585.000,00 |
| Terreno Santa Eudoxia | 127.994,98 | 127.994,98 |
| Total | 1.286.807,30 | 1.177.073,66 |

9. TÍTULOS A RECEBER LONGO PRAZO

Os títulos a receber classificados no ativo não circulante correspondem a parcelas de contratos de comercialização de unidades habitacionais e lotes, bem como a financiamentos habitacionais vinculados aos Programas Pró-Moradia e Mutirão, com vencimento superior a doze meses a partir de 31/12/2025, em conformidade com o CPC 26 (R2). Esses recebíveis originam-se da carteira de crédito habitacional própria da PROHAB São Carlos, representando a principal rubrica do ativo não circulante operacional da Companhia.

O saldo total de R\$ 12.683.386,99 (2024: R\$ 12.699.257,21) está distribuído entre diversas carteiras, sendo as mais expressivas: (i) Pró-Moradia Santa Eudóxia: R\$ 3.273.423,25; (ii) Pró-Moradia Cidade Aracy QD 27: R\$ 2.590.724,49; (iii) Pró-Moradia Cidade Aracy QD 55: R\$ 1.831.089,11; (iv) Mutirão SC VIII: R\$ 1.139.749,00; e (v) Pró-Moradia SC VIII QD 14: R\$ 960.306,01. Esses saldos correspondem aos valores nominais dos contratos, representando o custo amortizado das operações conforme CPC 48 — Instrumentos Financeiros.

Os recebíveis do segmento FAC e URE, no montante de R\$ 109.814,11 (2024: R\$ 109.814,11), referem-se a créditos de repasses de custeio e de materiais de construção fornecidos no contexto do programa FAC, cujos vencimentos e condições de recebimento estão sendo objeto de análise pela administração. A PROHAB São Carlos adota o procedimento de avaliação periódica da recuperabilidade desses saldos (impairment), conforme CPC 48, e a administração não identificou indicações objetivas de improvável recebimento que justificassem reconhecimento de perda esperada de crédito sobre os saldos apresentados.

A redução marginal do saldo total em relação ao exercício anterior (- R\$ 15.870,22) decorre de amortizações e liquidações parciais de contratos vigentes, parcialmente compensadas por atualizações contratuais de saldos devedores. Não foram realizadas baixas de créditos irrecuperáveis no período.



Aud7 Auditores Independentes

| Descrição | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Contas a Receber FAC e URE | 109.814,11 | 109.814,11 |
| Contr Melhorias Santa Angelina | 551.619,06 | 551.574,50 |
| Jardim Gonzaga | 0 | 402,11 |
| Lot Comercial D Const Amistale | 8.915,30 | 10.747,38 |
| Lot Comercial Santa Angelina | 0 | 848,88 |
| Lot Comercial STA Angelina | 94.526,46 | 94.526,46 |
| Lot Residencial Santa Angelina | 376.254,52 | 379.018,97 |
| Lot Residencial SC VIII | 855.606,99 | 855.262,22 |
| Mat Constr Santa Angelina | 6.096,43 | 6.096,43 |
| Mutirão Santa Angelina | 145.514,76 | 140.399,54 |
| Mutirão SC VIII | 1.139.749,00 | 1.139.749,00 |
| Pro Moradia Cidade Aracy QD 27 | 2.590.724,49 | 2.599.363,17 |
| Pro Moradia Cidade Aracy QD 55 | 1.831.089,11 | 1.828.527,11 |
| Pro Moradia Santa Eudoxia | 3.273.423,25 | 3.280.969,09 |
| Pro Moradia SC VIII QD 01 | 669.523,28 | 670.260,33 |
| Pro Moradia SC VIII QD 14 | 960.306,01 | 960.789,85 |
| Santa Eudoxia | 70.224,22 | 70.908,06 |



| | | |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Total | 12.683.386,99 | 12.699.257,21 |
|--------------|----------------------|----------------------|

10. IMOBILIZADO

O ativo imobilizado é mensurado pelo custo histórico de aquisição ou formação, deduzido da depreciação acumulada calculada pelo método linear, em conformidade com o CPC 27 — Ativo Imobilizado. A taxa de depreciação aplicada a cada grupo de bens é determinada com base na vida útil estimada do ativo correspondente. Os terrenos não são depreciados. A PROHAB não adota o modelo de reavaliação para o imobilizado, utilizando exclusivamente o modelo de custo.

O Imobilizado de Administração, com custo de R\$ 472.950,93 (2024: R\$ 445.247,65) e depreciação acumulada de R\$ (384.576,00) (2024: R\$ (367.369,54)), compreende os bens utilizados na estrutura administrativa da sede da Companhia, incluindo móveis, utensílios, equipamentos de informática e veículos. O nível elevado de depreciação acumulada em relação ao custo original indica que parcela significativa desses bens encontra-se próxima ao final de sua vida útil estimada.

O Imobilizado de Obras, com custo de R\$ 221.131,15 (2024: R\$ 221.131,15) e depreciação acumulada de R\$ (174.999,70) (2024: R\$ (169.621,05)), compreende equipamentos e máquinas destinados ao suporte das atividades de construção e engenharia da Companhia. O Imobilizado FAC, com custo de R\$ 4.768.573,32 (2024: R\$ 4.740.904,32) e depreciação acumulada de R\$ (693.485,46) (2024: R\$ (642.914,51)), corresponde ao conjunto de bens operacionais vinculados ao segmento FAC — Fornecimento de Apoio à Construção, que representa a maior concentração de ativos imobilizados da Companhia.

A movimentação do exercício no ativo imobilizado é composta por: (i) adições de R\$ 55.372,28 (2024: R\$ 207.580,11), referentes a novas aquisições de equipamentos para os segmentos de administração e FAC; e (ii) depreciação do exercício de R\$ (73.156,06) (2024: R\$ (68.012,45)), reconhecida como despesa no resultado do período. Não foram registradas baixas (alienações ou baixas) no imobilizado durante o exercício de 2025. A administração da Companhia avaliou o imobilizado em 31/12/2025 e não identificou indícios de perda por redução ao valor recuperável (impairment) que demandem reconhecimento conforme CPC 01 (R1).



Aud7 Auditores Independentes

| Descrição | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Imobilizado Administração | 472.950,93 | 445.247,65 |
| Imobilizado de Obras | 221.131,15 | 221.131,15 |
| Imobilizado FAC | 4.768.573,32 | 4.740.904,32 |
| Total do Custo | 5.462.655,4 | 5.407.283,12 |
| Depreciação | | |
| Imobilizado Administração | (384.576,00) | (367.369,54) |
| Imobilizado de Obras | (174.999,70) | (169.621,05) |
| Imobilizado FAC | (693.485,46) | (642.914,51) |
| Total da Depreciação | (1.253.061,16) | (1.179.905,10) |
| Total Geral | 4.209.594,24 | 4.227.378,02 |
| 11. INTANGÍVEL | | |
| Descrição | 2025 | 2024 |
| Software | 21.423,44 | 21.423,44 |
| Total do Custo | 21.423,44 | 21.423,44 |



Aud7 Auditores Independentes

Amortização

| | | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Amortização Software | (16.440,72) | (16.440,72) |
| Total da Depreciação | (16.440,72) | (16.440,72) |

| | | |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Total Geral | 4.982,72 | 4.982,72 |
|--------------------|-----------------|-----------------|

12. FORNECEDORES

| Descrição | 2025 | 2024 |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Fornecedores Nacionais | 2.580,72 | 3.781,05 |
| Total | 2.580,72 | 3.781,05 |

13. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIAS

| Descrição | 2025 | 2024 |
|----------------------------|-----------|-----------|
| FGTS a recolher | 20.154,38 | 18.461,43 |
| INSS a recolher | 64.746,32 | 61.044,09 |
| INSS terceiros a recolher | 12.931,38 | 16.374,12 |
| IRRF 0561 a recolher | 55.025,89 | 44.968,55 |
| IRRF IN 1234/2012 | 3.725,75 | 4.4722,91 |
| Cesta Básica | 755,28 | 981,59 |
| Empréstimo consig em folha | 1.215,18 | 1.961,37 |



Aud7 Auditores Independentes

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Salários a pagar | 0,00 | 121.956,90 |
| COFINS a recolher | 653,82 | 88,49 |
| CSLL a recolher | 689,27 | 96,83 |
| CSRF (COFINS/PIS/CSLL) | 630,80 | 9.800,59 |
| IRPJ a recolher | 765,86 | 107,59 |
| ISS a recolher | 1.995,15 | 3.341,76 |
| PIS a recolher | 141,66 | 19,17 |
| Total | 163.430,74 | 283.925,39 |

14. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

14.1 - Natureza das Operações

A PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S.A. – PROHAB SÃO CARLOS registra em seu passivo, nas contas do grupo 2.2.1.01 do Plano de Contas, cinco operações de financiamento habitacional vinculadas ao Programa Pró-Moradia, contratadas com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) junto à Caixa Econômica Federal (CEF), Agência 0348-SP, São Carlos/SP. Esses contratos foram originalmente firmados pela Prefeitura Municipal de São Carlos (PMSC), acionista controladora da PROHAB, na qualidade de mutuária perante a CEF, e os recursos foram destinados à execução de empreendimentos habitacionais de interesse social operacionalizados pela PROHAB São Carlos.

Em função do arranjo operacional estabelecido entre a PMSC e a PROHAB, a Companhia reconhece os saldos devedores como passivo próprio e efetua o pagamento das prestações mensais, assumindo a obrigação de fato mesmo que os contratos estejam formalizados em nome da PMSC junto à CEF. Esta situação é decorrente da natureza da Companhia como empresa pública municipal criada para execução da política habitacional do Município de São Carlos.



14.2 - Composição por Vencimento (31/12/2025)

Os contratos são mensurados pelo custo amortizado (CPC 48). Em conformidade com o CPC 26 (R2) itens 69 a 75 e CPC 39 item 11, os saldos encontram-se segregados entre Passivo Circulante (parcelas com vencimento até 31/12/2026) e Passivo Não Circulante (parcelas com vencimento a partir de 01/01/2027):

Passivo Circulante – Empréstimos e Financiamentos (CP):

| | |
|--|-----------------------|
| CEF Ag.0348-SP – Pró-Moradia Conj. Aracy Q27 | R\$ 115.149,56 |
| CEF Ag.0348-SP – Pró-Moradia Conj. Aracy Q55 | R\$ 91.077,44 |
| CEF Ag.0348-SP – Pró-Moradia SC VIII Q01 | R\$ 35.733,98 |
| CEF Ag.0348-SP – Pró-Moradia SC VIII Q14 | R\$ 61.254,42 |
| CEF Ag.0348-SP – Pró-Moradia Santa Eudóxia | R\$ 161.330,48 |
| Total Circulante (CP) | R\$ 464.545,88 |

Passivo Não Circulante – Exigível a Longo Prazo (LP):

| | |
|--|-------------------------|
| CEF Ag.0348-SP – Pró-Moradia Conj. Aracy Q27 | R\$ 456.248,72 |
| CEF Ag.0348-SP – Pró-Moradia Conj. Aracy Q55 | R\$ 360.869,50 |
| CEF Ag.0348-SP – Pró-Moradia SC VIII Q01 | R\$ 141.586,17 |
| CEF Ag.0348-SP – Pró-Moradia SC VIII Q14 | R\$ 242.703,93 |
| CEF Ag.0348-SP – Pró-Moradia Santa Eudóxia | R\$ 639.228,03 |
| Total Não Circulante (LP) | R\$ 1.840.636,35 |
| TOTAL GERAL (CP + LP) | R\$ 2.305.182,23 |

**14.3 - Movimentação do Exercício**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Saldo em 01/01/2025 | R\$ 2.769.728,11 |
| (-) Amortizações pagas em 2025 | R\$ (464.545,88) |
| Saldo em 31/12/2025 | R\$ 2.305.182,23 |

14.4 - Características das Operações

Todas as operações são da modalidade Pró-Moradia, contratadas com recursos do FGTS, junto à Caixa Econômica Federal. Os contratos são mensurados pelo custo amortizado, em conformidade com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros. Os números de contrato serão inseridos após confirmação formal pela CEF.

14.5 - Confirmação os Saldos (NBC TA 505)

Os saldos foram confirmados mediante circularização bancária enviada à CEF (Ag. 0348-SP) em 25/02/2026, com leitura em 26/02/2026, no âmbito da auditoria do exercício de 2025 conduzida pela AUD7 Auditores Independentes (CRC CT 1SP173.375/O-3).

14.6 - Informação sobre o Titular dos Contratos junto à CEF

Conforme informação obtida junto à Caixa Econômica Federal (Ag. 0348-SP) em confirmação direta no âmbito da auditoria independente das demonstrações contábeis de 2025, os contratos acima identificados encontram-se formalizados em nome da Prefeitura Municipal de São Carlos – PMSC, CNPJ no 45.358.249/0001-01, na qualidade de mutuária contratante perante a CEF. O arranjo que sustenta o registro e a amortização desses contratos pela PROHAB São Carlos decorre da relação entre a Companhia e sua controladora PMSC, no contexto dos programas habitacionais municipais, conforme detalhado na Nota 18 – Partes Relacionadas.

14.7 - Ausência de Inadimplência

Em 31/12/2025 não havia parcelas em atraso referentes às operações acima, conforme confirmação da Caixa Econômica Federal.

15. PROVISÕES, PASSIVOS CONTINGENTES E ATIVOS CONTINGENTES

Esta nota é elaborada em consonância com o CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes (correlato à IAS 37) e apresenta o mapeamento completo dos processos judiciais em curso envolvendo a Companhia, com base nas informações prestadas pela Assessoria Jurídica da PROHAB São Carlos e no posicionamento processual apurado em 31 de dezembro de 2025.



15.1. Critérios de Reconhecimento e divulgação

Nos termos do CPC 25 (itens 14 a 26 e 86 a 92), a Companhia adota os seguintes critérios:

| Probabilidade | Tratamento Contábil |
|-----------------|--|
| PROVÁVEL | A probabilidade de saída de recursos é maior do que a de não ocorrência. Reconhece-se PROVISÃO no passivo (obrigação presente, estimativa confiável e provável desembolso). |
| POSSÍVEL | A probabilidade de saída de recursos é menor do que provável, mas não remota. NÃO se reconhece provisão — divulga-se a contingência em nota explicativa com estimativa do efeito financeiro. |
| REMOTA | A probabilidade de saída de recursos é baixa. NÃO se reconhece provisão e, em regra, dispensa-se divulgação em nota (CPC 25, item 86). |

15.2. Contingências Passivas – Prohab como Ré/Requerida

Em 31 de dezembro de 2025, a Assessoria Jurídica identificou e avaliou os processos judiciais abaixo, nos quais a PROHAB figura no polo passivo. A classificação de risco adotada é de responsabilidade dos advogados que patrocinam as causas, tendo sido homologada pela Diretoria da Companhia.

15.3 Processos com Probabilidade de Perda POSSÍVEL

De acordo com o CPC 25 (item 86), as ações classificadas como possíveis não demandam o reconhecimento de provisão nas demonstrações contábeis, porém exigem divulgação em nota explicativa com descrição da natureza da contingência e estimativa do efeito financeiro.

| Nº do Processo | Tipo de Ação / Partes | Procedimentos / Fase Processual | Depósito Judicial | Valor Estimado (R\$) | Honorários Est. (R\$) |
|---------------------------------|--|--|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 1002955-35.2023.8.26.0566 | Ação de Usucapião – Michele Sara dos Santos | Habilitação nos autos / Citação dos demais requeridos | Não | R\$ 6.633,66 | R\$ 663,36 |
| 0007495-80.2022.8.26.0566 | Ação Civil Pública – MP x PROHAB / Sara Helena de Castro | Execução de Sentença – informação sobre inclusão em lista prioritária de HIS | Sim – R\$ 44.441,72 | R\$ 44.441,72 | R\$ 2.000,00 |
| 1000142-35.2023.8.26.0566 | Ação de Usucapião – Marco Antonio de Oliveira x PROHAB | Instrução Processual – manifestação sobre laudo pericial | Não | R\$ 6.633,66 | R\$ 663,36 |
| TOTAL POSSÍVEIS PASSIVOS | — | — | R\$ 57.709,04 | R\$ 3.326,72 | |

Observação relevante (Ação Civil Pública – Proc. 0007495-80.2022): A ação encontra-se em fase de Execução de Sentença. Considerando o estágio processual, eventual desfecho desfavorável poderá resultar em obrigação para a Companhia, cujo montante dependerá da evolução e definição final do processo. De acordo com a avaliação da Assessoria Jurídica, a probabilidade de perda é classificada como possível, não sendo, portanto, reconhecida provisão contábil, em conformidade com as práticas contábeis aplicáveis.



15.4 Processos com Probabilidade de Perda REMOTA

Conforme CPC 25 (item 86), contingências classificadas como remotas dispensam divulgação em nota explicativa. Não obstante, a Administração optou pela transparência e lista abaixo as ações avaliadas como remotas, cujo volume financeiro conjunto é de R\$ 19.005,36:

| Nº do Processo | Tipo de Ação / Partes | Fase Processual | Valor (R\$) |
|---------------------------|--|---|--------------|
| 1015472-72.2023.8.26.0566 | Ação de Usucapião – José dos Santos e Outros x PROHAB | Fase de Instrução | R\$ 6.633,66 |
| 1007830-14.2024.8.26.0566 | Ação de Usucapião – Jacilene Maria dos Santos x PROHAB | Julgada Procedente (aguarda trânsito) | R\$ 6.953,82 |
| 1009186-83.2020.8.26.0566 | Ação de Usucapião – Marcelo Couto x PROHAB | Ação Improcedente – Contrarrazões de Recurso Especial | R\$ 5.417,88 |
| TOTAL REMOTOS | — | R\$ 19.005,36 | |

Nas ações de usucapião classificadas como remotas, a Assessoria Jurídica fundamenta tal avaliação no fato de que (i) a PROHAB exerce regularmente a posse dos imóveis ou detém contrato de mútuo formalizado, (ii) os pedidos carecem dos requisitos legais de usucapião previstos nos arts. 1.238 a 1.244 do Código Civil, e (iii) há precedentes favoráveis à Companhia em litígios análogos na Comarca de São Carlos/SP.

15.5. Contingências Ativas – Prohab como Autora Requerente

Em observância ao CPC 25 (item 89), os ativos contingentes somente são divulgados quando a entrada de benefícios econômicos for provável. A Assessoria Jurídica avalia as ações abaixo como possíveis, razão pela qual não houve reconhecimento de receita ou ativo nas demonstrações contábeis. A divulgação é realizada a título informativo.

| Nº do Processo | Tipo de Ação / Partes | Fase Processual | Valor Estimado (R\$) | Honorários Est. (R\$) |
|---------------------------|--|--------------------|----------------------|-----------------------|
| 4002887-63.2025.8.26.0566 | Ação de Obrigação de Fazer – PROHAB x Miguel Retuci Júnior | Aguardando Citação | R\$ 39.880,90 | R\$ 3.988,09 |
| 4002872-94.2025.8.26.0566 | Ação de Obrigação de Fazer – PROHAB x Neide Cristina de Oliveira | Aguardando Citação | R\$ 3.500,00 | R\$ 350,00 |
| 4002854-73.2025.8.26.0566 | Ação de Rescisão Contratual – PROHAB x | Aguardando | R\$ 40.905,44 | R\$ 4.049,04 |



Aud7 Auditores Independentes

| | | | | |
|--|--|----------------------|---------------------|------------|
| | Claudia Ap. Vieira da Silva | Citação | | |
| 4002856-43.2025.8.26.0566 | Ação de Rescisão Contratual – PROHAB x Elaine Ludovico Pedroso Barbosa | Aguardando Citação | R\$ 1.000,00 | R\$ 100,00 |
| 4002847-81.2025.8.26.0566 | Ação de Rescisão Contratual – PROHAB x André Luiz Sabino da Silva | Aguardando Citação | R\$ 1.000,00 | R\$ 100,00 |
| 4002864-20.2025.8.26.0566 | Ação de Rescisão Contratual – PROHAB x Edvania Mouta e Gutemberg Mouta | Aguardando Citação | R\$ 1.000,00 | R\$ 100,00 |
| TOTAL ATIVOS CONTINGENTES POSSÍVEIS | — | R\$ 87.285,44 | R\$ 8.687,13 | |

As ações de rescisão contratual e obrigação de fazer foram ajuizadas pela PROHAB com o objetivo de recuperar unidades habitacionais e valores contratualmente devidos por mutuários inadimplentes. Em razão da fase inicial dos processos (aguardando citação), a Assessoria Jurídica classifica a probabilidade de êxito como possível, não sendo adequado o reconhecimento de ativo contingente nas demonstrações contábeis (CPC 25, item 31).

15.6 Resumo Consolidado – Impacto nas Demonstrações Contábeis

| Categoria | Probabilidade | Valor Estimado Total (R\$) | Tratamento Contábil |
|---|---------------|----------------------------|---|
| Contingências Passivas Possíveis (3 ações) | Possível | R\$ 57.709,04 | Divulgação em nota – sem provisão |
| Contingências Passivas Remotas (3 ações) | Remota | R\$ 19.005,36 | Sem divulgação obrigatória |
| Contingências Ativas Possíveis (6 ações) | Possível | R\$ 87.285,44 | Divulgação informativa – sem ativo |
| Depósito Judicial constituído (Ativo Circ.) | — | R\$ 44.441,72 | Registrado no Ativo (Nota 7) |
| PROVISÃO CONSTITUÍDA NO PASSIVO | — | R\$ 0,00 | Nenhuma ação atinge o critério PROVÁVEL |



15.7. Declaração da Administração.

A Diretoria da PROHAB São Carlos declara que, com base nas informações fornecidas pela Assessoria Jurídica e nos laudos processuais disponíveis em 31 de dezembro de 2025, não existe qualquer processo judicial ou extrajudicial que, individualmente ou em conjunto, apresente probabilidade provável de desfecho desfavorável e que justifique a constituição de provisão, além dos valores já divulgados nesta nota.

A Companhia monitora continuamente a evolução de todos os processos listados, de modo que eventuais alterações na avaliação de risco sejam refletidas nas demonstrações contábeis do período em que ocorrerem, em conformidade com o CPC 25 e o princípio da competência (CPC 00 – Estrutura Conceitual).

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

| Descrição | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Capital Social | 2.895.608,00 | 2.895.608,00 |
| Adiantamento p/ aumento de Capital | 4.804.577,51 | 4.804.577,51 |
| Reserva de Lucros | 50.723,14 | 50.723,14 |
| Reavaliação Patrimonial | 3.047.871,90 | 3.047.871,90 |
| Resultado Acumulado | 9.064.973,82 | 8.183.329,83 |
| Resultado do Exercício | 2.125.679,91 | 881.643,99 |
| Total | 21.989.434,28 | 19.863.754,37 |



17. RECEITA LÍQUIDA

| Descrição | 2025 | 2024 |
|---|---------------------|---------------------|
| Receita Bruta Vendas FAC | 16.625,00 | 0,00 |
| Receita Bruta Vendas unidades habitacionais | 115.694,99 | 77.124,15 |
| Receitas Promoradias | 299.309,24 | 238.477,32 |
| Receita Financeiras | 737.213,40 | 314.711,03 |
| Recuperação Diversas | 2.482,77 | 168.927,90 |
| Repasse PMSC | 7.280.512,80 | 3.850.471,17 |
| Outras Receitas não operacionais | (362.344,14) | 2.441.545,49 |
| Ações judiciais | 52.807,88 | (7.200,38) |
| Descontos obtidos | 0,00 | 5.285,50 |
| (-) Impostos sobre a Receita | (6.014,02) | (2.752,52) |
| Total | 8.136.287,92 | 7.211.982,59 |



18. CUSTOS E DESPESAS

| Descrição | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| (-) Custo Construção | (279.702,73) | (1.459.402,83) |
| (-) Custo Produto Vendido FAC | (834.433,39) | 0,00 |
| (-) Despesas Administrativas | (4.039.955,09) | (3.945.291,74) |
| (-) Despesas Administrativas FAC | (537.714,43) | (529.488,28) |
| (-) Despesas Tributárias | (3.364,43) | (1.730,12) |
| (-) Despesas Financeiras | (298.769,93) | (323.834,33) |
| (-) Outras Despesas não Operacionais | (16.668,01) | (70.591,30) |
| Total | (6.010.608,01) | (6.330.338,60) |

19. PARTES RELACIONADAS

19.1 - Controladora e Relacionamento com a PMSC

A Prefeitura Municipal de São Carlos – PMSC (CNPJ no 44.954.379/0001-94) é a acionista controladora da PROHAB São Carlos, detendo a maioria do capital votante da Companhia, conforme disposto nas Leis Municipais no 9.348/1985 e no 11.013/1995 e no Estatuto Social da Companhia. Em conformidade com o CPC 05 (R1) – Divulgação sobre Partes Relacionadas, todas as transações materiais realizadas entre a PROHAB e a PMSC são divulgadas nesta nota, independentemente de terem sido contratadas em condições de mercado ou não.



19.2 - Resumo das Transações com Partes Relacionadas em 2025

| Tipo de Transação | Parte Relacionada | 2025 (R\$) | 2024 (R\$) | Ref. Contábil |
|--|---------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Repasses de custeio operacional (subvenção governamental – 12 parcelas de R\$ 606.709,40) | PMSC (controladora) | 7.280.512,80 | 3.850.471,17 | Conta 712 |
| Saldo devedor de contratos CEF Pró-Moradia/FGTS formalizados em nome da PMSC, registrados como passivo da PROHAB | PMSC (controladora – mutuária formal) | 2.305.182,23 | 2.769.728,11 | Contas 645-649 |
| Amortizações pagas pela PROHAB sobre contratos CEF em nome da PMSC | PMSC (controladora) | 464.545,88 | 464.545,88 | Contas 645-649 |

19.3 - Repasses da PMSC: Subvenção Governamental

No exercício de 2025, a PROHAB São Carlos recebeu da Prefeitura Municipal de São Carlos, na qualidade de acionista controladora e principal financiadora da Companhia, repasses mensais totalizando R\$ 7.280.512,80, correspondentes a 12 parcelas mensais de R\$ 606.709,40 (2024: R\$ 3.850.471,17), reconhecidos como receita de subvenção governamental de acordo com o CPC 07 (R1). Esses repasses representam 89,49% do total das receitas reconhecidas no exercício de 2025 (2024: 53,39%), evidenciando elevada dependência financeira em relação à controladora PMSC.

As condições vinculadas à subvenção foram atendidas integralmente no exercício de 2025. Não há parcelas recebidas antecipadamente que demandem reversão ao passivo, nem condições pendentes de cumprimento que possam resultar na devolução dos valores ao concedente.

19.4 - Contratos CEF Pró-Moradia em Nome da PMSC

Conforme detalhado na Nota 14 – Empréstimos e Financiamentos, a PROHAB São Carlos registra em seu passivo o saldo de R\$ 2.305.182,23 (31/12/2025) e R\$ 2.769.728,11 (31/12/2024) referente a cinco contratos de financiamento habitacional do Programa Pró-Moradia com recursos do FGTS, firmados junto à Caixa Econômica Federal (CEF). Esses



contratos estão formalizados em nome da PMSC, na qualidade de mutuária contratante, e os recursos correspondentes foram destinados à execução de empreendimentos habitacionais de interesse social sob gestão da PROHAB. No exercício de 2025, a PROHAB efetuou pagamentos de amortizações no montante de R\$ 464.545,88 sobre esses contratos. O arranjo pelo qual a PROHAB registra e amortiza obrigações formalmente contraídas pela PMSC decorre do contrato de gestão e do papel institucional da Companhia como operadora da política habitacional do Município de São Carlos.

19.5 - Condições das Transações

As transações com partes relacionadas descritas nesta nota são realizadas no contexto do cumprimento da missão institucional da PROHAB São Carlos e não necessariamente em condições equivalentes às de mercado. A administração da Companhia entende que as condições estabelecidas são adequadas ao objeto social e à legislação aplicável (Lei no 6.404/1976 e Lei no 13.303/2016), cabendo ao Conselho Fiscal e aos acionistas a avaliação quanto à conformidade com os princípios de equidade e de interesse da Companhia.

Não há, em 31/12/2025, saldos a receber ou a pagar de natureza comercial entre a PROHAB e a PMSC, excetuando-se os valores acima descritos.

20. SUBVENÇÕES GOVERNAMENTAIS – CPC 07 (R1)

A PROHAB São Carlos é empresa de economia mista municipal cujo objeto social abrange o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social no Município de São Carlos. A principal fonte de recursos para custeio das atividades operacionais consiste nos repasses mensais efetuados pela Prefeitura Municipal de São Carlos – PMSC (acionista controladora), com base em dotações orçamentárias aprovadas anualmente pela Câmara Municipal. Esses repasses enquadram-se no conceito de subvenção governamental relacionada à receita, conforme o CPC 07 (R1) – Subvenção e Assistência Governamentais. O critério de reconhecimento adotado é o de competência: a subvenção é reconhecida como receita no período em que as condições estabelecidas pela concedente foram atendidas pela Companhia e os recursos efetivamente ingressaram no caixa.

Valores Reconhecidos no Exercício

| Descrição | 2025 (R\$) | 2024 (R\$) |
|--|--------------|--------------|
| Repasses mensais da PMSC (12 x R\$ 606.709,40) | 7.280.512,80 | 3.850.471,17 |
| Participação no total das receitas | 89,49% | 53,39% |
| Variação do exercício | + 89,08% | - |



A Companhia alerta que a elevada concentração de receitas oriundas de uma única fonte pública (89,49% em 2025) representa fator de risco relevante para a continuidade operacional, devendo ser considerada pelo usuário das demonstrações contábeis na avaliação da capacidade financeira da PROHAB São Carlos para os exercícios futuros.

Em 31/12/2025, não há saldo a receber de repasses da PMSC referentes ao exercício de 2025. Não há condições pendentes de cumprimento que possam resultar na obrigação de devolução das subvenções reconhecidas.

21. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a data da apresentação destas demonstrações contábeis não foram identificados pela administração da Companhia eventos subsequentes, que afetem as demonstrações contábeis ora apresentadas.