



Companhia de Habitação Popular de Campinas

RELATÓRIO ANUAL DE ATIVIDADES

EXERCÍCIO DE 2011

INTRODUÇÃO

A COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS – COHAB-CAMPINAS, empresa de economia mista, foi criada em 17 de fevereiro de 1.965 através da Lei 3.213, tendo como acionista majoritária a Prefeitura Municipal de Campinas. De cunho eminentemente social, tem por objetivo a realização do programa habitacional do município, em conformidade com as diretrizes traçadas pela Administração Municipal, promovendo o planejamento, a produção, o financiamento e a comercialização de moradias para a faixa de interesse social.

No âmbito municipal e regional, na qualidade de agente financeiro e promotor do Sistema Financeiro da habitação é responsável pela aplicação da política nacional de habitação, que opera com recursos do FGTS, além da implantação de outros programas para financiamento da moradia criados com recursos próprios e de terceiros, que objetivam a redução do déficit de habitações.

No final do exercício de 2.002 seu capital social era de **R\$3.754.510,92** (três milhões, setecentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e dez reais e noventa e dois centavos), sendo seus acionistas, além da Prefeitura Municipal de Campinas, os senhores: Anna Maria Afonso Ferreira, Antonio Leite Carvalhaes, Elvino Silva Filho, Geraldo César Bassoli Cezare e Vera C. Júlio Gomes Balbo e/ou Sonia Gomes Júlio Mossa.

DIRETORIA TÉCNICA

A Diretoria Técnica, entre outras atribuições de sua esfera de atuação, realizou as seguintes tarefas:

- Atendimentos a adquirentes, para orientações diversas;
- Resposta a protocolados de natureza diversa;
- Reuniões técnicas, junto a secretarias, entidades e empresas diversas;
- Preparação de ofícios e memorandos diversos;
- Fornecimento de cópias de projetos e arquivos digitais;
- Pesquisa quanto a zoneamento, uso e ocupação do solo e legislação de nomenclaturas;
- Atendimento a universitários sobre informações sobre a produção da COHAB/Campinas;
- Organização de material de arquivo morto;
- Pesquisa contínua no arquivo analógico;

Projetos visando a regularização fundiária de Associações de Moradores:

Jardim Rosália - reuniões para finalização do cumprimento de exigências sobre regularização e solicitação de certidões para registro cartorário.

Jardim Santo Antonio - levantamento topográfico

Parque Shalon - revisão de plantas para finalização do processo de regularização fundiária.

Nossa Senhora Aparecida - sobreposição de áreas com o DIC V para estudo de divisa para o processo de retificação de áreas e medidas.

Projetos visando à regularização fundiária de para favelas:

NR Bairro da Vitória - revisão de greides de ruas com vistoria para confirmação de dados físicos para desenvolvimento de projetos de drenagem e pavimentação.

NR Genesis - correção do projeto urbanístico e memoriais descritivos conforme análise técnica emitida pela SEHAB.

Montagem da planta de retificação da gleba e encaminhamento para SEHAB PMC

NR Guaraçaí - correção do projeto urbanístico e memoriais descritivos conforme análise técnica emitida pela SEHAB e revisão da certidão gráfica do Núcleo Guaraçaí;

NR Independência - revisão da planta de loteamento e correção do memorial descritivo de lotes;

Regularização de projetos para o Programas de Aceleração do Crescimento – PAC e Minha Casa Minha Vida:

PAC Taubaté - projeto do Parque Linear às margens do córrego, dotando-o de áreas de preservação permanente com recuperação de mata ciliar, áreas de lazer com parques infantis, ciclovias, pistas de caminhada, vestiários e outros equipamentos;

Quantificação de itens construtivos para planilha orçamentária dos equipamentos do parque: vestiários, playground e condomínios residenciais;

Desenvolvimento de projetos básicos; projetos de equipamentos públicos como: playground, vestiários, ciclovia, quadras esportivas ambientações etc.

Desenvolvimento de desenho dos núcleos de favelas após a remoção das famílias destes núcleos Proposta Urbanística, indicação da Infraestrutura, proposta de Remoção

Montagem de cadernos de apresentação do PAC Taubaté para o Ministério das Cidades.

MCMV

Elaboração de projeto do condomínios habitacionais do Residencial Sete Quedas
Elaboração de Projeto simplificado dos condomínios da Área 1 para aprovação na PMC

PAC Anhumas

Revisão do loteamento do Núcleo Guaraçaí em função do reposicionamento de unidades nos lotes;
Revisão solicitada pela Sehab de plantas de aprovação conforme "as built "fornecido.

PAC Viracopos

Revisão do loteamento das quadras D1, C1, U e T da Gleba B , em função de atualização de levantamento planialtimétrico e criação de lotes suplementares

PAC Quilombo

Vistoria nos núcleos a fim de atualizar os projetos (São Marcos, Santa Mônica, Jardim Campineiro);
Revisão das plantas de loteamento, planta de doação, perfil memorial dos núcleos citados conforme solicitação da SEHAB a partir de novos conceitos de projeto.

PAC FNHIS – Gleba B e Guaraçaí

Revisão da Quadra "S" da Gleba B em função da atualização cadastral.
Reposicionamento das unidades novas programadas.

Programa de Subsídio Habitacional - PSH

Mapeamento dos beneficiários do Programa PSH nos empreendimentos Rosalina e Vila Esperança.
Atendimento ao Ministério das Cidades em relação a conclusão das obras e aplicação dos recursos.

Empreendimentos COHAB/Campinas

DIC V

Lançamento nas plantas de numeração e loteamento de todos os nomes oficiais das ruas;

DIC VI

Processo para apreciação e liberação junto ao GRAPROHAB;
Vistoria nos condomínios para compatibilização do número de vagas de automóveis projetado;
Memorial de Incorporação de 35 condomínios;
Solicitação de Certidões de Valor Venal de todos os apartamentos dos 35 condomínios.
Solicitação de revalidação do Decreto de Aprovação para registro cartorário.

Conjunto Habitacional Porto Alegre - Capivari

Vistoria de lotes próprios e proposta de retificação de áreas e medidas;
Estudos de subdivisão dos lotes maiores para possibilitar facilidade de venda.

Jardim Rosalina

Vistoria completa do bairro a fim de diagnosticar áreas de risco ou impróprias à ocupação.
Estudos urbanísticos de desocupação de várias para transformação em sistemas de lazer

Vila Esperança

Vistoria para verificação e quantificação de bocas de lobo, pontos de visita e outros equipamentos de águas pluviais para atualização de planta de drenagem.

Jardim Telesp

Solicitação de revalidação do decreto de aprovação para registro cartorário

Conjunto Habitacional Residencial Olímpia

Orçamento para a execução do projeto de recuperação ambiental e montagem do processo de licitação visando o atendimento de exigências da CETESB.

Jardim Monte cristo e Parque Oziel:

Atendimento a população – assuntos diversos (medidas, áreas, problemas de vizinhança, etc)

Gleba B:

Revisão do projeto de arruamento e loteamento, a pedido da SEHAB em função de novas áreas de preservação.

Protocolos de avaliação de imóveis:

Manifestação sobre a regularidade do imóvel, plantas, áreas, etc.

Orozimbo Maia – condomínio Santa Cruz:

Atualização dos quadros NBR – incorporação imobiliária

Layout da Sede da Cia de Habitação:

Arquivo da Cohab e auditório da SEHAB
Coordenadoria de Liquidação de Fundos
Projeto do novo Arquivo Morto
Estudo para mudança do arquivo para anexo (garagem) da Cohab
Setor de Informática
Tesouraria
Setor Social, Protocolo e Recepção

Lotes Remanescentes da Cohab

Localização em foto aérea;
Montagem de caderno explicativo dos lotes remanescentes disponíveis;
Estudo de subdivisão de lotes;
Pesquisa de zoneamento;
Solicitação de Certidão de uso e ocupação do solo
Pesquisa de localização de lotes próprios a serem vendidos por licitação, bem como a reprodução (cópias) dos dados para fazerem parte das pastas do certame.

Jardim Miriam

Solicitação de certidão de uso e ocupação do solo e ficha de informação completa;
Estudos de implantação de diversas tipologias para melhor aproveitamento da gleba

Diversos

Secretaria de ação Social

Atendimento a demanda da secretaria da ação social, tais como desenho da planta de anexação dos terrenos que compõem a área do núcleo assistencial do Alto do Taquaral

Ong Associação Projeto Anhumas

Projeto para nova sede social do projeto anhumas.
Ajustes de retificação da área cedida ao projeto pela PMC

Coordenadoria de Projetos.

1- Avaliação de Imóveis comerciais de propriedade da Cohab para instruir procedimentos licitatórios:

2- Avaliação de Imóveis residenciais para revenda:

- Vila Miguel Vicente Cury - Rua dos Guaianazes, 405 - qd. 28 - lote 01
- Terrenos em Santa Bárbara, Limeira e Sumaré
- Imóvel situado à Rua Giovani Boscolo, nº 691 - Quadra M - lote 02 - Rafard
- Imóvel situado à Rua Laércio Leite de Godoy, nº 448, Bloco B, Apartamento 11, Condomínio Dalva de Oliveira, no C.H. Chico Mendes DIC V, Campinas
- Imóvel situado à Rua 70A, nº 83 - lote 10 - Quadra J3 - Jd. Rosalina / Campinas
- Apartamento situado à Rua Silvana Teixeira Reis, nº 455 - apto 42 - Bloco A
- Imóvel situado à Rua Jovenal Fernandes (antiga Rua 01), nº 531 - lote 37 - Qd A - C.H. Pq da Floresta
- Atualização de valor de avaliação - Vl. Costa e Silva
- Apartamento situado às Rua Prof. José Geraldo Souza Carreira, nº 66 ap 22 - Bloco C - DIC V
- Imóvel situado à Rua Antônio Teodoro de Castro (29), nº 252 - lote 09 - Quadra V - C.H. Vila Esperança
- Imóvel situado à Rua Quintino Moreira da Silva (02), nº 278 - Quadra S - lote 07 - C.H. São Luis
- Imóvel situado à Rua Waldemar Silveira (01), nº 254 - N. R. Vida Nova

- Imóveis situados no C.H. Porto Alegre - Rua Américo Forti - Quadra G (lote 12) e Quadra M (lote 05)
- Apartamento no Condom. Maceió - Rua Alcides Fonseca Jr, nº 60 - apto 37 - Bloco C1 - DIC I
- 23 lotes do Jd Mirassol
- Atualização da avaliação de imóvel na VI. Orozimbo Maia - situado à Rua Dr. Laerte de Moraes - lote 06 - Quadra V - ao lado o nº 515 - C.H. Orozimbo Maia
- Unidade autônoma - Dic-V - Condomínio Araci de Almeida - Bloco D - Ap 12
- Unidade autônoma - Dic-V - Condomínio Araci de Almeida - Bloco D - Ap 12
- Unidade autônoma - Dic-V - Condomínio Araci de Almeida - Bloco D - Ap 12
- Unidade autônoma - Dic-V - Condomínio Araci de Almeida - Bloco D - Ap 12
- Unidade autônoma - Dic-V - Condomínio Araci de Almeida - Bloco D - Ap 12
- Imóvel situado à Rua Adriana Rocha do Nascimento, nº 243 - Quadra U - lote 06 - Residencial São Luis
- Imóvel situado à Rua Abigail Zeni Nader, nº 450 - apto 11 - Bloco C - Condom. Praia de Indaiá - DIC VI - Campinas - SP
- Imóvel situada à Rua Profa. Wanda Guarneri de Almeida Negreiros, nº 241 - apto 42 -Bloco B - Condom. Manoel Bandeira - C.H. Pq Itajaí - Campinas /SP
- imóvel situado à Rua Edilson Ferreira da Silva, nº 27 - Quadra O - lote 14 - São Luis - Campinas/SP
- Imóvel situado à Rua Comendador Arly Gomes Ribeiro, nº 398 - Quadra G - lote 36 - Residencial São José
- Terrenos da Cohab, localizados no C.H. Vila Rica, Vila Costa e Silva, e Vila Campos Sales
- Terreno da Cohab, localizado na Vila Campos Sales - Campinas /SP
- Imóvel situado á Rua dos Imarés, nº 456. Conjunto Habitacional Costa e Silva - Campinas
- Apartamento localizado no DIC III - Condom. Teresina - Rua Luis Octavio Teixeira Mendes, nº 100 - apto 14 - Bloco C - Campinas / SP
- Imóvel situado À Rua Waldemar Silveira, nº 130 - Qd. J1 - lote 13 - Vida Nova
- Imóveis localizados no C. H. Vila Padre Manoel da Nóbrega - Campinas/SP
- Imóvel situado à Rua Josepha Sigrist (12), nº 56 - Qd. I - lote 07 - C.H. Residencial Jardim Telesp - Campinas /SP
- Imóvel situado à Rua Jorge Abdelmassih (55), nº 88 - Qd. H2 - lote 32 - C. H. Pq Itajaí - 4º fase - Campinas/SP
- Apartamento situado à Rua Olézio Arruda Camargo, nº 256 - ap 31 - Bloco C - DIC V - Condom. Cartola
- Apartamento localizado à Rua Severo Gomes (18), nº 104 - Bloco C - apto 11 - Condom. Vinícius de Moraes - C.H. Parque Itajaí
- Apartamento localizado à Rua Manoel de Abreu, nº 35 - Bloco B - apto 42 - Condomínio Cora Coralina - C.H. Parque Itajaí
- Imóvel localizado à Rua Antônia Ginez de Paula (16), nº 27 - Quadra M - lote 14 - C. H.; Vila Ayres - Itapetininga/SP

3- Parque Linear Vilas do Taubaté

Planilha de Orçamento utilizando base Sinapi para meses de Fevereiro; Março e Junho de 2.011

4- Contratos e atividades dos técnicos de engenharia e de edificações

Escopo de gerenciamento:

Manutenção de fiscal – mestre de obras em período integral na obra. Conferência de medições e elaboração das Planilhas da Caixa para instruir processo de pagamento da contratada;

Conferência dos trabalhos de locação das unidades habitacionais;

Acompanhamento técnico de engenharia para garantia da qualidade estabelecida no contrato junto a PMC.

Protocolo PMC: 2.010 / 10 / 35439 - CONTRATO PMC X COHAB 38 / 2.011.

Objeto: gerenciamento e acompanhamento de obras de infraestrutura e construção de 108 UH

Protocolo PMC: 2.010 / 10 / 37568 - CONTRATO PMC X COHAB 41 / 2.011.

Objeto: serviço de fiscalização das obras contratadas pela PMC através da Concorrência Pública 03/2010 - 96 UH

Protocolo PMC: 2.007 / 10 / 43.623 - CONTRATO PMC X COHAB 64 / 2.008.

Objeto: serviços de fiscalização de obras contratadas pela PMC através da Concorrência Pública 03/2010

Protocolo PMC: 2.009 / 10 / 26.865 - CONTRATO PMC X COHAB 65 / 2.010.

Objeto: gerenciamento das obras de ampliação de 250 UH

Protocolo PMC: 2.009 / 10 / 26.080 - CONTRATO PMC X COHAB 159 / 2.009.

Objeto: serviços de gerenciamento e acompanhamento das obras de execução Jd Malrisa fase 2 - Gleba - B – objeto PAC Viracopos – 185 U.H.

5- Serviços técnicos de Topografia

Atividades relacionadas ao atendimento dos contratos de gerenciamento junto a PMC/SEHAB, relacionados no item 5.

DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

Departamento Administrativo

- O Departamento Administrativo conta com 32 colaboradores, sendo 25 empregados de carreira, 4 comissionados e 3 aprendizes, atuou em 2.011 como unidade meio, provedora de recursos administrativos e humanos.
- Com essa equipe, atendeu, de maneira criteriosa e ágil, as requisições da Diretoria, dos Departamentos e das Coordenadorias, fornecendo os materiais necessários à realização dos trabalhos administrativos e de obras, além dos serviços de transportes, de limpeza e manutenção, de segurança e telefonia;
- Promoveu a gestão de pessoas e o desenvolvimento dos recursos humanos da Companhia;
- Procedeu à revitalização e modernização dos computadores da COHAB, sistemas e programas, além de suporte operacional aos seus usuários;
- Disponibilizou para as demais unidades operacionais da Companhia, recursos administrativos e de assessoria para a elaboração ou reformulação de procedimentos, fluxos e outros documentos internos, além da elaboração, emissão e controle das normativas internas da COHAB;
- Responsabilizou-se pela elaboração e conclusão de todos os procedimentos licitatórios para a contratação de serviços ou aquisição de bens;
- Atendimento aos agentes do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, adotando as providências necessárias ao cumprimento das exigências e o fornecimento da documentação requisitada, além do acompanhamento dos processos em andamento;
- Elaboração e administração de contratos com terceiros, com prévia análise jurídica do seu conteúdo;
- Controle de materiais de consumo e de construção em estoque do setor de Almoxarifado;
- Administração dos contratos de serviços terceirizados – vigilância e limpeza;
- Administração do patrimônio da COHAB (ativo imobilizado e imóveis);
- Administração dos arquivos (ativo e inativo);
- Administração da frota de veículos;
- Registro e controle da movimentação de papéis e protocolos em circulação na Companhia;
- Atendimento ao cliente externo da COHAB. Em 2.011 foram atendidas 125.446 pessoas, além da emissão de boletos para pagamento de prestações no total de 19.853, equivalente a R\$3.304.951,73.
- Serviços administrativos incluindo: controle do ativo fixo; bens imóveis; locação e cessão de imóveis patrimoniais; administração dos contratos terceirizados de limpeza e vigilância; controle e manutenção da frota de veículos; telefonia; atendimento ao público, protocolização de documentos, controle e movimentação de documentos e expedientes; guarda, manutenção e controle dos arquivos de adquirentes e de documentos inativos.

Coordenadoria de Administração e Transportes

Arquivo Geral - movimentação de pastas

Pastas solicitadas para consulta ou procedimentos diversos	16.824
Documentos recebidos para arquivamento	18.990
Devolução de pastas	16.878
Análise de pastas, reorganização, seleção e expurgo de documentos	2.893
Caixas de arquivo morto recebidas para guarda	33
Atendimentos diversos e informações telefônicas	832

Central de Atendimento

Pessoas atendidas	Atendimento telefônico	Atendimento total	Média/mês
110.538	14.908	125.446	10.453

Emissão de boletos

Boletos emitidos	Valor emitido	Média/mês de emissões	Média/mês valor emitido
19.853	R\$3.304.951,73	1.654	R\$275.412,64

Administração do patrimônio imóvel

Lotes comerciais vagos	24
Imóveis comerciais locados	01
Imóveis comerciais cedidos à Prefeitura	14
Imóveis comerciais cedidos a associações de bairros	10
Imóveis comerciais utilizados como praça	4
Imóveis comerciais em penhora pelo DJ	5
Imóveis residenciais locados	2
Imóveis residenciais cedidos	2
Imóveis residenciais vagos	16
Imóveis destinados a projetos habitacionais cedidos	0
Imóveis destinados a projetos habitacionais vagos	4
Áreas remanescentes sem destinação	1
Imóvel comercial – sede da COHAB	1
Imóvel comercial – almoxarifado da COHAB	1
Total de imóveis em Campinas	85

Imóveis de propriedade da COHAB

Lotes comerciais vagos	15
Total dos imóveis de propriedade da COHAB	100

Protocolo Geral - Movimentação

Expedientes protocolados (adquirentes)	4.414
Expedientes protocolados (diversos)	304
Expedientes protocolados (internos)	517
Total de expedientes protocolados	5.235
Expedientes recebidos da Prefeitura e Sistema 156	253
Ofícios e cartas expedidas	14.320

Telefonia – Custo mensal:

PABX e linhas diretas e celulares - **Custo – R\$84.878,74**

Média/custo das ligações **R\$7.073,22**

Quantidade de ligações

Serviço	Particular	Total
80.449	947	81.396

Transportes

Km rodados	Combustível/litros	Combustível	Consertos	Gasto total	Gasto total	Média Km/l
192.492	22.103,10	R\$30.471,37	R\$26.219,40	R\$56.690,77	R\$56.690,77	9,45

Energia elétrica e água (Sede, Almoarifado e Rua São Carlos)

Energia elétrica – custo	Água - custo
R\$63.284,52	R\$51.343,76

Serviços terceirizados – limpeza e manutenção (RCA – Produtos e Serviços Ltda)

Quantidade de profissionais	Custo anual
3 auxiliares de limpeza	R\$179.257,32
1 copeira	
1 jardineiro	
1 porteiro	

Vigilância e Segurança (Grupo de Segurança e Vigilância - GSV)

Quantidade/profissionais	Custo anual
4 vigilantes, sendo 2 na sede da COHAB e 2 no Almoarifado	R\$181.471,68

Coordenadoria de Informática e Gestão de Dados.

Esta Coordenadoria é responsável pelo planejamento da empresa na área da informática e sistema de informação, pesquisando, analisando e implantando novas tecnologias, além de fornecer suporte técnico aos usuários e supervisionar a digitalização do geo-referenciamento de mapas e coordenar o desenvolvimento de programas de interfaceamento (mapa digital/banco de dados).

SOFTWARE

GCI – Gerenciador de Créditos Imobiliários → atualizações de programas dos vários módulos existentes e manutenção do cadastro de usuários, atribuindo, retirando ou modificando seus acessos;

CIM – Cadastro de Interessados em Moradia → adaptações no sistema para atender as necessidades dos usuários;

SRF – Sistema de Regularização Fundiária → manutenções adaptativas e correções nos dados de acordo com os desmembramentos ocorridos em algumas áreas;

SRF – Sistema de Regularização Fundiária (Santo Antonio) → alterações para funcionamento do sistema em máquina local (fora da rede necessário à realização do cadastro das famílias;

CMP – Controle de Movimentação de Pastas → manutenções adaptativas para atender as necessidades do setor;

Protocolo – Controle de Protocolos → conversão do bando de dados Paradox para MySQL

PSH – programa para emissão de contratos do PSH → adaptações para atender as alterações das portarias do Ministério das Cidades;

IMOB – Sistema de controle de imobilizado → criação de um novo sistema em Delphi, com a conversão pae MySQL, da base de dados do sistema antigo;

COE – Controle de Ocorrências e Equipamentos → manutenções adaptativas e corretivas no sistema para atender as necessidades dos usuários;

AtuaEnd – Atualização de endereços → Manutenções corretivas no sistema para aumentar a segurança e sigilo das informações dos funcionários

SCU – Sistema de Cadastro de Usuários → criação de cadastro de novos funcionários e protocolo de acesso aos diversos sistemas desenvolvidos pela CIGD

HARDWARE

Equipamentos adquiridos:

- Switch 48 portas 3com/HP
- Testador de cabos UTP
- Dispositivo de backup ultrium
- 84 monitores 18,5 polegadas de LED/LCD
- 18 computadores
- Mouses, teclados, fontes e estabilizadores para substituição de hardwares danificados

REDE

Infraestrutura / Sistemas de Rede

- Desenvolvimento de novo servidor de e-mail
- Implantação de novo dispositivo de backup Ultrion
- Implantação de novo sistema de e-mail – Groupwise
- Implantação de webmail
- Implantação do sistema de comunicação instantânea Novell Messenger
- Treinamento de funcionários da COHAB para uso do novo sistema de e-mail
- Aplicação de Packs de atualização no Servidor Open Enterprise Server 2
- Aplicação de Packs de atualização no Servidor Groupwise
- Atualização das estações de trabalho do subsistema lprint
- Atualização do Servidor Zenworks Configuration Mangement
- Atualização dos clientes Zenworks nas estações de trabalho da versão 10 para 11
- Servidor folha de pagamento, ponto eletrônico e contábil
- Manutenção do banco de dados SQL Server 2005 express
- Atualização do software Hitec
- Servidor de aplicação e banco de dados jurídicos
- Atualização do software CPPRO, utilizado no departamento jurídico p/ controle de processos

Internet

- Desenvolvimento do novo site
- Manutenção do site
- Manutenção da intranet
- Manutenção e criação das contas de e-mail da empresa

Diversos

- Suporte ao usuário, manutenção preventiva e corretiva de equipamentos – atendimento de 386 solicitações de serviço; atendimento de diversas ocorrências por telefone que não resultam na abertura de solicitação de serviços; atualizações do software CPPRO nas estações de trabalho do Departamento Jurídico.

Coordenadoria de Recursos Humanos.

A Coordenadoria de Recursos Humanos é responsável pela administração de pessoal, recrutamento e seleção, treinamento e desenvolvimento dos recursos humanos.

Sindicatos dos Empregados: Sindicato dos Trabalhadores em Empresas de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Empresas Cooperativas Habitacionais do Estado de São Paulo

Sindicato Patronal: Sindicato da Construção Civil – SINDUSCON

Data base: Maio

Correção Salarial 2011: 8,00% sobre os salários praticados em 30 de abril de 2.010, para todos os empregados.

Ações Trabalhistas: custo em 2011 para o pagamento de indenizações, recursos, custas e perícias - R\$25.085,21.

Dispensa de funcionários: custo em 2011 – R\$407.270,00 (dispensas sem justa causa e pedidos de demissões).

Concurso Público nº 01/11: realizado, através da empresa Instituto Nacional de Educação CETRO, concurso para os empregos de Servente, Auxiliar de Topografia, Carpinteiro, Eletricista, Encanador, Mestre de Obras, Técnico em Edificações, Técnico em Informática Junior, Técnico em Topografia, Administrador de Rede Junior e Assistente Social Junior.

Administração de Recursos Humanos

Benefícios do acordo coletivo de trabalho		Custo anual
Seguro de vida em grupo	R\$ 20.000,00	Morte por qualquer causa
	R\$ 20.000,00	Invalidez total ou parcial por acidente
	R\$ 10.000,00	Morte do cônjuge por qualquer causa
	R\$ 5.000,00	Morte de filhos por qualquer causa
Auxílio funeral - Para o empregado, cônjuge, companheiro e dependentes diretos		R\$3.000,00
Auxílio previdenciário – Complementação do valor do benefício até o limite do salário do empregado, por um período de 6 meses no máximo por doença e 12 meses por acidente de trabalho		R\$137,98
Auxílio creche – R\$143,08 mensais, para filhos de empregados com idade de zero a seis anos, onze meses e vinte e nove dias, ou deficientes ou permanentemente inválidos		R\$23.485,18 15 empregados beneficiados
Cesta básica no valor de R\$65,00 p/ empregados c/ salário não superior a R\$1.400,00		R\$7.862,61 9 empregados beneficiados
Vale alimentação ou refeição no valor de R\$21,00 subsidiado em 95%, inclusive no período de férias e aos empregados afastados, acidente de trabalho, auxílio doença e salário maternidade o mesmo número de vales, subsidiado em 100%. Nos horários extraordinários com mais de quatro horas contínuas, aos sábados domingos e feriados, fornecimento de um vale refeição para cada dia trabalhado.		R\$713.655,11 159 empregados beneficiados
Convênio médico – UNIMED Empregados, dependentes legais e agregados.		COHAB – R\$243.382,19 Empregados – R\$287.570,50
Bônus supermercado - Oferecido aos empregados (opcional), sem custo para a empresa, para desconto em folha de pagamento.		

Direitos do Acordo Coletivo	Custo anual
Horas extras	R\$27.763,49 Horas extras + DSR sem horas extras
Outros direitos – Ausências justificadas; estabilidade e licença para adotantes; estabilidade para empregados em vias de aposentadoria.	

Direitos legislativos	Custo anual
Vale transporte – Financiado pelo empregado em 6% do salário base e a parcela restante pela COHAB (empregados, estagiários e aprendizes)	R\$33.868,20 68 colaboradores beneficiados
Férias – Pagamento do período aquisitivo, um terço constitucional e abono pecuniário.	
FGTS – Recolhimento referente a 8% da remuneração do empregado.	
13º salário – 1ª parcela em 30 de novembro e 2ª parcela até 20 de dezembro.	

Direitos Previdenciários	Observação
Auxílio doença	06 empregados afastados (oitocentos e cinco dias de afastamento)
Auxílio acidente do trabalho	Nenhum acidente do trabalho
Salário família (R\$14,99 por filho de 14 anos incompletos, para salários até R\$ 623,44)	R\$186,62 1 empregado beneficiado
Salário maternidade	01 empregada afastada (120 dias de afastamento)
Aposentadorias - Por invalidez, por idade e especial	03 empregados afastados por invalidez

Programas exigidos pela legislação trabalhista administrados pela CRHU

Programa	Objetivo
CIPA – Comissão Interna de Prevenção de Acidentes	Prevenção de acidentes 2 representantes do empregador e 2 representantes dos empregados.
SIPAT – Semana Interna de Prevenção de Acidentes	Realizada no mês de novembro.
PCMSO – Programa de Controle Médico e Saúde Ocupacional	Promover a saúde dos empregados, prevenindo doenças através de exames periódicos.
PPRA – Programa de Prevenção e Riscos Ambientais	Prevenção da saúde e da integridade física dos empregados.

Programas internos administrados pela CRHU

Programa	Objetivo
Avaliação de desempenho	Instituição de critérios para movimentação dos empregados dentro das carreiras. Em 2011 foram realizadas as avaliações dos empregados, atualmente em fase elaboração do relatório final das movimentações de carreiras.
Programa aprendiz Orientação profissional	Reflexão e orientação sobre a escolha profissional dos menores aprendizes. A empresa conta com 4 aprendizes em atendimento à cota trabalhista.
Biblioteca	Programa sócio cultural de incentivo à leitura. Em 2011 o espaço da biblioteca foi reestruturado, contando atualmente seu acervo com 680 títulos.
5º Concurso literário	Estimular a criatividade literária dos empregados. O tema em 2011 foi uma crônica de tema livre e contou com a participação de 15 colaboradores, com premiação para os primeiros três trabalhos selecionados.
5ª Feira de Talentos	Programa sócio cultural que objetiva incentivar, reconhecer e divulgar as habilidades dos colaboradores em atividades artísticas e artesanais. Foi realizado um concurso fotográfico com o tema “Belezas da minha cidade, um olhar sobre meu bairro”, que premiou as 3 melhores fotografias. Participaram desse concurso 22 colaboradores.

Programas de qualidade de vida

Programa	Objetivo
Campanha de prevenção a gripe	Aplicação de vacinas preventivas (opcional). A campanha realizada em 2011 atendeu a 78 colaboradores.
Antitabagismo	Conscientização dos empregados fumantes, dos males causados pelo uso do cigarro através de campanhas anuais.
Coleta seletiva	Conscientização quanto à necessidade de preservação do meio ambiente.

Movimentação de pessoal no ano

Característica	Em 31.12.10	Admissão	Demissões	Aposentadoria	Em 31.12.11
Empregados efetivos (inclusive aposentadoria/invalidez)	104	16	16 (*)	03	101
Empregados em licença sem remuneração	0	0	0	0	0
Empregados em comissão	23	14	10	0	27
Diretor empregado	4	03	03	0	4
Estagiário	11	11	6	0	16
Menor Aprendiz (Patrulheiro)	5	0	0	0	5
TOTAIS	147	44	35	03	153

(*) Conforme informações transmitidas ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo

Quadro salarial da COHAB-Campinas (mensal)

Característica	Nº	Vencimentos	Encargos	Total
Funcionários Ativos (efetivos, cargo em comissão e aposentadoria/invalidez)	128	336.156,08	300.288,23	636.444,31
Diretores Empregados	4	45.774,49	40.890,35	86.664,84
Estagiários	16	9.290,36	10.591,01	19.881,37
Aprendiz	5	2.180,00	2.572,40	4.752,40
Total	153	393.400,93	354.341,99	747.742,92

Coordenadoria de Suprimentos.

Coordenadoria de Suprimentos é responsável por efetuar compras, contratação de serviços; cadastro de fornecedores; elaboração e aprovação jurídica, pelo Coordenador, das normas dos editais de licitações e seus anexos; registro e administração de contratos; registro e controle de materiais de consumo e de construção – almoxarifado; conferência, cálculos e controle de impostos retidos; manutenção de máquinas e equipamentos; atendimento aos agentes de fiscalização do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, bem como o acompanhamento dos processos em andamento.

Despesas com Compras Serviços e Contratações

Compras	R\$216.255,70
Contratação de serviços	R\$232.534,41
Contratos assinados - pagos	R\$1.491.825,36

Licitações

Carta Convite	0
Tomada de Preços	01
Pregão	02
Concorrência Pública	07

Licitações realizadas - Pregões

01/11 → aquisição de 84 monitores de LCD ou LED de 18 polegadas widescreen

02/11 → contratação de serviços de suporte para 150 licenças do sistema Novell Open Workgroup suite, modalidade VLA standboard

Licitações realizadas – Tomadas de

01/11 → contratação de licença de uso e manutenção do sistema informatizado de administração de créditos imobiliários - GCI

Licitações realizadas – Concorrências Públicas

01/11 → venda de imóvel designado por gleba 11-A, com área 197.763,05 m², Campinas

02/11 → venda de terreno designado por lote 01 – qd 32 – Vila 31 de Março - Campinas

03/11 → venda dos terrenos designados por: lote 57, qd 53 com área de 314,10m², lote C-107, qd 02 com área de 1055,30m² - CH Boa Vista – Campinas

04/11 → venda de terreno designado por lote 09, qd L – VI Campos Sales, com 1.771,00m² - Campinas

05/11 → venda de 19 terrenos com destinação comercial, localizados em Campinas

06/11 → venda de 04 terrenos com destinação comercial, localizados em Campinas

07/11 → venda de 06 terrenos com destinação comercial, localizados em municípios vizinhos

Departamento Financeiro e Contábil.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/12/2.011 E 31/12/2.010 (Em Unidade de Real)

ATIVO	31/12/2.011	31/12/2.010
CIRCULANTE		
Caixa e Bancos	913.961	985.707
Títulos CVS	-	38.314.147
Títulos e Valores Mobiliários	8.491.383	3.768.465
Prestações a Receber	5.626.414	6.654.324
Devedores por Vendas Compromissadas	4.573.390	5.496.090
FCVS a Receber	-	4.718.143
Estoques	112.346	107.095
Contas a Receber Terreno	26.985	215.675
Contas a Receber P. M. C.	579.308	624.033
Outros Créditos	604.073	571.457
	20.927.860	61.455.136
NÃO CIRCULANTE		
Realizável a Longo Prazo		
Devedores por Vendas Compromissadas	35.766.622	42.177.062
Projetos em Fase Desenvolvimento	925.602	1.274.111
Terrenos e Bens para Urbanização e Comercialização	7.051.000	8.506.752
F.C.V.S. a Receber	174.452.128	163.615.217
Contas a Receber P. M. C.	3.900.000	100.000
Negociação de Dívida	1.175.548	1.264.657
Outros Créditos	920.551	885.188
	224.191.451	217.822.987
Investimentos Imobilizado	53.890	53.890
	1.936.088	2.002.884
	226.181.429	219.879.761
TOTAL DO ATIVO	247.109.289	281.334.897
PASSIVO	31/12/2011	31/12/2010
CIRCULANTE		
Fornecedores	447.543	541.904
Encargos Sociais, Trabalhistas e Tributários	1.162.544	1.122.781
Títulos CVS	-	38.314.147
Empréstimos S.F.H.	2.433.422	4.338.765
Recebimentos para Amortização de Dívidas	4.493.399	2.938.215
Programa de Subsidio à Habitação	-	542.989
F.C.V.S. a Recolher	-	4.718.143
Ações Trabalhistas e Indenizações a Pagar	31.000	77.800
Outros Débitos	46.410	65.063
	8.614.318	52.659.807
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos S.F.H. – Fase Retorno	215.482.407	211.424.956
Credores por Recursos Vinculados	4.356.247	4.541.863
Recebimentos para Amortização de Dívidas	5.172.640	5.859.317
Ações Trabalhistas e Indenizações a Pagar	-	31.000
Outros Débitos	346.769	120.620
	225.358.063	221.977.756
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital Social	7.249.083	3.754.511
Reservas de Capital	7.835.896	3.830.468
Reservas de Reavaliação	1.004.557	1.021.146
	(2.952.628)	(1.908.791)
	13.136.908	6.697.334
TOTAL DO PASSIVO	247.109.289	281.334.897

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO EM 31/12/2.011 E 31/12/2.010 (Em Unidade de Real)

	31/12/2.011	31/12/2.010
RECEITAS DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Variações Monetárias	1.286.338	502.831
Financeiras	3.198.915	3.972.682
Produção e Comercialização	7.814.256	6.868.124
	12.299.509	11.343.637
DESPESAS DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Variações Monetárias	(598.262)	(543.896)
Financeiras	(1.493.942)	(2.534.839)
Tributárias	(21.944)	(14.941)
Produção e Comercialização	(294.477)	(151.407)
	(2.408.625)	(3.245.083)
LUCRO BRUTO	9.890.884	8.098.554
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS		
Salários e Encargos Sociais	(8.655.614)	(7.543.387)
Honorários da Diretoria	(526.792)	(476.636)
Materiais	(284.348)	(207.226)
Serviços de Terceiros	(1.130.889)	(1.136.937)
Outras Despesas	(379.410)	(335.751)
	(10.977.053)	(9.699.937)
Outras Receitas (Despesas)	25.743	(34.662)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(1.060.426)	(1.636.045)
PREJUÍZO POR AÇÃO	(0,146)	(0,436)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31/12/2.011 E 31/12/2.010 (Em Unidade de Real)

	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva de Reavaliação	Prejuízos Acumulados	Patrimônio Líquido
SALDOS EM 01/01/2.010	3.754.511	5.713.996	1.037.735	(2.172.863)	8.333.379
Realiz. Res. de Reavaliação	--	--	(16.589)	16.589	--
Prejuízo do Exercício	--	--	--	(1.636.045)	(1.636.045)
Compensação Prejuízo	--	(1.883.528)	--	1.883.528	--
SALDOS EM 31/12/2.010	3.754.511	3.830.468	1.021.146	(1.908.791)	6.697.334
Realiz. Res. de Reavaliação	--	--	(16.589)	16.589	--
Integralização PMC	3.494.572	(3.494.572)	--	--	--
Capital a Integralizar	--	7.500.000	--	--	7.500.000
Prejuízo do Exercício	--	--	--	(1.060.426)	(1.060.426)
SALDOS EM 31/12/2.011	7.249.083	7.835.896	1.004.557	(2.952.628)	13.136.908

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31/12/2.011 E 31/12/2.010 (Em Unidade de Real)	31/12/2.011	31/12/2.010
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Ajustes no Resultado		
Prejuízo do Exercício	(1.060.426)	(1.636.045)
Depreciações e Amortizações	320.825	296.925
Reserva para Aumento Capital	7.500.000	-,-
Redução (Aumento) em Ativos		
Devedores por Vendas Compromissadas	7.333.140	12.211.157
FCVS a Receber	(6.118.768)	26.415.692
Prestações a Receber	1.027.910	558.274
Contas a Receber Terrenos	188.690	(116.428)
Contas a Receber PMC	(3.755.275)	3.014.283
Outros Ativos	1.820.140	1.235.836
Aumento (Redução) em Passivos		
Fornecedores	(94.361)	100.288
Credores por Recursos Vinculados	(185.616)	203.036
Ações Trabalhistas	(77.800)	(294.300)
Outros Passivos	(3.602.377)	904.557
	3.296.082	42.893.275
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Empréstimos SFH	(36.162.039)	(2.585.467)
Programa Subsídio à Habitação	(542.989)	(20.500)
	(36.705.028)	(2.605.967)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Movimentação Líquida de Imobilizado	(254.029)	(495.074)
AUMENTO (REDUÇÃO) CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA	(33.662.975)	39.792.234
Caixa e Aplicações Financeiras no Início do Exercício	43.068.319	3.276.085
Caixa e Aplicações Financeiras no Final do Exercício	9.405.344	43.068.319
AUMENTO (REDUÇÃO) CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA	(33.662.975)	39.792.234
INFORMAÇÕES ADICIONAIS		
Juros Pagos no Exercício	1.271.813	2.248.291

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.011

NOTA 01. CONTEXTO OPERACIONAL

A **Companhia de Habitação Popular de Campinas – Cohab / Campinas** é uma Sociedade Anônima de Economia Mista Municipal, constituída de acordo com a Lei Municipal nº 3.213 de 17 de fevereiro de 1.965, com a participação majoritária da Prefeitura Municipal de Campinas, tendo por finalidade essencial concorrer, direta e/ou indiretamente, para a redução do déficit habitacional e minimizar a taxa de seu crescimento, promovendo o planejamento, a produção, a comercialização de unidades habitacionais, bem como, o repasse de financiamento à população de baixa renda.

A Companhia está sujeita, no que couber, às normas instituídas pela Caixa Econômica Federal. As diretrizes e normas para financiamentos, através do Sistema Financeiro de Habitação, sujeitam-se às disposições e determinações do Banco Central do Brasil.

NOTA 02. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis emanadas da legislação societária brasileira e levam em consideração a Norma Contábil Brasileira e os pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis com observância das recomendações e determinações da Caixa Econômica Federal, não havendo, contudo, nenhuma diferença significativa em relação às práticas contábeis anteriormente adotadas no Brasil.

NOTA 03. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas adotadas para a elaboração das Demonstrações Contábeis são descritas a seguir:

- Os ativos realizáveis e passivos exigíveis em prazos inferiores a 360 dias estão classificados como Circulantes;
- Os títulos e valores mobiliários estão representados por aplicações financeiras de curto e médio prazos e por aplicações em cadernetas de poupança, registrados ao custo acrescido dos respectivos rendimentos auferidos;
- Os ativos e passivos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, foram atualizados com base na variação da **U.P.R.D.** (Unidade Padrão de Real Diária), e seu efeito reconhecido no resultado do exercício.

Os demais ativos e passivos estão demonstrados por valores conhecidos ou mensuráveis acrescidos, quando aplicáveis, dos correspondentes encargos e variações monetárias;

- d. O imobilizado está contabilizado ao custo corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1.995, com base no valor da **U.F.I.R.** (Unidade Fiscal de Referência) naquela data; a depreciação é calculada pelo método linear a taxas compatíveis à estimativa de utilização econômica dos bens (Nota 10);
- e. Os estoques estão representados por materiais para obras e para administração geral;
- f. Os resultados foram apurados pelo regime de competência, de conformidade com a legislação aplicável; e,
- g. Não foram constituídas provisões sobre os prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social (ativo fiscal diferido) pelas indefinições quanto a expectativa de futuros lucros tributáveis.

NOTA 04. TÍTULOS CVS

Referem-se a títulos decorrentes de novação e assunção de dívidas entre a União e a **Companhia de Habitação Popular de Campinas - Cohab / Campinas** relativos aos saldos devedores remanescentes no encerramento de contratos de financiamento habitacional com cláusulas de cobertura do FCVS – Fundo de Compensação de Variações Salariais, conforme contratos nº 585/PGFN/CAF de 19/11/2010 e nº 586/PGFN/CAF de 22/11/2010, correspondentes a 5.120 contratos homologados, com a prévia compensação dos débitos de contribuições trimestrais ao FCVS.

O saldo de títulos CVS (R\$ 38.314.147), e o saldo do FCVS Trimestral a recolher (R\$ 4.718,143) mantidos junto às demonstrações contábeis de 31/12/2.010, foram utilizados no exercício de 2.011 para abatimento da dívida através de encontro de contas entre a **Companhia de Habitação Popular de Campinas - Cohab / Campinas** e a **Caixa Econômica Federal**.

NOTA 05. DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

Apresentados pelo montante acumulado a vencer dos contratos de financiamento para construção de unidades habitacionais, repassados aos adquirentes dos imóveis, estando estes repasses garantidos pelos bens financiados (R\$4.573.390 no ativo circulante e R\$ 35.766.622 no ativo não circulante).

A realização plena do saldo desta conta é garantida pela utilização do **F.C.V.S.** (Fundo de Compensação das Variações Salariais), constituído para absorver eventuais saldos a receber remanescentes ao final dos contratos firmados.

NOTA 06. PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

Representa o montante dos custos futuros dos imóveis a serem comercializados.

NOTA 07. TERRENOS E BENS DISPONÍVEIS PARA URBANIZAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO

Referem-se, a terrenos e edificações (substancialmente lojas e supermercados) disponíveis em conjuntos habitacionais, para futura comercialização. Em setembro de 1.991, foram parcialmente reavaliados, com base em avaliação efetuada por peritos independentes. O saldo desta conta apresenta-se assim constituído:

	31/12/2.011	31/12/2.010
Imóveis Disponíveis p/ Comercialização	687.858	1.063.839
Terrenos	6.363.142	7.442.913
Totais	7.051.000	8.506.752

NOTA 08. F.C.V.S. A RECEBER

Representa o montante acumulado do saldo devedor não quitado em virtude do término do prazo de pagamento.

Os valores estão apresentados pelos montantes acumulados das liquidações antecipadas ou transferências de saldo devedor, com desconto, tendo algumas sido habilitadas e outras a habilitar, conforme cronograma da Caixa Econômica Federal, cujos saldos serão objeto de revisões específicas futuras, nos termos das resoluções do Conselho Curador do **F.C.V.S.** e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, procedimentos estes denominados depurações.

As mencionadas depurações, quando concluídas, poderão acarretar efeitos para mais ou para menos no patrimônio líquido da **Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB - Campinas**, não passíveis de mensuração até a presente data.

NOTA 09. PARTES RELACIONADAS

	31/12/2.011	31/12/2.010
Ativo Circulante		
Contas a Receber		
P.M.C. – Procen	143.744	143.744
P.M.C. - Prestação Serviço	435.564	480.289
	579.308	624.033
Ativo Não Circulante		
Contas a Receber		
P.M.C. - Capital a Realizar	3.900.000	100.000

NOTA 10. IMOBILIZADO

	Tx. Depr.	31/12/2.011	31/12/2.010
Móveis Utens., Máq/Equip. Escritório	10%	270.863	265.647
Veículos	20%	211.467	211.467
Edificações	4%	608.158	608.158
Terrenos	-.-	848.267	848.267
Computadores e Periféricos	20%	659.828	728.871
Despesas de Org. e Instalações	20%	1.885.122	1.681.007
Outras Imobilizações	10%	206.535	201.476
		4.690.240	4.544.893
(-) Depreciações Acumuladas	-.-	(2.754.152)	(2.542.009)
Totais		1.936.088	2.002.884

NOTA 11. RECEBIMENTOS PARA AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS

Correspondentes a recebimentos antecipados à celebração dos contratos com mutuários, representados por Passivos Circulantes e Não Circulantes, assim demonstrados:

	31/12/2.011	31/12/2.010
Passivo Circulante	4.493.399	2.938.215
Passivo Não Circulante	5.172.640	5.859.317
Totais	9.666.039	8.797.532

Em atendimento às determinações da Caixa Econômica Federal, o valor de R\$ 5.172.640 (R\$ 5.859.317 em 2.010) está registrado contabilmente em conta do Passivo Circulante. Todavia, com base nos contratos mantidos com os mutuários, que contemplam prazos superiores a 360 dias, o valor foi apresentado nas demonstrações contábeis no Passivo Não Circulante, para adequação da realidade econômico-financeira da **Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB- Campinas**.

NOTA 12. EMPRÉSTIMOS DO S.F.H.

Empréstimos relacionados à dívida existente junto à Caixa Econômica Federal (R\$ 2.433.422 no Passivo Circulante e R\$ 215.482.407 no Passivo Não Circulante), assumida pelo Banco do Brasil, que se tornou credor da **Companhia de Habitação Popular de Campinas - Cohab / Campinas**, conforme Contrato de Confissão e Composição de Dívida firmado com a União. Tratando-se de empréstimos relacionados ao Sistema Financeiro de Habitação, os mesmos têm vencimentos em até 25 anos, depois de decorrido o prazo de carência, com juros que variam de 0,4% a 10% ao ano mais variação monetária, e com vencimento final previsto para o ano de 2.020.

Os empréstimos estão garantidos pelos imóveis vinculados aos respectivos planos de habitação, além de aval da controladora (PMC).

NOTA 13. CREDORES POR RECURSOS VINCULADOS

Representam os valores devidos relativos a obras de infra-estrutura de diversos empreendimentos a serem executados, cujos recursos foram provenientes do Programa de Subsídio à Habitação – **PSH** e valores a receber no decorrer dos prazos remanescentes dos contratos, bem como, por contratos de financiamentos recebidos antecipadamente e que serão descontados no decorrer da vigência desses contratos.

NOTA 14. CONTINGÊNCIAS

A empresa é ré em diversas ações e questionamentos judiciais em andamento (cíveis e trabalhistas), cujos montantes não foram possíveis de uma adequada mensuração, todavia, na opinião de seus administradores as mencionadas ações não deverão acarretar efeitos significativos junto às demonstrações contábeis apresentadas.

NOTA 15. RESERVAS DE CAPITAL

As reservas de capital incluem: **a)** R\$ 7.599.998 relativos ao capital a integralizar pela Prefeitura Municipal de Campinas e, **b)** R\$ 235.898 relativo a reserva constituída em 1996 decorrente da permuta de terrenos com a **Prefeitura Municipal de Campinas**.

O valor de R\$ 7.599.998 está representado por R\$ 7.500.000 referente a Lei Municipal nº 13.974, de 23/12/2.010 e R\$ 99.998 referente saldo a integralizar referente reserva constituída em exercícios anteriores.

NOTA 16. CAPITAL SOCIAL

O Capital Social de R\$ 7.249.083 está dividido em 7.249.083 ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, sendo que 99,99% é detido pela acionista controladora **Prefeitura Municipal de Campinas**.

NOTA 17. DESTINAÇÃO DO RESULTADO

O estatuto social estabelece a seguinte destinação do lucro líquido apurado, sucessivamente e nesta ordem:

Parcela reservada para compensar prejuízos acumulados;

Do saldo remanescente, parcela correspondente a provisão para **I.R.P.J.**;

Do saldo remanescente, que constitui o Lucro Líquido do Exercício, as seguintes parcelas: 5% para a constituição da Reserva Legal, até o limite de 20% do Capital Social; e, 6%, no mínimo, para dividendos; e,

O saldo remanescente à disposição da Assembléia Geral de Acionistas.

No exercício foi apurado prejuízo de R\$ 1.060.426 (R\$ 1.636.045 em 2.010).

Clélio Aparecido Leme – Diretor Presidente
Miguel Jorge Nicolau Filho – Diretor Administrativo e Financeiro
Aristeu Bento de Souza – Diretor Jurídico e Comercial
Ana Paula Sales Scali – Diretora Técnica
Alba Regina Aleixo Campos de Almeida – TC 1.SP.098724/O-3

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS COHAB-CAMPINAS, pelos seus membros abaixo assinados, cumprindo suas atribuições legais e estatutárias, examinou as Demonstrações Financeiras que lhe foram apresentadas, elaboradas de acordo com a legislação vigente, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011 e seu comparativo com o exercício social de 2010, compostas pelo Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, as Mutações do Patrimônio Líquido, das Demonstrações dos Fluxos de Caixa, acompanhadas das respectivas Notas Explicativas, devidamente auditadas pela ASSESSORA, ASSESSORES E AUDITORES. Com base nos exames efetuados, nas informações disponibilizadas e nos dados de seu conhecimento, e considerando o parecer dos auditores independentes, ASSESSORA, ASSESSORES E AUDITORES, o Conselho Fiscal opina pela viabilidade de as contas da Companhia serem submetidas à apreciação dos Acionistas da Sociedade, em Assembléia Geral Ordinária.

André Laubenstein Pereira
João Carlos Ribeiro da Silva
Paulo Roberto Cardoso Neumeister

PARECER DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Os abaixo assinados, membros do Conselho de Administração da Companhia de Habitação Popular de Campinas - Cohab-Campinas, cumprindo o disposto no item V, do artigo 142, da Lei no. 6.404/76, examinaram as contas apresentadas pela Diretoria, inclusive à vista da verificação procedida pelos Auditores Independentes, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2011. Espelhando fielmente os referidos documentos, a situação da Empresa, manifestaram-se favoravelmente à aprovação das peças apresentadas.

Alcides Yukimitsu Mamizuka
Clelio Aparecido Leme
Abílio Guedes

Coordenadoria de Liquidações e Fundos

Responsável pela administração dos créditos oriundos dos financiamentos habitacionais, controle das emissões efetuadas pelo G.C.I., controle dos recibos de projetos especiais, taxas de ocupação e de contratos, administração dos retornos à Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil.

Liquidação Antecipada Voluntária - FCVS

Recursos do SFH	Quantidade	Valor - R\$
Recursos próprios	64	304.186,52
FGTS	23	204.852,62
Recursos próprios + FGTS	13	147.396,02
Total	100	656.435,16

Liquidação Antecipada Voluntária - Lotes Urbanizados

Quantidade	Valor - R\$
14	64.772,36

Liquidação Antecipada Voluntária - PSH

Quantidade	Valor - R\$
94	100.597,25

Situação dos contratos habilitados no F.C.V.S.

Situação	Quantidade	Valor - R\$
Homologados pelo FCVS	4.183	57.200.000,00
Em análise pela Cohab	799	12.109.500,00
Negados pelo FCVS	4.647	67.384.400,00
Negados parcialmente pelo FCVS	2.880	40.973.100,00
Somatória dos itens 3 e 4	7.527	108.357.500,00
Somatória dos itens 1, 2 e 5	12.509	177.667.000,00

Contribuição Mensal do F.C.V.S.

Quantidade de contratos	4.951
Base incidência (amortização + juros)	R\$662.178,64
Valor da contribuição	R\$20.301,50

Depuração de contratos ativos

Tipo	Quantidade	Valor
Saldo devedor remanescente cobrado	10	308.241,93

Outros serviços

Tipo	Quantidade
Autorização para liberação de minutas de escritura	183
Atendimento para liberação de minutas de escritura	2.366
Conferência de contratos p/ liberação de escrituras	1388

CADMUT - Cadastro Nacional de Mutuários

Percentual de qualificação	96,82
Total de contratos qualificados	33.767
Total de contratos não qualificados	1.110
Inclusão de contratos SFH/PSH	228
Ofícios enviados à CEF para qualificação/alteração	1.374
Ofícios enviados a outros agentes financeiros	69
Ofício enviados para informações de quitação p/ a Economisa	06

DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

Departamento Comercial

O Departamento Comercial é responsável pela comercialização e recomercialização de imóveis do SFH, bem como de Lotes Urbanizados e de áreas particulares administradas pela COHAB, distratos, cessão de direitos de imóveis financiados e quitados pelo SFH, cujo loteamento não esteja registrado, bem como de lotes urbanizados, confecção da documentação referente a re- ratificações de contratos, quando foram objetos de processos judiciais. Este Departamento também participa de plantões de atendimento em Campinas e em outros municípios, em parceria com o Setor de Cobrança onde a COHAB possui conjuntos habitacionais, visando regularizar cessão de direitos, visitas a imóveis, bem como diversas solicitações pertencentes a outros setores da COHAB. Em média, são atendidas, diariamente, no Departamento de Comercialização, cerca de **100** pessoas.

Coordenadoria de Comercialização

Principais trabalhos realizados.

Tipo	Quantidade
Recomercialização de imóveis em Campinas	12
Contratação definitiva de imóveis – SFH e lotes urbanizados	08
Recomercialização de lotes urbanizados (rescisão unilateral/distrato)	02
Cessões de direitos de imóveis do SFH	23
Cessões de direitos de imóveis do SFH (imóveis quitados)	80
Cessões de direitos de lotes urbanizados	19
Cessões de direitos de lotes urbanizados (imóveis quitados)	127
Bairros administrados e comercializados pela COHAB	12
Recomercializações e cessões de direitos desses bairros	150
Comercialização termo de adesão Pq Oziel, Jd Monte Cristo e Gleba B	29
Comercialização termo de posse Jardim Marisa	26
Rerratificação de contratos	26
Cadastro e atualizações do CIM	2.103
Programa de regularização fundiária	59
Programa de Subsídio habitacional – PSH	1.710
Programa Minha Casa Minha Vida (montagem de pastas para a CEF)	1.670
Fornecimento de minutas de escritura	
Cessões em comodato	03
Protocolados tramitados	511
Memorandos expedidos	106

Valores arrecadados por situação.

Cessão de direitos (imóveis financiados)	9.018,00
Cessão de direitos (imóveis quitados)	74.520,00
Recomercialização	22.939,21
Txa de contratos (1ª comercialização e comercialização definitiva)	880,00
Substituições do PSH	2.190,00
Associações de bairros	27.424,00
TOTAL	137.151,21

Coordenadoria de Contratação, Controle de Créditos e Seguros**Controle de Crédito**

Emissão de recibos	Quantidade	Valor – R\$
Sistema Financeiro da Habitação	30.258	4.928.751,30
Lotes urbanizados	40.699	2.540.306,97
Associações de Moradores	9.744	1.274.917,43
PMC/COHAB-CP	34.852	1.784.024,70
Resíduo sem cobertura do FCVS	2.614	236.724,27
Saldo negado pelo FCVS	38	234.445,60
Condomínios	3.080	61.600,00
TOTAL	121.285	11.060.770,27

Movimentação de Contratos

Tipo	Quantidade
Aditivo contratual	152
Alteração de equivalência salarial	0
Aviso de sinistro	0
Amortização com redução de prazo	3
Comercialização	1.118
Comercialização definitiva	16
Contrato encerrado por término de prazo ou saldo zerado	2.987
Dilatação de prazo de financiamento	20
Imóvel retomado	86
Incorporação de débito	35
Liquidação antecipada voluntária	278
Liquidação por sentença judicial	01
Mudança de plano – PCR/PCM	01
Opção pela MP 2068	0
Recomercialização	31
Revisão de valor de prestação	02
Sinistro total/parcial	71
Sobreposição de cadastro	08
Transferência	440
Utilização de FGTS para amortizar prestações	21
Total	5.318

Alterações realizadas – Manutenção de Contratos

Tipo	Quantidade
Inclusão de registros	1.649
Exclusão de registros	2.155
Alteração de registros	5.800
Total	9.604

Serviços executados fora do GCI

Tipo	Quantidade
Atualização monetária de prestações para o Dep Jurídico	42
Cálculos e emissão de SR junto à CEF ref a liquidação antecipada	72
Emissão de termos de quitação – contratos com término de prazo	0
Emissão de fluxo de término de financiamento	1.641
Emissão manual de boletos/preparação e envio	3.080
Prévia de comercialização	77
Prévia de transferência – cálculos	36
Prévia para dilatação de prazo – cálculos	43
Prévia para mudança de plano – PCM – cálculos	03
Total	4.994

Total de movimentação, alteração e serviços executados fora do sistema	19.916
---	---------------

Indenizações

Total de indenizações MIP	39
Valor de indenizações COHAB/CP	R\$5.327,18
Valor de indenizações CEF	R\$258.306,42

Prêmios emitidos

COHAB/Campinas	R\$568.027,47
Pagamentos efetuados à seguradora	R\$544.640,03

Seguro imobiliário – Lotes urbanizados - indenizações

COHAB/Campinas	R\$18.947,84
PSH – COHAB/Campinas	R\$59.049,92

Negativas de cobertura – valor dos prêmios emitidos

COHAB/Campinas	R\$75.671,24
Parque Shalon	R\$259,50
Vida Nova	R\$20,00
PSH – Lotes COHAB/CP	R\$985,08
Total	R\$76.935,82

Valor total dos prêmios pagos à seguradora	R\$1.789,46
---	--------------------

Contratação

Motivo	Quantidade
Atendimento pessoal	1.474
2ª via de contrato/termo de quitação	116
Reconhecimento de firma	61
Início PCM/dilatação/opção 2068	32
Término de financiamento	348
Elaboração de minutas diversas	500
Liberação de hipotecas para a CEF	29
Conferência de escrituras no livro do cartório	196
Contratos diversos	485

Arrecadação de taxas por serviços prestados

2ª via de contrato/termo de quitação	R\$5.152,50
Rerratificação de separação/dissolução	R\$1.908,40
Minutas de escritura	R\$49.916,80
Liberação de hipoteca	R\$171,00
Total	R\$57.148,70

Coordenadoria de Ação Social

A Coordenadoria de Ação Social é a área da COHAB-CP responsável pelo atendimento das questões de moradia, referente às habilitações, acesso e cadastramento das demandas habitacionais, visando melhorias das condições ambientais e de moradia da população de baixa renda. Atua também no fortalecimento da participação popular e conquista da cidadania junto aos diversos grupos comunitários dos Conjuntos Habitacionais e Núcleos Residenciais.

Projeto de Trabalho Social na Regularização Fundiária de 10 áreas particulares, objetivando identificar, cadastrar e avaliar as diversas demandas habitacionais de áreas particulares em processo de regularização na Companhia.

Áreas compreendidas

Bairro	Região	Nº de famílias
Parque da Amizade	Noroeste	457
Vila Lunardi	Norte	95
Nossa Senhora Aparecida	Sudoeste	588
Jardim Santo Antonio	Sudoeste	1.147
Santos Dumont	Sudoeste	214
Dois de Júlio	Sudoeste	119
Filadélfia	Sudoeste	68
Vila MC Hardy	Leste	108
Vila Todescan	Sudoeste	83
Lafayette Álvaro	Leste	317
Total		3.196

Ações efetivadas pela Coordenadoria de Ação Social nessas áreas

Elaboração de relatórios	10
Participação em reuniões/assembleias	41
Atendimentos de casos sociais/orientações	282
Atualização/consulta do banco de dados 01dos cadastrados	01
Contatos técnicos com moradores e com associações	246
Visita domiciliar	381
Cadastro/atualização/digitação	13
Elaboração de relatórios cotas/pareceres sociais	22
Elaboração de perfil socioeconômico	02
Elaboração de protocolos/ofícios e memorandos	14
Convocações	200
Providências administrativas (arquivamentos, cópias e outras)	422

Regularização Fundiária – Contrato 248/02

O trabalho técnico social proposto para o projetos em questão está sendo desenvolvido desde 2002. Esse trabalho foi iniciado com 92 núcleos residenciais, mas atualmente são 78, pois as famílias moradoras de 14 dessas áreas já foram contempladas com a conclusão do processo de regularização e receberam o termo de concessão de direito real de uso. Este trabalho tem como objetivo prestar assessoria técnica aos moradores das áreas em processo de regularização fundiária, para o fortalecimento do exercício da cidadania, com informações, ações coletivas e organizadas com o público alvo.

Ações efetivadas pela Coordenadoria de Ação Social nessas áreas

Análise e discussão de casos	27
Atendimento e orientação social	762
Atualizações e consultas do banco de dados dos cadastrados	13
Cadastro/atualização e digitação de informações	689
Convocações para esclarecimentos diversos	32
Contatos via telefone e e-mail	56
Elaboração de despachos/ pareceres	14
Estudos para aperfeiçoamento	01
Atualização de perfil socioeconômico	01
Elaboração de protocolos/memorandos/relatórios e ofícios	21
Providências administrativas (arquivamentos, cópias e outras)	34
Participação em reuniões/assembleias	12
Visitas domiciliares e técnicas	92
Orientação via telefone e e-mail	1.585

Participação em programas e projetos.

- Programa de Apoio à inadimplência
- Projeto casa sustentável
- Projeto de regularização fundiária Jd Monte Cristo, Parque Oziel e Gleba B
- Projeto de orientação a condomínios
- Projeto de inclusão social pela moradia com permissão de uso de imóveis
- Cessão em comodato
- Apoio à sehab (digitação de cadastros e visitas domiciliares)
- Supervisão de estágios
- FNHIS – Gleba B e Guaraçai
- Programa Minha Casa Minha Vida
- PAC Quilombo
- Cursos, palestras e eventos

DIRETORIA JURÍDICA E COMERCIAL

Departamento Jurídico

Na esfera do contencioso esta Gerência Jurídica desenvolve um trabalho de vulto, tendo em vista o grande número de medidas judiciais propostas contra os adquirentes inadimplentes de unidades habitacionais localizadas em Campinas, bem como nos outros municípios de atuação da COHAB.

Principais atividades

Notificações existentes em 2011	1.206
Notificações distribuídas em 2.011	611

Ações no Departamento Jurídico

Ações existentes em 2011	2.396
Ações de rescisão de contrato	607
Ações distribuídas em 2.011	245
Ações julgadas procedentes	131
Reintegrações de posse cumpridas	05
Acordos homologados	65
Ações contra a COHAB	263
Ações de cobrança de condomínio	33
Ações revisionais	32
Possessórias em geral	33
Executivos fiscais	1.461
Cadastros provenientes da PMC	1.274
Cadastros provenientes de outras comarcas	187

Atos administrativos

Total de protocolados	1.777
Memorando emitidos	277
Petições lançadas no sistema Síntese	5.518
Executivos fiscais provenientes da Prefeitura de Campinas	1.274
Ações de execução fiscal provenientes de outras comarcas	187

OBSERVAÇÃO

As reclamações trabalhistas contra a COHAB/Campinas são geridas pelo Escritório Crivelli Advogados Associados, sendo que todas as informações relativas a esses processos, deverão ser obtidas diretamente no escritório sito à rua Dr Emilio Ribas, 188 – 9º andar – Cambuí – Campinas – SP.