



Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas

COHAB/CAMPINAS

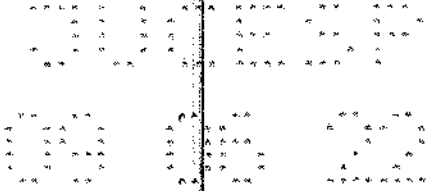
RELATÓRIO

QUANTITATIVO

DE ATIVIDADES

EXERCÍCIO DE 2021

(O presente Relatório contém 47 páginas)



ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS – COHAB/CAMPINAS

**Prefeito Municipal
DÁRIO GIOLLO JORGE SAADI**

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**LUIZ FELIPE DE OLIVEIRA THEODORO
Presidente**

**SIDNEI MAZEGA
Substituto Legal**

**REGINALDO RIBAS DE ALCÂNTARA
Membro**

**ARLY DE LARA ROMÉO
Membro**

**PAULA ANDREA PIOLTINE ANSELONI NISTA
Membro**

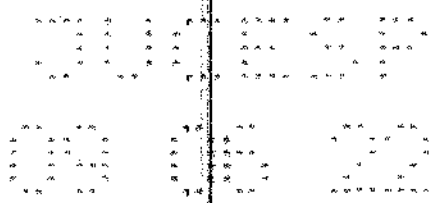
**ELIANE MÁRCIA MARTINS
Membro**

**MARLIO DE CARVALHO MENDES
Membro**

**ANDREA PAULA BRUNO VON ZUBEN
Membro**

**NEWTON CESÁRIO FRATESCHI
Membro**

**CAROLINA BARACAT DO NASCIMENTO LAZINHO
Membro**



CONSELHO FISCAL

PETER PANUTO

CLAUDIO LUIZ PAULELLA

DENILSON RUIZ MONTEZANI

DIRETORIA EXECUTIVA

ARLY DE LARA ROMÊO
Diretor Presidente

LUÍS MOKITI YABIKU
Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro

JONATHA ROBERTO PEREIRA
Diretor Técnico de Regularização Fundiária

PEDRO LEONE LUPORINI DOS SANTOS
Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais

DANILO AZEVEDO MARTINS/LETÍCIA MARTINS SOCIO FERREIRA
Diretor Jurídico

Aos Senhores Administradores e Acionistas,

Em cumprimento à Lei das Sociedades por ações e ao Estatuto Social da COHAB/CAMPINAS a Diretoria vem submeter à apreciação de V. Sas., o relatório da Diretoria e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada das respectivas notas explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS — COHAB/CAMPINAS, empresa de economia mista, foi autorizada a sua constituição 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 execução da política habitacional do município, em conformidade com as diretrizes traçadas pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH e pela Administração Municipal, promovendo o planejamento, a produção, o financiamento e a comercialização de moradias para a faixa da população de baixa renda, denominada de interesse social. Nos âmbitos municipal e regional, na qualidade de agente financeiro e promotor do Sistema Financeiro da Habitação é responsável pela aplicação da política nacional de habitação, operando com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, além da implantação de outros programas para financiamento de moradias criadas com recursos próprios e de terceiros, que objetivam a redução do déficit de habitações. No exercício de 2021 destacamos: 1- Através dos Serviços da Central de Atendimento – Serviço de Informação ao Cidadão – SIC, realizou um total de 7.266 atendimentos públicos, protocolizou 551 expedientes, através o SEI – Sistema Eletrônico de Informação e expediu 1.585 correspondências. Em maio de 2021, a Cohab Campinas iniciou Serviços de Informação ao Cidadão – SIC, nos seguintes postos dos Agiliza Campinas: Nova Aparecida, Ouro Verde e Campo Grande. No período de maio a dezembro de 2021 foram atendidos: Nova Aparecida: 350, Ouro Verde: 559 e Campo Grande: 258, totalizando um número de 1.167 atendimentos públicos. 2- Pela Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Gestão de Dados foram realizadas manutenções adaptativas nos programas desenvolvidos pela Cohab-Campinas; Desenvolvimento de Sistema: Inclusão de cadastro de produto por nota fiscal no sistema web; Incluído módulo de anexo de documentos no CIM web; Desenvolvido sistema de controle do Agiliza Campinas; Alteração no Relatório de Ficha no SRF; – Criada ferramenta para importação de planilhas de fichas extraídas do GCI para o sistema de regularização; Criado painel de controle do usuário no sistema de cadastro de áreas a venda. Incluída opção para encerrar conta, atualizar conta, cadastrar nova área; adicionada opção Reabrir no Agiliza. Readequação de telas e serviços. Implantação do servidor de testes; Alteração do CEMC, para poder alterar campo descrição; incluído no SRF opção de relatório para geração de contatos em formato. vsf; Implementação da nova funcionalidade calendário no sistema de programação de atividades. Treinamentos: Treinamento a funcionários COHAB; Implantação de novo sistema de segurança na Cohab Campinas – Fortigate 100F; Migração do site da Cohab Campinas, da Oli para Hostinger; Compras: 4 computadores Dell Vostro para serem utilizados nos postos de atendimento do Agiliza Campinas, Appliance de segurança Fortinet Fortigate 100F. Manutenções e Rotinas de Rede: Foram feitas manutenções preventivas e corretivas das estações de trabalho; Foram feitas manutenções e update dos servidores de Rede; Foram realizados backup de dados dos servidores de rede da Cohab Campinas Foram feitas publicações na Internet e Intranet; Foram feitas atualizações de plug-ins da plataforma Wordpress; Foram feitos 1004 atendimentos e mais 657 solicitações de serviço foram atendidas ao funcionários da Cohab. 3- Pela Coordenadoria de Licitações e Suprimentos: Abertos 7 processos licitatórios sob o rito do pregão presencial; registrados 70 contratos/aditamentos diversos; Atendimento a 167 processos de compras, com uma despesa total de R\$ 216.515,39; Atendimento a 70 solicitações para a contratação de serviços com despesa total anual de R\$ 85.758,34. Controle e geração de 340 solicitações de pagamentos numeradas; controle e expedição de 11 portarias diversas, 08 ordens de fornecimentos diversas e 19 ordens de serviços diversas; Atendimento ao Sistema AUDESP do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, com o envio de informações e documentação referentes as licitações e contratações realizadas pela companhia; Atendimento aos agentes de fiscalização do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e controle do acompanhamento dos processos em andamento. COHAB-CAMPINAS 2.4 – O Cadastro de Interessados em Moradia do Município de Campinas – CIM, foi implantado na Cohab-Campinas em 2001 para fins de regularização das inscrições para o município e hoje atende aos critérios da portaria do Ministério das Cidades, a Portaria 610/2011, alterada pelas portarias 595/2013 e 412/2015, que dispõem sobre os parâmetros de priorização e seleção dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida. Para sua manutenção foram atendidos e orientados 4.221 interessados e efetivamente cadastrados e atualizados 2.881. 5- Formalização do Contrato de Permissão de Uso do Cadastro de Interessados em Moradia da Cohab e Outras Avenças com as seguintes Construtoras: - Tenda Negócios Imobiliários S.A. para atendimento da demanda Habitacional do Empreendimento Reserva do Lago, Roma Residencial Clube SPE Ltda para atendimento da demanda Habitacional do Empreendimento Roma Residencial Clube e STH Construção e Incorporação SPE Ltda para atendimento da demanda Habitacional do Empreendimento Condomínio Varandas Casa Feliz. A Cohab, na qualidade de gestora da demanda para

habitação popular do Município de Campinas e tendo em vista as pessoas inscritas na Cohab em seu Cadastro de Interesse em Moradia – CIM, permitirá a utilização das informações dos cadastrados para os Empreendimentos citados acima, com o fim da comercialização e repasse das unidades habitacionais junto ao agente financeiro, ou seja, caso as pessoas inscritas na Cohab não consigam a contratação do financiamento habitacional junto ao agente financeiro, a Cohab enviará novos cadastrados até que se realize a última contratação, com a remuneração de sucesso fixada em 1,5% incidentes sobre o valor total das vendas de unidade habitacional concretizadas. Prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa HM13, HM21 e HM27 Empreendimento Imobiliário Ltda em 27/02/2021 e 27/08/2021; prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa Novo Tempo Empreendimentos Imobiliários Ltda em 14/07/2021; prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa União I – Campinas Construções SPE Ltda em 13/12/2021; prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa Tenda Negócios Imobiliários S.A em 23/12/2021, todos com remuneração fixada em 1,5% incidentes sobre o valor total das vendas concretizadas. 6- Execução dos Termos de Contratos entre o Município representado pela Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB e Cohab-Campinas para a prestação de serviços especializados referentes ao Projeto de Trabalho Social – PTS, a ser desenvolvido no âmbito do PAC – Programa de Aceleração do Crescimento para os Empreendimentos Santa Lúcia e Quilombo. 7- Processos de Regularização Fundiária: - Concluídos em 2021: Total de 1.613 Matrículas das seguintes áreas: Núcleo Residencial Renascença, N. R. Ulisses Guimarães – Praça R; N.R. Sete de Setembro; N.R. Paranapanema 1ª Fase; N.R. Ulisses Guimarães – Praça 5; N.R. Bairro da Vitória 1ª Fase; N.R. Getúlio Vargas 1ª Fase; N.R. Bairro da Conquista; N.R. Jd. Maracanã 1ª Fase; N.R. Vía Boa Vista III; DICV 2ª Fase e N.R. Ulisses Guimarães _praça 4- Fase 3 -Diagnósticos realizados 2021- REURB E- Gleba A – Sousas; Gleba B – Sousas; Gleba E – - Orçamentos para atendimento das solicitações de associações de moradores – aguardando manifestação dos interessados, N.R. Santa Rita/ Sítio Palmeiras; Jd. Nova Aliança; Vía Vitória I; Monte Sião, 28 de fevereiro; Chácara Santa Leticia, Jd. Boa Vista- Hortolândia -Orçamentos convertidos em Contratos: Jd. Rosário, N.R. Santo Antonio 8- Coordenadoria de Obras; Avaliações e Projetos de Engenharia: -Termo de Convênio 17/2020 – SEI- PMC.2019.00013461-33 – Elaborados 20 Laudos de Avaliação de Imóveis -Termo de Convênio 02/21 – SEI- FUMEC.2019.00000342-01 – Elaborados 2 Laudos de Avaliação de Imóveis -Apoio Secretaria Municipal de Infraestrutura – Elaboração de Anteprojeto para a execução de obras de infraestrutura – drenagem e pavimentação do Jardim Campo Belo I, II e III (ainda em fase de desenvolvimento); 9- Atendimento interno da Cohab – Serviços de topografia e processo de desdobra de área de propriedade da Cohab localizada no DIC-VI – 12 lotes urbanizados; Retificação de área de 4 lotes localizados na Vila Padre Manoel da Nóbrega (em andamento). COHAB-CAMPINAS 3 10- Coordenadoria de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS-COHAB: Empreendimento Habitacionais de Interesse Social – LC 184/17: – Certidão Informativa – 107 - Cadastramento de Glebas: 17 em andamento e 8 concluídas; - Pré-Cadastramento de Glebas: 13 em andamento e 4 concluídas; - Aprovação de parcelamento – na fase de análise. – 3.334 lotes urbanizados; Aprovados – 968 lotes urbanizados; - Aprovação de Condomínios – H MV – na fase de análise – 5.047 apartamentos – Aprovados – 1.438 apartamentos; - Aprovação de Condomínios – H MH – na fase de análise – 44 unidades; aprovados – 16 unidades. 11- Parceria – EHIS-COHAB – 15 Contratos Firmados com empreendedores da Construção Civil. 12- Apoio para os Projetos de Regularização Fundiária para instrução de processos de Núcleos Urbanos Informais de Interesse Social; -Atividades de Vistorias; Relatório Fotográfico; Obtenção do Atestado de Infraestrutura e Estudo preliminar de desconformidades – para 39 Núcleos Residenciais de Interesse Social na fase de Regularização Fundiária: -Elaboração de Projetos de Drenagem e Pavimentação: Núcleo Residencial Novo Londres; Núcleo Residencial Monte Alto; Núcleo Residencial da Paz. . 13– A Cohab-Campinas e a atuação no Sistema Financeiro da Habitação – SFH - cujos recursos são provenientes do FGTS: para a execução dos seus objetivos sociais, na condição de Agente Promotor e Financeiro, utilizou recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS que lhe foram concedidos por empréstimo pelo Banco Nacional da Habitação - BNH e, assim, edificou as unidades habitacionais e Prometeu vendê-las aos beneficiários finais através de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda. A época da criação do SFH (1964) já era possível vislumbrar a possibilidade de descompasso nas operações do SFH em face das diferenças entre os índices de reajuste das prestações e dos saldos devedores das Promessas de Compra e Venda. Em razão disso, em 1965, foi criado o Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, para assumir os eventuais saldos devedores residuais apurados ao final do prazo dos contratos de comercialização das habitações. A Cohab-Campinas paga o retorno do Empréstimo referente aos empreendimentos habitacionais com os recursos oriundos das prestações recebidas dos adquirentes das habitações, nas condições do contrato de promessa de venda, ou seja, até o decurso do prazo de pagamento estabelecido nesse contrato de promessa de compra e venda. A respeito do Contrato de Empréstimo: Em 30/03/1994 foi firmado "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas



entre a União, através do Banco do Brasil S/A, na qualidade de seu agente financeiro, e a Companhia de Habitação Popular de Campinas, na Forma prevista na Lei 8727 de 05/11/1993". A Prefeitura Municipal de Campinas tornou-se interveniente-garante da dívida da qual era credora a Caixa Econômica Federal (CEF) e que foi transferida para o "Tesouro da União", que assumiu o papel de credor. Ocorre que ao término de prazo da promessa de compra e venda e havendo saldo residual, esse passará à responsabilidade do FCVS. Por outro lado, o contrato de empréstimo ao atingir o decurso de seu prazo de pagamento, também poderá gerar saldo residual que, anteriormente à Lei 10.150/2000 era refinanciado em até 60 meses, prazo esse em que o FCVS deveria efetivar a cobertura do saldo residual. A partir da Lei 10.150/2000, que dispõe sobre a Novação de Dívidas e responsabilidades do FCVS, os créditos passaram a ser utilizados para amortização da dívida junto ao FGTS, nas condições estabelecidas; ou seja, há uma série de fases para sacramentar a Novação/Assunção objetivada. Apesar de ser obrigação legal e contratual, o FCVS nega sistematicamente, a assumir a cobertura de saldo residual, sob alegações infundadas, além de postergar indefinidamente as suas decisões, provocando assim uma situação de insegurança para a Cohab-Campinas e de injustiça em relação aos adquirentes das habitações que contribuíram compulsoriamente para o Fundo, justamente para não serem onerados com o pagamento desse saldo, e que agora não recebem, por parte do FCVS, a contraprestação dessa contribuição. A situação das negativas do FCVS agravou-se com a edição das Leis números 13.932, de 11/12/2019; Lei N° 14.257 de 01/12/2021 e Portaria ME N° 117, de 06/01/2022. A Lei 13.932/2019, alterou a Lei 10.150/2000, da seguinte maneira: "Art. 3º-A. Os créditos com valor já apurado e marcados como auditados nos sistemas e controles da CEF na posição de 31 de agosto de 2017 integrarão processos de novação; considerados a titularidade e o montante constantes nesses registros. Parágrafo único. Não se aplica o disposto no § 23 do art. 3º desta Lei aos contratos referenciados no caput deste artigo." COHAB-CAMPINAS 4 A Lei publicada em 12/12/2019 propõe efeitos retroativos a 31/08/2017, o que no entendimento da área financeira fere o princípio da irretroatividade. Essa lei fere também todos os demais normativos aprovados e existentes nos manuais e normas de procedimentos aprovados pelo Conselho Curador do FCVS que se refere ao direito de o agente financeiro efetuar, via de regra, a qualquer tempo recurso administrativo para discussão de negativas dos saldos devedores residuais e/ou de reconhecimentos parcial, efetuadas por parte do FCVS. Até a presente data essas normas não foram alteradas nos normativos existentes. De outra maneira e não menos importante são as contribuições compulsórias efetuadas pelos promitentes compradores ao longo da existência do financiamento, e, repassadas pelo agente financeiro ao FCVS. Ou seja, os promitentes compradores cumpriram sua parte que é o pagamento das contribuições ao FCVS para ao final da contratação o saldo residual ser assumido e pago pelo FCVS. Com essa lei, o FCVS "deixa de pagar a dívida "muito embora tenha recebido compulsoriamente as contribuições. Em consequência, a Cohab-CP/Prefeitura Municipal de Campinas assumirão as dívidas não pagas pelo FCVS/União, visto que os créditos do FCVS/ saldos residuais garantem o pagamento da dívida da Cohab perante o FGTS (Contratos de empréstimos e retorno). Vejamos a primeira anúncio à Cohab da aplicação da Lei e seus efeitos/prejuízos: O 6º lote de novação/assunção de dívidas FCVS estava em trâmite na STN (Secretaria do Tesouro Nacional) em vias de ser sacramentado no valor de R\$ 48.289.600 (quarenta e oito milhões, duzentos e oitenta e nove mil e seiscentos reais) referente a 2.138 contratos. Foi informado à Cohab em 23/12/2021 a exclusão de 35 contratos desse lote de novação, que monta o valor equivalente a R\$ 768.318 (setecentos e sessenta e oito mil e trezentos e dezoito reais), restando no 6º lote de novação/assunção 2.103 contratos no valor de R\$ 47.521.281 (quarenta e sete milhões, quinhentos e vinte e um mil duzentos e oitenta e um reais). Esses contratos/saldos residuais em sua maioria estavam negados pelo FCVS na posição de 31/08/2017. No entanto, esta Companhia efetuou recurso administrativo perante o FCVS antes de 31/08/2017 e a CEF-FCVS deu provimento a esses recursos posteriormente a 31/08/2017, motivo pelo qual o valor de R\$ 768.318 (setecentos e sessenta e oito mil e trezentos e dezoito reais), pertinente a esses saldos, foi incluído em Processo de Novação/Assunção de Dívidas em 01/01/2021, inclusive submetidos a nova Auditoria do FCVS após 31/08/2017, a qual corroborou com o provimentos dos recursos apresentados pela Cohab, anuindo com o valor devido pelo Fundo de R\$ 768.318 (setecentos e sessenta e oito mil e trezentos e dezoito reais). A segunda anúncio foi a recusa de, a princípio, 61 recursos administrativos pelo Fundo sob a alegação de "Pedido de Reanálise Rejeitado Conforme Lei 13.932/2019", totalizando R\$ 1.453.359 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e três mil trezentos e cinquenta e nove reais) em saldos negados. Assim, não podemos prever qual será o reflexo da Lei na dívida ainda devida pelo FCVS/União de cerca de R\$ 200 milhões referente a 11 mil contratos, além da possibilidade do FCVS/ União rever os valores pagos através de novações e assunções de dívidas para contratos pagos em valores apurados posteriormente a 31/08/2017, o que no caso da Cohab-Campinas já foram sacramentados após a edição da Lei nº 13.932/2019 3.737 contratos através de novação e assunção de dívidas, no valor de R\$ 71.268.016 (setenta e um milhões, duzentos e sessenta e oito mil dezesseis reais), restando pendente ainda o contrato de assunção de dívidas unificado do 4º e 5º lote, no valor de R\$ 7.174.501 (sete milhões, cento e setenta e quatro mil e quinhentos e um reais), além do 6º e 7º lotes de novação e assunção de dívidas a

serem sacramentados. O saldo devedor residual é parte do preço de venda da unidade habitacional e estará computado no valor de retorno do empréstimo concedido à Cohab-Campinas para construí-la. Sem a cobertura desse saldo residual pelo FCVS/CEF a Cohab-Campinas não terá recursos para cumprir os retornos dos empréstimos. O FCVS/CEF recusa-se por todos os meios a satisfazer a obrigação em comento, em conduta omissiva e manifestamente recalcitrante, afirmando categoricamente, que na dialética entre o Agente Financeiro e o Fundo, o segundo tem interesse em não efetuar a cobertura (contestação da CEF no processo nº 0016158-46.2011.4.03.6105 – 6ª Vara Federal – Campinas). Ao amparo da Resolução do Conselho Curador do FGTS – CCFGTS 353 de 19/12/2000, a Cohab-Campinas ofertou ao FGTS os seus créditos habilitados no FCVS, em garantia da dívida até a efetivação da Novação/Assunção de Dívidas. Essa operação foi aceita pela CEF/FGTS durante o período de 2002 a 2011, no entanto, houve recusa a partir do Ano 2011, visto às dificuldades para efetivar a Novação e Assunção dos Créditos FCVS, inclusive àqueles créditos FCVS já ofertados em garantia da dívida ao FGTS, iniciando a cobrança em 60 meses dos contratos de empréstimos e retorno que deram término em seu prazo original para esses contratos e os vincendos a partir de então. Por não concordar com essa alteração unilateral na sistemática adotada por cerca de 10 anos, a Cohab-Campinas promoveu o depósito em consignação extrajudicial em maio/2014, o que não foi aceito pelo Banco do Brasil, na qualidade de Agente Financeiro da União e efetivou o débito junto à conta corrente da Prefeitura Municipal de Campinas, que figura como interveniente-garante. Em razão da retenção indevida, o Município de Campinas adentrou com Ação Ordinária de Obrigação de Fazer, Processo originário: 1018538-73.2014.8.26.0114, da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Campinas/SP, para que o Banco do Brasil se abstenha de realizar os débitos em conta única do Município de Campinas, em razão do referido "Contrato COHAB-CAMPINAS 5 Particular de Confissão e Composição de Dívidas". O Juízo remeteu para a Justiça Federal em razão de haver interesse da União, tendo sido distribuída sob nº 0002712-97.2016.4.03.6105. Entretanto, a Cohab-Campinas propôs Ação de Consignação em Pagamento nº 0006887-08.2014.4.03.6105, que tramita pela 4ª Vara Federal de Campinas, e passou a efetuar, mensalmente, o depósito judicial das parcelas referentes ao "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas entre a União, através do Banco do Brasil S/A, nos valores que entende serem devidos corretos. O objeto é: manutenção da sistemática/condições de pagamento dos contratos de empréstimos firmados com o FGTS, pelas normas do SFH, especialmente as relativas do FCVS/FGTS - consoante autorizado pela Res CCFGTS 353/2000, que vinham sendo observadas até abril/2014, e que observavam a vinculação da exigência dos saldos residuais à novação das dívidas dos créditos do FCVS nos contratos individuais. Em relação a Processo de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: a) terceiro lote de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: Novação Posição 01/11/2018 foi sacramentada em 18/12/2020, no valor de R\$ 30.100.232 (trinta milhões, cem mil, duzentos e trinta e dois reais), e, Assunção Posição 01/12/2018 sacramentada em 08/01/2021, no valor de R\$ 8.833.092 (oito milhões, oitocentos e trinta e três mil, noventa e dois reais). Esses créditos FCVS referem-se à totalidade de 1.833 contratos com saldos devedores residuais de R\$ 38.933.324 (trinta e oito milhões, novecentos e trinta e três mil, trezentos e vinte e quatro reais). Em março 2021 houve amortização/quitação do Contrato de Empréstimo e Retorno-CER-FGTS no valor total do crédito/transformado em título CVS (R\$ 30.100.232 na data de 01/11/2018 e R\$ R\$ 8.833.092 na data de 01/12/2018); b) quarto lote de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: Novação Posição 01/01/2020 foi sacramentada em 20/09/2021, no valor de R\$ 31.703.055 (trinta e um milhões, setecentos e três mil, cinquenta e cinco reais), e, em trâmite Pré-Assunção Posição 01/07/2020, no valor de R\$ 7.063.949 (sete milhões, sessenta e três mil, novecentos e quarenta e nove reais). Esses créditos FCVS referem-se à totalidade de 1.881 contratos com saldos devedores residuais de R\$ 38.767.004 (trinta e oito milhões, setecentos e sessenta e sete mil e quatro reais); c) quinto lote de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: Novação Posição 01/04/2020 foi sacramentada em 20/09/2021, no valor de R\$ 631.637 (seiscentos e trinta e um mil, seiscentos e trinta e sete reais), e, em trâmite Pré-Assunção Posição 01/07/2020, no valor de R\$ 110.551 (cento e dez mil, quinhentos e cinquenta e um reais). Esses créditos FCVS referem-se à totalidade de 23 contratos com saldos devedores residuais de R\$ 742.188 (setecentos e quarenta e dois mil, cento e oitenta e oito reais); d) sexto lote de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: em manifestação auditoria Lei nº 14.257/2021: Pré- Novação Posição 01/01/2021, no valor de R\$ 33.490.576 (trinta e três milhões, quatrocentos e noventa mil quinhentos e setenta e seis reais), e, Pré-Assunção Posição 01/02/2021, no valor de R\$ 14.030.705 (quatorze milhões, trinta mil setecentos e cinco reais). Esses créditos FCVS referem-se à totalidade de 2.103 contratos com saldos devedores residuais de R\$ 47.521.281 (quarenta e sete milhões, quinhentos e vinte e um mil duzentos e oitenta e um reais) já considerando a exclusão pelo FCVS de 35 contratos; e) sétimo lote de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: iniciado processo em dezembro de 2021, atualmente em fase de entrega de documentação. Estimamos que o montante previsto é de 18 contratos com saldos devedores residuais de R\$ 264.343 (duzentos e sessenta e quatro mil trezentos e quarenta e três reais). 14. Ações Cíveis Públicas Ligadas ao tema da liberação de dados para a outorga de Escrituras de Compra e Venda, existem em tramitação junto à Justiça Federal, 06 Ações Coletivas (Ações Cíveis Públicas - ACP's), ajuizadas pelo Ministério Público Federal nos

anos de 2013, 2015, 2017 e 2019 contendo, em comum, pedido para que seja solucionada a questão da demora nas outorgas das escrituras definitivas. Estas ações tramitam por meio dos seguintes processos e jurisdições: Processo nº 0000579-97.2013.4.03.6134 (Americana), Processo nº 0005603-79.2013.4.03.6143 (Limeira), Processo nº 0006870-20.2015.4.03.6110 (Sorocaba), Processo nº 5004349-49.2017.4.03.6109 (Piracicaba) e Proc. nº 5001783-42.2017.4.03.6105 (Campinas), Processo nº 5001397-72.2019.4.03.6127 (São João da Boa Vista). Destaca-se que no âmbito da ACP Campinas houve sentença prolatada em junho de 2019, parcialmente favorável à COHAB, impondo ao FCVS/União prazos certos para efetivação dos pagamentos relativos aos saldos residuais apurados nos contratos habitacionais. Esta ação encontra-se pendente de julgamento dos recursos interpostos pelas partes. Em síntese, o dispositivo da sentença da ACP Campinas contém o seguinte teor: Que os contratos que já se encontram auditados, pela nova sistemática adotada, bem como, todos aqueles que por ocasião da presente decisão já se encontrarem na mesma situação, como já deu a conhecer a Caixa Econômica Federal (CEF) e reconhecida pela Nota Técnica apresentada pela União, a qual em nenhum momento nega a cobertura em resposta aos questionamentos do Juízo, deverão ser finalizados, com a cobertura do FCVS (Fundo de Compensação de Variações Salariais), no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias e após a deverá à COHAB CAMPINAS providenciar a transferência da propriedade para os interessados, que deverão ser COHAB-CAMPINAS 6 convocados para tanto, por meio de correspondência com aviso de recebimento, também no prazo de até 60 (sessenta) dias; Encerrada esta etapa, no prazo que entendo razoável de até 180 (Cento oitenta) dias, todos os demais contratos homologados pela COHAB CAMPINAS, pendentes de auditoria ou não junto à Caixa Econômica Federal (CEF), deverão ser igualmente finalizados, com a cobertura do FCVS, cabendo a COHAB CAMPINAS providenciar a transferência da propriedade para os interessados, que deverão ser convocados para tanto, da mesma forma do item anterior, também no mesmo prazo de até 180 (Cento oitenta) dias. Em recente julgamento realizado no dia 07/12/2021, o voto do relator acompanhado pela Desembargadora Giselle decidiu pela nulidade parcial da sentença, fixando tese jurídica geral para declarar o direito dos titulares dos contratos quitados à outorga de escritura definitiva do imóvel pelo agente financeiro mediante a quitação do saldo devedor residual através dos recursos recolhidos ao FCVS. Também foi dado provimento ao recurso de apelação da Cohab Campinas ampliando o provimento jurisdicional para que a CEF e União efetue a cobertura dos saldos devedores residuais em favor de todos os adquirentes que tenham quitado integralmente suas obrigações contratuais junto a Companhia, e na conseguinte outorga de escritura definitiva aos adquirentes. No entanto, considerando que houve divergência do Desembargador Wilson Zauhy para manter a sentença no capítulo em que procedeu à apreciação da situação específica de cada grupo de mutuários, será designada nova sessão de julgamento nos termos do artigo 942 do CPC com outros julgadores para apreciação dos recursos. Quanto às demais ACPs há sentença prolatada na ACP de Americana, cuja decisão condenou da CEF a observar estritamente os prazos previstos no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais e no roteiro de análise do FCVS, bem como a condenação da Cohab Campinas na obrigação de outorgar as escrituras de compra e venda a todos os adquirentes dos imóveis identificados nos autos do processo. Já na ACP de Sorocaba, a sentença reconheceu a ilegitimidade passiva da CEF e União e condenou a Cohab Campinas a ao outorgar aos adquirentes de Itu, Cerquilha e Porto Feliz a escritura de compra e venda. Ambas encontram-se pendentes de julgamento dos recursos interpostos pelas partes. Quanto às demais ACP's, ainda não houve sentença.

15. Ação Consignatória (Processo nº 0006887-08.2014.4.03.6105) Trata-se de ação ajuizada pela Cohab-Campinas em julho de 2014 em face da União, quando esta através do seu Agente Financeiro, Banco do Brasil, passou a rejeitar o valor mensal pago pela Cohab Campinas a título de amortização da dívida que possui perante o FGTS. Este valor mensal correspondia ao retorno relativo aos contratos de empréstimo ainda não vencidos. Constatada as divergências entre a União e Cohab-Campinas quanto à forma/procedimento e quanto aos valores mensais, que deveriam ser pagos a título de retorno dos contratos de empréstimos junto ao FGTS, a Cohab-Campinas decidiu por propor a citada medida judicial. Diante deste contexto, a Cohab Campinas passou a consignar em juízo o valor que entendia devido, requerendo a manutenção da sistemática até então praticada, ou seja, a manutenção da carência para a utilização dos créditos que a Cohab-Campinas possui/pleiteia perante o FCVS para pagamento da dívida que tem perante o FGTS, nos termos da Resolução nº 353/2000 do Conselho Curador do FGTS e Lei 10.150/2000. Foram efetivados pela COHAB os depósitos judiciais no período de 2014 a 2019, que atualizados na data de 27/12/2019 somam o valor total de R\$ 7.355.396,14 (sete milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e noventa e seis reais e catorze centavos). Esta ação encontra-se pendente de sentença, em fase de saneamento processual, sendo que recentemente, na última manifestação no processo, a Cohab manifestou interesse em realizar audiência de conciliação, decisão que decorre das tratativas junto ao MPF. Em 2021, a Cohab ajuizou ação cautelar incidental ao processo da Consignatória (Processo nº 5006985- 58.2021.4.03.6105) diante da constatação de fato superveniente à propositura da ação consignatória, com reflexos na efetividade do processo principal em trâmite. Esse fato foi a cômputo dos juros de mora e encargos correlatos pela CEFFGTS/União no valor da dívida da Cohab Campinas junto

ao FGTS, concretizado quando efetuada a baixa nos Contratos COHAB-CAMPINAS 7 de Empréstimo e Retorno (CERs) decorrente dos créditos sacramentados na Novação realizada pela CEF/União. Neste ato a CEF-FGTS e União ignoram por completo a ação consignatória em andamento, inclusive os valores incontroversos lá depositados, tendo praticado ato ilegal ao considerar a mora, face a discussão em juízo da dívida. Neste contexto a Cohab requereu que o FGTS-CEF/União se abstenham de imputar nos créditos da COHAB decorrentes das Novações e Assunção de Dívidas em trâmite, e ou outros (créditos) decorrentes do pagamento em espécie dos saldos residuais, na dívida contraída perante o FGTS com o cômputo de juros e encargos de mora, como se a COHAB inadimplente fosse, bem como seja determinado ao FGTS/CEF/União que impute o crédito na dívida, reconhecido e sacramentado na Novação e Assunção de Dívidas (contrato nº 193/2020/CAF e contrato nº 192/2020/CAF), sem cômputo de juros e encargos de mora, e promova o lançamento contábil dos encargos dessa natureza em separado, até a solução da demanda principal, que determinará quanto a sua exigibilidade. Até o momento o juiz não manifestou-se nestes autos. 16. Ações individuais A Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB CAMPINAS possui em torno de 2.364 processos judiciais em andamento. Estas ações compreendem principalmente execuções fiscais; adjudicação compulsória, obrigação de fazer, usucapião, interpelação e rescisão contratual c.c. reintegração de posse. Há 217 processos no âmbito da Justiça Federal, 2.130 processos no âmbito da Justiça Estadual e 17 processos no âmbito da Justiça do Trabalho, e uma provisão de despesas para o exercício de 2022, no montante de R\$ 2.361.456,11 (Dois milhões, trezentos e sessenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e onze centavos), para perdas prováveis. No âmbito da Justiça Estadual, destacamos as Execuções Fiscais propostas em face da Cohab Campinas, que somam 1.497 ações, sendo que 1.114 ações foram propostas pelo Município de Campinas e 383 ações foram propostas por outros Municípios onde a Cohab Campinas realizou empreendimentos de interesse social. As referidas execuções fiscais têm como objeto a cobrança de impostos, taxas ou autos de infração, ligados aos imóveis já comercializados pela Companhia, e que continuam sob a sua titularidade, devido ao modelo contratual utilizado, qual seja, a Promessa de Compra e Venda. Neste contexto, é importante consignar que a Cohab Campinas aderiu ao Refis 2021 junto a Prefeitura Municipal de Campinas para a negociação dos débitos fiscais. Nesse sentido, efetuado o pagamento integral dos débitos vinculados às execuções fiscais em andamento deverá haver a extinção destas ações. Em relação aos casos ligados ao FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais, a Companhia possui em torno 391 processos judiciais em andamento, pelos quais os adquirentes vêm postulando a quitação do contrato e a outorga de escritura. Perante a Justiça Federal, existem aproximadamente 185 ações de adjudicação compulsória e obrigação de fazer. Nestas ações, pontuamos dois tipos de decisões que comumente são observadas: decisões em que a Caixa Econômica Federal (CEF) é compelida a repassar à COHAB CAMPINAS os valores correspondentes aos saldos residuais dos contratos, devidamente atualizados, como condição para a outorga da escritura definitiva do imóvel aos respectivos autores das ações pela Cohab Campinas; e outras decisões em que há a condenação da Cohab- Campinas em outorgar a escritura independente de pagamento do saldo residual pelo FCVS, pontuando o juízo nestes casos, que a discussão do FCVS deverá ocorrer em ação autônoma, sendo essa a decisão mais recorrente. Na Justiça Estadual, existem cerca de 206 ações que foram ajuizadas pelos adquirentes, tendo no polo passivo apenas a COHAB Campinas. Nestes casos elaboramos pedido de integração da Caixa Econômica Federal (CEF) com a remessa dos autos ao juízo federal. Identifica-se que em cerca de 5% dos casos este pedido é atendido. Nestes processos, via de regra, a Cohab é condenada a outorgar a escritura, pontuando o juízo que a discussão do FCVS deverá ocorrer em ação autônoma perante a CEF junto à Justiça Federal. Ressalta-se que com a decisão da Cohab Campinas pela liberação dos dados para a Outorga de Escritura em relação aos contratos que possuem exclusivamente saldo residual pendente de pagamento houve uma diminuição significativa no ajuizamento de novas ações cujo objeto seja a outorga da escritura definitiva, por outro lado, houve um aumento significativo no pagamento de honorários de sucumbência nos processos que encontravam-se em trâmite, diante da antecipação do deslinde dessas ações frente a não resistência/oposição da Cohab ao pedido. COHAB-CAMPINAS 8 17. Interpelações Judiciais e Ações de Rescisão Contratual c.c. Reintegração de posse As Interpelações Judiciais são procedimentos judiciais que visam constituir o devedor em mora. Estas Interpelações instruem as ações de rescisão contratual c.c. com reintegração de posse. O ajuizamento dessas medidas judiciais encontra-se suspenso temporariamente desde o início da Pandemia Covid-19. Quanto às Interpelações e ações de Rescisão Contratual em andamento, soma-se em torno de 234 medidas judiciais. As ações de rescisão contratual envolvem um valor de cobrança no total aproximado de R\$ 1.075.323. Deixamos de informar os dados atuais quanto aos contratos inadimplentes aptos para interpelar e acionar, ou seja, ainda sem medida judicial, uma vez que o atual sistema de gerenciamento dos contratos da Companhia denominado elógica ainda não finalizou a implantação/customização da ferramenta utilizada no Departamento Jurídico utilizada para a extração desses dados. 18. Atuação Consultiva/Preventiva 18.1. Contratos de Parcerias - EHS COHAB Os contratos de parcerias com a iniciativa privada para aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social são fundamentados na Lei Complementar

Municipal nº 312/2021; ocasião que foi aprovada a nova minuta padrão das parcerias com base na nova legislação 18.2. Permissão de Uso do Cadastro de Interessados em Moradia - CIM Em relação a parceria CIM, foi aprimorada a minuta padrão de parceria, onde foram definidos fluxos e responsabilidades para a utilização pelo parceiro interessado nos dados do nosso cadastro. A implementação da minuta padrão possibilitou um tratamento igualitário aos parceiros, bem como o afastamento de possíveis questionamentos por parte das construtoras. 18.3. Baixa de hipotecas de Empreendimentos Habitacionais A Caixa Econômica Federal autorizou, por meio de procuração à COHAB, a realização das baixas das hipotecas dos empreendimentos entregues entre 1967 a 1989. Foram tomadas as providências junto aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis para o registro dessa baixa do gravame, em aproximadamente 5.843 unidades, regularizando tais empreendimentos e tornando-os aptos à emissão de minuta de escritura de transferência aos adquirentes. Já foram realizados os cancelamentos de hipotecas dos seguintes Empreendimentos Habitacionais: (a) Jardim Europa e Glória, em Monte Aprazível; (b) Cosmos e 30 de Novembro em Cosmópolis; (c) Vila José Paulino Nogueira I, em Paulínia; (d) Joaquim Rodrigues Alves I e II, em Tietê; (e) Jd. Planalto, em Artur Nogueira; (f) Conjunto Habitacional 31 de Março e Siqueira Campos, em Santa Bárbara D'Oeste; (g) Alcalá e Pref. Eugênio Motta, em Porto Feliz; (h) Euclides Figueiredo e Penha do Rio do Peixe, em Itapira; (i) Alvorada em Jundiá; (j) São José, São Paulo e Pedro Corsi, Santa Rita, Santa Lúcia em Pinhal; (k) São João e José Magalhães em J. Bonifácio; (l) Parque das árvores em Cerquillo, (m) Bandeirantes em Itu, (n) Presidente Costa e Silva em Indaiatuba, (o) Antônio B. Carneiro em Monte Mor, (p) Santa Rosa e Engenho Velho de Capivari, (q) Rio Pardo e Vale do Redentor em SJ Rio Pardo; (r) Palmira Ap. S. Barbosa em Socorro e (r) Manoel R, Moreira, Maria T. A. Gimenez I e II em Rafard.

A Diretoria

PRESIDÊNCIA

Compete ao Diretor Presidente: coordenar e supervisionar as atividades da Companhia nos diversos setores, fazendo executar o presente Estatuto, as decisões do Conselho de Administração, da Assembleia Geral e da Diretoria; representar a Companhia em juízo ou fora dele, podendo delegar essa competência, em casos especiais, por instrumento específico de mandato, a um diretor que só poderá atuar conjuntamente com outro Diretor; convocar e presidir as reuniões de Diretoria; convocar, quando julgar necessário, reunião do Conselho de Administração; autorizar despesas, com observância do que dispõe este Estatuto e no seu Regulamento de Licitações e Contratos; assinar atos ou exarar despachos, no desempenho de suas funções; movimentar recursos financeiros da Companhia, assinando em conjunto com o Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro e, na ausência deste, com qualquer outro Diretor: cheques, letras de câmbio, notas promissórias e quaisquer outros títulos de crédito, seja mediante ato em documento físico, seja mediante utilização de cartão magnético, se viável, certificado digital, senha eletrônica ou outro mecanismo de identificação do autor da transação de recursos, nos termos da legislação brasileira aplicável; atos e contratos que importem em responsabilidade ou ônus para a Companhia e os que exonerem terceiros para com ela; assim como os atos de alienação, locação e oneração de bens e direitos da Companhia, pertinentes à execução dos fins da sociedade; decidir os atos de admissão, demissão e punição de empregados, inclusive de concessão de licenças; autorizar a comercialização de imóveis residenciais, assinando, em conjunto com o Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro ou com o Diretor Jurídico os atos de alienação destes bens pertinentes ao cumprimento dos fins da sociedade; autorizar licitações, em conformidade com o que consta e dentro dos limites fixados pelo Regulamento de Licitações e Contratos da COHAB-Campinas, constituindo, por portaria, o Pregoeiro e sua Equipe de Apoio, bem como as Comissões Julgadoras; adjudicar e homologar os processos licitatórios; delegar poderes aos Diretores, e destes a servidores da Companhia, em subordinação vertical, no que concerne a assuntos de sua competência; exercer o direito de veto, cabendo-lhe, também, o voto de desempate nas reuniões de Diretoria; verificar a compatibilidade dos diversos planos setoriais com o planejamento global da Companhia; referendar o orçamento da Companhia decidindo sobre a priorização de programas de atuação, quando necessário; preparar relatórios para aferição do desempenho global da Companhia; dirigir e supervisionar os serviços que lhe forem atribuídos de acordo com a distribuição de funções; emitir documentos básicos de administração, compreendidos especificamente em sua esfera de atribuições;



propôr ao Conselho de Administração a definição do quadro de cargos em comissão de assessoria de livre nomeação e exoneração, quantidade e valores salariais; estabelecer a estrutura funcional da empresa, propondo as modificações necessárias para o melhor atendimento dos seus objetivos sociais; exercer outras atribuições na Companhia por delegação da Assembleia Geral, do Conselho de Administração ou da Diretoria.

COORDENADORIA DO GABINETE DA PRESIDÊNCIA

11

A Coordenadoria do Gabinete da Presidência tem como principais atribuições: assistir à Diretoria da COHAB, controlar agendas, atender e triar telefonemas; analisar correspondências, elaborar pareceres, despachos, redigir ofícios, memorandos e relatórios diversos, recebimento e encaminhamento de solicitações por meio de SEI – Sistema Eletrônico de Informações; receber, controlar e encaminhar, através de despachos, os diversos expedientes e documentos, acompanhando o trâmite interno na Companhia; prestar apoio operacional às divisões da Diretoria; receber e-mails e realizar a distribuição dos mesmos, elaborando as respectivas respostas; encaminhar e/ou solucionar assuntos diversos, visando diminuir a necessidade de intervenção de algum diretor; examinar os protocolos físicos recebidos no Gabinete da Presidência; analisar os assuntos e redigir os pareceres e despachos nos mesmos, para assinatura do Diretor Presidente; preparar pautas, assistir e escriturar as atas das reuniões de Diretoria, do Conselho de Administração e das Assembleias de Acionistas; controlar os prazos de mandatos dos dirigentes para renovação de mandatos e tomar providências administrativas, como: preparação de processos e recolhimento de taxas em Bancos, para arquivamento dessas atas na Junta Comercial do Estado de São Paulo e no Tribunal de Contas; participar das Comissões Internas de Sindicância, secretariar as reuniões, redigir os depoimentos prestados pelos depoentes e elaborar as atas e relatórios conclusivos de cada caso, quando necessário; controlar e manter atualizado o cadastro de controle de prazos de mandatos dos membros da Diretoria e dos Conselhos de Administração e Fiscal. Executar tarefas afins.

RESUMO DAS PRINCIPAIS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Descrição da Atividade	Periodicidade
Escrituração de atas de reuniões de Diretoria	12
Escrituração de atas de reuniões do Conselho de Administração	12
Escrituração de atas de Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária	05
Elaboração de pareceres e despachos em protocolados	30
Elaboração de pareceres em processos – SEI – Sistema Eletrônico de Informações	540
Processos eletrônicos – SEI gerados nas Unidades DIP e Cgab	40
Montagem de processos para registro de Atas na Junta Comercial de São Paulo	07

COORDENADORIA DE GESTÃO DE PESSOAS

Responsável pela administração de pessoal, recrutamento e seleção, treinamento e desenvolvimento de recursos humanos; rotinas de admissão e demissão, contratação direta de estagiários, aprendizes, cargos em comissão e os oriundos de concurso público; rotinas de homologação e folha de pagamentos; controle de frequência de todos os empregados; folha de pagamento – controle e processamento; elaboração de cronograma anual de férias; controle e recolhimento de encargos sociais dos empregados e prestadores de serviços; encargos sociais mensais; controle e recolhimento (INSS, FGTS e IRRF de empregados e prestadores de serviços); encargos anuais (DIRF, RAIS e Informes de rendimentos); controle de programas para campanhas internas da CIPA; desenvolvimento pessoal; atualização profissional.

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

Sindicato Patronal: Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo – SINDUSCON.

Data base: 01 de maio

Quinquênio: acréscimo de 5% ao salário base, a cada cinco anos de trabalho, de forma não cumulativa

Salários dos empregados em comissão: fixados pela diretoria e com aprovação do Conselho de Administração

Pagamento dos salários: pagamento no quinto dia útil de cada mês e adiantamento de 40% no dia 20 de cada mês.

Forma de pagamento: crédito em conta salário do Banco Bradesco

12

BENEFÍCIOS E PROGRAMAS INTERNOS

Vale refeição/alimentação no valor R\$1.236,27 mensais para todos os empregados, subsidiado pela COHAB em 100%

Seguro de vida e acidentes a favor dos funcionários

Morte por qualquer causa no valor de R\$72.359,00

Invalidez total ou parcial por acidente no valor de R\$72.359,00

Morte de cônjuge por qualquer causa no valor de R\$36.179,50

Morte de filhos por qualquer causa no valor de R\$18.089,75

Auxílio funeral no valor de R\$8.994,12

Auxílio previdenciário - complementação do valor do benefício até o limite do salário (6 meses por doença e 12 por acidente de trabalho)

Auxílio creche no valor de R\$419,47 mensais para filhos de empregados (idade de zero a seis anos, onze meses e vinte e nove dias)

Cesta básica no valor de R\$207,38 para empregados com salários inferiores a R\$2.334,26

Bonus supermercado - opcional aos empregados e sem custo para a COHAB

Convênio médico - até o mês de novembro de 2021, a COHAB manteve convênio médico para seus empregados e dependentes legais com a UNIMED Campinas. A partir de dezembro de 2021 houve a contratação do plano de saúde do Hospital Santa Tereza, em função da realização de procedimento licitatório realizado para essa finalidade. Com isso, a COHAB obteve uma economia significativa nas despesas, e passou a arcar com o pagamento integral da mensalidade dos empregados titulares do referido plano.

Convênio com a Associação dos Servidores Públicos Municipais - voltado especialmente para as áreas social e de lazer

Convênio Odontológico com a Uniodonto Campinas

DIREITOS LEGISLATIVOS

Vale transporte - concedido aos empregados efetivos, comissionados, estagiários e aprendizes

Férias - pagamento do período aquisitivo, um terço constitucional e abono pecuniário, quanto solicitado pelo empregado.

FGTS - recolhimento referente a 8% da remuneração do empregado, até o sétimo dia de cada mês

13º salário - pagamento da primeira parcela até o dia 30 de novembro e 2ª parcela até o dia 20 de dezembro

DIREITOS PREVIDENCIÁRIOS

Auxílio doença e auxílio doença acidentário

Salário Família no valor de R\$46,54 para empregados com renda mensal inferior a R\$907,77 e R\$32,80 para empregados com salário de R\$907,77 até R\$1.364,43

Salário maternidade - durante 180 dias, inclusive para os casos de adoção

Aposentadorias por invalidez, por idade, especial, por tempo de contribuição proporcional e integral, nos termos da lei

RESUMO QUADRO DE PESSOAL/MOVIMENTAÇÃO

Característica	Em 31.12.20	Admissões	Demissões	Em 31.12.21
Empregados efetivos	122	0	03	119
Contrato suspenso de trabalho	01	01	01	01
Aposentadoria por invalidez	0	0	0	0
Empregados em comissão	25	12	30	07
Diretores	05	04	04	05
Estagiários	25	36	25	36
Aprendiz	05	03	04	04
Totais	183	56	67	172

Contratos de trabalho suspensos

- Jonatha Roberto Pereira – contratado como Mestre de Obras, em junho de 2004. A partir de janeiro de 2014 assumiu o cargo de Diretor Técnico, permanecendo até o momento.
- José Rafael Ferreira Ielo – Arquiteto Senior – licença sem vencimentos de 01.12.2020 a 30.11.2021
- Lairce Aniceto Cardoso da Silva – Analista administrativo junior – a partir de 03.02.2021

TABELA SALARIAL (ENCARGOS MENSAIS)

Característica	Nº	Vencimentos – R\$	Encargos Mensais – R\$	Total – R\$
Funcionários ativos (efetivos e comissionados)	126	809.386,95	504.505,47	1.313.892,42
Diretores empregados	05	87.478,66	37.039,05	124.517,71
Aposentadoria por invalidez	01	0	0	0
Estagiários	36	37.325,00	26.766,00	64.091,00
Aprendizes	04	4.400,00	2.664,28	7.064,28
Totais	172	938.590,61	570.974,80	1.509.565,41

CUSTO COM PESSOAL (ANUAL)

Verbas Salariais	Qtde. Empregados	Pagamentos – R\$
Salário nominal – dias trabalhados	142	8.384.167,85
Anuênio-Quinquênio	104	1.076.721,79
Gratificações diversas	22	935.356,97
Férias, abono pecuniário e 1/3 férias	234	1.084.806,37
13º salário	132	847.849,74
Salário maternidade	02	69.900,47
Honorários de sucumbência	08	15.448,08
Complemento de Auxílio Previdenciário	02	1.857,73
Verbas Rescisórias + multa FGTS	37	587.473,95

CUSTO ANUAL COM BENEFÍCIOS E ENCARGOS

Benefício	Qtde empregados	Subsídio – R\$
Convênio médico – UNIMED/Campinas	221	823.382,40
Vale transporte	09	20.701,50
Vale alimentação/refeição	176	2.493.201,71
Auxílio creche	19	97.736,51
Auxílio funeral	01	8.994,12
INSS	141	4.340.612,76
CAMPREV (Previdência de Servidores Municipais)	01	16.515,03
FGTS	142	945.174,66
Seguro de vida em grupo	142	29.323,39
Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional	178	14.620,90

COORDENADORIA DA TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E GESTÃO DE DADOS

A Coordenadoria da Tecnologia da Informação e Gestão de Dados é responsável pelo desenvolvimento, implantação, suporte e treinamento a sistemas de informação e aplicativos utilizados pelos funcionários; manutenção dos equipamentos de informática; administração dos servidores da empresa, garantindo a segurança, acessibilidade e integridade dos dados; manutenção do sistema de arquivos/usuários da rede, e demais serviços; pesquisa e avaliação de novas tecnologias para possível implementação.

SOFTWARES (Manutenção Adaptativa/Procedimentos)

Sistema de Remoção;

Cemc - Controle de Estoque de Material de Construção;

Atuaend - Atualização de endereços;
Sistema de controle de pastas;
CIM – Cadastro de Interessados em Moradia;
Programa Atendimento WEB – SIC;
Sistema de contratos; • CA - Sistema de controle de Almoxarifado;
CENTRA – Controle de Entrada;
SRF – Sistema de regularização fundiária;
Sistema de Ouvidoria;
SAM – Sistema de Auxílio Moradia;
Sistema Agiliza;
SLC – Solicitação de Serviço;
SIC – Sistema de Informação ao Cidadão;
COE – Controle de equipamentos;
Programação de Atividades;

DESENVOLVIMENTO DE SISTEMAS

Inclusão de cadastro de produto por nota fiscal no sistema web;
Incluído módulo de anexo de documentos no CIM web;
Desenvolvido Sistema Agiliza;
Alteração no Relatório de Ficha no SRF;
Desenvolvimento de dois serviços dentro do srvcim, um para listar os eventos cadastrados e outro para listar os cadastros que foram sorteados no Programa Minha Casa Minha Vida;
Análise para definir qual a forma de disponibilizar os dados dos subserviços do srvcim, quando a aplicação cliente tem a necessidade de usar todos os dados do sistema para exibir na tela de cadastro;
Elaboração de função no serviço "srvcim" para disponibilizar todos os dados necessários para montar o cadastro do CIM na aplicação WEB; Desenvolvimento de um serviço dentro do srvcim para listar os cadastros que foram encaminhados para algum empreendimento.
Execução de testes dos serviços desenvolvidos para o CIM;
Início do desenvolvimento do cadastro de área para comercialização;
Criada ferramenta para importação de planilhas de fichas extraídas do GCI para o sistema de regularização;
Elaboração de rotina para fazer a tradução das mensagens exibidas pelos programas desenvolvidos em Delphi;
Criado painel de controle do usuário no sistema de cadastro de áreas a venda. Incluído opção para encerrar conta, atualizar conta, cadastrar nova área;
Implantação da tradução dos MessageDlg no Delphi, em todos os nossos sistemas;
Adição dos botões inativar/reactivar área no sistema de cadastro de área a venda;
Correção de layout no banco de áreas;
Adição de testes automáticos para o Agiliza – função buscar;
Correção no sistema agiliza para mostrar situação e assunto do atendimento na tela de detalhe;
Criado serviço de relatório para o agiliza;
Adicionando opção Reabrir no Agiliza. Readequação de telas e serviços. Implantação do servidor de testes;
Adicionada opção Reabrir Atendimento no Agiliza;
Elaboração de um programa teste em IONIC e Angular Js consumindo um serviço do RadServer

BANCO DE DADOS

Levantamento de dados do CIM quantitativo;
Testes com Maria DB;
Teste de restore do bando de dados em conjunto com Arcserve;
Incluído o banco de dados área, agiliza e intranet, no backup fracionado;
Implantação de Logs de alteração e deleção na tabela sic_assunto;
Recuperação da tabela sic_assunto;
Pesquisa do comando Triggers;
Prepara e simulação da importação do Mysql para MariaDB;
Restore das tabelas srf_quadra e endereços para schema cohabeteste;
Alteração na rotina de backup, mysqlcohab06-fracionado, não gera uma pasta variável, gera a pasta fixa dump;
Alteração de privilégio do usuário ucim, agora pode acessar a tabela sam_dados para consulta;
Teste e preparação da importação do banco de dados na base de teste (192.168.0.10);
Importação do Banco de Dados Mysql para MariaDB na base produção (192.168.0.6);
Acompanhamento após importação com usuários e sistemas;
Criação de logs para as tabelas endereços, srf_situacao, srf_titulares e srf_depen

TREINAMENTOS REALIZADOS

Workshop Cloud Computing Azure;
Webinar, Vmware Anywhere Workspace Event;
Webinar Microsoft 365;
Webinar - Serviço de Respostas a Incidentes - Investigação especializada e recuperação de ataques cibernéticos;
Curso de Angular e tecnologias web;
Estudo da ferramenta Laravel para construção de futuros sistemas na linguagem php;
Participação no Webnar "Tutoriais de Desenvolvimento Web";
Estudo e análise da ferramenta de desenvolvimento Angular Material;
Participação no Webnar "Embarcadero Dev Lounge";
Treinamento a funcionários Cohab sobre o SEI Usar. Hardware/Software – Implantação/Compras;
Material de suporte, cabos de rede, conectores, adaptadores, teclados, mouses, etc; Implantação;
Instalação do Firewall Fortigate 100F. Infraestrutura / Sistemas de Rede
Manutenção e update dos servidores de Rede;
Atualizações plug-ins da plataforma Wordpress;
Instalação de licença do Arcserve Backup 18;
Testes com OpenVPN, com servidor pfSense;
Implementação de redirecionamento de portas no firewall para ligação rede Ima com servidores da Cohab;
Testes de conexão, Agiliza Nova Aparecida;
Reunião com Danresa, estudo implementação Firewall Fortinet;
Reunião com empresa em2it, sobre alternativas projeto home office;
Migração do site da Cohab Campinas, da Oli para Hostinger;
Reunião de inícios dos trabalhos para implementação do novo NGFW Firewall;
Instalação Física Firewall Fortinet 100F;
Configuração assistida Firewall Fortigate 100F;
Readequação cabos UTP Servidores;
Configuração assistida Firewall Fortigate 100F, certificado digital;
Configuração assistida Firewall Fortigate 100F, vpn, webfilter, redirecionamento e-mail e antispam;
Backup dos dados da Companhia;
Aplicação de Packs de atualização no Servidor Open Enterprise Server 2;
Aplicação de Packs de atualização no Servidor Groupwise;
Atualização nas estações de trabalho do subsistema Iprint (Serviços de impressão em rede);
Manutenção no Servidor Zenworks Configuration Management
Manutenção do Gateway de e-mail (filtro de e-mail, anti-spam, anti-virus).
Servidor Folha de Pagamento, Ponto e Contábil.
Manutenção do Banco de Dados SQL Server 2005 express;
Atualizações do Radar Folha;
Servidor de Aplicação e Banco de dados Jurídico, atualização do software CPPRO.
Manutenção preventivas / corretivas nos sistemas dos servidores:
Servidor Linux – Gerenciador de Crédito Imobiliário - Síntese;
Servidor OES2 - Servidor de Arquivos / Servidor de Impressão / Servidor de Backup;
Servidor Groupwise – Servidor de e-mail;
Servidor Linux – Proxy / Firewall / Gateway de e-mail;
Servidor Windows 2008 – Servidor Folha/Ponto/Contabilidade;
Servidor Windows 2008 – Servidor Software Jurídico;
Servidor Windows 2008 – Radar Folha;
Manutenção do "Site" da COHAB;
Alimentação dados do portal da transparência;
Manutenção da "Intranet" da COHAB;
Manutenção e criação das contas de e-mail da empresa;
Reunião Grupo de Trabalho Desburocratização na prefeitura;
Solicitação para criação de usuários novos no SEI;
Foram atendidas 1661 solicitações internas de serviço;

DIRETORIA COMERCIAL, ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

São competências do Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro: exercer a representação da Companhia por delegação específica do Diretor Presidente; zelar pelo recebimento dos créditos da Companhia junto aos adquirentes ou parcelos; firmar cheques, ordens de pagamento, endossos, aceites em títulos e cartas de crédito e outros documentos que importem em responsabilidade ou obrigação da Companhia, juntamente com o Diretor Presidente ou quem deste receber delegação; delegar poderes aos Diretores ou a servidores da Companhia em subordinação vertical, no que concerne a assuntos de sua competência; dirigir e supervisionar os serviços que lhe forem atribuídos de acordo com a distribuição de funções; planejar, orientar, coordenar e controlar as atividades contábeis, financeiras e orçamentárias da Companhia; promover a elaboração e sistematização de orçamentos e previsões de fluxo de caixa, ouvidos os demais diretores, bem como o controle da execução orçamentária e financeira da Companhia; coordenar e supervisionar a liberação de recursos necessários à execução dos projetos aprovados pela Diretoria ou pelo Conselho de Administração, quando for o caso; coordenar e supervisionar os recursos disponíveis da Companhia, visando maior rendimento; promover a elaboração do plano de ações dos órgãos subordinados, consolidá-los em nível de Diretoria Comercial, Administrativa e Financeira e, uma vez aprovado tal plano, e incluído no plano geral da Companhia, providenciar para que seja executado, justificando à Diretoria colegiada quaisquer eventuais desvios e tomando as medidas correlativas que se fizerem necessárias; assessorar a Diretoria colegiada na elaboração de diretrizes e políticas que devam nortear a expansão da Companhia a serem estabelecidas pelo Conselho de Administração; emitir os documentos básicos de administração compreendidos especificamente em sua esfera de atribuições; planejar, orientar e coordenar as atividades de administração de pessoal e da administração geral; formular as políticas de Licitações e Contratações, de Recursos Humanos e de Administração e, uma vez aprovadas pela Diretoria colegiada e incluídas no plano geral de ação da Companhia, supervisioná-las e ajustá-las sistematicamente às reais necessidades da Empresa; promover, mediante assessoramento dos órgãos técnicos respectivos, a realização de licitações destinadas às aquisições diversas, as contratações de obras e serviços diversos, e a alienação, observado o que dispõe este Estatuto e o Regulamento de Licitações e Contratos da Cohab-Campinas; autorizar, nos limites fixados no Regulamento de Licitações e Contratos da Companhia, todas as despesas relacionadas às aquisições e aos serviços contratados pela empresa; administrar e fiscalizar os bens imóveis de propriedade da Companhia sob sua responsabilidade; manter devidamente atualizado o cadastro de todos os bens imóveis de propriedade da Companhia, sob sua responsabilidade, respondendo pela guarda e conservação dos documentos correspondentes; promover estudos e análises socioeconômicos, visando quantificar o déficit habitacional nos Municípios da área de atuação da Companhia, quando for do interesse desta e dos respectivos municípios; assessorar a Diretoria colegiada na identificação e caracterização da demanda deficitária possibilitando a formulação de planos e projetos habitacionais; coordenar as atividades relacionadas a identificação de demandas para atendimento em projetos habitacionais próprios e/ou em parceria com órgãos públicos, entidades e empresas privadas; comercializar os imóveis residenciais produzidos, bem como as unidades habitacionais disponíveis, de acordo com as diretrizes da Companhia e assinando em conjunto com o Diretor Presidente, os atos de alienação destes bens pertinentes ao cumprimento dos fins da sociedade; administrar e fiscalizar as unidades habitacionais da Companhia em processo de comercialização; orientar os adquirentes no sentido de promoverem aos registros dos contratos, distritos e cessões de direitos, junto aos órgãos competentes; exercer outras atribuições na Companhia por delegação da Assembleia Geral, do Conselho de Administração ou da Diretoria.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

O Departamento Administrativo, integrante do organograma da Diretoria Comercial, Administrativa e Financeira, através de suas unidades, atuou, no exercício de 2021 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 transporte, de limpeza e manutenção, de segurança e telefonia.

A partir do mês de maio de 2021 a COHAB/Campinas iniciou o atendimento à população nos postos do AGILIZA CAMPINAS, localizados nas seguintes regiões: Nova Aparecida, Ouro Verde e Campo Grande. Esta iniciativa tem como objetivo, evitar que a população se desloque até a sede desta Companhia para tratar de assuntos de seu interesse.

ATENDIMENTOS

Postos Agiliza Campinas	Atendimentos
Nova Aparecida	350

Ouro Verde	559
Campo Grande	258
Total de atendimentos	1.167

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO

17

A Coordenadoria de Administração realiza serviços administrativos, como: controle do ativo fixo; registro e controle dos bens imóveis; locação e cessão de imóveis patrimoniais; administração dos contratos terceirizados de limpeza, vigilância e guarda de documentos; controle e manutenção da frota de veículos; telefonia; atendimento ao público; protocolização, controle e movimentação de documentos e expedientes; manutenção e controle de arquivos de adquirentes e da documentação inativa, através do relacionamento com a empresa contratada pela COHAB para a guarda desses documentos.

Atendimento ao cliente externo da COHAB - em 2021 foram recepcionadas, pessoal e telefonicamente 17.266 pessoas pelo Serviço de Informação ao Cidadão – SIC.

ARQUIVO GERAL

Pastas de adquirentes requisitadas para consulta	2.119
Caixas de arquivos consultadas e enviadas para guarda	6.472
Docuementos recebidos para arquivamento	2.155
Digitalização de pastas de adquirentes	9.780
Total de folhas digitalizadas	714.660

TELEFONIA (PABX, linhas diretas, celulares e Internet)

Custo médio mensal	Custo anual
R\$7.115,16	R\$73.364,97

TRANSPORTES/FROTA (12 VEÍCULOS)

Quilometragem rodada	Combustível litros	Gasto Combustível	Custo Manutenção	Gasto anual	Média km/litro
44.084	4.252,88	R\$23.049,40	R\$13.979,70	R\$52.834,63	10,00

DESPESAS COM CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA E ÁGUA

Energia elétrica – R\$118.076,84	Água – R\$42.831,07	Total anual - R\$160.907,91
---	----------------------------	------------------------------------

DESPESAS COM SERVIÇOS TERCEIRIZADOS (DESPESA ANUAL)

Limpeza e manutenção (3 profissionais de limpeza, 1 copeira líder, 1 zelador, 1 serviços gerais e 1 porteiro)	R\$284.400,00
Despesa com serviço de transporte por aplicativo – UBER – custo anual	R\$508,97

PATRIMÔNIO DA COHAB/Campinas

Imóveis comerciais cedidos	03
Imóveis em processo de desapropriação	05
Imóvel comercial (sede da COHAB-Campinas)	01
Imóveis comerciais sem destinação de uso	06
Imóveis destinados a projetos habitacionais	04
Imóveis em outros municípios	04
Imóvel residenciais cedido	01
Vagas para funcionários no estacionamento externo	104

Vagas no estacionamento interno	20
---------------------------------	----

COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E SUPRIMENTOS

Responsável por realizar compras, contratação de serviços; cadastro de fornecedores; elaboração e aprovação jurídica, pelo Coordenador, das normas dos editais de licitações; 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 e acompanhamento dos processos com apresentação de defesa justificativa, decorrentes de questionamentos, por ocasião do julgamento das contas anuais da Companhia.

TOTAL DE LICITAÇÕES

Processo Licitatório/Pregão Presencial (Lei 13303/16)	07
Portarias editadas	11
Instruções Normativas	08
Ordens de Fornecimento	08
Ordens de Serviços expedidas	19
Contratos diversos formalizados	70
Renovação de assinaturas de revistas e jornais	16
Memorandos expedidos	15

CONTRATOS FORMALIZADOS COM DISPENSA OU INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Total de Contratos	Valor total contratado
02	R\$181.363,44

COMPRAS E SERVIÇOS

Solicitações de compras	167	R\$216.515,39
Solicitações de serviços	70	R\$85.758,34
Solicitações de pagamentos	340	R\$4.054.218,32

OUTRAS ATRIBUIÇÕES:

- Serviços de conserto e manutenção corretiva e preventiva de máquinas, equipamentos de escritório, informática e veículos;
- Conferência, apuração, cálculo e demonstração dos impostos retidos nas notas fiscais de serviços;
- Controle sobre as retenções de impostos, com emissão de guias para recolhimento;
- Manutenção diária do sistema ISS Digital da Prefeitura para apuração de valores a serem recolhidos;
- Atendimento aos agentes de fiscalização do Tribunal de Contas de São Paulo;
- Atendimento a fornecedores e prestadores de serviços;
- Montagem de processos de remessa ao TC, em conformidade com as normas vigentes;
- Apresentação de defesas e justificativas, para atender aos questionamentos da Corte de Contas
- Elaboração de relatórios mensais de previsão das despesas decorrentes de contratos, compras e serviços;
- Elaboração de relatórios mensais e anual das atividades da Coordenadoria;
- Controle e coordenação dos serviços de Almoxarifado (materiais de construção e de consumo);
- Serviços administrativos: renovação de assinaturas de publicações, emissão de memorandos, ofícios e outros serviços.

COORDENADORIA DE MANUTENÇÃO



- Realizou diversas atividades para manutenção interna e externa do prédio da sede da COHAB, reformas para readequação do layout;
- Conservação e limpeza de terrenos pertencentes ao patrimônio da COHAB;
- Construção de calçadas em 17 casas no Jardim Yeda;
- Demolição de 03 casas localizadas em área de risco localizadas no Jardim do Lago;
- Apoio à SEHAB para retirada de moradores de áreas de risco;
- Logística em evento com o Prefeito para entrega de títulos aos moradores do Conjunto Habitacional Chico Mendes – DIC V

DEPARTAMENTO COMERCIAL E NOVOS NEGÓCIOS

O Departamento Comercial e Novos Negócios tem como principais atribuições, a administração de créditos do Sistema financeiro da Habitação, administração de parcerias com instituições financeiras, comercialização e contratação de unidades habitacionais construídas por intermédio da COHAB/Campinas, com recursos e normas do Sistema Financeiro da Habitação, empreendimentos próprios (lotes urbanizados), casas em terrenos próprios; realização de programa socioambiental e técnico social em empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida; atendimento e orientação social e orientação a condôminos.

COORDENADORIA DE COMERCIALIZAÇÃO

ATENDIMENTOS DIVERSOS REALIZADOS

Apoio e orientação a outras unidades da COHAB	42
Atualização CIM – Cadastro de Interessados em Moradia	1.313
Novos cadastros CIM – Cadastro de Interessados em Moradia	1.427
Atendimento CIM - Cadastro de Interessados em Moradia com documentação incompleta	860
Comercialização de unidades do FUNDAP	05
Comercialização de imóveis de Associações	04
Convocações expedidas (assuntos diversos)	300
Convocações por email e por telefone	2.330
Envio de processos à Prefeitura para isenção de ITBI	1.101
Reuniões com Associações de Moradores objetivando a prestação de serviços para regularização fundiária	19
Visitas domiciliares	40
Atendimento e orientação por telefone	18.000
Formalização de contratos de parcerias com construtoras	03
Aditamentos de contratos de parcerias com construtoras	06

VALORES ARRECADADOS POR SITUAÇÃO – R\$

Comercialização de imóveis	R\$163.436,17
Parcerias comerciais (processos de isenção de ITBI)	R\$1.998.523,93
TOTAL	R\$2.161.960,10

COORDENADORIA DE CONTRATAÇÃO, CONTROLE DE CRÉDITOS E SEGUROS

EMISSÃO DE RECIBOS

Tipo de Contrato	Quantidade	Valor - R\$
Sistema Financeiro da Habitação/ Lotes urbanizados	105.510	15.180,731,61

MOVIMENTAÇÃO DE CONTRATOS

Aditivo contratual		78
Amortização com redução de prestação/prazo		08
Alteração prazo/tx de juros		441
Alteração de taxas		24
Aviamentos de sinistros		6
Comercialização		25
Alteração do valor de prestações		05
Contrato com prazo encerrado - Término de financiamentos ou saldos zerados		464
Móveis retomados/distratados		06
Incorporação de débito ao saldo devedor		04
Liquidação antecipada Voluntária		106
Mudança de Plano de Financiamento		03
Recomercialização		02
Subrogação de contratos inativos		94
Total		1.266

ARRECADAÇÕES - R\$

Associações de Moradores (Ativos e Inativos)		14.300,00
Quitações SFH - Lotes		17.504,00
Financiamentos SFH/Lotes		901,00
Total		32.705,00

SEGURO HABITACIONAL/CONTRATAÇÕES

Atendimento presencial		746
Fornecimento de 2ª via de Termo de quitação		25
Fornecimento de minutas de escrituras de imóveis		972
Conferência de escrituras lavradas pelos Cartórios de Registro de Imóveis		186
Solicitação para isenção de ITBI		85
Rerratificação de contratos (diversas)		04
Contratos - Jardim Rosália (FUNDAP)		05
Contratos Associações de Moradores		18

FUNDAP - FUNDO DE APOIO À POPULAÇÃO DE SUB-HABITAÇÃO URBANA (prestação de serviços pela COHAB)

Atendimento presencial		495
Novas contratações		31

Aos Administradores da

Companhia de Habitação Popular de Campinas COHAB Campinas – SP.

OPINIÃO

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, da **COHAB Companhia de Habitação Popular de Campinas**, que compreendem o balanço patrimonial em **31 de dezembro de 2021** e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, do fluxo de caixa, das mutações do patrimônio líquido e da demonstração do valor adicionado, para o exercício findo naquela data.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **COHAB Companhia de Habitação Popular de Campinas em 31 de dezembro de 2021**, 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.

PARÁGRAFO DE ÊNFASE

Conforme relatado nas Notas Explicativas números 11 e 15, em 30/03/1994 foi firmado "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas entre a União, através do Banco do Brasil S/A, na qualidade de seu agente financeiro, e a Companhia de Habitação Popular de Campinas, na Forma prevista na Lei 8727 de 05/11/1993". A Prefeitura Municipal de Campinas tornou-se interveniente- garantidora, da dívida da qual era credora a Caixa Econômica Federal (CEF) e que foi transferida para o "Tesouro da União", que assumiu o papel de credor.

Após o término do prazo dos contratos de promessa de compra e venda, e havendo saldo residual, este passaria para a responsabilidade do FCVS. Por outro lado, o contrato de empréstimo, ao atingir o decurso de seu prazo de pagamento, também poderia gerar saldo residual que, anteriormente à Lei 10.150/2000, era refinanciado em até 60 meses, prazo este em que o FCVS deveria efetivar a cobertura do saldo residual.

A partir da Lei 10.150/2000, que dispôs sobre a **Novação de Dívidas e Responsabilidades do FCVS**, os créditos passaram a ser utilizados para amortização da dívida junto ao FGTS, nas condições estabelecidas, ou seja, uma série de fases para sacramentar a Novação/Assunção objetivada.

Apesar de ser obrigação legal e contratual, o **FCVS nega sistematicamente**, a assumir a cobertura de saldos residuais, sob alegações infundadas, além de postergar indefinidamente as suas decisões, provocando assim uma situação de insegurança para a COHAB-Campinas e de injustiça em relação aos adquirentes das habitações que contribuíram compulsoriamente para o Fundo, justamente para não serem onerados com os pagamentos desses saldos, e que agora não recebem, por parte do FCVS, a contraprestação dessa contribuição.

Em virtude das **dificuldades de novações de dívidas pelo FCVS/Tesouro Nacional** e negativas proferidas pelo FCVS, no reconhecimento e pagamento dos saldos residuais, referentes aos contratos firmados, através das promessas de compra e venda, pelos promitentes compradores dessas unidades habitacionais do SFH, os saldos residuais dos contratos originais de empréstimos firmados pela Cohab- CP junto ao FGTS **não foram quitados**, e, conseqüentemente a dívida foi refinanciada pela CEF- FGTS no prazo de 60 meses.

Em razão da cobrança indevida pela CEF- FGTS, a COHAB-Campinas ajuizou Ação de Consignação em Pagamento nº 0006887-08.2014.4.03.6105, que tramita pela 4ª Vara Federal de Campinas, e, a partir de então, foram efetuados, mensalmente, depósitos judiciais pela Cohab, pertinentes às parcelas que reconhece como devidas ao Fundo de Garantia, referente ao "Contrato Particular de

Confissão e Composição de Dívidas entre a União, através do Banco do Brasil S/A". Essas parcelas são valores dos contratos de empréstimos ativos conforme prazo original e a comissão de administração cobrada pelo Banco do Brasil.

Por outro lado, o FGTS **desconsidera que o assunto está sub-júdice** e enquadra a COHAB-Campinas na situação de inadimplente, o que resulta na posição da dívida em 31/12/2021, apresentada pelo Banco do Brasil, no valor de R\$ 450.883.111,71, incluindo a demonstração de mora, de R\$ 220.223.895,89, valor este que a COHAB não reconhece e não registra na sua contabilidade. Os valores sem os efeitos da "inadimplência" são os demonstrados neste a seguir.

POSIÇÃO EM 31/12/2021	
COHAB CAMPINAS	BANCO DO BRASIL
230.659.215,82	450.883.111,71
Desconto da mora	-220.223.895,89
230.659.215,82	230.659.215,82

A Cohab-Campinas não reconheceu o lançamento da multa de R\$ 220.223.895,89, pois essa demanda está sub-júdice, desde 2014.

- Em 2021, a Cohab ajuizou ação cautelar incidental (Processo nº 5006985- 58.2021.4.03.6105) ao processo da Consignatória diante da constatação de cômputo de mora pela CEF-FGTS/União no valor da dívida da Cohab Campinas perante o FGTS, quando efetuada a baixa nos Contratos de Empréstimo e Retorno proporcionalmente aos valores equivalentes dos créditos FCVS sacramentados nas Novações e Assunções de Dívidas realizadas pela CEF/União.
- O valor para 31/12/2021 a ser creditado para a Cohab-Campinas, pelo cômputo indevido da mora, das novações já efetivadas, e, consequente baixa dos Contrato de Empréstimos é de R\$ 17.917.248,62.
- A Cohab-Campinas aguarda a decisão judicial para a utilização do crédito
- de R\$ 17.917.248,62 visando a amortização da dívida perante o FGTS.

RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO E DA GOVERNANÇA PELAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

- A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas.
- no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.
- Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis.
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

RESPONSABILIDADE DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

23

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.
- Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências que eventualmente possam ser identificadas ao decorrer de nossos trabalhos.

OUTROS ASSUNTOS

Vale ressaltar que as Demonstrações Contábeis do Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foram auditadas por outros auditores independentes, não contendo ressalva.

Campinas, 11 de fevereiro de 2022

A

Diretoria



COHAB-CAMPINAS

Balanco Patrimonial – Em 31 de dezembro (Em reais)

Ativo	Nota	2021	2020	Passivo	Nota	2021	2020
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	7.028.295,20	4.390.457,31	Fornecedores e prestadores serviços		13.339,80	8.623,22
Contas a receber	6	7.284.417,97	4.146.769,55	Obrigações Trabalhistas e sociais	10	2.688.550,92	3.055.608,10
Estoques	8	55.325,12	55.367,27	Impostos e contribuições a recolher		3.115.375,02	3.324.053,66
Impostos a recuperar		258.338,91	306.290,45	Recursos de terceiros	12	4.357.707,80	3.318.983,63
		<u>14.626.377,20</u>	<u>8.898.884,58</u>	Outras contas a pagar		28.325,11	34.666,38
						<u>10.203.298,65</u>	<u>6.744.940,99</u>
Não circulante				Não circulante			
Realizável a Longo Prazo		233.254.851,23	292.679.991,25	Empréstimos	11	230.659.215,82	289.628.109,70
Contas a receber	6	17.943.617,37	19.056.119,97	Adiantamentos de adquirentes	13	825.251,85	866.808,40
Estoques	8	3.754.813,61	3.754.813,61	Credores por Recursos Vinculados		13.664.058,04	14.835.016,42
Depósitos Judiciais		5.876.448,56	5.876.448,56	Receitas a Realizar	14	3.354.171,93	3.354.171,93
Crédito do FCVS	7	192.858.214,62	251.827.108,50	Provisão para contingências	15	2.361.456,11	2.398.320,91
Terrenos para urbanização		12.821.767,07	12.165.500,61				
Investimentos		53.889,97	53.889,97				

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



COHAB-CAMPINAS

Balanco Patrimonial – Em 31 de dezembro (Em reais)

Imobilizado	9	2.512.308,91	2.522.361,08	Outras contas a pagar	2.194.017,81	2.244.326,07
					253.058.171,56	313.326.753,43
		235.821.060,11	295.256.232,30			
				Patrimônio líquido		16
				Capital social	74.749.083,00	60.419.083,00
				Reserva de capital	235.898,47	235.898,47
				Prejuízos acumulados	(76.568.568,01)	(81.700.053,14)
				Prejuízos do exercício	(11.230.446,36)	(14.868.514,87)
					(12.814.032,90)	(10.913.585,54)
Total do ativo		250.447.437,31	304.155.116,88	Total do passivo e patrimônio líquido	250.447.437,31	304.155.116,88

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



COHAB
CAMPINAS

COHAB-CAMPINAS

Demonstração dos resultados Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em reais, exceto quando indicado em outra forma)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita de Produção	612,00	24.517,39
Receita de Comercialização	6.592.018,96	12.498.648,80
Receita de Gestão e Crédito	287.275,86	275.411,71
Receita de Repasse	7.530.000,00	—
(-) Dedução Pasep e Cofins	(403.883,64)	(661.812,37)
Receitas líquidas de vendas e serviços	14.006.023,18	12.136.765,53
Despesas administrativas	(21.812.292,77)	(24.134.670,78)
Despesas Tributárias	(1.831.021,27)	(13.863,92)
Despesas operacionais	(3.401.452,02)	(4.296.233,39)
Outras receitas	2.533,42	13.120,37
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	(13.036.209,46)	(16.294.882,19)
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	1.805.763,10	1.426.367,32
Despesas financeiras	—	—
Resultado financeiro líquido	1.805.763,10	1.426.367,32
Prejuízo do exercício	(11.230.446,36)	(14.868.514,87)
Cotas do capital social no final do exercício	74.749.083	60.419.083
Prejuízo por cota do capital social ao final do exercício	(0,15)	(0,25)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



COHAB
CAMPINAS

COHAB-CAMPINAS

Demonstração dos resultados abrangentes Exercícios findos 31 de dezembro

(Em reais)

	2021	2020
Prejuízo do exercício	(11.230.446,36)	(14.868.514,87)
Resultados abrangentes	-	-
Prejuízo do exercício	(11.230.446,36)	(14.868.514,87)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



COHAB-CAMPINAS

Demonstração das mutações do patrimônio social

(Em reais)

	Capital social	Capital social a integralizar	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 01 de janeiro de 2020	53.549.083,00	(4.130.000,00)	235.898,47	(61.700.053,14)	(12.045.071,67)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(14.868.514,87)	(14.868.514,87)
Aumento de capital	16.000.000,00	(5.000.000,00)	-	-	11.000.000,00
Saldo em 31 de dezembro de 2020	69.549.083,00	(9.130.000,00)	235.898,47	(76.568.568,01)	(15.913.586,54)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(11.230.446,36)	(11.230.446,36)
Aumento de capital	13.500.000,00	830.000,00	-	-	14.330.000,00
Saldo em 31 de dezembro de 2021	83.049.083,00	(8.300.000,00)	235.898,47	(87.799.014,37)	(12.314.332,90)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



COHAB-CAMPINAS

Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(11.230.446,36)	(14.868.514,87)
Ajustes por:		
Aumento de Capital	14.330.000,00	11.000.000,00
(Provisão)/ reversão de provisões para contingências	(36.864,80)	1.241.679,71
Depreciação e amortização	510.659,34	410.421,56
Juros contratuais	(614.740,01)	(687.595,97)
	2.958.608,17	(2.904.009,57)
Aumento e diminuição:		
Nas contas a receber	(1.410.405,81)	696.948,68
Nos estoques e terrenos para urbanização	(656.224,31)	(539.643,01)
Em impostos a recuperar	47.951,54	380.225,55
Em crédito do FCVS	58.968.893,88	(8.699.200,11)
Em depósitos judiciais	—	22.613,06
Em fornecedores	4.716,58	(16.947,81)
Em obrigações trabalhistas e sociais	(367.057,18)	138.715,00
Em impostos e contribuições a recolher	2.791.311,36	(33.814,57)
Em recursos de terceiros	1.038.719,17	141.099,83
Em adiantamento de adquirentes	(41.556,55)	(49.909,64)
Em Credores por recursos vinculados	(1.170.958,38)	2.287.253,65
Em outras contas a pagar	(56.649,53)	141.547,30
	62.107.348,94	(8.435.121,64)
Caixa aplicado nas atividades operacionais		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



COHAB-CAMPINAS

Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em reais)

Fluxo de caixa das atividades de investimentos			30
Aquisições de imobilizado	(500.617,17)	(559.379,64)	
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	(500.617,17)	(559.379,64)	
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos	(58.968.893,88)	8.699.200,11	
Caixa aplicado nas atividades de financiamento	(58.968.893,88)	8.699.200,11	
(Diminuição)/ aumento nas disponibilidades	2.637.837,89	(295.301,17)	
Demonstração do aumento nas disponibilidades			
No início do exercício	4.390.457,31	4.685.758,48	
No final do exercício	7.028.295,20	4.390.457,31	
(Diminuição)/ aumento nas disponibilidades	2.637.837,89	(295.301,17)	

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

A Companhia de Habitação Popular de Campinas, Coñab 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.

2 Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

3 Principais práticas contábeis

(a) Estimativas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requer que a Administração da Companhia use de julgamento na determinação e no registro de estimativas contábeis.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente.

(b) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são avaliados pelo custo e compreendem depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com disponibilidade imediata. As aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido das remunerações contratadas e reconhecidas proporcionalmente até a data das demonstrações financeiras.

(c) Contas a receber

São os montantes a vencer dos contratos de financiamento para construção de unidades habitacionais, repassados aos adquirentes dos imóveis, estando estes repasses garantidos pelos bens financiados.

(d) Estoques

Os estoques de materiais para obras são avaliados ao custo médio de aquisição e os produtos em elaboração e acabados ao custo de produção. Os valores de estoques contabilizados não excedem os valores de realização.

Os estoques são avaliados quanto ao seu valor recuperável nas datas de balanço. Em caso de perda por desvalorização (impairment), esta é imediatamente reconhecida no resultado do exercício.

(e) Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

(f) Imobilizado

Os itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada que é calculada pelo método linear para baixar o custo de cada ativo, de acordo com as taxas divulgadas na Nota 9.

Quando o valor contábil de um ativo é maior do que o valor recuperável estimado, ele é imediatamente reduzido ao seu valor recuperável.

Reparos e manutenção são apropriados ao resultado durante o período em que são incorridos.

As vidas úteis estimadas para os períodos correntes e comparativos são as seguintes:

	Vida útil
Edifícios	47 anos
Móveis e utensílios	2 - 12 anos
Máquinas e equipamentos	2 - 10 anos
Veículos	4 - 12 anos
Outros componentes	2 - 10 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

(g) Redução ao valor recuperável de ativos - ativos não financeiros

Os ativos são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do impairment, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC).

(h) Fornecedores e contas a pagar

São obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

(i) **Empréstimos do Sistema Financeiro de Habitação - S.F.H.**

Empréstimos relacionados à dívida existente junto à Caixa Econômica Federal, assumida pelo Banco do Brasil, que se tornou credor da 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 o término para o ano de 2019.

Os empréstimos estão garantidos pelos imóveis vinculados aos respectivos planos de habitação, além de aval da controladora Prefeitura Municipal de Campinas.

(j) **Provisão para contingências**

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou formalizada resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, e o valor tiver sido estimado com segurança. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

(k) **Reconhecimento de receita**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pelas vendas e serviços prestados no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos abatimentos e dos descontos.

Receita de comercialização

As receitas são decorrentes da diferença entre o custo da unidade retomada e o valor de revenda contratado.

Receita de gestão de crédito

Receitas decorrentes da remuneração dos serviços prestados no atendimento da comercialização e recomercialização das unidades habitacionais.

Receita financeira

A receita financeira é reconhecida usando o método da taxa de juros efetiva.

Imposto de renda e contribuição social corrente

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda e contribuição social corrente. O imposto é reconhecido na demonstração do resultado, exceto, na proporção em que estiver relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido.

4 **Gerenciamento de risco financeiro**

A política de vendas da Companhia está intimamente associada ao nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios. A Companhia possui crédito do FCVS para garantir sua liquidez.

Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de tesouraria.

5 **Caixa e equivalentes de caixa**

	2021	2020
Caixa e bancos Cohab	937.573,65	57.539,42
Aplicações financeiras Cohab	1.731.519,04	1.012.434,55
	<u>2.669.092,69</u>	<u>1.069.973,97</u>

Caixas e bancos de terceiros (Nota explicativa 12)

143.756,89

116.645,67

Aplicações financeiras de terceiros (Nota explicativa 12)

4.215.445,62

3.203.837,67

4.359.202,51

3.320.483,34

Saldo total disponível

7.028.295,20

4.390.457,31

6 **Contas a receber**

	2021	2020
Contratos de financiamentos a receber – Não Circulante	17.943.617,37	19.056.119,97
Contratos de financiamentos a receber em atraso	2.434.732,00	2.066.897,73
Contratos a receber transferidos do Longo para o Curto Prazo	2.054.472,72	2.020.412,52
Saldo a receber Empreendimentos -CIM	-----	59.459,30
Valor a Receber – Contrato REFIS PMC 2021	<u>2.795.213,25</u>	=====
	25.228.035,34	23.202.889,52
Valores apresentados no:		
Circulante	7.284.417,97	4.146.769,55
Não circulante	17.943.617,37	19.056.119,97

Os saldos de contratos de financiamentos a receber são apresentados pelo montante acumulado dos contratos para aquisição de unidades habitacionais, aos adquirentes dos imóveis, estando estes garantidos pelos bens financiados, cujo montante no ativo circulante é de R\$ 4.489.204,72 e de R\$ 17.943.617,37 no ativo não circulante.

O valor a receber – Contrato REFIS 2021, no valor de R\$ 2.795.213,25 refere-se ao Termo de Acordo entre a Cohab Campinas e a Prefeitura Municipal de Campinas, para regularização de débitos vinculados à Cohab-Campinas, pelos Contratos de Promessa e Compra.

7 **Créditos do FCVS**

	2021	2020
Crédito do fundo de compensação de variações salariais - FCVS	192.858.214,62	251.827.108,50
	<u>192.858.214,62</u>	<u>251.827.108,50</u>

São valores a receber referentes ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) constituído para absorver eventuais saldos residuais ao final dos contratos firmados entre a Companhia e os adquirentes.

Os valores estão apresentados pelos montantes acumulados das liquidações antecipadas ou transferências de saldo devedor, com desconto e término de prazo de pagamento tendo sido habilitadas e outros pendentes de habilitação, cujos saldos serão objeto de revisões específicas futuras nos termos das resoluções do Conselho Curador do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e demais dispositivas legais e regulamentares aplicáveis, procedimentos estes denominados depurações. Essas depurações, quando concluídas, poderão acarretar aumento ou redução no patrimônio social da Companhia, não passíveis de mensuração até a presente data.

Em face das inúmeras negativas de cobertura, sem qualquer fundamento legal, a COHAB vem apresentando recursos administrativos que, por não serem aceitos pelo FCVS, acabam gerando procedimentos judiciais, na tentativa do reconhecimento incontestável do direito à cobertura do saldo residual.

Em última análise, caso não se consiga pela via judicial o reconhecimento da devida cobertura do saldo residual, o passivo resultante desse saldo residual, reconhecido como empréstimo no passivo, será assumido inteiramente pela Prefeitura de Campinas, na condição de Interviente Garantido, nos termos do contrato de Confissão e Composição de Dívida firmado pela União, através do Banco do Brasil.

8 Estoques

No Circulante referem-se a materiais de escritório, limpeza e manutenção de obras.

No Não Circulante são imóveis disponíveis em conjuntos habitacionais para futura comercialização.

A Cohab-Campinas recebeu em cumprimento ao parágrafo segundo, do artigo 13, da Lei Complementar nº 184 de 01/11/2017, doações de frações ideais correspondentes a futuras unidades autônomas de apartamentos integrantes do empreendimento de interesse social.

	2021	2020
Circulante	55.325,12	55.367,27
Não Circulante	3.754.813,61	3.754.813,61

9 Imobilizado

	2021	2020	Vida útil
Terrenos	848.266,70	848.266,70	
Edifícios	145.391,89	149.119,93	47 anos
Móveis e utensílios	34.917,68	41.059,75	2 - 12 anos
Máquinas e equipamentos	40.980,90	49.007,58	2 - 10 anos
Veículos	34.234,00	47.385,04	4 - 12 anos
Computadores e Periféricos	148.603,12	206.514,69	2 - 5 anos
Outros Componentes	1.259.914,62	1.180.997,39	2 - 10 anos
	2.512.308,91	2.522.351,08	

(a) Redução ao valor recuperável de ativos

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, a Administração não identificou a existência de indicadores de que determinados ativos desta poderiam estar reconhecidos contabilmente por montantes acima do valor recuperável, além dos valores reconhecidos na provisão para perdas.

10 Obrigações Trabalhistas e Sociais

	2021	2020
Férias a pagar	1.356.621,99	1.493.356,84
Contribuições trabalhistas	921.155,54	1.050.870,23
Salários a pagar	350.850,30	388.059,41

Outros

59.923,09	123.321,62
<u>2.688.550,92</u>	<u>3.055.608,10</u>

11 Empréstimos

Empréstimos - Sistema Financeiro de Habitação

2021	2020
<u>230.659.215,82</u>	<u>289.628.109,70</u>

37

Empréstimos relacionados à dívida existente junto à Caixa Econômica Federal, assumida pelo Banco do Brasil, que se tornou credor da Companhia, 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 término de prazo para o ano de 2019.

Os empréstimos estão garantidos pelos imóveis/unidades habitacionais vinculados aos planos de comercialização concedidos com recursos oriundos do FGTS, além da avalização da controladora Prefeitura Municipal de Campinas.

Em virtude das dificuldades de novações de dívidas pelo FCVS/Tesouro Nacional e negativas proferidas pelo FCVS no reconhecimento e pagamento dos saldos residuais referentes aos contratos firmados através das promessas de compra e venda pelos promitentes compradores dessas unidades habitacionais do SFH, os saldos residuais dos contratos originais de empréstimos firmados pela Cohab-CP junto ao FGTS não foram quitados, e, conseqüentemente a dívida foi refinanciada pela CEF-FGTS no prazo de 60 meses.

Em razão da cobrança indevida pela CEF-FGTS, a Cohab-Campinas ajuizou Ação de Consignação em Pagamento nº 0006887-08.2014.4.03.6105, que tramita pela 4ª Vara Federal de Campinas, e, a partir de então, foram efetuados depósitos judiciais pela Cohab pertinentes às parcelas que reconhece como devidas mensalmente ao Fundo de Garantia, referente ao "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas entre a União, através do Banco do Brasil S/A". Essas parcelas são valores dos contratos de empréstimos ativos conforme prazo original e a comissão de administração cobrada pelo Banco do Brasil.

Por outro lado, o FGTS desconsidera que o assunto está sub-júdice e enquadra a Cohab-Campinas na situação de inadimplente, o que resulta na posição da dívida em 31/12/2021, apresentada pelo Banco do Brasil, no valor de R\$ 450.883.111,71, incluindo a demonstração de mora, de R\$ 220.223.895,89. Os valores sem os efeitos da "inadimplência" são os demonstrados neste item 11:

	BANCO DO BRASIL	COHAB-CAMPINAS
Dívida em 31/12/21	R\$ 450.883.111,71	R\$ 230.659.215,82
Desconto da Mora	R\$ (220.223.895,89)	-----
Posição em 31/12/21	R\$ 230.659.215,82	R\$ 230.659.215,82
Depósitos Judiciais - Valores Originais		R\$ 5.690.134,18

Os valores dos depósitos judiciais não foram descontados da dívida. (informações sobre depósitos judiciais na nota 15)

Em 2021, a Cohab ajuizou ação cautelar incidental (Processo n.º 5006985-58.2021.4.03.6105) ao processo da Consignatória diante da constatação de cômputo de mora pela CEF-FGTS/União no valor da dívida da Cohab Campinas perante o FGTS, quando efetuada a baixa nos Contratos de Empréstimo e Retorno proporcionalmente aos valores equivalentes dos créditos FCVS sacramentados nas Novações e Assunções de Dívidas realizadas pela CEF/União.

Neste contexto a Cohab requereu que o FGTS-CEF/União se abstenha de imputar nos créditos da COHAB decorrentes das Novações e Assunções de Dívidas efetivadas e em trâmite, como se a COHAB inadimplente fosse, bem como seja determinado ao FGTS/CEF/União que impute o crédito na dívida, reconhecido e sacramentado nas Novações e Assunções de Dívidas FCVS.

O valor para 31/12/2021 a ser creditado para a Cohab-Campinas, pelo cômputo indevido da mora, das novações já efetivadas, e, conseqüente baixa dos Contrato de Empréstimos é de R\$ 17.917.248,62.

A Cohab-Campinas aguarda a decisão judicial para a utilização do crédito de R\$ 17.917.248,62 visando a amortização da dívida perante o FGTS.

12 Recursos de terceiros

Os recursos de terceiros se referem ao contrato firmado entre a Cohab e associações para regularização de áreas invadidas. Este tem por finalidade a regularização dos assentamentos habitacionais. Prestação de serviços de agente assessor arrecadador junto aos associados da contratante e preparação para regularização do empreendimento.

Os valores recebidos pela Cohab são apresentados no disponível, havendo uma obrigação de igual valor apresentada no passivo circulante, a fim de demonstrar os saldos a serem repassados pela Cohab às associações.

A diferença entre os saldos do Ativo e Passivo é de R\$ 1.494,71, referente ao bloqueio judicial de ação trabalhista na Associação Residencial Vila Penteado. (Nota 05 no Ativo e Nota 12 no Passivo) 38

13 Adiantamentos de adquirentes

Correspondentes a recebimentos antecipados à celebração dos contratos com adquirentes e aderentes, cuja compensação será efetuada nas parcelas finais do financiamento.

Em atendimento às determinações da Caixa Econômica Federal, o valor para 2021 de R\$ 825.251,85 (2020: R\$ 866.808,40) está registrado contabilmente em conta do passivo circulante. Todavia, com base nos contratos mantidos com os adquirentes, que contemplam prazos superiores a 360 dias, o valor foi apresentado nas demonstrações financeiras no passivo não circulante, para adequação da realidade econômico-financeira da Companhia de Habitação Popular de Campinas.

14 Receitas a realizar

A Cohab-Campinas recebeu em cumprimento ao parágrafo segundo, do artigo 13, da Lei Complementar nº 184 de 01/11/2017, doações de frações ideais correspondentes a futuras unidades autônomas de apartamentos integrantes do empreendimento de interesse social no valor apresentado de R\$ 3.354.171,93

15 Provisão para contingências

A Companhia é parte em ações e questionamentos judiciais em andamento, envolvendo questões trabalhistas, cíveis e tributárias. A Administração, com base em informações disponibilizada pelo Departamento Jurídico, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis estimadas com as ações em curso, como se segue:

	2021	2020
Processos trabalhistas	106.200,00	391.000,00
Processos cíveis	<u>2.255.256,11</u>	<u>2.007.320,91</u>
	2.361.456,11	2.398.320,91
Depósitos judiciais	<u>(5.876.448,56)</u>	<u>(5.876.448,56)</u>

Quanto aos depósitos judiciais, esclarecemos:

Em março de 1994 a COHAB Campinas assinou um contrato de confissão e composição de Dívida com a UNIÃO por meio do seu agente Banco do Brasil, pela Lei 8727 de 1993. A partir de então a União, através do Banco do Brasil passou a ser credor da dívida dos Empréstimos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), recursos oriundos do FGTS. As prestações eram disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, que detém os saldos dos contratos de empréstimos.

Para a segregação de alguns dos saldos de contratos de empréstimos a Cohab-Campinas, ofereceu créditos do FCVS em garantia da dívida ao FGTS e, assim, foram firmados novos aditivos contratuais. Esses contratos devem permanecer em fase de carência até que os créditos FCVS sejam aceitos e renovados pelo tesouro nacional, transformando-se em títulos CVS para que então as dívidas dos empréstimos sejam definitivamente quitadas.

No entanto, em 2014 a União alterou unilateralmente e arbitrariamente a sistemática até então praticada, condizente na manutenção da carência para a utilização dos créditos que a Cohab-Campinas possui/pleiteia perante o FCVS para pagamento da dívida que tem perante o FGTS, nos termos da Resolução n.º 353/2000 do Conselho Curador do FGTS e Lei 10.150/2000.

Sendo assim, constatada as divergências entre a União e Cohab-Campinas quanto à forma/procedimento e quanto aos valores mensais que deveriam ser pagos a título de retorno dos contratos de empréstimos junto ao FGTS, a Cohab-Campinas ajuizou ação judicial de consignação em pagamento.

Dessa forma, o saldo de depósitos judiciais se refere, substancialmente, aos pagamentos realizados pela Cohab-Campinas na citada ação, correspondente aos valores que entende como devidos a título de retorno dos contratos de empréstimos junto à CEF.

Quanto a classificação de processos com **probabilidade de perda possível**, considera-se aqueles em que ainda não há sentença judicial. Estes processos, segundo a avaliação do Departamento Jurídico corresponde ao montante pecuniário para 2021 de R\$ 7.208.916,95 (2020: R\$ 10.106.262,00)

Quanto a classificação de processos com **probabilidade de perda remota**, considera-se aqueles em que há decisão favorável à Companhia, e que eventualmente possam estar pendentes de decisão do recurso da parte contrária. Estes processos, segundo avaliação do Departamento Jurídico corresponde ao montante pecuniário para 2021 de R\$ 33.626,97 (2020: R\$ 3.919.676,90)

16 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social era de R\$ 83.049.083,00 divididos em 83.049.083 quotas, distribuídas da seguinte forma:

Quotista	Quotas	Valor R\$
Prefeitura Municipal de Campinas	83.048.443	83.048.443,00
Anna Maria Afonso Ferreira	128	128,00
Geraldo Cesar Bassoli Cezare	128	128,00
Antonio Leite Carvalhaes	128	128,00
Elvino Silva Filho	128	128,00
Vera Gomes Julio Balbo e/ou Sonia Gomes Julio Mossa	128	128,00
	83.049.083	83.049.083,00

13 (b) Capital a integralizar

Em 31 de dezembro de 2021 havia 8.300.000 quotas a serem integralizadas, no montante de R\$ 8.300.000,00 conforme utilização de recursos orçamentários autorizada pela Lei Municipal nº 16.131 de 22/10/21, publicada no Diário Oficial Municipal no dia 25 de outubro de 2021

(c) Reserva de capital

A reserva de capital Em milhares de reais 237, relativos à reserva constituída em 1996, decorrente da permuta de terrenos com a Prefeitura Municipal de Campinas.

Arly de Lara Romão
Presidente

Luís Mokiti Yabiku
Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro

Leticia Martins Socio Ferreira
Diretora Jurídica

Jonatha Roberto Pereira
Diretor Técnico de Regularização Fundiária

Pedro Leone Luporini dos Santos
Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais

Alba Regina Aleixo Campos de Almeida
TC CRC 1SP098724/O-3

40

COORDENADORIA DE LIQUIDAÇÕES E ANÁLISE DE CONTRATOS

LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA VOLUNTÁRIA - RECURSOS DO SFH

Origem	Quantidade	Valor - R\$
Recursos próprios	04	30.121,00
Recursos FGTS	02	48.343,00
Lotes urbanizados	03	52.324,00

SITUAÇÃO DOS CONTRATOS HABILITADOS NO FCVS

	COHAB		CEF	
	Qtde	Valor R\$	Qtde	Valor R\$
Contratos homologados auditados/não auditados	4.862	80.756.944,00	4.862	80.756.944,00
Contratos homologados auditados	3.122	71.995.791,00	3.122	71.995.791,00
Contratos homologados não auditados	53	1.244.198,00	53	1.244.198,00
Contratos novados e sem assunção de dívida	1.687	7.516.954,00	1.687	7.516.954,00
Contratos em análise na COHAB	31	484.297,00	31	484.297,00
Cobertura negada pelo FCVS	4.056	75.628.161,00	4.056	0
Cobertura negada parcialmente pelo FCVS	2.043	42.317.573,00	2.043	37.096.457,00
Estoque (contratos impedidos de habilitação)	85	555.230,00	0	0

PROCESSOS DE NOVAÇÃO E ASSUNÇÃO DE DÍVIDAS DE CRÉDITOS DO FCVS

Lote	Processo	Qtde de Eventos	Valor - R\$
4 e 5	Assunção	1.687	7.516.954,00
6	Novação e assunção	2.139	49.815.776,00
Total		3.826	57.332.730,00

PROCESSOS DE NOVAÇÃO DE DÍVIDAS DE CRÉDITOS DO FCVS EM 20.09.2021

Lote	Data da novação	Qtde de Eventos	Valor na posição - R\$	Contrato PGFN
4	01.01.2020	1.881	31.703.055,00	236/2021-CAF
5	01.04.2020	23	631.637,00	240/2021-CAF
Total		1.904	32.334.692,00	

SALDO DEVEDOR RESIDUAL PAGO PELO ADQUIRENTE

06 contratos	R\$38.008,00
--------------	--------------

ATIVIDADES DIVERSAS

Emissão de relação de contratos não validados	2005
Emissão de relação de contratos validados	34

Recursos administrativos FCVS	244
Dossies enviados ao FCVS	15
Atendimento presencial	268
Atendimento por telefone	4.498
Ouvidoria – Serviço de Informação ao Cidadão	287
Contratos liberados para outorga de escrituras	442

DEPURAÇÃO DE CONTRATOS

Tipo	Qtde	Valor – R\$
Depuração de contratos	614	
Saldo devedor remanescente negociado com pagamento a vista	11	15.644,00

Assessoria técnica ao Departamento Jurídico nas ações que discutem saldo devedor residual do FCVS

Ação Civil Pública	Eventos abarcados
Ministério Público Federal Piracicaba/Justiça Federal de Americana	1.955
Ministério Público Federal Piracicaba/Justiça Federal de Limeira	72
Ministério Público Federal de Sorocaba	497
Ministério Público Federal de Campinas	8.232
Ministério Público Federal Piracicaba/Justiça Federal de Tietê	475
Ministério Público Federal São João da Boa Vista	1.436
Total	12.667

COORDENADORIA DE COBRANÇA

ACORDOS FIRMADOS

Discriminação	Quantidade
Atendimentos presencial	3.371
Atendimento por telefone	5.659
Cobrança realizada através de telefone	374
Emissão de boletos	1.299
Envio de boleto de prestações por e-mail e WhatsApp	15.835
Acordos formalizados	31
Total de atendimentos	24.865

Discriminação	Valor – R\$
Valor total de boletos emitidos	378.606,95
Valor recebido de acordos formalizados	325.228,33
Total de emissões + acordos	544.778,95
Total de emissões recebidas + acordos recebidos	419.884,59

DIRETORIA JURÍDICA

Compete ao Diretor Jurídico: exercer a representação da Companhia, por outorga específica do Diretor Presidente; dirigir e supervisionar os serviços que lhe forem atribuídos de acordo com a distribuição de funções; promover a elaboração do plano de ações dos órgãos subordinados, consolidá-los em nível de Diretoria Jurídica e, uma vez aprovado tal plano, e incluído no plano geral da Companhia, providenciar para que seja executado, justificando à Diretoria Colegiada, quaisquer eventuais desvios e tomando as medidas corretivas que se fizerem necessárias; representar a Companhia em juízo, podendo, conjuntamente com outro Diretor, constituir procuradores para o contencioso administrativo ou judicial, sem prejuízo de igual competência do Diretor Presidente; exarar pareceres em assuntos de sua competência legal, e, a pedido de qualquer Diretor, sobre atos e contratos que importem em responsabilidades ou ônus para a Companhia.

e bem assim os que exonerem, perante a mesma, a responsabilidade de terceiros; promover estudos e análises jurídicas, pertinentes aos objetivos sociais da Companhia; planejar, orientar, coordenar e controlar as atividades de natureza jurídica, vinculadas aos objetivos sociais da Companhia, em especial nos âmbitos do apoio administrativo e do contencioso; promover estudos e análises jurídicas, em especial nos âmbitos do apoio administrativo e do contencioso; Delegar poderes aos Diretores ou a servidores da Companhia em subordinação vertical, no que concerne a assuntos de sua competência; exercer outras atribuições na Companhia por delegação da Assembleia Geral, do Conselho de Administração ou da Diretoria.

DEPARTAMENTO JURÍDICO

O Departamento Jurídico, subordinado à Diretoria Jurídica, coordena, orienta e supervisiona as atividades da área jurídica, aplicando com diligência, os princípios gerais do direito e das leis específicas de cada caso, conferindo à empresa, a correta orientação jurídica e administrativa, a fim de obter o melhor desempenho na busca de seus objetivos sociais. Em sua estrutura administrativa, conta com assessorias, apoio administrativo, com estagiários e com as Coordenadorias Jurídica Consultiva e do Contencioso Judicial. É responsável por toda a interface realizada com os seguintes órgãos institucionais: Justiça Estadual e Federal das Comarcas de Campinas/SP e outros municípios e estados, Justiça do Trabalho e Ministério Público.

COORDENADORIA JURÍDICA CONSULTIVA

A Coordenadoria Jurídica Consultiva é responsável pelo estabelecimento e qualificação de fluxos e procedimentos para análise de requerimentos internos e externos, assessoramento e consultoria às várias Unidades da Companhia, visando a solução jurídica de seus questionamentos, consultoria trabalhista, elaboração de pareceres jurídicos em processos administrativos. Destacamos as principais atribuições da CJCON:

- Elaboração de pareceres jurídicos e notas técnicas a fim de contribuir para as decisões da diretoria;
- Elaboração de contratos públicos e privados, convênios, termos de cooperação técnica, aditivos contratuais e outros instrumentos correlatos;
- Análise de contratos, convênios, termos de cooperação técnica, aditivos e outros instrumento (COHAB e terceiros);
- Orientação a gestores de contratos com vistas ao fiel cumprimento dos termos contratuais;
- Fornecimento de informações e dados necessários ao cumprimento da Lei de Acesso à Informação
- Defesa dos interesses internos e externos da COHAB;
- Elaboração de pareceres e notas técnicas trabalhistas;
- Análise quanto a alterações contratuais e procedimentos de contratação da COHAB;
- Análise jurídica acerca de procedimentos licitatórios e respectivos aditamentos contratuais;
- Análise de ofícios extrajudiciais, protocolos e demais expedientes internos e externos;
- Participação em reuniões internas e externas;
- Contribuir na elaboração de projetos de leis, analisando a legislação para atualização, assistindo empresas, pessoas e entidades;
- Análise das formalidades exigíveis nos contratos de parceria EHS-COHAB;
- Coordenar e orientar no suporte aos contratos firmados com associações de moradores;
- Atendimento ao público (adquirentes, advogados e empreendedores);
- Providenciar baixas de hipotecas.

RESUMO DAS AÇÕES PROPOSTAS E OUTRAS ATIVIDADES REALIZADAS

Discriminação da atividade	quantidade
Formalização de contratos de parceria para a produção de EHS	14
Elaboração de aditivos contratuais referentes a projetos EHS	33
Análise jurídica sobre procedimentos de contratações/licitações diversas	20
Providências visando a baixa de hipotecas junto à Caixa Econômica Federal	5.843
Ofícios expedidos à Defensoria Pública	51
Processos eletrônicos (SEI) tramitados na Unidade	691
Manifestações e pareceres	1.313
Emails respondidos	979
Análise jurídica de processos de regularização fundiária	14

COORDENADORIA DO CONTENCIOSO JUDICIAL

Na Coordenadoria do Contencioso Judicial estão alocadas todas as demandas judiciais da Companhia, no âmbito federal, estadual e trabalhista, sendo que as ações estão distribuídas em bancas jurídicas, atribuídas aos advogados alocados na mesma, os quais realizam controles de prazos processuais, além do acompanhamento das demandas administrativas encaminhadas às diversas Unidades da Companhia ou órgãos externos visando o atendimento de demandas judiciais. Entre as principais atribuições da CCJUD, destacamos:

- Promover, coordenar e supervisionar o acompanhamento processual de todas as ações em trâmite nas diversas instâncias do Poder Judiciário, bem como dos processos dos órgãos de controle e da administração;
- Elaborar pareceres e relatórios jurídicos com o objetivo de contribuir na tomadas de decisões;
- Coordenar e apoiar o trabalho dos advogados que propõem ou contestam ações em todas as instâncias;
- Defender os interesses da COHAB, propôr e contestar ações em todas as instâncias;
- Coordenar, supervisionar, orientar e manter atualizadas as ferramentas de gestão e acompanhamento de processos;
- Atualizar o passivo cível e trabalhista, informando ao Departamento Financeiro e Contábil;
- Catalogar e manter em arquivo, a legislação atinente às atividades da COHAB;
- Coordenar, supervisionar, orientar e colaborar com as atividades de todas as Unidades da COHAB, no âmbito judicial e extrajudicial;
- Realizar atendimento ao público;
- Participar de audiências judiciais;
- Participar de reuniões internas e fora da Companhia.

RESUMO DAS AÇÕES PROPOSTAS E OUTRAS ATIVIDADES REALIZADAS

Discriminação do trabalho	quantidade
	2.364
Ação individuais	217
Ações na Justiça Federal	2.130
Ações na Justiça Estadual	1.114
Execuções Fiscais propostas pelo Município de Campinas	1.497
Execuções Fiscais propostas em face da COHAB/Campinas	383
Execuções Fiscais propostas por outros municípios	17
Demandas trabalhistas	1.125
Processos eletrônicos tramitados (SEI)	1.878
Elaboração de despachos/manifestações	206
Adjudicação compulsória/Justiça Estadual	234
Interpelações e ações de rescisão contratual	207
Processos em trâmite perante a Justiça Federal	06
Ações civis públicas vinculadas à outorga de escrituras de compra e venda Justiça Federal	06

Demais Ações Civis Públicas

1. **ACP Comissionados (Processo Principal n.º 1041263-22.2015.8.26.0114 - 1ª Vara da Fazenda Pública de Comarca de Campinas/ Cumprimento de Sentença n.º 0023600-72.2018.8.26.0114)** - Em maio/2021, ante o trânsito em julgado da decisão ocorrida em 22/02/2021 que determinou a limitação dos cargos de confiança ao número de três no plano hierárquico mais elevado da Companhia, o juiz determinou a readequação do número de cargos comissionados da Cohab em cumprimento ao Acordão, sob pena de responsabilização do atual gestor. A Cohab peticionou nos autos informando o cumprimento do acordão, oportunidade em que foi exposto e explicada a estrutura organizacional da Companhia. Em recente decisão, proferida em 21/02/2022 o Juízo reconheceu o cumprimento do Acordão pela Cohab. Paralelamente, foi ajuizado pela Cohab em 15/07/2021 Ação Rescisória (Proc. n.º 2163880-08.2021.8.26.0000) buscando-se rescindir parte do acordão que determinou a limitação ao número 3 os cargos em comissão da Cohab por entender ser ilegal e inconstitucional. Em decisão proferida em dezembro/2021, a rescisória foi julgada improcedente por votação unânime, tendo a Cohab apresentado embargos de declaração, ainda não julgados.
2. **ACP Jardim Miriam (Processo n.º 0038761-40.2009.8.26.0114 - 2ª Vara da Fazenda Pública de Campinas)** Trata-se de Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público Estadual, em face de diversos requeridos dentre eles a Cohab-Campinas. O MP requereu em liminar que a Cohab-Campinas fosse impedida de vender áreas de sua propriedade situada no Jardim Miriam, sendo o pedido deferido pelo Juízo. Até o momento, a liminar encontra-se vigente. Em 2021 o processo foi digitalizado, e encontra-se sob análise/tratativas internas na Companhia buscando-se a revogação da liminar.
3. **Ação Consignatória (Processo n.º 0006887-08.2014.4.03.6105)** - Trata-se de ação ajuizada pela Cohab-Campinas em julho de 2014 em face da União, quando esta através do seu Agente Financeiro, Banco do Brasil, passou a rejeitar o valor mensal pago pela Cohab

Campinas a título de amortização da dívida que possui perante o FGTS. Este valor mensal correspondia ao retorno relativo aos contratos de empréstimo ainda não vencidos. Constatada a divergência entre a União e Cohab-Campinas quanto à forma/procedimento e quanto aos valores mensais, que deveriam ser pagos a título de retorno dos contratos de empréstimos junto ao FGTS, a Cohab-Campinas decidiu por propor a citada medida judicial. Diante deste contexto, a Cohab-Campinas passou a consignar em juízo o valor que entendia devido, requerendo a manutenção da sistemática até então praticada, ou seja, a manutenção da carência para a utilização dos créditos que a Cohab-Campinas possui/pleiteia perante o FCVS para pagamento da dívida que tem perante o FGTS, nos termos da Resolução n.º 353/2000 do Conselho Curador do FGTS e Lei 10.150/2000. Foram efetivados pela COHAB os depósitos judiciais no período de 2014 a 2019, que atualizados na data de 27/12/2019 somam o valor total de R\$ 7.355.396,14 (sete milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e noventa e seis reais e catorze centavos). Esta ação encontra-se pendente de sentença, em fase de saneamento processual, sendo que recentemente, na última manifestação no processo, a Cohab manifestou interesse em realizar audiência de conciliação, decisão que decorre das tratativas junto ao MPF. Em 2021, a Cohab ajuizou ação cautelar incidental ao processo da Consignatória (Processo n.º 5006985-58.2021.4.03.6105) diante da constatação de fato superveniente à propositura da ação consignatória, com reflexos na efetividade do processo principal em trâmite. Esse fato foi o cômputo do juro de mora e encargos correlatos pela CEFFGTS/União no valor da dívida da Cohab-Campinas junto ao FGTS, concretizado quando efetuada a baixa nos Contratos de Empréstimo e Retorno (CERs) decorrente dos créditos sacramentados na Novação realizada pela CEF/União. Neste contexto, a Cohab requereu que o FGTS-CEF/União se abstenham de imputar nos créditos da COHAB decorrentes das Novações e Assunção de Dívidas em trâmite, e ou outros (créditos) decorrentes do pagamento em espécie dos saldos residuais, na dívida contratada perante o FGTS com o cômputo de juros e encargos de mora, como se a COHAB inadimplente fosse, bem como seja determinado ao FGTS/CEF/União que impute o crédito na dívida, reconhecido e sacramentado na Novação e Assunção de Dívidas (contrato n.º 193/2020/CAF e contrato n.º 192/2020/CAF), sem cômputo de juros e encargos de mora, e promova o lançamento contábil dos encargos dessa natureza em separado, até a solução da demanda principal, que determinará quanto a sua exigibilidade. Em fevereiro/2022, o juiz proferiu Despacho solicitando inicialmente informações sobre a ACP de Campinas n.º 5001783-42.2017.4.03.6105 e após retornar conclusos.

4. Ação Despejo Hotel Vila Rica (processo principal n.º 0026943-86.2012.8.26.0114 - cumprimento de sentença n.º 0017809-25.2018.8.26.0114) - O Hotel Vila Rica S.A. ingressou com ação de despejo c.c. ação de cobrança alegando que a COHAB-Campinas teria deixado de cumprir com suas obrigações previstas no contrato de locação, deixando de honrar com pagamentos dos aluguéis desde junho de 2008. A ação foi julgada parcialmente procedente, condenando a Cohab-Campinas ao pagamento dos valores devidos a título de alugueis, condenando ainda a Companhia ao pagamento dos aluguéis vencidos à época da propositura da demanda e aos vencidos no curso do processo. No Tribunal, a sentença foi parcialmente reformada determinando ainda a rescisão do contrato de locação e a desocupação voluntária da Cohab-Campinas no prazo de 15 dias. Em 17/04/2018 iniciou-se o cumprimento de sentença, condenando a Cohab-Campinas a pagar o valor à época de R\$ R\$ 3.095.349,19 (três milhões, noventa e cinco mil, trezentos e quarenta e nove reais e dezenove centavos referentes aluguéis de 06/2008 a 04/2018, acrescido ainda das custas processuais de R\$ 2.144,34 (dois mil, cento e quarenta e quatro reais e trinta e quatro centavos) totalizando a quantia à época de R\$ 3.097.493,53 (três milhões, noventa e sete mil, quatrocentos e noventa e três reais e cinquenta e três centavos). Após tratativas extrajudiciais entre as partes envolvidas no processo e a Prefeitura Municipal de Campinas, desde novembro de 2018 foram peticionados, de comum acordo, sucessivos pedidos de suspensão da execução da sentença, bem como da cobrança de aluguéis. Em dezembro de 2021, um novo pedido de suspensão de comum acordo foi requerido ao Juízo, e desde 04/02/2022, o processo encontra-se concluso para despacho.

5. Instrução Normativa – Cobrança Saldo Remanescente - Há contratos de promessa de compra e venda em que existem saldo devedor remanescente pendente de pagamento. Esse saldo devedor é de responsabilidade do promitente comprador e trata-se de prestações pagas a menor ao longo do prazo de financiamento. Esses saldos remanescentes, antes cobrados pela Companhia apenas administrativamente, passaram a ser cobrados também judicialmente em meados do ano 2018. Atualmente há registro no CP PRO de 11 Ações Monitoria em andamento no Judiciário. A Instrução Normativa, de n.º 06/2018, a qual estabelece critérios e procedimentos para a identificação, notificação, cobrança e formalização de acordos para recebimento do saldo remanescente das promessas de compra e venda dos imóveis da Cohab-Campinas foi reformulada por esta Coordenadoria em março de 2021, visando o aprimoramento do assunto nela tratado, prevendo novos fluxos internos de apuração e cobrança desses créditos buscando maior eficiência. A Minuta da nova IN foi encaminhada via SEL para ciência dos Departamentos envolvidos.

DIRETORIA TÉCNICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Compete ao Diretor Técnico de Regularização Fundiária: exercer a representação da Companhia, por outorga específica do Diretor Presidente; formular a política de regularização fundiária e urbanização de núcleos urbanos informais e, uma vez aprovada pela Diretoria colegiada e incluída no Plano Geral de Ação da Companhia, supervisioná-la e ajustá-la, sistematicamente, às reais possibilidades da Empresa; manifestar-se sobre a participação da Companhia em planos e programas de regularização fundiária dos Governos Federal e Estadual; manifestar-se sobre a oportunidade e viabilidade da prestação de serviços de regularização fundiária para terceiros; Gerenciar, planejar e administrar os processos de regularização fundiária de interesses social e específicos; orientar a produção de documentação técnica, jurídica, social e ambiental com a finalidade de subsidiar processos de regularização fundiária; dirigir e supervisionar os serviços que lhe forem atribuídos, de acordo com a distribuição de funções, que houver sido aprovada pelo Conselho de Administração; emitir os documentos básicos de administração compreendidos especificamente em sua esfera de atribuições; delegar poderes aos Diretores ou a servidores da Companhia, em subordinação vertical, no que concerne a assuntos de sua competência; exercer outras atribuições na Companhia por delegação da Assembleia Geral, do Conselho de Administração ou da Diretoria.

DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O Departamento de Regularização Fundiária, através da Coordenadoria de Projetos e Regularização Fundiária, tem como principais atribuições: identificar, cadastrar e avaliar as diversas demandas habitacionais dos processos de regularização fundiária na COHAB/Campinas.

COORDENADORIA DE PROJETOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

45

A atuação desta Coordenadoria, nos processos de regularização fundiária, consiste em realizar atendimento à população, na sede da Companhia; realização de visitas domiciliares; realização de cadastro de áreas; transferência de titularidade de cadastros mediante encaminhamentos das associações de moradores; elaboração de peças técnicas que integram o Projeto de Regularização Fundiária plantas, laudos, levantamentos, memoriais descritivos; estudos e levantamentos, no âmbito do processo de regularização fundiária, para indicação da necessidade ou não da implantação de obras de infraestrutura essencial nos Núcleos Urbanos em regularização; intervenção junto a Órgãos Públicos e Concessionárias de Serviço Público, às vezes participando pessoalmente de reuniões específicas, para obtenção de licenças e certidões necessárias nos processos de REURB; participação na elaboração de projetos de leis e atos normativos diversos relacionados com o tema Regularização Fundiária; atendimento ao público beneficiário dos processos de Regularização Fundiária, e elaboração de Cadastro socioeconômico de Ocupantes para fins de titulação dos beneficiários da REURB; reunião da equipe social e técnica, com lideranças das Ocupações, de modo a promover uma maior aproximação com a comunidade, necessária ao bom andamento do trabalho social; visitação da equipe social nos Núcleos Urbanos informais em regularização, para identificação da área e convocação dos Ocupantes para elaboração do Cadastro socioeconômico; elaboração de relatórios técnicos (sociais, jurídicos, e urbanísticos); análise jurídica de viabilidade do processo de Regularização, identificando eventuais disputas judiciais quanto ao domínio da área a ser regularizada, e em alguns casos, inclusive, ocorrendo intervenção direta no processo judicial; elaboração de Notificações específicas de Confrontantes e proprietários particulares de áreas atingidas por processo de Regularização Fundiária; elaboração de Requerimentos diversos, com fundamentação jurídica específica; elaboração de Certidão de Regularização Fundiária - CRF; serviços externos junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, para obtenção de matrículas, pesquisa de confrontantes, solicitação de registro de CRF, reuniões para análises técnicas; elaboração de ofícios, e demais documentos, com esclarecimentos solicitados pela Defensoria Pública, Ministério Público, Ofícios Judiciais; atendimento ao público que busca informações sobre processos de Regularização Fundiária trabalhados pela COHAB, e demais atividades necessárias.

CONVENIO 03/21- celebrado entre COHAB x SEHAB, destinado ao desenvolvimento de projetos de regularização fundiária de interesse social no Município de Campinas, mediante a realização de atividades e serviços técnicos urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais no valor de R\$21.192.340,74

Processos concluídos com o registro de 1.613 imóveis
Realização de orçamentos a Associações de Moradores - 07
Orçamentos convertidos em contratos de prestação de serviços - 02

COORDENADORIA TÉCNICO SOCIAL - CTSOC

A Coordenadoria Técnico Social é responsável pelo desenvolvimento das atividades integrantes do Trabalho Técnico Social nos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida e do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, em conformidade com os objetivos estabelecidos através de convênio entre a Municipalidade de Campinas, Secretaria Municipal de Habitação e a Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB/CP. Realiza também o planejamento e implantação de projetos e ações sociais voltados para os empreendimentos habitacionais do PMCMV - Programa Minha Casa minha Vida.

REUNIÕES E ATIVIDADES COLETIVAS COM OS MORADORES

Evento	Quantidade
Atendimento a munícipes	790
Participação em Assembleias	19
Cadastro (atualização e Digitação)	923
Contato através de telefone e email	1.739
Convocação impressa	1.394
Convocação por telefone	327

Discussão e análise de casos sociais	392
Elaboração de Boletim Informativo	35
Medições de trabalhos sociais realizados	80
Parecer Social	34
Perfil Socioeconômico / pesquisa	69
Plantão de atendimento	78
Protocolos / Memorandos / Ofícios	58
Providências Administrativas	456
PTTS e Desdobramentos	39
Estudo para aperfeiçoamento	12
Relatórios / Ata:	321
Reunião diversas	378
Supervisão de estágio	02
Visitação em áreas	52
Visita domiciliar	129
Participação em cursos palestras e eventos	27
Entrega de kit higiene à população	1.830
Entrega de cestas de alimentos (Kg) à população	1.100
Entrega de cestas básicas de alimentos	130

O quantitativo acima, representa a soma do número de atividades realizadas junto às famílias beneficiárias do Programa Minha Casa Minha Vida, nos empreendimentos habitacionais Santa Lúcia, Vilas do Abaeté, Jardim Bassoli, Takanos e PAC Quilombo. Em função da Pandemia provocada pelo Coronavírus, houve uma redução substancial nos atendimentos realizados pela CTSOC.

DIRETORIA TÉCNICA DE EMPREENDIMENTOS SOCIAIS

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO

São atribuições do Departamento de Planejamento: subsidiar tecnicamente a Diretoria Técnica de Empreendimentos Sociais nas decisões relacionadas às atividades de interesse da Companhia, como: realização de avaliações imobiliárias para finalidades diversas; auxiliar nos processos de licitação quando na aquisição de serviços e obras de engenharia; elaboração de orçamentos; cronogramas de trabalho; pesquisas de mercado alinhadas com as Legislação 13313/2016 e RLC – Regulamento de Licitações e Contratos da COHAB/Campinas; elaboração de projetos técnicos de engenharia; elaboração de projeto básico para obras de infraestrutura e habitação; conduzir os processos relacionados a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS-COHAB; na executar serviços de topografia de baixa complexidade; apoio técnico de engenharia ao Departamento de Projetos de Regularização Fundiária; elaborar planos de trabalho para contratos diversos, inclusive convênios.

COORDENADORIA EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

A Coordenadoria de Empreendimentos Habitacionais é responsável pela pré-análise de áreas destinadas à produção de unidades habitacionais de interesse social, através da formalização de parcerias com empreendedores privados, conforme estabelece a Lei Complementar no. 184, de 01 de novembro de 2017 – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS-COHAB.

ATIVIDADES DESNVOLVIDAS

Atendimento de solicitação de Certidão Informativa	107
Cadastramento de áreas/glebas no Município Processos em andamento	17
Processos concluídos	08
Pré-Cadastramentos de áreas/glebas no Município Processos em andamento	13
Processos concluídos	04
Aprovação de loteamentos (parcelamento de solo) Processos em andamento	3.334
Processos aprovados LC 184/17)	968
Processos em andamento: LC 184/17	5.047

Processos aprovados: LC 184/17	1.438
Aprovação de Condomínios - Processos em andamento	44
Processos aprovados: LC 184/17	16
Imóveis recebidos em contrapartida EHS-COHAB	20
Unidades autônomas em Condomínio	46
Parcerias firmadas em 2021	15

COORDENADORIA DE OBRAS, AVALIAÇÕES E PROJETOS DE ENGENHARIA

47

A Coordenadoria de Obras, Avaliações e Projetos de Engenharia realiza o apoio técnico de engenharia ao Departamento de Planejamento.

No exercício de 2021 realizou atividades de apoio técnico à Coordenadoria de Projetos de Regularização Fundiária, como: vistoria técnicas; elaboração de relatórios fotográficos; obtenção de atestado de infraestrutura e estudo preliminar de desconformidades para 09 núcleos residenciais em fase de regularização fundiária;

Elaboração de projetos de drenagem e pavimentação para os Núcleos Residenciais: Novo Londres; Monte Alto – fase I e Residencial da Paz;

Elaboração de projetos habitacionais de interesse da COHAB/Campinas; serviços de topografia e processo de desdobro de área localizada no DIC VI; serviços de topografia e retificação junto ao cartório de 04 terrenos localizados no Conjunto Habitacional Padre Manoel da Nóbrega.

PRINCIPAIS ATIVIDADES EXECUTADAS

Atividade	Frequência
Projetos de infraestrutura – apoio PMC – Secretaria de Infraestrutura	02
Avaliação imobiliária de áreas da PMC (Termo de Convênio 17/2020)	20
Avaliação imobiliária de áreas pertencentes à FUMEC	02
Desenvolvimento de projetos de regularização fundiária	04
Elaboração de diagnóstico nos processos de regularização fundiária de núcleos informais	40

Relatório Quantitativo de Atividades da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas, referente ao exercício de 2021.

Responsável pela coleta de dados e elaboração do Relatório:

Rosane Machado Urvanegia – Coordenadora do Gabinete da Presidência.

Campinas, 20 de abril de 2022.