

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 2024.

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 2024 destacamos:

1- Pela Gerência de Governança Corporativa e Compliance: Aprimoramento da política de governança corporativa e compliance mediante atualização e/ou elaboração dos documentos de transparência e controle previstos na Legislação, com apoio técnico e operacional do Departamento Jurídico. Entre as atividades realizadas no exercício de 2023 estão: Atualização do Código de Ética e Conduta; Atualização da política de prevenção contra o assédio e revisão da respectiva cartilha informativa, ocasião na qual fora realizada explanação aos empregados da Companhia sobre a importância do combate ao assédio moral no ambiente de trabalho; Elaboração da Carta Anual de Políticas Públicas; Elaboração e Aprovação da política de divulgação de informações; entre outras ações visando alcançar boas práticas de gestão. Elaboração das Políticas de Transações e Apresentação do Treinamento on-line do Código de Ética e Conduta para os colaboradores; Elaboração de vídeo treinamento sobre o que é o compliance e planejamento das ações a serem realizadas no primeiro semestre de 2025.

2- Concurso Público 01/2024:

Em julho de 2022, a reforma administrativa da Cohab Campinas foi aprovada pelo Conselho de Administração, tendo como principal motivação o aumento dos trabalhos, principalmente na área técnica, com a expansão das atividades no EHIS e na regularização fundiária.

Após a implantação da nova estrutura administrativa, que foi feita no decorrer de 2023/2024, houve a necessidade de ampliação do número de empregados, que deverão ser lotados nas mais diversas unidades operacionais.

Desse modo, em fevereiro de 2024, foi lançado o Concurso Público 01/2024, visando suprir o acréscimo nas demandas da empresa. Assim, o edital foi publicado com 08 vagas disponíveis, porém visando o preenchimento de no mínimo 23 vagas (20 vagas novas autorizadas na Reforma e 03 reposições) nos cargos de advogado júnior, analista programador júnior, arquiteto júnior, engenheiro civil júnior, técnico administrativo júnior, técnico financeiro júnior, técnico em informática júnior e técnico em edificações.

Este foi o primeiro concurso realizado pela Cohab Campinas com reserva de vagas para pessoas pretas e pardas, o que gerou uma ampla discussão sobre o assunto e contou com a participação muito importante dos servidores municipais do Centro de Referência em Direitos Humanos na Prevenção e Combate ao Racismo e Discriminação Religiosa, que nos forneceram treinamento e suporte para o procedimento de heteroidentificação dos candidatos inscritos nas cotas raciais.

O concurso transcorreu sem nenhum problema e foi homologado no dia 02/07/2024, possibilitando o início das convocações no segundo semestre de 2024. Assim, até o final do ano, haviam sido contratados 05 empregados, sendo 03 arquitetos, 01 técnico financeiro júnior e 01 técnico em informática júnior. Para o decorrer de 2025 estão previstas mais contratações a fim de suprir a necessidade de mão de obra atual.

3- Através dos Serviços da Central de Atendimento – Serviço de Informação ao Cidadão – SIC, na sede da Cohab/Campinas foram atendidos: **24.874**, nos postos dos Agiliza Campinas foram atendidos Nova Aparecida: **255**, Ouro Verde: **350** e Campo Grande: **298**, totalizando um número de **25.777** atendimentos públicos.

Foram protocolizados **1.103** expedientes, através o SEI – Sistema Eletrônico de Informação e expedidas **45.759** correspondências.



4- Pela Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Gestão de Dados foram realizadas manutenções adaptativas nos programas desenvolvidos pela Cohab-Campinas, CIM (Cadastro de Interessados em Moradia), COE (Controle de equipamentos), Atendimento Web, Agiliza, SRF (Sistema de Regularização Fundiária), SAM (Sistema de Auxílio Moradia), CA (Controle de Almoarifado).

Desenvolvimento/Manutenção de Sistemas/testes, Implementação de relatório no SAM, novos cadastros por período; testando o Componente TFDBatchMove; desenvolvido um relatório para CSRF no SAM de Recadastramento Anual, com todos os anos, para conferência.; Elaboração de programa para realizar consultas SQL no banco de dados DB2. O programa contém uma lista das tabelas e dos campos existentes no DB2 e tem a opção de exportar o resultado em CSV

Implantação: Teste com OES 2024

Infraestrutura de rede: Criado Clone do Servidor de Banco de dados cohab06; Instalação servidor iprint 23.4; Criação de Clone do servidor iprint; Inclusão do servidor iprint no esquema de backup do Arcserve; Atualização do firmware do firewall fortigate; Testes com partição Linux xfs para aumentar partição para o banco de dados Mariadb; Clonagem do servidor cohab24 para cohab34, testes bd; Atualização do certificado digital do Vcenter Server; Acompanhamento de suporte OpenText (novel) para resolução de problemas no servidor cohab11, console umc; Correção de problemas do Vmware Vcenter; Sincronização dos arquivos do servidor cohab03 com cohab11.

5- Pela Coordenadoria de Licitações e Suprimentos: Abertura de 03 Processos Licitatórios realizados sob o Modo de Disputa Aberto; Registrados internamente: 155 Contratos/Aditamentos diversos; Atendimento a 199 Processos de Compras Diversos, com uma despesa total anual de R\$ 218.754,38; Atendimento a 75 Solicitações para a Contratação de Serviços Diversos, com despesa total anual de R\$ 157.790,39.

Controle e emissão de 351 Solicitações de Pagamentos - SP Numeradas, para o pagamento de Contratos e Serviços Diversos; Controle e Expedição de 03 Portarias de Nomeação das Comissões Especiais de Licitações, Emissão de 02 Ordens de Fornecimentos - OF diversas e 20 Ordens de Serviços - OS diversas; Expedição de 10 Memorandos diversos; 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, bem como, sua manutenção periódica; Atendimento aos Agentes de Fiscalização do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e Controle do acompanhamento dos Processos em andamento. Almoarifado: Controle de Estoque; Emissão de Solicitações de Compras para Reposição do Estoque; Recebimento das Mercadorias/Materiais adquiridas, Controle de Entrada e Saída de Materiais do Estoque, Atendimento as Requisições internas de retirada de mercadorias do estoque, Elaboração de Relatórios e Balancetes mensais e Elaboração do Inventário Anual.

6- A Cohab, como gestora do principal cadastro habitacional popular no Município de Campinas, implantou, em 2001, o Cadastro de Interessados em Moradia (CIM). Além disso, firmou parcerias com diversas construtoras de Empreendimentos de Interesse Social, compartilhando informações dos cadastrados com o objetivo de ampliar a oferta de moradia para a população. Para a manutenção do cadastro, foram atendidos e orientados 8.314 interessados, dos quais 7.509 foram efetivamente cadastrados e tiveram seus dados atualizados.

7- Os seguintes contratos de parceria foram formalizados e aditados:

- HM 27, 65 e 72 Empreendimento Imobiliário Ltda;
- Pozuoli Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- Aladino Selmi I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda;
- Valpeline Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- TGO SKY Bandeiras Empreendimentos SPE;
- MRV Prime LXIV Incorporações Ltda;
- MRV Engenharia e Participações S.A;
- MRV PRIME III Incorporações Ltda;
- MRV XCI Incorporações Ltda;
- União I Campinas Construções SPE Ltda;
- Petracon Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- Ouro Absoluto 2 e Ouro Absoluto 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda;
- STH Construção e Incorporação SPE Ltda;
- Sevilha Residencial Clube SPE Ltda;



- Novo Tempo Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- FYP Campinas 05 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda;
- FYP Campinas 06 Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- Mello Engenharia Construção e Administração Ltda;
- Campo Grande Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda;
- Residencial Link 01 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda;
- Tenda Negócios Imobiliários S.A.

A Cohab encaminha todo o processo de isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) junto à Prefeitura Municipal de Campinas dos cadastrados na Cohab Campinas, beneficiados pelas construtoras parceiras, recebendo uma remuneração fixada em 1,5% sobre o valor total das vendas.

No ano de 2024, foram comercializadas 14 unidades residenciais recebidas a título de contrapartida, 10 lotes urbanizados de propriedade da Cohab e 2 lotes de propriedade de Associações de Moradores.

8- Termo de Convênio nº 14/2023 entre o Município de Campinas, pela interessada Secretaria de Habitação e a Cohab-Campinas - PROGRAMA AUXILIO MORADIA EMERGENCIAL

P5 - 2 APOIO TÉCNICO-SOCIAL INICIAL; para 1.561 (Mil quinhentos e sessenta e um beneficiários do Programa Auxilio Moradia):

- 2.1 Convocação dos moradores para comparecimento ao posto de atendimento da COHAB;
- 2.2 Elaboração de relatório técnico social a fim de verificar a situação de vulnerabilidade (renda salarial mensal) dos moradores e seu enquadramento na legislação que rege o referido Programa;
- 2.3 Atendimento e coleta dos documentos necessários à inclusão de beneficiários no Programa de Auxilio Moradia Emergencial;
- 4.1 Realização de convocação a cada 12 (doze) meses de todos os beneficiários ativos para verificação, através de relatório técnico social, se estão mantidas as condições que ensejaram a inclusão dos beneficiários no Programa.

9- Os Cadastros Auxilio Moradia sob responsabilidade da CSRF – Coordenadoria Social de Regularização Fundiária, para acompanhamento das famílias beneficiárias, atingiu em novembro de 2024 a quantidade de 1561 (mil quinhentos e sessenta e um). Quanto a atividade específica de “atualização cadastral anual” destes beneficiários, foram efetivadas, entre agosto e novembro de 2024, 1048 (mil e quarenta e oito) “Recadastramentos”, equivalente à 67,14% do total de famílias em acompanhamento social. Uma “Busca Ativa” aos cadastrados que não comparecem para atualização, foi iniciada em novembro de 2024.

- “Autonomia Econômica das famílias”:

Foram desenvolvidas atividades sociais no âmbito habitacional, em áreas já regularizadas e ou em processo; integrado a rede sócio assistencial, e ou com lideranças locais, contribuindo para com as políticas públicas no direcionamento das famílias beneficiárias da regularização fundiária à sua autonomia econômica. Para tanto, as atividades em parceria com o FUMEC/CEPROCAMP, e o CEPAT – Centro Público de Apoio ao Trabalhador, tiveram continuidade durante o ano de 2024, a saber:

- Reunião de planejamento com moradores e profissionais do CEPROCAMP, para descentralização dos cursos e capacitações;
- Divulgação das vagas de capacitação profissional, e para o EJA - Educação de Jovens e Adultos, em diversos núcleos residenciais regularizados e em processo, bem como encaminhamento para matrícula.

10- Processos de Regularização Fundiária:

- Processos aprovados em 2024: Total de 1.022 das seguintes áreas: - Núcleo Residencial Independência; Núcleo Residencial Parque Universitário de Viracopos; Núcleo Residencial Santos Dumont- Fase 1; Núcleo Residencial Tancredo Neves I- Fase 1 e Jardim Dom Gilberto,

- Processos Registrados nos Cartório de Imóveis: Núcleo Residencial Padre Josimo, Núcleo Residencial Jd. Campineiro IIA - Parte 5 e 6, Núcleo Residencial Irmão Sigrist I- Fase O; Núcleo Residencial Aero Aeroporto; Núcleo Residencial Jd. Palmares- Fase 2; Núcleo Residencial Nossa Senhora Aparecida 1ª Fase; Núcleo Residencial Vila Brandina II; DIC V 1ª Fase e Condomínio Cartola

- Orçamentos para atendimento das solicitações de associações de Moradores- REURB E e S; - Distrito Industrial – Viação Campos Elíseos; - Distrito Industrial – Ribeiro Adv., Distrito Industrial Ferrari Bueno

- Total de orçamentos emitidos: R\$ 826.493,62



- Gestão de Contratos firmados com a finalidade de regularização fundiária: - Gleba 98 – Chácara Santo Antonio do Maracaju;
- Gleba 95 Chácara Santo Antonio do Maracaju; - Núcleo Residencial Monte Sião; - Núcleo Residencial Nova Aliança;
- Atendimento ao público com finalidade de cadastro socioeconômico: 2.756 atendimentos
- Orçamentos convertidos em Contratos: Distrito Industrial – Ribeiro ADV

11- Coordenadoria de Obras e Avaliações

Processo Administrativo – PMC.2023.00090055-80

Constitui objeto do presente Acordo a ampla cooperação entre as partes, com a finalidade de que a COHAB colabore com subsídios técnicos de engenharia, para a produção de laudos de avaliação de imóveis

- Elaboração de 9 (nove) Laudos de Avaliação

Avaliação de Imóveis Patrimoniais e de Interesse da COHAB:

- Elaboração de 30 (trinta) Laudos de Avaliação

Vistorias para atendimento de processos internos:

- Elaboração de 4 vistorias com instrução de processo próprio.

Processo Administrativo – PMC.2023.00047799-01 - TERMO DE CONVÊNIO Nº 14/2023

- Minuta de atestado de infraestrutura, relatório fotográfico e Estudo Preliminar das Desconformidades de infraestrutura

- Elaboração de 18 relatórios decorrentes de vistorias em 18 (dezoito) Núcleos Urbanos Informais.

Atendimento / Apoio técnico à PMC-SMSP – Bairro Chácaras Cruzeiro do Sul:

- Elaboração de estudos de drenagem.

12- Coordenadoria de Projetos

Processo Administrativo – PMC.2023.00047799-01 - TERMO DE CONVÊNIO Nº 14/2023

Parte – 2: Projetos de Infraestrutura

- Elaboração de 6 (seis) projetos de infraestrutura – Geométrico de vias; Drenagem; Orçamento e Memoriais para atendimento de Núcleos Urbanos Regularizados

Parte – 5: Vistorias para instrução de processos – Programa Auxílio Moradia

- Elaboração de 65 (sessenta e cinco) vistorias com emissão de relatório de engenharia.

Vistorias Técnicas com Elaboração de Relatório – Unidades doadas a título de contrapartida – EHIS-COHAB LC 184/17, LC 312/21 e LEI 10.410/2000

- Elaboração de vistorias em 43 (quarenta e três) unidades autônomas doadas à Cohab a título de contrapartida

Apoio Técnico EHIS-COHAB – LC-184/17, LC 312/21 E LEI 10.410 – Análise de unidades autônomas para efeito de doação a título de contrapartida

- Análise procedida para 16 (dezesesseis) empreendimentos de Interesse Social – EHIS-COHAB

13- Gerência de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social

- Finalização do processo de aquisição de Plataforma Digital Informatizada, implantação do sistema e treinamento que será utilizada a princípio na análise de empreendimentos de interesse social.

Elaboração do projeto para a sede nova da Cohab Campinas;

Elaboração e adequação do layout da sede da empresa;

Elaboração do projeto de Regularização do prédio da Cohab Campinas junto a Secretaria de Urbanismo - PMC - 2023/11/10962;

Elaboração do projeto de desdobro do lote do Parque Itajai - Protocolo 2024/19/24;

Elaboração do projeto de desdobro do Padre Manoel da Nóbrega - lote 9 - Quadra V.

– Coordenadoria de Análise de Projetos e Estudos de Impacto de Vizinhança

Elaboração de 159 Certidões;

Formalizados 41 contratos de Parceria – EHIS-COHAB;

Análise de Estudos de Impacto de Vizinhança: 20 protocolos;

Elaboração de Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica: 4 protocolos;

Foram subsidiados 4 Termos de Acordo e Compromisso do Município com empreendedores parceiros – EHIS-COHAB.

- Coordenadoria de Análise de Projetos de Edificações

Aprovação de Condomínio HMV pela Cohab Campinas:

HMV em análise: 47 protocolos = 15.296 unidades



4

HMV aprovados: 11 protocolos = 2.481 unidades

– Coordenadoria de Análise de Projetos de Loteamentos

Parcelamento de Solo pela COHAB: 30 protocolos na fase de análise e 6 aprovados em Análise Prévia= 447 lotes

14– A Cohab-Campinas e a atuação no Sistema Financeiro da Habitação – SFH - : Os recursos para a produção das habitações foram os 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.

À 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. A Lei 10.150/2000 vigorará até 31/12/2026.

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. "

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).

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.



5

O FCVS/CEF recusa-se por todos os meios a satisfazer a obrigação em comento, em conduta omissiva e manifestamente recalitrante, 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 0016158-46.2011.403.6105 – 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 vencidos 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 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 correto. 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 aos Processos de Novação (VAF1 e VAF2) e Assunção (VAF3 e VAF4) de Dívidas FCVS, esclarecemos que o FCVS/União segrega em 4 partes o saldo devedor residual de sua responsabilidade da seguinte maneira: VAF1 – Valor de responsabilidade do FCVS, devido ao Agente Financeiro; VAF2 – Valor inicial de responsabilidade do FCVS, devido à Caixa 2ª linha (FGTS), por sua participação na alocação de recursos; VAF3 - Valor de responsabilidade da Caixa 2ª linha (atualmente responsabilidade da União/Tesouro Nacional quando da novação) junto ao Agente Financeiro, relativo a diferença entre o Saldo Devedor Teórico e o Saldo Devedor Padrão FCVS - Pró-rata (DL 97.222/88), para contratos firmados até 24/11/1986, com evento TPZ ocorridos a partir de 15/12/1988, a ser pago ao FGTS; VAF4 - Valor de responsabilidade da Caixa 2ª linha (atualmente responsabilidade da União/Tesouro Nacional quando da novação) junto ao Agente Financeiro, relativo a diferença entre os saldos evoluídos à taxa da novação e à taxa de juros contratual (Art. 44 da Medida Provisória 1.985-35/2000 e sucedâneas), para contratos firmados até 31/12/1987. Portanto, encontram-se em trâmite os processos de Novação e/ou Assunção de Dívidas FCVS/Tesouro Nacional: **a) quarto e quinto lotes de Novação de Dívidas FCVS:** quarto lote Posição 01/01/2020 foi **sacramentado** em 20/09/2021, na quantidade de 1.881 eventos no valor de R\$ 31.703.055 (trinta e um milhões, setecentos e três mil, cinquenta e cinco reais), e quinto lote Posição 01/04/2020 foi sacramentada em 20/09/2021, na quantidade de 23 eventos no valor de R\$ 631.637 (seiscentos e trinta e um mil, seiscentos e trinta e sete reais). As assunções de dívidas (VAF3 e VAF4) que foram unificadas dos quarto e quinto lotes de novação sofreram alterações nas características do Processo de Assunção. A justificativa é que a Secretaria Federal de Controle Interno, da Controladoria-Geral da União-SFC/CGU, apontou, em junho/2022, inadequação na forma de apuração dos saldos de VAF3 pela Caixa, Administradora do FCVS, motivo pelo qual ocorreu a interrupção de todos os processos de VAFs3 e 4 pela Coordenação-Geral de Operações Fiscais – CGFIS. No entanto, considerando o prolongado lapso temporal transcorrido sem que a controvérsia fosse superada e que os apontamentos atingem apenas o VAF3, a parte incontroversa VAF4 apresenta-se disponível para a assunção. Assim, o Ofício SEI Nº 17497/2024/MF, enviado à Cohab em 25/03/2014, solicita manifestação desta companhia para celebrar contrato de Assunção para os VAF4 de 729 contratos/eventos no valor de R\$ 1.763.972,30 na posição 01/07/2020, e, o restante de 956 contratos no valor de R\$ 5.393.769,56, em 01/07/2020, deverão integrar futuro processo de assunção dos VAF3 e 4, uma vez resolvida a controvérsia. Esse assunto está sendo tratado pela DiJ no SEI COHAB.2020.00001513-62. **b) sexto lote de Assunção de Dívidas FCVS:** Novação Posição 01/01/2021 foi sacramentada em 22/03/2023, na quantidade 1.932 eventos no valor de R\$ 32.363.204 (trinta e dois milhões, trezentos e sessenta e três mil, duzentos e quatro reais), e, ainda em trâmite Pré-Assunção Posição 01/02/2021, na quantidade de 1.806 eventos no valor de R\$ 13.917.548 (treze milhões, novecentos e dezessete mil quinhentos e quarenta e oito reais); **c) sétimo lote de Assunção de Dívidas FCVS:** Posição 01/01/2022, foi **sacramentado** em 23/03/2023, na quantidade de 10 eventos no valor de R\$ 129.638 (cento e vinte e nove mil seiscentos e trinta e oito reais), e, ainda em trâmite Pré-Assunção Posição 01/02/2022, na quantidade de 10 eventos no valor de R\$ 17.472 (dezessete mil quatrocentos e setenta e dois reais). **d) oitavo lote de**



Assunção de Dívidas FCVS: Posição 01/03/2022 foi **sacramentado** em 17/12/2023, na quantidade de 33 eventos no valor de R\$ 513.070 (quinhentos e treze mil e setenta reais), e, ainda em trâmite Pré-Assunção Posição 01/04/2022, na quantidade de 28 eventos no valor de R\$ 208.047 (duzentos e oito mil e quarenta e sete reais); **e) nono lote de Novação e Assunção de Dívidas FCVS:** Pré-Novação Posição 01/03/2023 foi **sacramentado** em 31/12/2024 na quantidade de 39 eventos no valor de R\$ 680.314 (Seiscentos e oitenta mil trezentos e quatorze reais), e, ainda em trâmite Pré-Assunção Posição 01/04/2023 na quantidade de 39 eventos no valor de R\$ 168.880 (cento e sessenta e oito mil, oitocentos e oitenta reais) ; **f) décimo lote de Novação e Assunção de Dívidas FCVS:** Pré-Novação Posição 01/02/2023 na quantidade de 81 eventos no valor de R\$ 1.485.373 (hum milhão, quatrocentos e oitenta cinco mil, trezentos e setenta e três reais), e, Pré-Assunção Posição 01/03/2023 na quantidade de 80 eventos no valor de R\$ 360.031 (trezentos e sessenta mil e trinta e um reais) PROTOCOLADO NA CGU; **g) décimo primeiro lote de Novação e Assunção de Dívidas FCVS:** Pré-Novação Posição 01/04/2023 na quantidade de 67 eventos no valor de R\$ 532.148 (quinhentos e trinta e dois mil, cento e quarenta e oito reais), e, Pré-Assunção Posição 01/05/2023 na quantidade de 44 eventos no valor de R\$ 57.101 (cinquenta e sete mil, cento e um reais) PROTOCOLADO NA CGU. **h) décimo segundo lote de Novação e Assunção de Dívidas FCVS:** Pré-Novação Posição 01/11/2024 na quantidade de 138 eventos no valor de R\$ 1.382.472 (hum milhão, trezentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e setenta e dois reais), e, Pré-Assunção Posição 01/12/2024 na quantidade de 110 eventos no valor de R\$ 244.858 (duzentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e oito reais) em PREPARAÇÃO NA ADMINISTRADORA. Não obstante aos diversos contratos de novação e assunção de dívidas FCVS sacramentados, restam pendentes de pagamentos 10.939 contratos/eventos que somam cerca de R\$ 188 milhões de reais. Desses, estão negados pelo FCVS cerca de R\$ 92 milhões e trezentos mil reais para 5.961 contratos/eventos. Ocorre que o término da vigência da Lei nº 10.150/2000 expirará em 01/01/2027 e não há como prever o que ocorrerá com os créditos não pagos pelo FCVS. Para os contratos cujos saldos foram homologados pelo FCVS e esta Companhia acatou os respectivos valores apurados pelo Fundo-FCVS, efetuamos os procedimentos regulamentados para recebimentos desses créditos. No entanto, quanto as negativas de cobertura que não são revertidas pela via administrativa perante o FCVS, pendem de decisão/deliberação da diretoria desta Companhia recorrer pela via judicial, objetivando a tentativa de reversão dos créditos ainda não pagos e negados pelo FCVS e que são devidos pela Cohab e garantidos pela Prefeitura Municipal de Campinas visando a quitação dos contratos CER/FGTS. Esse assunto apresenta-se relatado e sintetizado no SEI COHAB.2023.00001398-51, enviado aos 24/04/2024 para a direção desta Companhia a fim de dar ciência e deliberar o que julgar cabível.

15- Diretoria Jurídica:

No ano de 2024, a Diretoria Jurídica buscou aprimorar seus fluxos de atuação, alcançado importantes conquistas na defesa dos interesses da Companhia, na seara judicial e extrajudicial, dentre as quais destacamos:

- ARQUIVAMENTOS DE PROCEDIMENTOS JUNTO AO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO E MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO

1) Notícia de Fato nº NF 006408.2023.15.000/4, oriunda da **Procuradoria Regional do Trabalho 15ª Região - CAMPINAS**, em face desta COHAB Campinas e de sua Diretoria Executiva, sendo o noticiante mantido sob sigilo, e tendo como objeto, "*suposta prática antissindical*". O arquivamento deu-se em 15 de fevereiro de 2024, tendo como fundamento a inexistência de irregularidade e, conseqüentemente, ausência de interesses tuteláveis.

2) Notícia de Fato nº 0713.0002542/2024 – PP, oriunda da **9ª Promotoria de Justiça de Campinas**, em face desta COHAB Campinas, denunciante anônimo, tendo como objeto, questionamentos relativos ao "*Concurso Público nº 01/2024, para o função de arquiteto, esclarecendo sobre a elaboração das provas e decisão dos recursos interpostos, inclusive sobre conteúdo semelhante extraído do "Chat GPT", referente à responsável pela organização e realização das provas – IGECs Instituto de Gestão de Cidades - , assim como sobre eventual procedimento licitatório utilizado para a contratação desta organizadora*". O arquivamento ocorreu em 17 de setembro de 2024, com base no seguinte fundamento: "*Ademais, não há no caso presente indício de que estaríamos diante de condutas caracterizadoras de um ato de improbidade administrativa, porquanto ausente o elemento subjetivo necessário para tanto, qual seja, o dolo, sendo inadmissível a responsabilidade objetiva em face do atual sistema legislativo brasileiro. E, diante das recentes alterações da Lei de Improbidade Administrativa (LIA), introduzidas pela Lei nº 14.230/2021, deixou de ser prevista a conduta culposa para a caracterização de um ato improbo. E o art. 11 da Lei nº 8.429/1992 sofreu profundas modificações, sendo revogadas as condutas dos incisos I e II e deixando a conduta do caput, por si só, de caracterizar um ato de improbidade administrativa*".

- IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO - FAZENDA PÚBLICA DE AMERICANA



A Companhia foi notificada sobre o lançamento de crédito tributário (IPTU/2024) referente a três imóveis em que a COHAB figurava no polo passivo da cobrança, identificados sob os códigos cartográficos n.º 36.0283.0010.0000, n.º 36.0282.0011.0000 e n.º 36.0282.0020.0000. O valor total dos três lançamentos era de R\$ 444.246,16 (quatrocentos e quarenta e quatro mil, duzentos e quarenta e seis reais e dezesseis centavos). Foi oferecida impugnação administrativa aos lançamentos com fundamento na Lei n.º 1.623/1978, do município de Americana, que dispõe que a Companhia goza de isenção de impostos municipais referente àquelas áreas. Em razão da impugnação administrativa proposta pela Coordenadoria Jurídica Consultiva, a decisão foi favorável à COHAB. Após recurso, quanto ao imóvel cadastrado sob o n.º 36.0282.0020.0000, a COHAB deixou de figurar no polo passivo da cobrança e em relação aos imóveis cadastrados sob o n.º 36.0283.0010.0000 e n.º 36.0282.0011.0000, os débitos de IPTU foram cancelados, contudo, não se estendendo o cancelamento à Taxa de Coleta e Remoção de Lixo.

- IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO - FAZENDA PÚBLICA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

A Companhia também foi notificada sobre o lançamento de crédito tributário (IPTU/2024), referente a dois imóveis em que a COHAB figurava no polo passivo da cobrança, identificados sob os códigos cartográficos 81089 e 81090. O valor total dos dois lançamentos era de R\$ 240.513,36 (duzentos e quarenta mil, quinhentos e treze reais e trinta e seis centavos). Em resposta à impugnação administrativa oferecida pela Coordenadoria Jurídica Consultiva, com base no art. 5º da Lei n.º 1.294/1977, do município de Santa Bárbara D'Oeste, os débitos tributários foram integralmente cancelados.

- RESPOSTA ÀS IMPUGNAÇÕES DO CONCURSO PÚBLICO 01/2024

Importante também destacar o parecer que subsidiou a resposta às impugnações ao Edital do Concurso Público 01/2024. As impugnações versavam sobre alteração das remunerações para o cargo de Arquiteto Junior e Engenheiro Junior, com base na Lei n.º 4.950-A/66, que garante o piso salarial da categoria, e também ajuste na remuneração do técnico em informática júnior, considerando a exigência de formação técnica. Os argumentos das impugnações foram integralmente rebatidos, o que resultou na homologação do concurso com a manutenção do edital incólume, inclusive com oito editais de convocação e contratações já formalizadas.

- EMISSÃO DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS - CND PERANTE A FAZENDA PÚBLICA DE CAMPINAS

Cumpra sublinhar, ainda, a atuação exitosa da Diretoria Jurídica, através da Coordenadoria Jurídica de Contratações, na emissão de parecer jurídico que fundamentou o reconhecimento da isenção de tributos municipais em favor da Companhia. A tese jurídica desenvolvida viabilizou a obtenção da Certidão Negativa de Débitos Municipais (CND) e a manutenção dos repasses financeiros oriundos do Termo de Convênio n.º 14/2023. A CND emitida pela Fazenda Pública de Campinas é documento essencial para comprovar a regularidade fiscal da COHAB perante a Administração Direta, abrindo-se a possibilidade de realização de outros convênios, acordos e ajustes para transferência de recursos, visando o atendimento dos objetivos finalísticos da Companhia. Outro ponto positivo obtido com o parecer jurídico foi o afastamento do lançamento tributário referente aos imóveis compromissados à venda em face da COHAB. Isso evitará novos executivos fiscais ou outros meios de cobrança extrajudiciais, como protesto e inclusão em cadastros de inadimplentes, gerando economia a médio e longo prazo aos cofres da Companhia.

- AÇÃO CIVIL PÚBLICA COLETIVA N.º 0012176-61.2023.5.15.0131 - SINCOHAB

A Ação Civil Pública Coletiva n.º 0012176-61.2023.5.15.0131, que tramita na 12ª Vara do Trabalho de Campinas/SP, foi proposta pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Empresas e Cooperativas Habitacionais e Desenvolvimento Urbano no Estado de São Paulo - SINCOHAB. Os principais pedidos pleiteados são os pagamentos de adicional de tempo de serviços (quinquênio) aos funcionários que completaram tal benefício no período da pandemia de covid-19 e a implementação do plano de cargos e salário.

Cabe destacar que houve audiência em 28/05/2024, que resultou em 27/09/2024, na sentença do Juiz de 1º grau, acolhendo a tese defensiva, e julgando o processo extinto, sem resolução de mérito considerando que, "A Justiça do Trabalho não é competente para processar e julgar as ações ajuizadas pelo sindicato autor, o qual representa extrajudicialmente servidores celetistas, contra o Poder Público em que se discutem benefícios de natureza administrativa.

Houve interposição de Recurso Ordinário apresentado pelo SINCOHAB questionando decisão judicial que havia sido favorável à COHAB. Em sede de Contrarrazões ao Recurso Ordinário sustentamos: 1- A inépcia da petição inicial do sindicato que não apresenta argumentos claros e consistentes para embasar suas reivindicações; 2- Competência da Justiça Comum: As questões levantadas pelo sindicato são de natureza administrativa e, portanto, devem ser julgadas pela Justiça Comum e não pela Justiça do Trabalho; 3- Legislação emergencial: A suspensão do pagamento do quinquênio se deu em cumprimento à



Lei Complementar 173/2020, que estabeleceu medidas emergenciais para enfrentar a pandemia da COVID-19, e ao Decreto Municipal nº 21.243/21; 4- Constitucionalidade das leis: As normas mencionadas são constitucionais e a COHAB apenas cumpriu seu dever legal ao aplicá-las; 5- Natureza da COHAB: A COHAB é uma empresa de economia mista e, portanto, está sujeita às mesmas regras que os demais órgãos da administração pública

Em 29/01/2025, o Juízo de 2º Grau decidiu em seu acórdão por seus magistrados da 8ª Câmara - Quarta Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, em julgar o processo nos termos do voto proposto pela Exma. Sra. Relatora, com votação unânime em CONHECER o recurso ordinário interposto por SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS EMPRESAS E COOPERATIVAS HABITACIONAIS E DESENVOLVIMENTO URBANO NO ESTADO DE SAO PAULO - SINCOHAB e PROVEU EM PARTE para limitar a incompetência da Justiça do Trabalho ao pedido de diferenças salariais decorrentes do plano de cargos e salários, ao relatório atualizado dos empregados e consectários decorrentes e declarar a competência dessa Especializada quanto aos demais pleitos e, julgando parcialmente procedente o pedido, rejeitando a preliminar de inépcia da inicial e no mérito em condenar a reclamada ao pagamento do quinquênio no período de 1/5/2022 e 31/3/2023 para os empregados que implementaram o direito nesse interregno, de multa normativa e dos honorários advocatícios no importe de 10% sobre o valor que resultar da condenação. Para fins recursais, ficou arbitrado o valor da condenação em R\$ 100.000,00, fixando as custas processuais em R\$ 2.000,00, a cargo da reclamada.

- RECLAMAÇÃO PRÉ-PROCESSUAL Nº 0022596-96.2024.5.15.0000 – ACORDO COLETIVO DE TRABALHO 2024/2026

A Reclamação Pré-Processual nº 0022596-96.2024.5.15.0000, tramitou na Seção de Dissídios Coletivos no Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, tendo sido movida pela COHAB Campinas, em face do Sindicato dos Trabalhadores nas Empresas e Cooperativas Habitacionais e Desenvolvimento Urbano no Estado de São Paulo – SINCOHAB.

A COHAB Campinas buscou por meio desta reclamação, colocar fim ao impasse nas negociações do Acordo Coletivo de Trabalho 2024/2026, e garantir a assinatura do acordo, evitando assim futuras disputas judiciais.

O principal ponto de divergência entre as partes foi a composição da Comissão de Plano de Cargos e Salários, sendo que inicialmente, o SINCOHAB havia concordado com a proposta da COHAB sobre a composição da Comissão, mas, posteriormente, passou a exigir a paridade na composição da Comissão.

Em audiência de conciliação convocada, as partes apresentaram propostas e contrapropostas, havendo acordo parcial sobre diversos pontos, incluindo reajustes salariais e benefícios, ficando a discussão da composição da Comissão pendente de resolução.

Sobre o conflito coletivo de trabalho, a COHAB/Campinas e o SINCOHAB concordaram em contratar, até 31 de julho de 2025, uma empresa para elaboração de um plano de cargos e salários, e apresentar os resultados à comissão de 5 empregados, constituída de 2 indicados pelos empregados e 3 pelo empregador, até o final da vigência do Acordo Coletivo de Trabalho atual (30 de abril de 2026).

Como desfecho, o sindicato levou a proposta acima à Assembleia de Trabalhadores, que foi aceita, sendo cancelando o acordo nos autos em 11/10/2024. Desta forma, o processo foi solucionado junto aos órgãos competentes e arquivado.

- AÇÃO CIVIL PÚBLICA N.º 0038761-40.2009.8.26.0114 (JARDIM MIRIAM)

Trata-se de ação civil pública proposta pelo Ministério Público de São Paulo em face da Prefeitura Municipal de Campinas; Cohab Campinas; Sérgio Carnielli; Carnielli Investimentos e Participações LTDA; Goldfarb Incorporações e Construções Ltda.; Goldfarb PDG 2 Incorporações Ltda.; PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações e Avance Negócios Imobiliários S/A (Avance Brasil Brokers).

Aduz o Ministério Público, que teria ocorrido o parcelamento irregular da gleba denominada Gleba A-1, com 277.236,00 m², de propriedade de Sérgio Carnielli, e que a Prefeitura Municipal de Campinas e a Cohab Campinas teriam permitido e favorecido o parcelamento da gleba de terras em desacordo com a legislação municipal, estadual e federal, sobretudo a lei 6766/79, que trata do parcelamento do solo urbano, com desvio de finalidade para facilitar a implantação de Empreendimento Imobiliário, para beneficiar particular, gerando prejuízos ao meio ambiente, urbanísticos e aos consumidores.

Liminarmente, dentre os vários pedidos, em relação à Cohab requereu o MPF a vedação da prática de qualquer ato visando a venda, permuta ou alienação a qualquer título da gleba de propriedade da Cohab com 197.763 m² - matrícula nº 79252, identificada na Lei nº Municipal nº. 9.701/1998 e na Lei Municipal nº 10.108/1999, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), em caso de descumprimento. Este pedido liminar foi deferido em junho/2009 permanecendo a área intacta.

Da área doada à Cohab pela PMC

Esta área de 197.763 m² foi doada à Cohab Campinas pela Prefeitura Municipal de Campinas através da Lei Municipal 9.701/1998 com a finalidade exclusiva de nela implantar lotes urbanizados, de interesse social, nos termos da Lei Municipal nº 9.342/97, visando sua comercialização a municípios de baixa renda.



Consta ainda na referida lei que a Cohab se obriga a reinvestir o valor líquido auferido nas vendas, feitas as deduções com as despesas, em novos projetos com a mesma finalidade, e também a destinar 20% desta arrecadação líquida ao FUNDAP. Insta consignar, contudo, que posteriormente, através da edição da Lei Municipal 10.108/1999 foi autorizado a Cohab permutar, ou alienar a Gleba, para a aquisição de outra que melhor atendesse à finalidade da doação.

Da Sentença

Em 18/10/2023, a ação foi sentenciada e julgou parcialmente procedente a ação civil pública para condenar os requeridos à obrigação de fazer previstas nos TAC's, contudo em relação à Cohab Campinas e Prefeitura Municipal, julgou improcedente. Atualizando a contexto, informa-se que, em face da referida decisão foram interpostos recurso de apelação em 08/2024 e 09/2024 por alguns condenados, bem como pelo Ministério Público, o qual requereu a reforma da sentença para que TODOS os apelados sejam condenados, solidariamente, na reparação de TODOS os danos provocados ao meio ambiente, à ordem urbanística e aos consumidores. Até o momento não foi proferida decisão em segunda instância.

Pode inferir-se da decisão Judicial que a área doada a Cohab, outrora impedida de ser utilizada em decorrência da liminar, estaria desembaraçada para a alienação, permuta ou até mesmo implantação de lotes urbanizados, respeitando as condições impostas nas Leis Municipais nº 9.342/97 e nº 9.342/97.

- AÇÕES CIVIS PÚBLICAS - FCVS

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 Civis 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 n.º 5001397-72.2019.4.03.6127 (São João da Boa Vista).

Destaca-se que no âmbito da ACP Campinas, a 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, foi reformada pelo Tribunal no julgamento dos recursos de apelação interpostos pelas partes e fixou tese jurídica geral para declarar o direito dos titulares dos contratos de financiamento quitados, firmados no âmbito do SFH, à liberação da hipoteca e à outorga de escritura definitiva do imóvel pelo agente financeiro, mediante a quitação do resíduo do saldo devedor remanescente da liquidação dos contratos de financiamento habitacional, através dos recursos recolhidos ao FCVS.

O acórdão também deu provimento à apelação do Ministério Público Federal para condenar a COHAB-Campinas a restituir aos mutuários os valores pagos indevidamente a título de complementação dos saldos residuais dos contratos de financiamento habitacional. E negou provimento aos recursos de apelação da Caixa Econômica Federal e da União Federal. Fixou o prazo de 180 dias para cumprimento das obrigações de fazer impostas às Rés, assinalando como termo inicial do decurso do prazo, em relação a cada contrato, a data da promoção pelos lesados, em caráter individual, da liquidação e execução da sentença genérica, observada a incidência de multa moratória.

Em relação à referida Decisão, a CEF e União recorreu às Instâncias Superiores, porém não obteve êxito na admissibilidade dos Recursos, tendo em consequência apresentado agravo em RESP e RE, e depois agravo interno, **e no momento aguarda-se o julgamento desses recursos.**

Importante consignar que a Decisão do Tribunal proferida na ACP de Campinas, gerou reflexos nas demais ACP's, que se encontravam em grau de recurso, tendo o TJSP no ano de 2023 e no ano de 2024, quando do julgamento das ACPs de Americana, Piracicaba, São João da Boa Vista reformado as respectivas sentenças de primeiro grau para julgar extinta a ação, sem julgamento do mérito, ante a constatação da continência em relação à ACP de Campinas.

Nesse contexto, também entendeu o Tribunal que os promitentes compradores abrangidos por aquelas ACP's poderiam se beneficiar do comando jurisdicional proferido nos autos 5001783-42.2017.4.03.6105 (ACP Campinas), em razão da eficácia erga omnes dos efeitos da sentença.

Por sua vez, em relação a ACP de Limeira, em agosto/2024, o Tribunal manteve a sentença que julgou improcedente os pedidos em relação a CEF e União e em relação à Cohab Campinas julgou procedente os pedidos para determinar que a Companhia, em até 60 dias, outorgue a escritura definitiva aos seus mutuários que pagaram integralmente as parcelas do financiamento habitacional cujo contrato previa a cobertura pelo FCVS, independentemente do deferimento dessa cobertura pela CEF ou por outro órgão federal. **A Cohab interpôs embargos de declaração, o qual ainda não foi julgado.**

Já na ACP de Sorocaba, a sentença reconheceu a ilegitimidade passiva da CEF e União e condenou a Cohab Campinas a outorgar aos adquirentes de Itu, Cerquilha e Porto Feliz a escritura de compra e venda. **A Cohab Campinas recorreu da decisão e ainda está pendente o julgamento.**

- AÇÃO CONSIGNATÓRIA (DÍVIDA FGTS) - 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 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 27/12/2022 somam o valor total de R\$ 8.458.900,26 (oito milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil, novecentos reais e vinte e seis centavos).

Esta ação encontra-se pendente de julgamento, em fase de saneamento processual, tendo a Cohab nesta fase, requerido ao juízo a inclusão do Banco do Brasil, bem como a extensão da tutela jurisdicional vinculada ao presente processo aos demais Empreendimentos, reputando-se válidos os depósitos para o fim da consignação em pagamento. Nesse contexto, o juízo indeferiu a inclusão do Banco do Brasil, e sobre a inclusão dos contratos, a CEF e União manifestaram-se contrárias. Após, o Juízo proferiu despacho informando que estes autos serão julgados em conjunto com o processo nº 5006985-58.2021.4.03.6105, explica-se.

Sobre o processo nº 5006985-58.2021.4.03.6105, trata-se de ação cautelar incidental ao processo da Consignatória, ajuizada pela Cohab Campinas em abril de 2021, 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 CEF-FGTS/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 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 à sua exigibilidade.

O juiz manifestou-se nestes autos requisitando informações à Serventia do Cartório quanto ao andamento processual da Ação Civil Pública (ACP- Campinas) 5001783-42.2017.4.03.6105, considerando a matéria em discussão. Após tomar conhecimento da fase processual da ACP de Campinas, o Juiz proferiu despacho no seguinte sentido: **"aguarde-se o trânsito em julgado dos autos da Ação Civil Pública nº 5001783-42.2017.4.03.6105". Este é o último andamento processual.**

Considerando que a ação consignatória foi atrelada pelo Juízo ao trânsito em julgado da ação Civil Pública de Campinas, e considerando que está encontra-se em recurso no Tribunal Superior (STJ e STF), pendente de julgamento, no ano de 2024 não houve movimentação processual na ação de consignação em pagamento.

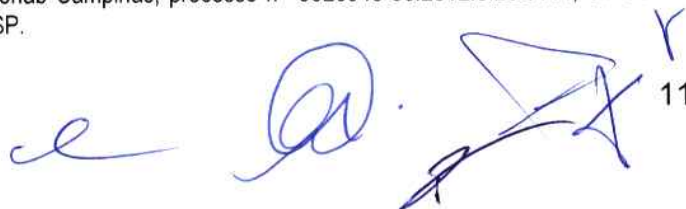
Insta consignar, contudo, que caso a Cohab não obtenha êxito nesta demanda, os encargos da dívida perante o FGTS serão computados, e a CEF/FGTS poderá realizar o bloqueio das contas da Cohab Campinas e/ou da Prefeitura Municipal de Campinas, a qual é a garantidora da dívida, para pagar a totalidade do débito dos contratos de empréstimos e retorno.

- AÇÃO COBRANÇA ALUGUEL HOTEL VILA RICA - PROCESSO N.º 0017809-25.2018.8.26.0114)

A Cohab Campinas em 20/12/2002 assinou contrato de locação comercial de prédio vizinho à Companhia, local em que atualmente está lotada a SEHAB. Os aluguéis estavam sendo pagos regularmente pela Cohab até o mês de março de 2008, ocasião em que foi constatada que propriedade do terreno no qual se encontrava a quase totalidade do prédio pertencia a Prefeitura Municipal de Campinas e não ao Hotel Vila Rica.

Assim, diante do apurado, foi determinada a suspensão do pagamento de aluguéis ao Hotel Vila Rica a partir de abril do ano de 2008, haja vista que o mesmo não é proprietário de todo o terreno do prédio locado.

Em abril de 2012, diante do não pagamento dos encargos locatícios, o Hotel Vila Rica ingressou com ação de despejo cominada com cobrança de aluguéis em face da Cohab Campinas, processo nº 0026943-86.2012.8.26.0114, em trâmite perante a 10ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.



11

O processo foi sentenciado (1º e 2º graus) e a Cohab Campinas foi condenada ao pagamento de todos os alugueres vencidos, bem como os que se vencerem no curso do processo, devendo inclusive ocorrer a desocupação do local, além da condenação da Cohab em honorários de sucumbência.

Em abril de 2018, após o trânsito em julgado, o Hotel Vila Rica ingressou com cumprimento de sentença, um visando a desocupação do prédio locado e o recebimento dos alugueres não pagos.

No cumprimento de sentença nº 0017809-25.2018.8.26.0114, iniciado em abril/2018, o Hotel Vila Rica executa os alugueres de 06/2008 a 04/2018, no importe, à época, de R\$ 3.095.349,19 (três milhões, trezentos e quarenta e nove mil e dezenove centavos).

A Cohab apresentou impugnação ao cumprimento de sentença, alegando dentre outros pontos, a inexigibilidade do valor executado, em razão da superveniência de sentença que reconheceu a ocorrência de detenção irregular da área, cuja propriedade é do Município. Além disso, impugnou o cálculo do valor apresentado na execução, e ofertou bem à penhora, no caso um terreno, matrícula 83.426, localizado no loteamento Conjunto Habitacional 31 de Março, em Santa Bárbara D Oeste. Contudo, o processo ficou suspenso por alguns meses a pedido das partes, em razão de tratativas sobre eventual realização de acordo, fato que não ocorreu, e o processo retomou seu curso, tendo o juiz decidido em abril de 2024 pela fixação do termo final para cobrança dos alugueres, considerando a data do trânsito em julgado da ação reivindicatória nº 4004457-05.2013.8.26.0114, além de aceitar o bem nomeado à penhora. Vale ressaltar que em relação ao crédito perseguido nesta ação há penhora no rosto dos autos em favor da Municipalidade, em decorrência das execuções fiscais existentes em face dos Hotéis Vila Rica.

Ainda não é possível identificar o valor total da execução, uma vez que com a fixação do termo final para a cobrança dos alugueres, a apuração da quantia dependerá de liquidação de sentença, o que provavelmente acontecerá nos próximos andamentos do processo.

Contudo, pode ocorrer eventual bloqueio das contas da Companhia em relação ao valor incontroverso. Muito embora, em razão da penhora no rosto dos autos, a totalidade do valor (ou parte dele), tenha a destinação à Prefeitura de Campinas.

- CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CASO MESTRA - EXECUÇÃO CARLA CORTEZIA (Processo n.º 0009147-62.2024.8.26.0114)

Em 2009 a exequente Carla Cortezia ajuizou ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos materiais e morais em face da Mestra Engenharia, Empresa Investimentos Campinas e Cohab Campinas, afirmando que celebrou em 04/04/1998, com as requeridas "Termo de Adesão a Plano de Pagamento Objetivando a Produção de Empreendimento Habitacional", denominado Residencial Cosmos I. Relatou que pagou 105 parcelas acrescidas de todas as parcelas das chaves e do lance dado em 2003. Alegou que o prazo para o término das obras e entrega das unidades não foi cumprido. Dessa forma, requereu a rescisão do termo de adesão e a condenação das rés a restituir-lhe os valores das prestações pagas, bem como a reparação de danos materiais e morais.

Sobreveio sentença em fevereiro/2014, que julgou extinto o processo sem julgamento do mérito em relação as rés Cohab Campinas e Empresa de Investimentos Campinas, e em relação a Mestra, julgou parcialmente procedente o pedido. Contudo, o Tribunal, em junho/2018, por unanimidade, reformou a decisão, reconhecendo a legitimidade da Cohab Campinas e Empresa de Investimentos Campinas para figurarem no polo passivo da ação, por considerar que participaram ativamente no empreendimento, e que contrato é claro ao mencionar a existência de "Parceria entre o Empreendedor, o Proprietário do terreno e a COHAB- CAMPINAS, para a produção do Empreendimento habitacional". Dessa forma, as rés foram condenadas solidariamente à devolução dos valores pagos, conforme determinado na sentença de primeiro grau, e ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com correção monetária e juros, além do pagamento de custas/despesas processuais e honorários de sucumbência. O processo transitou em julgado em 01 junho de 2020.

Em 03/04/2024, a Autora da ação instaurou o cumprimento de sentença e requereu a intimação das executadas Cohab Campinas, Mestra Engenharia, e Empresa Campinas Investimentos para o pagamento de R\$ 527.661,56 (quinhentos e vinte e sete mil, seiscentos e sessenta e um reais e cinquenta e seis centavos), atualizados para abril/2024.

Intimada, a Coordenadoria de Contas a Pagar e a Receber, validou os cálculos apresentados em Cumprimento de Sentença, no total e data acima informados, e a Cohab apresentou petição requerendo a inversão da ordem de penhora, e para tanto nomeou bens imóveis à penhora: 1) Área de 911,96 m², situado à Rua Luiz Alves de Souza Camargo, n. 43, nesta cidade, perímetro urbano do Loteamento denominado Conjunto Habitacional Antonio Mendonça de Barros" (DIC II); e 2) área de 749,28 m², situado à Rua Moyses Strachaman, esquina com a Rua Iracema Andrade, nesta cidade perímetro urbano do Loteamento denominado Conjunto Habitacional Antonio Mendonça de Barros" (DIC II).

Em novembro de 2024, a exequente peticionou nos autos requerendo que a Impugnação ao Cumprimento de Sentença interposto seja julgada improcedente, e seja realizada a PENHORA ON LINE das contas bancárias da



12

EXECUTADA no valor atualizado de R\$ 658.532,01 (seiscentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e trinta e dois reais e um centavo). Este é o último andamento do processo, o qual encontra-se concluso para decisão em 24/01/2025.

- AÇÕES TRABALHISTAS

Em relação às Reclamações trabalhistas, há 29 processos em andamento, sendo a maioria ajuizada por funcionários de empresas terceirizadas, contratadas pela Companhia. Nessas ações, via de regra, quando não há acordo na audiência primária, a Cohab Campinas é condenada de forma subsidiária, ou seja, responsável de forma secundária pela dívida.

Os demais processos são de funcionários e ex-funcionários da Companhia, destacando-se neste contexto, três ações em que a Cohab Campinas foi condenada (Dr. Manoel, Dra. Claudia de Lourdes Silva e Dra. Mariana Lopes da Palmiro da Silva), sendo que duas delas, Dr. Manoel e Dra Claudia Lourdes, já se encontram em fase de cumprimento provisório/execução de sentença, iniciados em 2023 e 2024, conforme a seguir exposto:

1. RECLAMATÓRIA TRABALHISTA DR. MANOEL - 0011265-88.2019.5.15.0131 (CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - 0012221-65.2023.5.15.0131)

A ação foi distribuída em 2019, sendo que o feito foi sentenciado em 25/03/2020, com sentença favorável a Cohab, indeferindo os pleitos do autor de invalidação da demissão e reintegração ao trabalho, com o pagamento de todos os vencimentos no período afastado.

O reclamante recorreu da sentença e obteve acórdão favorável em 02/06/2021, o qual determinou a reintegração do reclamante na empresa, bem como o pagamento do salário e demais vantagens devidas ao reclamante, desde a data da demissão, bem como o pagamento de 15% de honorários de sucumbência.

A Cohab interpôs recurso de revista em 10/09/2021, no entanto, o mesmo teve negado o seu prosseguimento em decisão exarada em 22/10/2021, diante da falta de recolhimento das custas respectivas.

A Cohab interpôs agravo de instrumento em 09/11/2021 da decisão que negou o prosseguimento ao recurso e procedeu ao recolhimento das custas respectivas. O agravo de instrumento tramitou no TST, sendo julgado em 14/12/2022, com negativa de deferimento por unanimidade, diante do recolhimento de custas intempestivo.

Diante do indeferimento do agravo de instrumento que negou seguimento ao recurso de revista a Cohab ingressou com recurso extraordinário em 16/02/2023, visando reverter a decisão do agravo, com a aceitação do recurso de revista para julgamento.

Assim o juízo de primeira instância determinou o envio do recurso extraordinário para o TRT, e posterior remessa ao TST em 21/10/2023. Até o momento o recurso extraordinário não foi apreciado.

Os exequentes herdeiros do reclamante ingressaram com o cumprimento provisório de sentença em 14/12/2023, requerendo os cálculos e pagamento da condenação.

Os cálculos apresentados pelos exequentes, datando de 30/09/2024, totalizaram a quantia de R\$1.792.771,49 (um milhão, setecentos e noventa e dois mil, setecentos e setenta e um reais e quarenta e nove centavos).

Os cálculos apresentados pelo perito contratado da Cohab foram maiores do que os cálculos apresentados pelos exequentes, motivo pelo qual não foi ofertada impugnação. Assim, em 30/10/2024 a Cohab se manifestou pela concordância com os cálculos dos exequentes. **Desta feita, provavelmente o próximo despacho do juiz é para intimar a Cohab para efetuar/comprovar o pagamento.**

2. RECLAMAÇÃO TRABALHISTA CLAUDIA DE LOURDES SILVA (PROCESSO N.º 0010777-38.2019.5.15.0001).

Ação distribuída em 04/06/2019 junto à 11ª Vara do Trabalho de Campinas, tendo como objeto, "Dispensa do emprego público de advogada júnior para o qual foi contratada por concurso público em 04/07/2016, e desligada em 04/04/2019", e valor da causa, R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais). A sentença publicada em 11/05/2020, deu procedência parcial aos pedidos, para declarar a nulidade da dispensa, determinar a reintegração com pagamento de salários e consectários retroativos atualizados e com juros, além de dano moral no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Por sua vez, o Acórdão exarado pelo TRT 15, com publicação em 10/03/2023, manteve a sentença, indicando o dano moral em 20 vezes o maior salário.

Na fase atual, verifica-se pelo Cumprimento de Sentença - incidente 0011075-89.2023.5.15.0130, que houve homologação de cálculo realizado pelo perito do juízo, no importe de R\$ 864.198,95 (oitocentos e sessenta e quatro mil, cento e noventa e oito reais e noventa e cinco centavos), atualizado para agosto/2024, em face do qual foram opostos embargos à execução, não conhecidos em razão de não ter sido formalizada a penhora do bem indicado pela COHAB. Em paralelo está sendo encaminhado pela diretoria da COHAB proposta de acordo.



13

3. RECLAMAÇÃO TRABALHISTA MARIANA LOPES DA PALMIRO DA SILVA (PROCESSO N.º 0010899-89.2018.5.15.0129)

Ação distribuída em 02/06/2022, junto à 10ª Vara do Trabalho de Campinas, tendo como objeto, "Dispensa do emprego público de advogada júnior para o qual foi contratada por concurso público em 05/03/2018, e desligada em 29/05/2018", e valor da causa, R\$95.489,95 (noventa e cinco mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e noventa e cinco centavos). A sentença publicada em 11/05/2020, deu improcedência aos pedidos, sendo que em acórdão exarado pelo TRT 15, com publicação em 25/10/2024, houve reforma da sentença, para declarar a nulidade da dispensa, determinar a reintegração com pagamento de salários e consectários retroativos atualizados e com juros, além de dano moral no importe de R\$5.000,00 (cinco mil reais). **Atualmente estão sendo processados os recursos de embargo de declaração interpostos por ambas as partes, em face do acórdão do TRT.**

4. AÇÕES TRABALHISTAS DOS FUNCIONÁRIOS TERCEIRIZADOS

No ano de 2024 houve um aumento significativo de ações ajuizadas por empregados terceirizados que prestam serviços juntos à Cohab Campinas, com a entrada de 10 (dez) reclamationes trabalhistas. Este aumento se deve ao fato da empresa contratada ENGER, ter indícios de que encerrou irregularmente as atividades, o que gerou a rescisão do contrato junto à Cohab Campinas, em razão do descumprimento contratual, e ainda ocasionou reflexos junto aos empregados terceirizados, que não tiveram as verbas rescisórias pagas, e nem mesmo o recolhimento do FGTS durante a vigência do contrato. O indicio de encerramento irregular das atividades da empresa também é demonstrado nos processos judiciais, uma vez que os representantes da empresa não são encontrados para a citação, além da sede da empresa encontrar-se fechada. Estima-se, considerando o valor da causa dessas ações, que em caso de condenação subsidiária da Cohab e não havendo o cumprimento das obrigações trabalhista pela empresa terceirizada ENGER, a Companhia poderá ser chamada a adimplir um valor considerável à título de verbas rescisórias, refletindo negativamente no caixa da Empresa.

A Diretoria



14

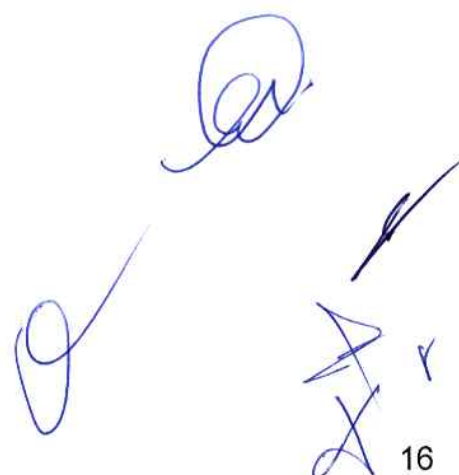


COHAB-CAMPINAS

Ativo	Nota	2024	2023	Passivo	Nota	2024	2023
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	22.938.388,35	14.295.479,83	Fornecedores e prestadores serviços		27.496,80	13.535,47
Contas a receber	6	12.280.826,35	9.838.325,24	Obrigações Trabalhistas e sociais	10	4.165.180,07	3.899.488,63
Estoques	8	54.902,10	59.714,38	Impostos e contribuições a recolher	10	570.567,21	1.096.982,63
Impostos a recuperar		524.193,48	533.162,52	Recursos de terceiros	12	12.811.600,70	9.753.633,61
		35.798.310,28	24.726.681,97	Outras contas a pagar		27.839,90	28.235,06
						17.602.684,68	14.791.875,40
Não circulante				Não circulante			
Realizável a Longo Prazo		230.857.239,21	218.595.102,99	Emprestimos	11	223.300.220,48	215.094.398,21
Contas a receber	6	15.319.477,64	15.765.117,68	Adiantamentos de adquirentes	13	789.902,14	787.676,90
Estoques	8	11.791.151,50	6.022.427,39	Credores por Recursos Vinculados		17.545.115,77	14.848.413,69
Depósitos Judiciais		9.765.030,00	9.116.282,42	Receitas a Realizar	14	7.344.732,73	5.621.785,71
Crédito do FCVS	7	181.610.637,84	174.053.563,15	Provisão para contingências	15	4.682.262,04	2.514.823,15
Terenos para urbanização	8	12.370.942,23	13.637.712,35	Outras contas a pagar		2.800.696,28	2.727.592,62
Investimentos		53.889,97	53.889,97			256.462.929,44	241.594.690,28
Imobilizado	9	1.993.890,99	2.493.154,48				
		232.905.020,17	221.142.147,44	Patrimônio líquido	16		
				Capital social		108.049.083,00	108.049.083,00
				Reserva de capital		235.898,47	235.898,47
				Prejuízos acumulados		(118.802.717,74)	(104.077.911,08)
				Lucro/Prejuízo do exercício		5.155.452,60	(14.724.806,66)
						(5.362.283,67)	(10.517.736,27)
Total do ativo		268.703.330,45	245.868.829,41	Total do passivo e patrimônio líquido		268.703.330,45	245.868.829,41

Demonstração dos resultados do exercício
Exercícios findos em 31 de dezembro
 (Em reais, exceto quando indicado em outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita de Produção		240.425,10	375.122,81
Receita de Comercialização		11.847.026,84	4.880.386,95
Receita de Gestão e Crédito		331.963,18	361.456,43
Receita de Repasse		32.696.563,54	11.770.762,88
(-) Dedução Pasep e Cofins		(680.876,78)	(353.218,33)
Receitas líquidas de vendas e serviços		44.435.101,88	17.034.510,74
Despesas administrativas	17	(32.607.843,78)	(30.077.963,62)
Despesas Tributárias		(20.488,30)	(23.371,37)
Despesas operacionais	18	(6.267.143,51)	(3.640.298,32)
Outras receitas		2.629,77	3.189,22
Lucro/Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		5.542.256,06	(16.703.933,35)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		2.223.097,04	1.979.126,69
Despesas financeiras		-	-
Resultado financeiro líquido		2.223.097,04	1.979.126,69
Resultado antes dos Tributos		7.765.353,10	(14.724.806,66)
IRPJ - Imposto de Renda sobre pessoa Jurídica		(1.622.937,81)	----
CSLL- Contribuição Social sobre o Lucro líquido		(986.962,69)	----
Lucro/Prejuízo do exercício		5.155.452,60	(14.724.806,66)
Cotas do capital social no final do exercício		108.049.083	108.049.083
Lucro/Prejuízo por cota do capital social ao final do exercício		0,05	(0,14)





Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos 31 de dezembro
(Em reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro/Prejuízo do exercício	5.155.452,60	(14.724.806,66)
Resultados abrangentes	-	-
Lucro/Prejuízo do exercício	<u>5.155.452,60</u>	<u>(14.724.806,66)</u>

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

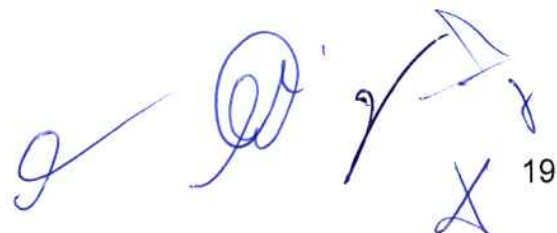
Demonstração das mutações do patrimônio social
(Em reais)

	Capital social	Capital social a integralizar	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 01 de janeiro de 2023	108.049.083,00	(15.400.000,00)	235.898,47	(104.077.911,08)	(11.192.929,61)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(14.724.806,66)	(14.724.806,66)
Aumento de capital	-	15.400.000,00	-	-	15.400.000,00
Saldo em 31 de dezembro de 2023	108.049.083,00	-	235.898,47	(118.802.717,74)	(10.517.736,27)
Lucro do exercício	-	-	-	5.155.452,60	5.155.452,60
Saldo em 31 de dezembro de 2024	108.049.083,00	-	235.898,47	(113.647.265,14)	(5.362.283,67)



Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro/Prejuízo do exercício	5.155.452,60	(14.724.806,66)
Ajustes por:		
Provisão/ reversão de provisões para contingências	2.167.438,89	148.959,56
Depreciação e amortização	529.003,35	635.526,55
Juros contratuais	(479.017,99)	(499.554,98)
	7.372.876,85	(14.439.875,53)
Aumento e diminuição:		
Nas contas a receber	(1.517.843,08)	686.981,60
Nos estoques e terrenos para urbanização	(4.497.141,71)	(2.266.353,83)
Em impostos a recuperar	8.969,04	(183.719,00)
Em crédito do FCVS	(7.557.074,69)	26.273.183,60
Em depósitos judiciais	(648.747,58)	(657.382,16)
Em fornecedores	13.961,33	11.053,74
Em obrigações trabalhistas e sociais	265.691,44	776.347,58
Em impostos e contribuições a recolher	(526.415,42)	90.511,90
Em recursos de terceiros	3.057.967,09	2.787.573,45
Em adiantamento de adquirentes	2.225,24	(10.770,01)
Em Credores por recursos vinculados	2.696.702,08	61.963,62
Em Receitas a Realizar	1.722.947,02	2.267.613,78
Em outras contas a pagar	72.708,50	364.763,28
Caixa aplicado nas atividades operacionais	466.826,11	15.761.892,02
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de imobilizado	(29.739,86)	(614.669,84)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	437.086,25	(614.669,84)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos	8.205.822,27	(25.615.801,44)
Aumento de Capital	-	15.400.000,00
Caixa aplicado nas atividades de financiamento	8.205.822,27	(10.215.801,44)
(Diminuição)/ aumento nas disponibilidades	8.642.908,52	4.931.420,74
Demonstração do aumento nas disponibilidades		
No início do exercício	14.295.479,83	9.364.059,09
No final do exercício	22.938.388,35	14.295.479,83
(Diminuição)/ aumento nas disponibilidades	8.642.908,52	4.931.420,74



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2024**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

1 *Contexto operacional*

A Companhia de Habitação Popular de Campinas – Cohab 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.



20

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2024
Em reais, exceto quando indicado de outra forma**

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:

	<u>Vida útil</u>
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.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2024**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

(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.

(l) 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.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a circular mark, and a signature with 'X' and 'Y' on the right.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2024**

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Caixa e bancos Cohab	303.527,29	136.923,92
Aplicações financeiras Cohab	9.821.765,65	4.403.427,59
	<u>10.125.292,94</u>	<u>4.540.351,51</u>
Caixas e bancos de terceiros (Nota explicativa 12)	71.569,60	89.101,36
Aplicações financeiras de terceiros (Nota explicativa 12)	12.741.525,81	9.666.026,96
	<u>12.813.095,41</u>	<u>9.755.128,32</u>
Saldo total disponível	<u>22.938.388,35</u>	<u>14.295.479,83</u>



23

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2024**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Contratos de financiamentos a receber – Não Circulante	15.319.477,64	15.765.117,68
Contratos de financiamentos a receber em atraso	3.764.491,14	3.347.315,78
Contratos a receber transferidos do Longo para o Curto Prazo	2.045.985,54	2.053.018,68
Saldo a Receber – PMC – Convênio e Levantamento Judicial	2.615.725,08	3.851,55
Valor a Receber – Contrato IPTU T.de Acordo	<u>3.854.624,59</u>	<u>4.434.139,23</u>
	27.600.303,99	25.603.442,92
Valores apresentados no:		
Circulante	12.280.826,35	9.838.325,24
Não circulante	15.319.477,64	15.765.117,68

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\$ 5.810.476,68 e de R\$ 15.319.477,64 no ativo não circulante.

O saldo a receber – PMC – Termo de Convênio 14/23, celebrado entre a Cohab-Campinas e o Município, através da Secretaria de Habitação, no valor de R\$ 2.615.725,08 refere-se à medição de dezembro/2024, não repassada pela Prefeitura Municipal de Campinas.

O valor a receber – Contrato IPTU – Termo de Acordo, no valor de R\$ 3.854.624,59 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

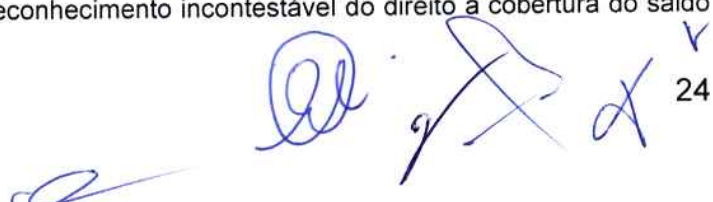
7 Créditos do FCVS

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Crédito do fundo de compensação de variações salariais - FCVS	181.610.637,84	174.053.563,15
	<u>181.610.637,84</u>	<u>174.053.563,15</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.



24

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2024**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

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, tratado especialmente na Nota Explicativa nº 11**, será assumido inteiramente pela Prefeitura de Campinas, na condição de Interviente Garantidora, nos termos do contrato de Confissão e Composição de Dívida firmado pela União, através do Banco do Brasil.

8 Estoques e Terrenos para Urbanização

Estoques:

No **Circulante os estoques** referem-se a materiais de escritório, limpeza e manutenção de obras. No **Não Circulante os estoques** são imóveis disponíveis em conjuntos habitacionais para futura comercialização no valor de **R\$ 400.641,68**.

A Cohab-Campinas recebeu também 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, perfazendo um total de **R\$ 7.344.732,73**. Esse valor encontra-se no passivo também como receita a realizar, dependendo das entregas dos imóveis, nota explicativa nº 14

Quanto ao valor restante de **R\$ 4.045.777,09** referem-se a unidades residenciais, que são doadas à COHAB-Campinas, em virtude dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social-EHIS - Lei 10.410 de 17/01/2000, estão apropriadas na contabilidade no ativo e, no passivo como valores a pagar, pois de acordo com a referidas lei, quando houver a comercialização das áreas, o produto será destinado ao FUNDAP – Fundo de Apoio à População de Sub-habitação Urbana, descontadas as despesas realizadas pela COHAB-Campinas.

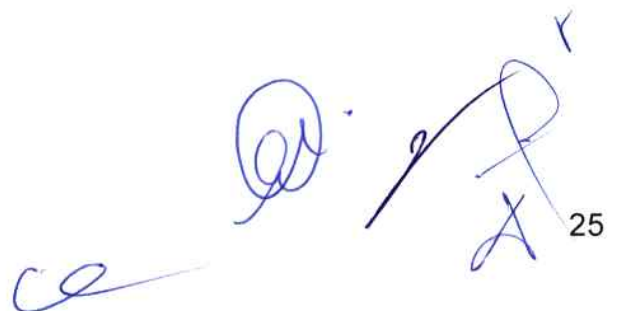
	2024	2023
Circulante	54.902,10	59.714,38
Não Circulante	11.791.151,50	6.022.427,39

Terrenos para Urbanização:

Quanto ao valor de **Terrenos para Urbanização**, temos o Jardim Mirim no valor de **R\$ 6.183.332,60**, que a Cohab-Campinas recebeu em doação da Prefeitura Municipal de Campinas.

Quanto ao valor restante de **R\$ 6.187.609,63** referem-se a áreas destinadas aos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, que são doadas à COHAB-Campinas, em virtude da Lei 10.410 de 17/01/2000, estão apropriadas na contabilidade no ativo e, no passivo como valores a pagar, pois de acordo com a referidas lei, quando houver a comercialização das áreas, o produto será destinado ao FUNDAP – Fundo de Apoio à População de Sub-habitação Urbana, descontadas as despesas realizadas pela COHAB-Campinas.

	2024	2023
Não Circulante	12.370.942,23	13.637.712,35



25



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2024**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

9	Imobilizado	2024	2023	Vida útil
	Terrenos	848.266,70	848.266,70	
	Edifícios	134.207,77	137.935,81	47 anos
	Móveis e utensílios	33.950,35	32.369,02	2 - 12 anos
	Máquinas e equipamentos	23.094,18	28.960,76	2 - 10 anos
	Veículos	3.894,50	10.201,96	4 - 12 anos
	Computadores e Periféricos	114.607,53	140.931,53	2 - 5 anos
	Outros Componentes	835.869,96	1.294.488,70	2 - 10 anos
		1.993.890,99	2.493.154,48	

(a) Redução ao valor recuperável de ativos

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, 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

	2024	2023
Férias a pagar	2.063.542,55	1.923.877,45
Contribuições trabalhistas	1.398.200,01	1.317.705,40
Salários a pagar	609.746,99	577.587,10
Outros	93.690,52	80.318,68
	4.165.180,07	3.899.488,63

Impostos e Contribuições a Recolher

IRPF a recolher	514.057,77	484.318,57
IPTU – Termo de Acordo	-	590.513,30
PIS/PASEP e COFINS	48.723,78	17.887,15
Outros	7.785,66	4.263,61
	570.567,21	1.096.982,63

11 Empréstimos

	2024	2023
Empréstimos - Sistema Financeiro de Habitação	223.300.220,48	215.094.398,21

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



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2024**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

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 avaliação 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 31/12/24, apresentada pelo Banco do Brasil, no valor de R\$ 570.338.300,75, incluindo a demonstração de mora, de R\$ 347.038.080,26.

Os valores sem os efeitos da "inadimplência são demonstrados neste item 11.

	BANCO DO BRASIL	COHAB-CAMPINAS
Dívida em 31/12/24	R\$ 570.338.300,75	R\$ 223.300.220,48
Desconto da Mora	R\$(347.038.080,26)	
Posição em 31/12/24	R\$ 223.300.220,49	R\$ 223.300.220,48

Essa ação ainda não foi sentenciada e encontra-se em fase de saneamento processual, sendo que em 23/10/2023, o Juízo proferiu despacho informando que estes autos serão julgados em conjunto com o processo n.º 5006985- 58.2021.4.03.6105.

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 31/12/2024 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\$ 20.402.601,17.

O juiz manifestou-se nestes autos requisitando informações à Serventia do Cartório quanto ao andamento processual da Ação Civil Pública (ACP- Campinas) 5001783-42.2017.4.03.6105, considerando a matéria em discussão.

Após tomar conhecimento da fase processual da ACP de Campinas, o Juiz proferiu despacho em janeiro/2024, no seguinte sentido: "aguarde-se o julgamento dos autos da Ação Civil Pública nº 5001783-42.2017.4.03.6105". Este é o último andamento processual.

A citada Ação Civil Pública nº 5001783-42.2017.4.03.6105, encontra-se em tramite nos Tribunais Superiores, tendo a CEF e União apresentado Agravo em Recurso Especial, ainda não julgado.

Neste contexto, considerando a fase processual da ação consignatória, ainda em saneamento (sem sentença), não foi apresentado na planilha de provisão pelo Departamento Jurídico, valores de eventual condenação, até mesmo porque por tratar-se de demanda complexa, os valores envolvidos dependem



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2024
Em reais, exceto quando indicado de outra forma**

de decisão/liquidação judicial, além de considerarmos, enquanto pendente de sentença, a possibilidade de êxito na demanda.

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, no valor de **R\$ 12.811.600,70**.

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)

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 **2024 de R\$ 789.902,14 (2023: R\$ 787.676,90)** 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\$ 7.344.732,73**, também descritas em nota explicativa nº 8

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, e como não tem data específica de pagamento, foi transferido para o longo prazo, como se segue:

	2024	2023
Processos trabalhistas	3.223.199,82	1.403.675,92
Processos cíveis/Tributários	<u>1.459.062,22</u>	<u>1.111.147,23</u>
	4.682.262,04	2.514.823,15
Depósitos judiciais	<u>(9.765.030,00)</u>	<u>(9.116.282,42)</u>

 28

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2024**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

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 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, atualizados conforme extrato para 31/12/2024

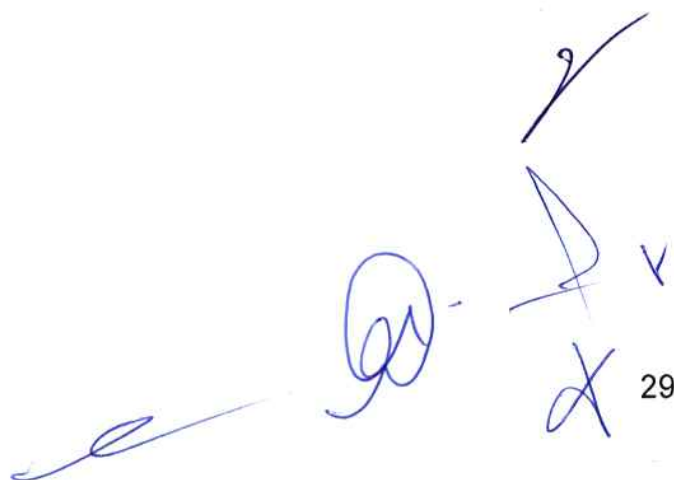
Considerando a fase processual da ação consignatória, ainda em saneamento (sem sentença), não foi pontuado na planilha de provisão apresentada pelo Departamento Jurídico, valores de eventual condenação, até mesmo porque por tratar-se de demanda complexa, os valores envolvidos dependem de decisão/liquidação judicial, **além de considerarmos, enquanto pendente de sentença, a possibilidade de êxito na demanda**

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 2024 de R\$ 9.710.732,42

Em relatório o Departamento Jurídico apresenta um processo de Ação de Cobrança de Aluguéis movida pelo Hotel Vila Rica, em face da COHAB (Processo nº 0026943-86.2012.8.26.0114).

Pela incerteza quanto ao dispêndio do valor, foi avaliado sua probabilidade de perda possível, sendo considerado o seu montante pecuniário, no valor indicado acima.

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 2024 de R\$ 26.247.074,61



29



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2024**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

16 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social era de R\$ 108.049.083,00 divididos em 108.049.083 quotas, distribuídas da seguinte forma:

<u>Quotista</u>	<u>Quotas</u>	<u>Valor R\$</u>
Prefeitura Municipal de Campinas	108.048.443	108.048.443,00
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
	<u>108.049.083</u>	<u>108.049.083,00</u>

(b) Reserva de capital

A reserva de capital no valor de R\$ 235.898,47, relativos à reserva constituída em 1996, decorrente da permuta de terrenos com a Prefeitura Municipal de Campinas.

17 Despesas Administrativas

No tocante as despesas administrativas, o objetivo da Cohab-Campinas é de atender a demanda do município, pela Administração Municipal, promovendo o planejamento, buscando o financiamento e a comercialização de moradias para a faixa da população de baixa renda, denominada de interesse social, e como empresa, tem o objetivo a política habitacional do município sendo ela toda voltada ao objetivo principal da empresa e a despesa necessária para a administração da política habitacional do município.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Despesas de Pessoal	25.791.703,12	23.771.744,62
Despesas com Encargos Sociais	6.443.064,12	6.033.557,57
Despesas com Materiais	<u>373.076,54</u>	<u>272.661,43</u>
Total	32.607.843,78	30.077.963,62

18 Despesas Operacionais

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Despesas de Comercialização e Desenvolvimento Comunitário	43.777,40	97.609,87
Despesas com Serviços de Terceiros	5.630.899,43	2.819.149,10
Despesas com outros encargos	<u>592.466,68</u>	<u>723.539,35</u>
Total	6.267.143,51	3.640.298,32

  30

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2024**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma



Arly de Lara Romão
Presidente



Rodrigo Fernando Martins
Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro



Eliane Márcia Martins
Diretora Jurídica



Jonatha Roberto Pereira
Diretor Técnico de Regularização Fundiária



Pedro Leone Luporini dos Santos
Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais



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