



# CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS E GOVERNANÇA CORPORATIVA



COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS CNPJ: 46.044.871/0001-08

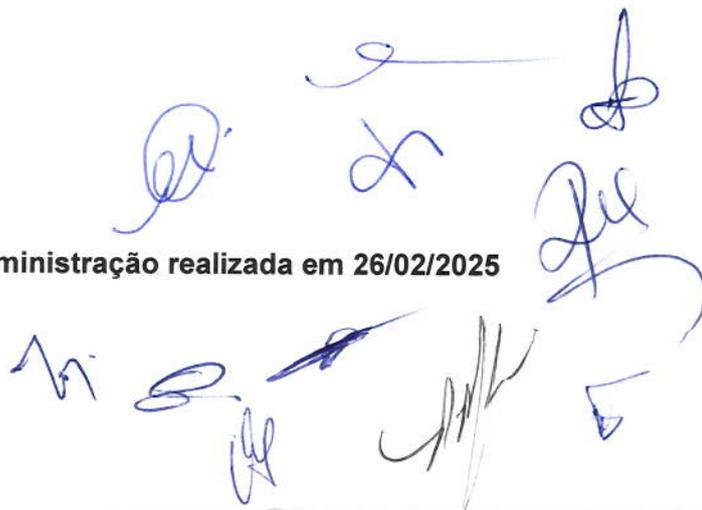
AVENIDA PREFEITO FARIA LIMA, Nº 10 – PARQUE ITÁLIA – CAMPINAS/SP – CEP: 13036-900

[WWW.COHABCP.COM.BR](http://WWW.COHABCP.COM.BR)

**CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS E GOVERNANÇA  
CORPORATIVA EXERCÍCIO DE 2023**

**COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS  
COHAB-CAMPINAS**

**Aprovada na 537ª Reunião do Conselho de Administração realizada em 26/02/2025**

A collection of approximately ten handwritten signatures in blue ink, arranged in a loose cluster in the bottom right corner of the page. The signatures vary in style, with some being more legible and others being highly stylized or cursive.

## CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS E GOVERNANÇA CORPORATIVA

Em conformidade com o artigo 8º, I, III, VIII e § 4º, da Lei nº 13.303, de junho de 2016, o Conselho de Administração da Companhia de Habitação Popular de Campinas subscreve a presente Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa referente ao Exercício Social de 2022.

### 1. IDENTIFICAÇÃO GERAL:

CNPJ/MF: 46.044.871/0001-08

NIRE: 3530005391-5

Inscrição Estadual: Isenta

Inscrição Municipal: 00100178-7

Endereço: Av. Prefeito Faria Lima nº 10 - Parque Itália - Campinas/SP., CEP. 13.036-900

Tipo de Estatal: Sociedade de Economia Mista Municipal

Acionista Controlador: Prefeitura do Município de Campinas

Tipo Societário: Sociedade Anônima

Tipo de Capital: Fechado

Abrangência de Atuação: Todo território nacional em especial o Estado de São Paulo, exceto a Região Metropolitana da Capital

Setor de Atuação: Regularização Fundiária e Habitação, em especial empreendimentos habitacionais de interesse social e empreendimento de habitação de mercado popular.

Auditoria Independente: Audcorp Auditoria e Assessoria S/S.

### Diretoria:

Arly de Lara Romêo - Diretor Presidente

Luís Mokiti Yabiku - 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

### Conselho Fiscal (Membros Efetivos):

Peter Panutto

Paulo Soares de Souza

Cláudio Luiz Paulella



## Conselho Fiscal (Membros Suplentes):

Maurilei Pereira

João Carlos Ribeiro da Silva

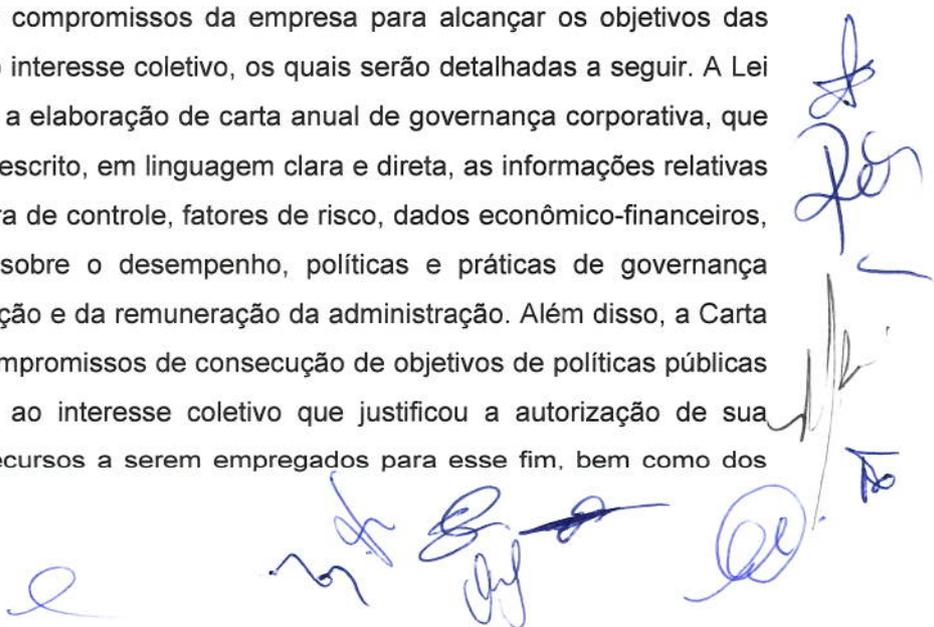
Celso Ivasse

## Composição do Conselho de Administração

Marilio de Carvalho Mendes- Presidente	CPF *** 056 ***-93
Sidnei Mazega - Substituto Legal	CPF *** 431 ***-90
Reginaldo Ribas de Alcântara - Membro	CPF *** 748 ***-73
Arly de Lara Romêo - Membro	CPF *** 125 ***-00
Paula Andrea Pioltine Anseloni Nista - Membro	CPF *** 522 ***-30
Eliane Márcia Martins - Membro	CPF *** 750 *** -05
Ercílio Da Paixão Batista - Membro	CPF ***820 *** -56
Sarina Sartório- Membro	CPF *** 387 *** -40
Maurício Gomes dos Santos - Membro	CPF ***409 *** -43
Newton Cesário Frateschi - Membro	CPF ***239 *** -94
Carolina Baracat do Nascimento Lazineiro - Membro	CPF *** 499 *** -79

## 2. APRESENTAÇÃO

A Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa é instrumento de transparência subscrito pelo Conselho de Administração da COHAB CAMPINAS, conforme art. 28, inciso X, do Estatuto Social, que demonstra os compromissos da empresa para alcançar os objetivos das Políticas Públicas e atendimento ao interesse coletivo, os quais serão detalhadas a seguir. A Lei nº 13.303, de junho de 2016, exige a elaboração de carta anual de governança corporativa, que consolide em um único documento escrito, em linguagem clara e direta, as informações relativas a atividades desenvolvidas, estrutura de controle, fatores de risco, dados econômico-financeiros, comentários dos administradores sobre o desempenho, políticas e práticas de governança corporativa e descrição da composição e da remuneração da administração. Além disso, a Carta Anual contém a explicitação dos compromissos de consecução de objetivos de políticas públicas pela Companhia, em atendimento ao interesse coletivo que justificou a autorização de sua criação, com definição clara dos recursos a serem empregados para esse fim, bem como dos



impactos econômico-financeiros da consecução desses objetivos, mensuráveis por meio de indicadores objetivos.

A Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/CAMPINAS é uma sociedade de Economia Mista, constituída em conformidade com a Lei Municipal 3.213 de 17 de fevereiro de 1.965, com sede e foro na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, com endereço à Av. Faria Lima, 10 – Parque Itália.

A Companhia tem por objetivo, entre outros, concorrer direta ou indiretamente para a redução do déficit habitacional e para minimizar a taxa de seu crescimento, o planejamento, produção, comercialização de unidades habitacionais e repasses de financiamentos, especialmente destinados à população de baixa renda, obedecidas as diretrizes estabelecidas pelos Governos do Município, do Estado e da União.

Outra vertente de atuação da COHAB/CAMPINAS é o desenvolvendo projetos de regularização fundiária, em coordenação com os diferentes órgãos públicos e privados, tornando acessível às classes de menor renda a aquisição ou construção de casa própria.

A Assembleia Geral é o órgão soberano da Companhia, com autoridade para deliberar sobre assuntos e atividades sociais e para firmar a orientação que julgar mais adequada na defesa dos interesses da Companhia e do desenvolvimento de suas atividades.

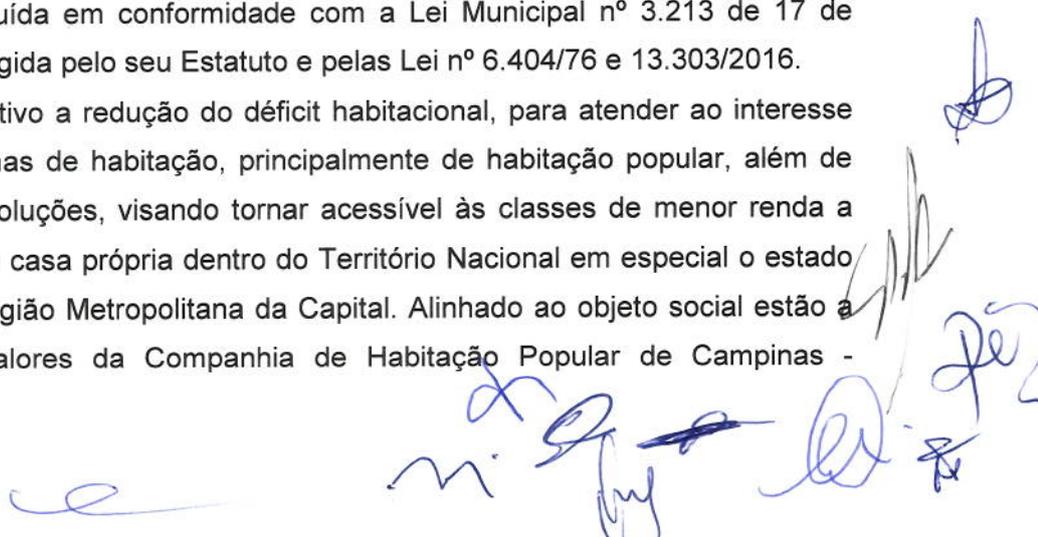
A Companhia é administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria. Atualmente a empresa é constituída pela Presidência, 4 Diretorias, 10 Gerências, 27 Coordenadorias e 6 Supervisores.

### **3. INTERESSE PÚBLICO SUBJACENTE ÀS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELA COMPANHIA**

Nos termos da Lei 13.303/16, art. 8º, § 1º o interesse público da empresa estatal, *“respeitadas as razões que motivaram a autorização legislativa, manifesta-se por meio do alinhamento entre seus objetivos e aqueles de políticas públicas, na forma explicitada na carta anual”* subscrita pelo Conselho de Administração.

A Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB/CAMPINAS é uma sociedade de economia mista constituída em conformidade com a Lei Municipal nº 3.213 de 17 de fevereiro de 1965, sendo regida pelo seu Estatuto e pelas Lei nº 6.404/76 e 13.303/2016.

A Companhia tem por objetivo a redução do déficit habitacional, para atender ao interesse público de estudar problemas de habitação, principalmente de habitação popular, além de planejar e executar suas soluções, visando tornar acessível às classes de menor renda a aquisição ou construção da casa própria dentro do Território Nacional em especial o estado de São Paulo, exceto a Região Metropolitana da Capital. Alinhado ao objeto social estão a Missão, a Visão e os Valores da Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB/CAMPINAS.



Na consecução de seus objetivos a COHAB poderá: atuar na elaboração, desenvolvimento e gerenciamento de projetos urbanísticos arquitetônicos e técnicos de engenharia de equipamentos públicos comunitários, planejar, executar e gerenciar obras de infraestrutura e equipamentos públicos comunitários de interesse social, por administração direta ou indireta, para si ou para terceiros, fomentar e financiar a construção de casas populares aos pretendentes que sejam proprietários ou compromissários de lotes de terrenos, analisar e recomendar ao Prefeito Municipal a aprovação dos projetos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, analisar e recomendar ao Prefeito Municipal a aprovação dos estudos e dos projetos edifícios, urbanísticos e de parcelamento do solo de empreendimentos habitacionais de interesse social produzidos com a participação da COHAB; licenciar as obras de empreendimentos habitacionais de interesse social produzidos com a participação da COHAB; instruir a emissão dos certificados de conclusão de obras de empreendimentos habitacionais de interesse social.

#### 4. POLÍTICAS PÚBLICAS

A Companhia tem por objetivo atuar na Regularização Fundiária, promover o estudo e implementar soluções para a redução do déficit de Habitação Popular dentro do Município de Campinas e nos demais municípios da sua área de abrangência, em cumprimento ao Estatuto Social, ao artigo 1º da Lei nº 3.213, de 17 de fevereiro de 1965 e demais legislações pertinentes, podendo para tanto:

I - Integrar-se ao Sistema Financeiro de Habitação, assumindo todas as atribuições e atividades decorrentes da lei e das normas editadas por seus órgãos competentes;

II - Promover o desenvolvimento e a realização de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, EHIS, e Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular – EHMP, podendo para tanto praticar atos, prestar serviços ou estabelecer parcerias sob qualquer forma associativa, societária ou contratual que lhe convier;

III - Na condição de órgão da administração indireta da Prefeitura de Campinas ou de outras prefeituras, atuar por delegação na Regularização Fundiária de Interesse Social, promovendo as medidas jurídicas, técnicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, podendo ainda, atuar como contratada para outros interessados na regularização fundiária de interesse social e específico;

IV - Prestar serviços de consultoria, suporte e assessoramento nas áreas: jurídica, técnica, administrativa, financeira, ambiental entre outras, incluindo a elaboração de projetos e orçamentos de engenharia, para associações de moradores, condomínios, empresas privadas, ou públicas e para pessoas físicas, relacionadas à sua finalidade social, bem como



prestar serviços técnicos de avaliação de imóveis a órgãos da Administração Pública direta e indireta de qualquer ente federativo, associações de moradores, condomínios, empresas privadas ou públicas e pessoas físicas.

V - Manutenção do Cadastro de Interessados em Moradia de interesse social e baixa renda, obedecidas as diretrizes estabelecidas pelos Governos do Município, do Estado e da União e especificações deste estatuto;

VI - Elaboração, desenvolvimento, execução e gerenciamento de obras de engenharia e infraestrutura, reforma e manutenção de prédios, equipamentos públicos comunitários, projetos urbanísticos, arquitetônicos e técnicos, na condição de órgão da administração indireta da Prefeitura Municipal de Campinas ou por delegação desta ou ainda para terceiros; VII - Participar em programas e projetos de desenvolvimento comunitário realizando trabalhos de cunho social, tais como elaboração, desenvolvimento, consultoria, execução, fiscalização e gerenciamento de trabalho técnico social;

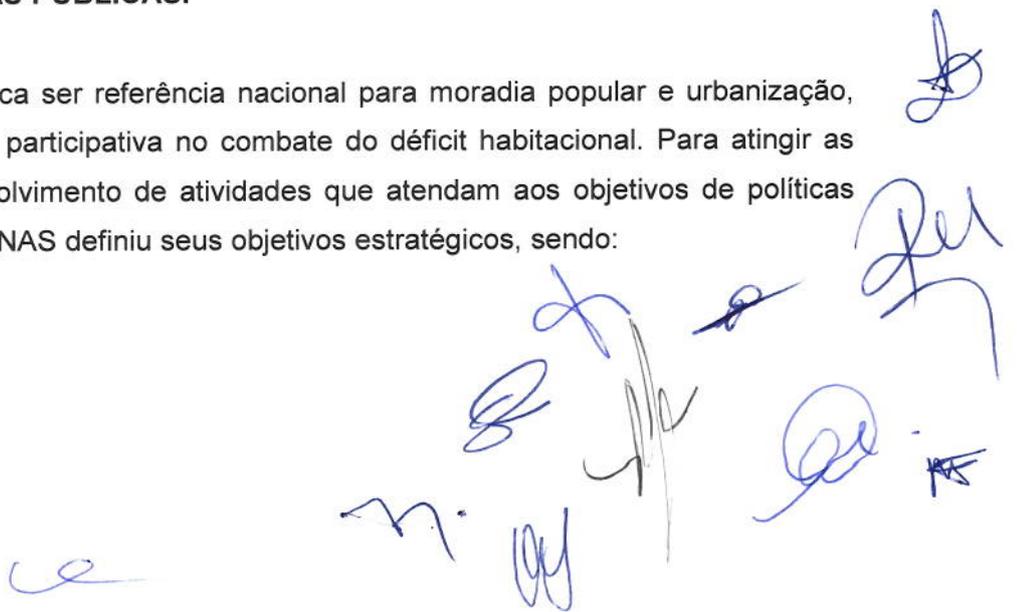
VIII - Celebrar parcerias, sob a forma contratual exigida para cada objeto, com as organizações as sociedade cível, instituições financeiras ou não, empresas públicas ou privadas ou ainda , entidades internacionais, para a obtenção e/ou repasse de recursos financeiros aos benefícios de programas sociais promovidos pela Companhia ou por delegação da Prefeitura Municipal de Campinas, e aos adquirentes dos empreendimentos habitacionais de interesse social, podendo ainda prestar, consultoria e assessoria aos parceiros para gestão destes recursos concedidos;

IX - Realizar atividades concernentes à área de Tecnologia da Informação, relacionadas exclusivamente com os empreendimentos habitacionais de interesse social, podendo para isso, planejar, prestar serviços, desenvolver sistemas informatizados de planejamento, gerenciamento, cadastro, controle e comunicação, softwares e aplicativos, implantar e comercializar estes produtos.

## **5. METAS RELATIVAS AO DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADES QUE ATENDAM AOS OBJETIVOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS.**

A COHAB/CAMPINAS busca ser referência nacional para moradia popular e urbanização, tornando-se uma empresa participativa no combate do déficit habitacional. Para atingir as metas relativas ao desenvolvimento de atividades que atendam aos objetivos de políticas públicas, a COHAB/CAMPINAS definiu seus objetivos estratégicos, sendo:

### **Visão**



- Primar pela qualidade de seus projetos e serviços e pela competência técnica de seus profissionais, tendo por meta o reconhecimento como empresa modelo no setor habitacional.

### **Missão**

- Executar as alternativas habitacionais possíveis, inclusive a regularização fundiária, objetivando a redução do déficit habitacional e da taxa de seu crescimento. Contribuir para o atendimento das necessidades habitacionais da população carente, o desenvolvimento do seu bem-estar social e a total satisfação pelo produto recebido.

### **Objetivo**

- Empresa de cunho eminentemente social tem por objetivo a realização do programa habitacional do município, em conformidade com as diretrizes traçadas pela Administração Municipal, promovendo o planejamento, a produção, o financiamento e a comercialização de moradias para a faixa de interesse social.

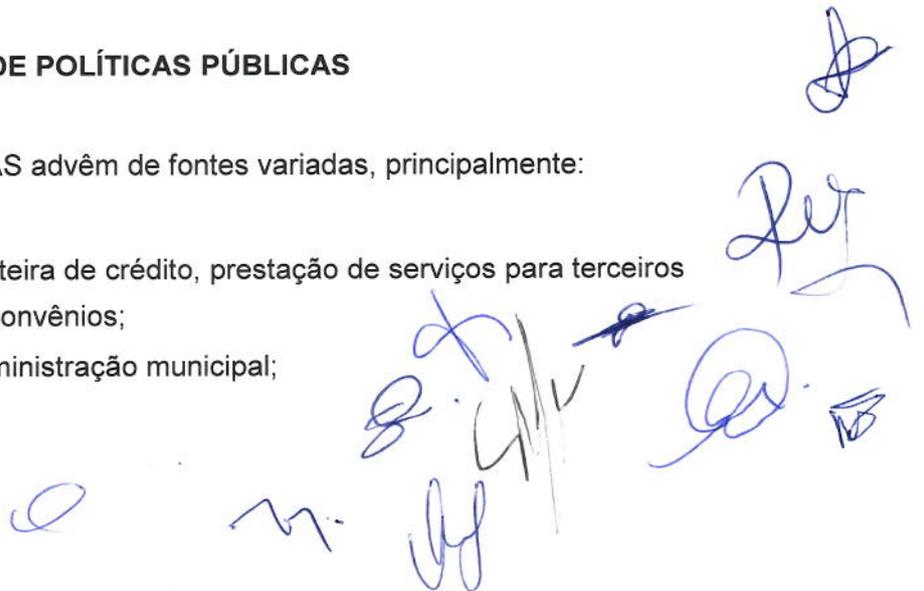
### **Valores**

- Atendimento e desenvolvimento social da comunidade em que atua;
- Relação prestativa e cordial com seus clientes;
- Integração, desenvolvimento e respeito aos colaboradores;
- Segurança no trabalho;
- Qualidade de vida no trabalho;
- Qualidade técnica do seu produto;
- Crescimento da empresa e ampliação da sua missão;
- Responsabilidade social e respeito ao meio ambiente.

## **6. RECURSOS PARA CUSTEIO DE POLÍTICAS PÚBLICAS**

Os recursos da COHAB/CAMPINAS advêm de fontes variadas, principalmente:

- Remuneração pela sua carteira de crédito, prestação de serviços para terceiros através de contratos e/ou convênios;
- Aportes obtidos junto à administração municipal;



- Formalização de parcerias comerciais com construtoras, viabilizando o uso do Cadastro de Interesse em Moradia - CIM desta COHAB, para venda de unidades habitacionais de interesse social;
- Formalização de Convênio através da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB para desenvolvimento de Projetos de Regularização Fundiária.

Além disso, há expectativa de aumento das receitas provenientes da alienação das Unidades Habitacionais recebidas em doação, a título de contrapartida, nos termos da Lei Complementar nº 184 de 01 de novembro de 2017 e nº 312 de 15 de outubro de 2021 e da comercialização das áreas públicas em processo de regularização fundiária diretamente com os ocupantes, nos termos da Lei Complementar nº 382, de 14 de dezembro de 2022.

## **7. IMPACTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS NA OPERACIONALIZAÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS**

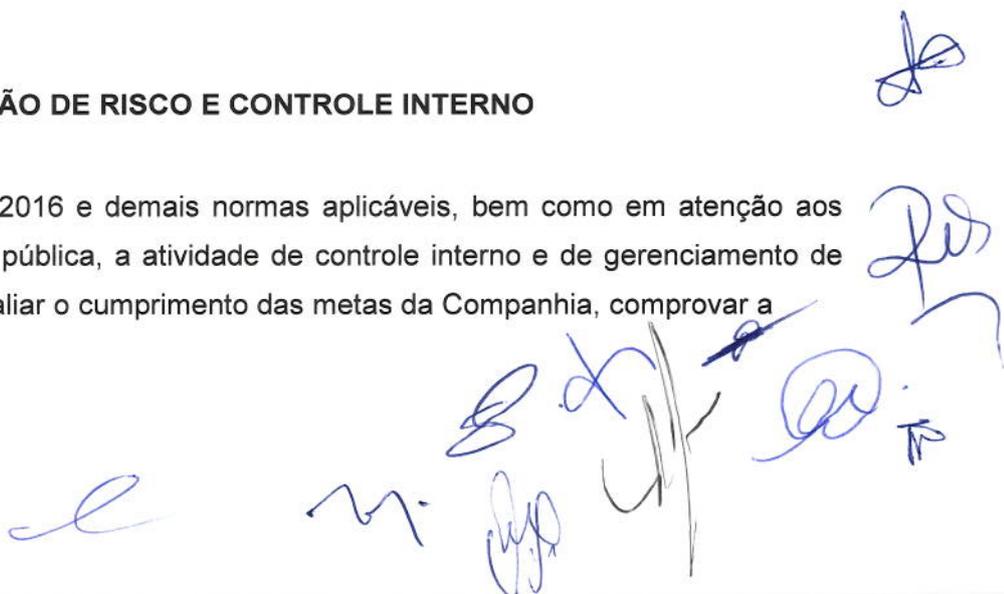
O controle do repasse dos valores decorrentes do Convênio pela Prefeitura impacta diretamente na operacionalização das políticas públicas; entretanto, acaba se refletindo na saúde financeira da empresa como um todo.

Diante desse contexto, as ações para minimizar os impactos econômico-financeiros na operacionalização das políticas públicas são:

- Aumento da receita;
- Controle das despesas;
- Realizar o acompanhamento das previsões orçamentárias, de receitas e das Despesas atuando prontamente para evitar eventuais distorções;
- Reduzir os custos;
- Obter economia nas contratações através de licitações eletrônicas e compras diretas visando a redução no valor final contratado, via negociações, entre o previsto (orçado) e realizado.

## **8. ESTRUTURAS DE GESTÃO DE RISCO E CONTROLE INTERNO**

Consoante a Lei nº 13.306/2016 e demais normas aplicáveis, bem como em atenção aos princípios da administração pública, a atividade de controle interno e de gerenciamento de riscos têm como objetivo avaliar o cumprimento das metas da Companhia, comprovar a

Handwritten signatures and initials in blue ink are present at the bottom of the page. There are several distinct signatures, including one that appears to be 'Fid' and another that looks like 'M. J. P.'. There are also some initials and marks scattered around.

legalidade dos resultados e eficiência da gestão orçamentária, financeira e patrimonial, bem como apoiar o controle externo no exercício de sua missão institucional.

O Estatuto Social da COHAB/CAMPINAS, em sua última alteração ocorrida em 26/04/2023, contempla as exigências da Lei nº 13.303/2016, quanto aos padrões de governança corporativa, de transparência e de estrutura prática de gestão de riscos e de controle interno, sendo composta por:

## GOVERNANÇA CORPORATIVA

O modelo de Governança foi aprimorado conforme apresentado a seguir, objetivando:

- O equilíbrio financeiro;
- Reposicionar a COHAB/CAMPINAS como empresa competente e moderna, saneando-a sustentavelmente, através da criação de novas fontes de receitas e/ou redução de despesas;
- A redução da inadimplência das carteiras imobiliárias através da implantação de ações específicas e focadas na recuperação e saneamento do crédito imobiliário.

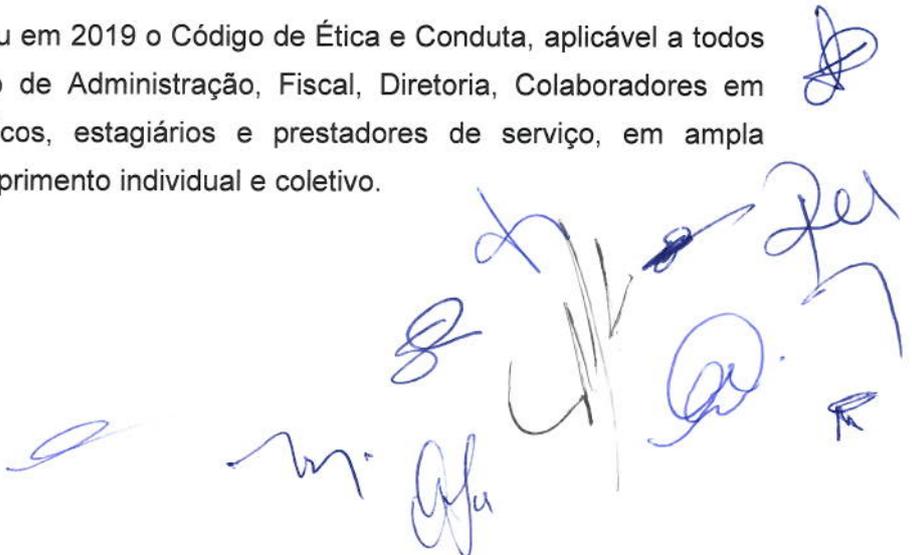
## CONTROLE INTERNO

- A estrutura organizacional da Companhia possui um setor de controle interno, que se utiliza de mecanismos de controles prévios, concomitantes e *a posteriori*, prezando pela legalidade e legitimidade dos atos, através da análise constante dos procedimentos adotados por todas as áreas, análise dos processos de contratações e execuções contratuais e verificação da eficiência e desempenho da companhia, exarando apontamentos e recomendações quando identificados riscos.

## CÓDIGO DE ÉTICA E CONDUTA

- A Cohab Campinas instituiu em 2019 o Código de Ética e Conduta, aplicável a todos os membros do Conselho de Administração, Fiscal, Diretoria, Colaboradores em todos os níveis hierárquicos, estagiários e prestadores de serviço, em ampla divulgação para o seu cumprimento individual e coletivo.

## OUVIDORIA



- Implantação de um canal direto e permanente entre cidadãos e a Cohab Campinas. O papel da Ouvidoria é receber e analisar as manifestações sobre os serviços prestados pela Cohab Campinas, procurando identificar causas de eventuais deficiências no atendimento e encontrar a melhor solução para as questões levantadas. A Ouvidoria da Cohab deverá zelar para que a instituição atue com efetividade, aprimorando seu atendimento e melhorando a qualidade dos seus serviços.
- O canal da Ouvidoria poderá ser acessado no sítio eletrônico da Cohab, pelo *link* <http://www.cohabcp.com.br/atend-ouvidoria> ou celular (19) 9949.0008.

## 9. FATORES DE RISCO

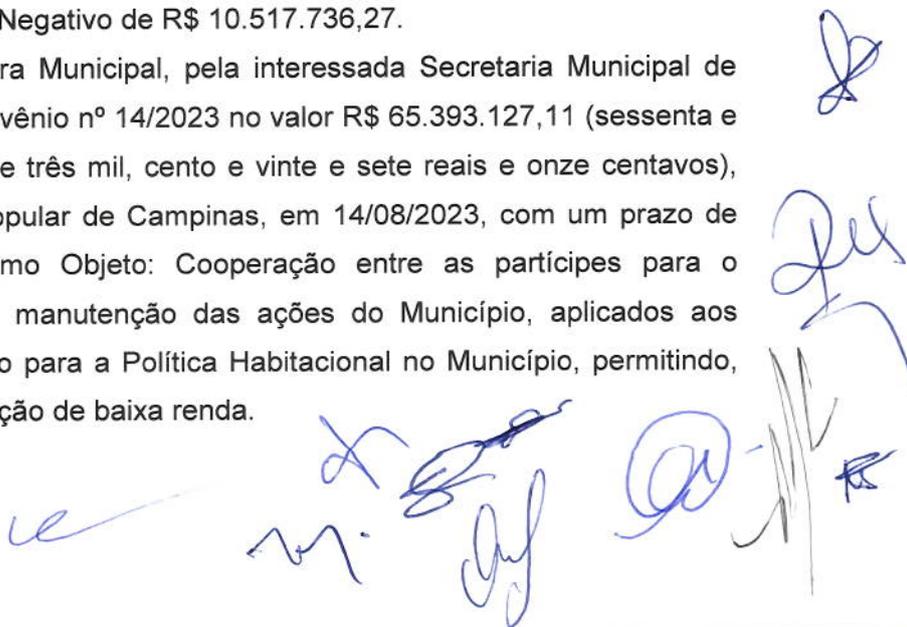
A Companhia atua no setor de habitação, em especial o de interesse social. Diante desse contexto, poderão dificultar o planejamento e o cumprimento das metas:

- Risco de inadimplência de sua carteira de crédito devido ao perfil sócio econômico do público alvo.
- Mudanças das diretrizes governamentais para a política de habitação e dificuldades na execução orçamentária no âmbito do Município.
- Processos judiciais e administrativos envolvendo questões cíveis, tributárias e trabalhistas decorrente do curso normal de suas operações, estando sujeita a decisões judiciais desfavoráveis.

## 10. DADOS ECONÔMICO-FINANCEIROS

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 2023, encontram-se publicadas no Portal da Transparência. A COHAB CAMPINAS apresentou, no exercício de 2023, prejuízo de R\$ 14.724.806,66 e Patrimônio Líquido Negativo de R\$ 10.517.736,27.

O Município de Campinas, Prefeitura Municipal, pela interessada Secretaria Municipal de Habitação, firmou um Termo de Convênio nº 14/2023 no valor R\$ 65.393.127,11 (sessenta e cinco milhões, trezentos e noventa e três mil, cento e vinte e sete reais e onze centavos), com a Companhia de Habitação Popular de Campinas, em 14/08/2023, com um prazo de vigência de 24 meses e tem como Objeto: Cooperação entre as partícipes para o desenvolvimento, implementação e manutenção das ações do Município, aplicados aos segmentos de relevante contribuição para a Política Habitacional no Município, permitindo, principalmente, assistência à população de baixa renda.



Aportes obtidos junto à Administração Municipal de R\$ 15.400.000,00 no ano de 2023, em complemento a Lei nº 16.291 de 19/09/2022.

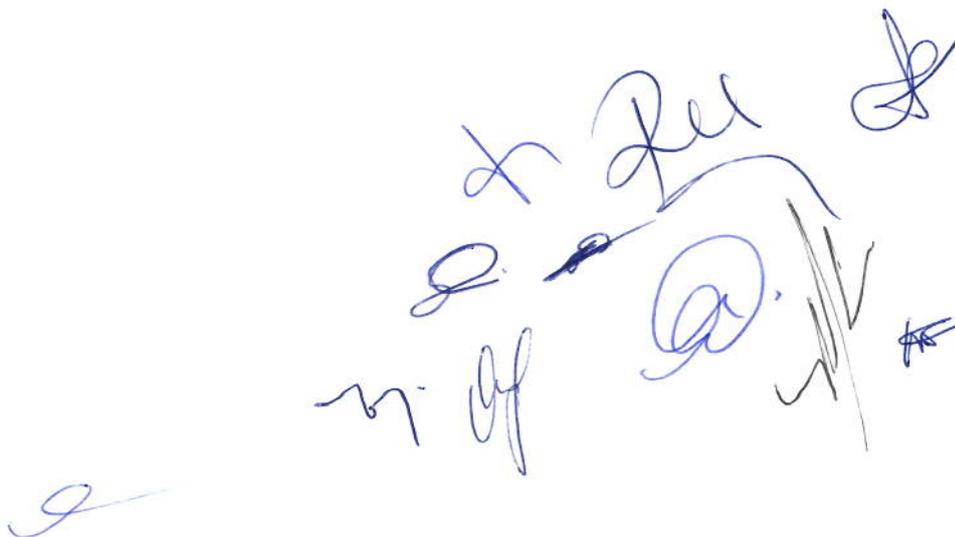
Além disso, há expectativa de aumento das receitas provenientes da alienação das Unidades Habitacionais recebidas em doação, a título de contrapartida, nos termos da Lei Complementar nº 184 de 01 de novembro de 2017 e nº 312 de 15 de outubro de 2021 e da comercialização das áreas públicas em processo de regularização fundiária diretamente com os ocupantes, nos termos da Lei Complementar nº 382, de 14 de dezembro de 2022.

## 11. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

Conforme Estatuto da COHAB CAMPINAS, art. 13, II e III, a Assembleia Geral fixará a remuneração dos membros do Conselho Fiscal e do Conselho de Administração.

Nos termos da Ata na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de dezembro de 2022 e divulgada no Portal da Transparência, o colegiado aprovou o pagamento de uma verba remuneratória aos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da média dos salários nominais da Diretoria da COHAB/CAMPINAS, não podendo, entretanto, essa remuneração, ultrapassar o valor de uma reunião mensal. Essa remuneração somente é devida ao membro suplente do Conselho Fiscal, quando for convocado a comparecer e se fazer presente às reuniões, conforme registro em livro de atas.

Em relação aos membros da Diretoria, compete ao Conselho de Administração a fixação da remuneração (art. 20, II, do Estatuto Social). A remuneração do Diretor Presidente será no valor de R\$ 23.246,08 (vinte e três mil, duzentos e quarenta e seis reais e oito centavos), em conformidade com o Comunicado s/nº, de 13/09/2019-SRH. Em relação aos demais Diretores, nos termos da Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 16 de junho de 2023 e divulgada no Portal da Transparência, a remuneração será igual ao valor percebido pelos diretores da Prefeitura, ou seja de R\$ 19.468,26 (dezenove mil quatrocentos e sessenta e oito reais e vinte e seis centavos).

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. There are approximately seven distinct signatures, some of which are quite stylized and cursive. They are arranged in a loose cluster, with some overlapping. The ink is a vibrant blue, and the background is the white paper of the document.



COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS  
CNPJ: 46.044.871/0001-08

Conselheiros Subscritores da  
Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa:



**Marílio de Carvalho Mendes**  
Presidente



**Sidnei Mazega**  
Substituto legal



**Reginaldo Ribas de Alcântara**  
Membro



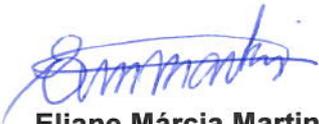
**Arly de Lara Romêo**  
Membro



**Newton Cesári Frateschi**  
Membro



**Sarina Sartório**  
Membro



**Eliane Márcia Martins**  
Membro



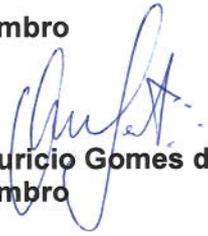
**Carolina Baracat do Nascimento Lazinho**  
Membro



**Ercílio da Paixão Teixeira Batista**  
Membro



**Paula Andreia P. A. Nista**  
Membro



**Maurício Gomes dos Santos**  
Membro