

Aos Senhores Administradores e Acionistas,

Em cumprimento à Lei das Sociedades por ações e ao Estatuto Social da COHAB/CAMPINAS a Diretoria vem submeter à apreciação de V. Sas., o relatório da Diretoria e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada das respectivas notas explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS — COHAB/CAMPINAS, empresa de economia mista, foi autorizada a sua constituição em 17 de fevereiro de 1.965 através da Lei 3.213, tendo como acionista majoritária a Prefeitura Municipal de Campinas.

De cunho eminentemente social, tem por objetivo a execução da política habitacional do município, em conformidade com as diretrizes traçadas pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH e pela Administração Municipal, promovendo o planejamento, a produção, o financiamento e a comercialização de moradias para a faixa da população de baixa renda, denominada de interesse social.

Nos âmbitos municipal e regional, na qualidade de agente financeiro e promotor do Sistema Financeiro da Habitação é responsável pela aplicação da política nacional de habitação, operando com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, além da implantação de outros programas para financiamento de moradias criadas com recursos próprios e de terceiros, que objetivam a redução do déficit de habitações.

No exercício de 2021 destacamos:

1– Através dos Serviços da Central de Atendimento – Serviço de Informação ao Cidadão – SIC, realizou um total de 17.266 atendimentos públicos, protocolizou 551 expedientes, através o SEI – Sistema Eletrônico de Informação e expediu 1.585 correspondências.

Em maio de 2021, a Cohab Campinas iniciou Serviços de Informação ao Cidadão – SIC, nos seguintes postos dos **Agiliza Campinas**: Nova Aparecida, Ouro Verde e Campo Grande. No período de maio a dezembro de 2021 foram atendidos: Nova Aparecida: 350, Ouro Verde: 559 e Campo Grande: 258, totalizando um número de 1.167 atendimentos públicos.

2– Pela Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Gestão de Dados foram realizadas manutenções adaptativas nos programas desenvolvidos pela Cohab-Campinas; **Desenvolvimento de Sistema:** Inclusão de cadastro de produto por nota fiscal no sistema web; Incluído módulo de anexo de documentos no cim web; Desenvolvido sistema de controle do Agiliza Campinas; Alteração no Relatório de Ficha no SRF; – Criada ferramenta para importação de planilhas de fichas extraídas do GCI para o sistema de regularização; Criado painel de controle do usuário no sistema de cadastro de áreas a venda. Incluída opção para encerrar conta, atualizar conta, cadastrar nova área; adicionada opção Reabrir no Agiliza. Readequação de telas e serviços. Implantação do servidor de testes; Alteração do CEMC, para poder alterar campo descrição; incluído no SRF opção de relatório para geração de contatos em formato. vsf; Implementação da nova funcionalidade calendário no sistema de programação de atividades. **Treinamentos:** Treinamento a funcionários COHAB; **Implantação** de novo sistema de segurança na Cohab Campinas – Fortigate 100F; Migração do site da Cohab Campinas, da Oli para Hostinger; **Compras:** 4 computadores Dell Vostro para serem utilizados nos postos de atendimento do Agiliza Campinas, Appliance de segurança Fortinet Fortigate 100F. **Manutenções e Rotinas de Rede:** Foram feitas manutenções preventivas e corretivas das estações de trabalho; Foram feitas manutenções e update dos servidores de Rede; Foram realizados backup de dados dos servidores de rede da Cohab Campinas Foram feitas publicações na Internet e Intranet; Foram feitas atualizações de plug-ins da plataforma Wordpress; Foram feitos 1004 atendimentos e mais 657 solicitações de serviço foram atendidas ao funcionários da Cohab.

3– Pela Coordenadoria de Licitações e Suprimentos: Abertos 7 processos licitatórios sob o rito do pregão presencial; registrados 70 contratos/aditamentos diversos; Atendimento a 167 processos de compras, com uma despesa total de R\$ 216.515,39; Atendimento a 70 solicitações para a contratação de serviços com despesa total anual de R\$ 85.758,34. Controle e geração de 340 solicitações de pagamentos numeradas; controle e expedição de 11 portarias diversas, 08 ordens de fornecimentos diversas e 19 ordens de serviços diversas;

Atendimento ao Sistema AUDESP do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, com o envio de informações e documentação referentes as licitações e contratações realizadas pela companhia;

Atendimento aos agentes de fiscalização do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e controle do acompanhamento dos processos em andamento.

4 – O Cadastro de Interessados em Moradia do Município de Campinas – CIM, foi implantado na Cohab-Campinas em 2001 para fins de regularização das inscrições para o município e hoje atende aos critérios da portaria do Ministério das Cidades, a Portaria 610/2011, alterada pelas portarias 595/2013 e 412/2015, que dispõem sobre os parâmetros de priorização e seleção dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida. Para sua manutenção foram atendidos e orientados 4.221 interessados e efetivamente cadastrados e atualizados 2.881.

5- Formalização do Contrato de Permissão de Uso do Cadastro de Interessados em Moradia da Cohab e Outras Avenças com as seguintes Construtoras: - Tenda Negócios Imobiliários S.A. para atendimento da demanda Habitacional do Empreendimento Reserva do Lago, Roma Residencial Clube SPE Ltda para atendimento da demanda Habitacional do Empreendimento Roma Residencial Clube e STH Construção e Incorporação SPE Ltda para atendimento da demanda Habitacional do Empreendimento Condomínio Varandas Casa Feliz.

A Cohab, na qualidade de gestora da demanda para habitação popular do Município de Campinas e tendo em vista as pessoas inscritas na Cohab em seu Cadastro de Interesse em Moradia – CIM, permitirá a utilização das informações dos cadastrados para os Empreendimentos citados acima, com o fim da comercialização e repasse das unidades habitacionais junto ao agente financeiro, ou seja, caso as pessoas inscritas na Cohab não consigam a contratação do financiamento habitacional junto ao agente financeiro, a Cohab enviará novos cadastrados até que se realize a última contratação, com a remuneração de sucesso fixada em 1,5% incidentes sobre o **valor total** das vendas de unidade habitacional concretizadas.

Prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa HM13, HM21 e HM27 Empreendimento Imobiliário Ltda em 27/02/2021 e 27/08/2021; prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa Novo Tempo Empreendimentos Imobiliários Ltda em 14/07/2021; prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa União I – Campinas Construções SPE Ltda em 13/12/2021;

prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa Tenda Negócios Imobiliários S.A em 23/12/2021, todos com remuneração fixada em 1,5% incidentes sobre o **valor total** das vendas concretizadas.

6- Execução dos Termos de Contratos entre o Município representado pela Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB e Cohab-Campinas para a prestação de serviços especializados referentes ao Projeto de Trabalho Social – PTS, a ser desenvolvido no âmbito do PAC – Programa de Aceleração do Crescimento para os Empreendimentos Santa Lúcia e Quilombo.

7- Processos de Regularização Fundiária:

- Concluídos em 2021: Total de 1.613 Matrículas das seguintes áreas: Núcleo Residencial Renascença, N. R. Ulisses Guimarães – Praça R; N.R. Sete de Setembro; N.R. Parapanema 1ª Fase; N.R. Ulisses Guimarães – Praça 5; N.R. Bairro da Vitória 1ª Fase; N.R. Getúlio Vargas 1ª Fase; N.R. Bairro da Conquista; N.R. Jd. Maracanã 1ª Fase; N.R. Vila Boa Vista III; DICV 2ª Fase e N.R. Ulisses Guimarães _praça 4- Fase 3

-Diagnósticos realizados 2021- REURB E-: Gleba A – Sosas; Gleba B – Sosas; Gleba E –

-Orçamentos para atendimento das solicitações de associações de moradores – aguardando manifestação dos interessados, N.R. Santa Rita/ Sitio Palmeiras; Jd. Nova Aliança; Vila Vitória I; Monte Sião, 28 de fevereiro; Chácara Santa Leticia, Jd. Boa Vista- Hortolândia

-Orçamentos convertidos em Contratos: Jd. Rosário, N.R. Santo Antonio

8- Coordenadoria de Obras, Avaliações e Projetos de Engenharia:

-Termo de Convênio 17/2020 – SEI- PMC.2019.00013461-33 – Elaborados 20 Laudos de Avaliação de Imóveis

-Termo de Convênio 02/21 – SEI- FUMEC.2019.00000342-01 – Elaborados 2 Laudos de Avaliação de Imóveis

-Apoio Secretaria Municipal de Infraestrutura – Elaboração de Anteprojeto para a execução de obras de infraestrutura – drenagem e pavimentação do Jardim Campo Belo I, II e III (ainda em fase de desenvolvimento);

9- Atendimento interno da Cohab – Serviços de topografia e processo de desdobro de área de propriedade da Cohab localizada no DIC-VI – 12 lotes urbanizados; Retificação de área de 4 lotes localizados na Vila Padre Manoel da Nóbrega (em andamento).

10- Coordenadoria de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS-COHAB:

Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – LC 184/17:

– Certidão Informativa – 107

- Cadastramento de Glebas: 17 em andamento e 8 concluídas;

- Pré-Cadastramento de Glebas: 13 em andamento e 4 concluídas;

- Aprovação de parcelamento – na fase de análise – 3.334 lotes urbanizados; Aprovados – 968 lotes urbanizados;

- Aprovação de Condomínios – HMV – na fase de análise – 5.047 apartamentos – Aprovados – 1.438 apartamentos;

- Aprovação de Condomínios – HMH – na fase de análise – 44 unidades; aprovados – 16 unidades.

11- Parceria – EHIS-COHAB – 15 Contratos Firmados com empreendedores da Construção Civil.**12- Apoio para os Projetos de Regularização Fundiária para instrução de processos de Núcleos Urbanos Informais de Interesse Social:**

-Atividades de Vistorias; Relatório Fotográfico; Obtenção do Atestado de Infraestrutura e Estudo preliminar de desconformidades – para 39 Núcleos Residenciais de Interesse Social na fase de Regularização Fundiária:

-Elaboração de Projetos de Drenagem e Pavimentação: Núcleo Residencial Novo Londres; Núcleo Residencial Monte Alto; Núcleo Residencial da Paz.

13- A Cohab-Campinas e a atuação no Sistema Financeiro da Habitação – SFH - cujos recursos são provenientes do FGTS: para a execução dos seus objetivos sociais, na condição de Agente Promotor e Financeiro, utilizou recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS que lhe foram concedidos por empréstimo pelo Banco Nacional da Habitação - BNH e, assim, edificou as unidades habitacionais e prometeu vendê-las aos beneficiários finais através de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda.

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.

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 Nº 14.257 de 01/12/2021 e Portaria ME Nº 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 integram 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).

Vejam os primeiros anúncios à Cohab da aplicação da Lei e seus efeitos/prejuízos: O 6º lote de novação/assunção de dívidas FCVS estava em trâmite na STN (Secretaria do Tesouro Nacional) em vias de ser sacramentado no valor de R\$ 48.289.600 (quarenta e oito milhões, duzentos e oitenta e nove mil e seiscentos reais) referente a 2.138 contratos. Foi informado à Cohab em 23/12/2021 a exclusão de 35 contratos desse lote de novação, que monta o valor equivalente a R\$ 768.318 (setecentos e sessenta e oito mil e trezentos e dezoito reais), restando no 6º lote de novação/assunção 2.103 contratos no valor de R\$ 47.521.281 (quarenta e sete milhões, quinhentos e vinte e um mil duzentos e oitenta e um reais). Esses contratos/saldos residuais em sua maioria estavam negados pelo FCVS na posição de 31/08/2017. No entanto, esta Companhia efetuou recurso administrativo perante o FCVS antes de 31/08/2017 e a CEF-FCVS deu provimento a esses recursos posteriormente a 31/08/2017, motivo pelo qual o valor de R\$ 768.318 (setecentos e sessenta e oito mil e trezentos e dezoito reais), pertinente a esses saldos, foi incluído em Processo de Novação/Assunção de Dívidas em 01/01/2021, inclusive submetidos a nova Auditoria do FCVS após 31/08/2017, a qual corroborou com o provimentos dos recursos apresentados pela Cohab, anuindo com o valor devido pelo Fundo de R\$ 768.318 (setecentos e sessenta e oito mil e trezentos e dezoito reais). A segunda anúncio foi a recusa de, a princípio, 61 recursos administrativos pelo Fundo sob a alegação de “Pedido de Reanálise Rejeitado Conforme Lei 13.932/2019”, totalizando R\$ 1.453.359 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e três mil trezentos e cinquenta e nove reais) em saldos negados. Assim, não podemos prever qual será o reflexo da Lei na dívida ainda devida pelo FCVS/União de cerca de R\$ 200 milhões referente a 11 mil contratos, além da possibilidade do FCVS/ União rever os valores pagos através de novações e assunções de dívidas para contratos pagos em valores apurados posteriormente a 31/08/2017, o que no caso da Cohab-Campinas já foram sacramentados após a edição da Lei nº 13.932/2019 3.737 contratos através de novação e assunção de dívidas, no valor de R\$ 71.268.016 (setenta e um milhões, duzentos e sessenta e oito mil dezesseis reais), restando pendente ainda o contrato de assunção de dívidas unificado do 4º e 5º lote, no valor de R\$ 7.174.501 (sete milhões, cento e setenta e quatro mil e quinhentos e um reais), além do 6º e 7º lotes de novação e assunção de dívidas a serem sacramentados.

O saldo devedor residual é parte do preço de venda da unidade habitacional e estará computado no valor de retorno do empréstimo concedido à Cohab-Campinas para construí-la. Sem a cobertura desse saldo residual pelo FCVS/CEF a Cohab-Campinas não terá recursos para cumprir os retornos dos empréstimos.

O FCVS/CEF recusa-se por todos os meios a satisfazer a obrigação em comento, em conduta omissiva e manifestamente recalcitrante, afirmando categoricamente, que na dialética entre o Agente Financeiro e o Fundo, o segundo tem interesse em não efetuar a cobertura (contestação da CEF no processo nº 0016158-46.2011.403.6105 – 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 vincendos a partir de então.

Por não concordar com essa alteração unilateral na sistemática adotada por cerca de 10 anos, a Cohab-Campinas promoveu o depósito em consignação extrajudicial em maio/2014, o que não foi aceito pelo Banco do Brasil, na qualidade de Agente Financeiro da União e efetivou o débito junto à conta corrente da Prefeitura Municipal de Campinas, que figura como interveniente-garante.

Em razão da retenção indevida, o Município de Campinas adentrou com Ação Ordinária de Obrigação de Fazer, Processo originário: 1018538-73.2014.8.26.0114, da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Campinas/SP, para que o Banco do Brasil se abstenha de realizar os débitos em conta única do Município de Campinas, em razão do referido “Contrato

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 a Processo de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: **a) terceiro lote** de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: Novação Posição 01/11/2018 foi sacramentada em 18/12/2020, no valor de R\$ 30.100.232 (trinta milhões, cem mil, duzentos e trinta e dois reais), e, Assunção Posição 01/12/2018 sacramentada em 08/01/2021, no valor de R\$ 8.833.092 (oito milhões, oitocentos e trinta e três mil, noventa e dois reais). Esses créditos FCVS referem-se à totalidade de 1.833 contratos com saldos devedores residuais de R\$ 38.933.324 (trinta e oito milhões, novecentos e trinta e três mil, trezentos e vinte e quatro reais). Em março 2021 houve amortização/quitação do Contrato de Empréstimo e Retorno-CER-FGTS no valor total do crédito/transformado em título CVS (R\$ 30.100.232 na data de 01/11/2018 e R\$ R\$ 8.833.092 na data de 01/12/2018); **b) quarto lote** de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: Novação Posição 01/01/2020 foi sacramentada em 20/09/2021, no valor de R\$ 31.703.055 (trinta e um milhões, setecentos e três mil, cinquenta e cinco reais), e, em trâmite Pré-Assunção Posição 01/07/2020, no valor de R\$ 7.063.949 (sete milhões, sessenta e três mil, novecentos e quarenta e nove reais). Esses créditos FCVS referem-se à totalidade de 1.881 contratos com saldos devedores residuais de R\$ 38.767.004 (trinta e oito milhões, setecentos e sessenta e sete mil e quatro reais); **c) quinto lote** de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: Novação Posição 01/04/2020 foi sacramentada em 20/09/2021, no valor de R\$ 631.637 (seiscentos e trinta e um mil, seiscentos e trinta e sete reais), e, em trâmite Pré-Assunção Posição 01/07/2020, no valor de R\$ 110.551 (cento e dez mil, quinhentos e cinquenta e um reais). Esses créditos FCVS referem-se à totalidade de 23 contratos com saldos devedores residuais de R\$ 742.188 (setecentos e quarenta e dois mil, cento e oitenta e oito reais); **d) sexto lote** de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: em manifestação auditoria Lei nº 14.257/2021: Pré- Novação Posição 01/01/2021, no valor de R\$ 33.490.576 (trinta e três milhões, quatrocentos e noventa mil quinhentos e setenta e seis reais), e, Pré-Assunção Posição 01/02/2021, no valor de R\$ 14.030.705 (quatorze milhões, trinta mil setecentos e cinco reais). Esses créditos FCVS referem-se à totalidade de 2.103 contratos com saldos devedores residuais de R\$ 47.521.281 (quarenta e sete milhões, quinhentos e vinte e um mil duzentos e oitenta e um reais) já considerando a exclusão pelo FCVS de 35 contratos; **e) sétimo lote** de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: iniciado processo em dezembro de 2021, atualmente em fase de entrega de documentação. Estimamos que o montante previsto é de 18 contratos com saldos devedores residuais de R\$ 264.343 (duzentos e sessenta e quatro mil trezentos e quarenta e três reais).

14. Ações Cíveis Públicas

Ligadas ao tema da liberação de dados para a outorga de Escrituras de Compra e Venda, existem em tramitação junto à Justiça Federal, 06 Ações Coletivas (Ações Cíveis Públicas - ACP's), ajuizadas pelo Ministério Público Federal nos anos de 2013, 2015, 2017 e 2019 contendo, em comum, pedido para que seja solucionada a questão da demora nas outorgas das escrituras definitivas. Estas ações tramitam por meio dos seguintes processos e jurisdições:

Processo nº 0000579-97.2013.4.03.6134 (Americana), Processo nº 0005603-79.2013.4.03.6143 (Limeira), Processo nº 0006870-20.2015.4.03.6110 (Sorocaba), Processo nº 5004349-49.2017.4.03.6109 (Piracicaba) e Proc. nº 5001783-42.2017.4.03.6105 (Campinas), Processo nº 5001397-72.2019.4.03.6127 (São João da Boa Vista).

Destaca-se que no âmbito da ACP Campinas houve sentença prolatada em junho de 2019, parcialmente favorável à COHAB, impondo ao FCVS/União prazos certos para efetivação dos pagamentos relativos aos saldos residuais apurados nos contratos habitacionais. Esta ação encontra-se pendente de julgamento dos recursos interpostos pelas partes.

Em síntese, o dispositivo da sentença da ACP Campinas contém o seguinte teor:

Que os contratos que já se encontram auditados, pela nova sistemática adotada, bem como, todos aqueles que por ocasião da presente decisão já se encontrarem na mesma situação, como já deu a conhecer a Caixa Econômica Federal (CEF) e reconhecida pela Nota Técnica apresentada pela União, a qual em nenhum momento nega a cobertura em resposta aos questionamentos do Juízo, deverão ser finalizados, com a cobertura do FCVS (Fundo de Compensação de Variações Salariais), no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias e após a deverá à COHAB CAMPINAS providenciar a transferência da propriedade para os interessados, que deverão ser

convocados para tanto, por meio de correspondência com aviso de recebimento, também no prazo de até 60 (sessenta) dias;

Encerrada esta etapa, no prazo que entendo razoável de até 180 (Cento oitenta) dias, todos os demais contratos homologados pela COHAB CAMPINAS, pendentes de auditoria ou não junto à Caixa Econômica Federal (CEF), deverão ser igualmente finalizados, com a cobertura do FCVS, cabendo a COHAB CAMPINAS providenciar a transferência da propriedade para os interessados, que deverão ser convocados para tanto, da mesma forma do item anterior, também no mesmo prazo de até 180 (Cento oitenta) dias.

Em recente julgamento realizado no dia 07/12/2021, o voto do relator acompanhado pela Desembargadora Giselle decidiu pela nulidade parcial da sentença, fixando tese jurídica geral para declarar o direito dos titulares dos contratos quitados à outorga de escritura definitiva do imóvel pelo agente financeiro mediante a quitação do saldo devedor residual através dos recursos recolhidos ao FCVS. Também foi dado provimento ao recurso de apelação da Cohab Campinas ampliando o provimento jurisdicional para que a CEF e União efetue a cobertura dos saldos devedores residuais em favor de todos os adquirentes que tenham quitado integralmente suas obrigações contratuais junto a Companhia, e na conseguinte outorga de escritura definitiva aos adquirentes. No entanto, considerando que houve divergência do Desembargador Wilson Zauhy para manter a sentença no capítulo em que procedeu à apreciação da situação específica de cada grupo de mutuários, será designada nova sessão de julgamento nos termos do artigo 942 do CPC com outros julgadores para apreciação dos recursos.

Quanto às demais ACPs há sentença prolatada na ACP de Americana, cuja decisão condenou a CEF a observar estritamente os prazos previstos no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais e no roteiro de análise do FCVS, bem como a condenação da Cohab Campinas na obrigação de outorgar as escrituras de compra e venda a todos os adquirentes dos imóveis identificados nos autos do processo.

Já na ACP de Sorocaba, a sentença reconheceu a ilegitimidade passiva da CEF e União e condenou a Cohab Campinas a ao outorgar aos adquirentes de Itu, Cerquillo e Porto Feliz a escritura de compra e venda.

Ambas encontram-se pendentes de julgamento dos recursos interpostos pelas partes.

Quanto às demais ACP's, ainda não houve sentença.

15. Ação Consignatória (Processo 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 n.º 353/2000 do Conselho Curador do FGTS e Lei 10.150/2000.

Foram efetivados pela COHAB os depósitos judiciais no período de 2014 a 2019, que atualizados na data de 27/12/2019 somam o valor total de R\$ 7.355.396,14 (sete milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e noventa e seis reais e catorze centavos).

Esta ação encontra-se pendente de sentença, em fase de saneamento processual, sendo que recentemente, na última manifestação no processo, a Cohab manifestou interesse em realizar audiência de conciliação, decisão que decorre das tratativas junto ao MPF.

Em 2021, a Cohab ajuizou ação cautelar incidental ao processo da Consignatória (Processo n.º 5006985-58.2021.4.03.6105) diante da constatação de fato superveniente à propositura da ação consignatória, com reflexos na efetividade do processo principal em trâmite. Esse fato foi 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 a sua exigibilidade.

Até o momento o juiz não manifestou-se nestes autos.

16. Ações individuais

A Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB CAMPINAS possui em torno de 2.364 processos judiciais em andamento. Estas ações compreendem principalmente execuções fiscais, adjudicação compulsória, obrigação de fazer, usucapião, interpelação e rescisão contratual c.c. reintegração de posse. Há 217 processos no âmbito da Justiça Federal, 2.130 processos no âmbito da Justiça Estadual e 17 processos no âmbito da Justiça do Trabalho, e uma provisão de despesas para o exercício de 2022, no montante de R\$ 2.361.456,11 (Dois milhões, trezentos e sessenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e onze centavos), para perdas prováveis.

No âmbito da Justiça Estadual, destacamos as Execuções Fiscais propostas em face da Cohab Campinas, que somam 1.497 ações, sendo que 1.114 ações foram propostas pelo Município de Campinas e 383 ações foram propostas por outros Municípios onde a Cohab Campinas realizou empreendimentos de interesse social. As referidas execuções fiscais têm como objeto a cobrança de impostos, taxas ou autos de infração, ligados aos imóveis já comercializados pela Companhia, e que continuam sob a sua titularidade, devido ao modelo contratual utilizado, qual seja, a Promessa de Compra e Venda.

Neste contexto, é importante consignar que a Cohab Campinas aderiu ao Refis 2021 junto a Prefeitura Municipal de Campinas para a negociação dos débitos fiscais. Nesse sentido, efetuado o pagamento integral dos débitos vinculados às execuções fiscais em andamento deverá haver a extinção destas ações.

Em relação aos casos ligados ao FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais, a Companhia possui em torno 391 processos judiciais em andamento, pelos quais os adquirentes vêm postulando a quitação do contrato e a outorga de escritura.

Perante a Justiça Federal, existem aproximadamente 185 ações de adjudicação compulsória e obrigação de fazer. Nestas ações, pontuamos dois tipos de decisões que comumente são observadas: decisões em que a Caixa Econômica Federal (CEF) é compelida a repassar à COHAB CAMPINAS os valores correspondentes aos saldos residuais dos contratos, devidamente atualizados, como condição para a outorga da escritura definitiva do imóvel aos respectivos autores das ações pela Cohab Campinas; e outras decisões em que há a condenação da Cohab- Campinas em outorgar a escritura independente de pagamento do saldo residual pelo FCVS, pontuando o juízo nestes casos, que a discussão do FCVS deverá ocorrer em ação autônoma, sendo essa a decisão mais recorrente.

Na Justiça Estadual, existem cerca de 206 ações que foram ajuizadas pelos adquirentes, tendo no polo passivo apenas a COHAB Campinas. Nestes casos elaboramos pedido de integração da Caixa Econômica Federal (CEF) com a remessa dos autos ao juízo federal. Identifica-se que em cerca de 5% dos casos este pedido é atendido. Nestes processos, via de regra, a Cohab é condenada a outorgar a escritura, pontuando o juízo que a discussão do FCVS deverá ocorrer em ação autônoma perante a CEF junto à Justiça Federal.

Ressalta-se que com a decisão da Cohab Campinas pela liberação dos dados para a Outorga de Escritura em relação aos contratos que possuem exclusivamente saldo residual pendente de pagamento houve uma diminuição significativa no ajuizamento de novas ações cujo objeto seja a outorga da escritura definitiva, por outro lado, houve um aumento significativo no pagamento de honorários de sucumbência nos processos que encontravam-se em trâmite, diante da antecipação do deslinde dessas ações frente a não resistência/oposição da Cohab ao pedido.

17. Interpeleções Judiciais e Ações de Rescisão Contratual c.c. Reintegração de posse

As Interpeleções Judiciais são procedimentos judiciais que visam constituir o devedor em mora. Estas Interpeleções instruem as ações de rescisão contratual c.c. com reintegração de posse. O ajuizamento dessas medidas judiciais encontra-se suspenso temporariamente desde o início da Pandemia Covid-19.

Quanto às Interpeleções e ações de Rescisão Contratual em andamento, soma-se em torno de 234 medidas judiciais. As ações de rescisão contratual envolvem um valor de cobrança no total aproximado de R\$ 1.075.323.

Deixamos de informar os dados atuais quanto aos contratos inadimplentes aptos para interpelar e acionar, ou seja, ainda sem medida judicial, uma vez que o atual sistema de gerenciamento dos contratos da Companhia denominado elógica ainda não finalizou a implantação/customização da ferramenta utilizada no Departamento Jurídico utilizada para a extração desses dados.

18. Atuação Consultiva/Preventiva

18.1. Contratos de Parcerias - EHIS COHAB

Os contratos de parcerias com a iniciativa privada para aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social são fundamentados na Lei Complementar Municipal nº 312/2021; ocasião que foi aprovada a nova minuta padrão das parcerias com base na nova legislação

18.2. Permissão de Uso do Cadastro de Interessados em Moradia - CIM

Em relação a parceria CIM, foi aprimorada a minuta padrão de parceria, onde foram definidos fluxos e responsabilidades para a utilização pelo parceiro interessado nos dados do nosso cadastro.

A implementação da minuta padrão possibilitou um tratamento igualitário aos parceiros, bem como o afastamento de possíveis questionamentos por parte das construtoras.

18.3. Baixa de hipotecas de Empreendimentos Habitacionais

A Caixa Econômica Federal autorizou, por meio de procuração à COHAB, a realização das baixas das hipotecas dos empreendimentos entregues entre 1967 a 1989. Foram tomadas as providências junto aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis para o registro dessa baixa do gravame, em aproximadamente 5.843 unidades, regularizando tais empreendimentos e tornando-os aptos à emissão de minuta de escritura de transferência aos adquirentes.

Já foram realizados os cancelamentos de hipotecas dos seguintes Empreendimentos Habitacionais: (a) Jardim Europa e Glória, em Monte Aprazível; (b) Cosmos e 30 de Novembro em Cosmópolis; (c) Vila José Paulino Nogueira I, em Paulínia; (d) Joaquim Rodrigues Alves I e II, em Tietê; (e) Jd. Planalto, em Artur Nogueira; (f) Conjunto Habitacional 31 de Março e Siqueira Campos, em Santa Bárbara D'Oeste; (g) Alcalá e Pref. Eugênio Motta, em Porto Feliz; (h) Euclides Figueiredo e Penha do Rio do Peixe, em Itapira, (i) Alvorada em Jundiá, (j) São José, São Paulo e Pedro Corsi, Santa Rita, Santa Lúcia em Pinhal, (k) São João e José Magalhães em J. Bonifácio, (l) Parque das árvores em Cerquilha, (m) Bandeirantes em Itu, (n) Presidente Costa e Silva em Indaiatuba, (o) Antônio B. Carneiro em Monte Mor, (p) Santa Rosa e Engenho Velho de Capivari, (q) Rio Pardo e Vale do Redentor em SJ Rio Pardo, (r) Palmira Ap. S. Barbosa em Socorro e (s) Manoel R, Moreira, Maria T. A. Gimenez I e II em Rafard.

A Diretoria

Balço Patrimonial – Em 31 de dezembro (Em reais)

Ativo	Nota	2021	2020	Passivo	Nota	2021	2020
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	7.028.295,20	4.390.457,31	Fornecedores e prestadores serviços		13.339,80	8.623,22
Contas a receber	6	7.284.417,97	4.146.769,55	Obrigações Trabalhistas e sociais	10	2.688.550,92	3.055.608,10
Estoques	8	55.325,12	55.367,27	Impostos e contribuições a recolher		3.115.375,02	324.063,66
Impostos a recuperar		258.338,91	306.290,45	Recursos de terceiros	12	4.357.707,80	3.318.988,63
		14.626.377,20	8.898.884,58	Outras contas a pagar		28.325,11	34.666,38
						10.203.298,65	6.741.949,99
Não circulante				Não circulante			
Realizável a Longo Prazo		233.254.861,23	292.679.991,25	Empréstimos	11	230.659.215,82	289.628.109,70
Contas a receber	6	17.943.617,37	19.056.119,97	Adiantamentos de adquirentes	13	825.251,85	866.808,40
Estoques	8	3.754.813,61	3.754.813,61	Credores por Recursos Vinculados		13.664.058,04	14.835.016,42
Depósitos Judiciais		5.876.448,56	5.876.448,56	Receitas a Realizar	14	3.354.171,93	3.354.171,93
Crédito do FCVS	7	192.858.214,62	251.827.108,50	Provisão para contingências	15	2.361.456,11	2.398.320,91
Terrenos para urbanização		12.821.767,07	12.165.500,61	Outras contas a pagar		2.194.017,81	2.244.326,07
Investimentos		53.889,97	53.889,97			253.058.171,56	313.326.753,43
Imobilizado	9	2.512.308,91	2.522.351,08	Patrimônio líquido	16		
		235.821.060,11	295.256.232,30	Capital social		74.749.083,00	60.419.083,00
				Reserva de capital		235.898,47	235.898,47
				Prejuízos acumulados		(76.568.568,01)	(61.700.053,14)
				Prejuízos do exercício		(11.230.446,36)	(14.868.514,87)
						(12.814.032,90)	(15.913.586,54)
Total do ativo		250.447.437,31	304.155.116,88	Total do passivo e patrimônio líquido		250.447.437,31	304.155.116,88

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

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



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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prejuízo do exercício	(11.230.446,36)	(14.868.514,87)
Resultados abrangentes	-	-
Prejuízo do exercício	<u>(11.230.446,36)</u>	<u>(14.868.514,87)</u>

Demonstração das mutações do patrimônio social
(Em reais)

	Capital social	Capital social a integralizar	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 01 de janeiro de 2020	53.549.083,00	(4.130.000,00)	235.898,47	(61.700.053,14)	(12.045.071,67)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(14.868.514,87)	(14.868.514,87)
Aumento de capital	16.000.000,00	(5.000.000,00)	-	-	11.000.000,00
Saldo em 31 de dezembro de 2020	69.549.083,00	(9.130.000,00)	235.898,47	(76.568.568,01)	(15.913.586,54)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(11.230.446,36)	(11.230.446,36)
Aumento de capital	13.500.000,00	830.000,00	-	-	14.330.000,00
Saldo em 31 de dezembro de 2021	83.049.083,00	(8.300.000,00)	235.898,47	(87.799.014,37)	(12.814.032,90)

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(11.230.446,36)	(14.868.514,87)
Ajustes por:		
(Provisão)/ reversão de provisões para contingências	(36.864,80)	1.241.679,71
Depreciação e amortização	510.659,34	410.421,56
Juros contratuais	(614.740,01)	(687.595,97)
	(11.371.391,83)	(13.904.009,57)
Aumento e diminuição:		
Nas contas a receber	(1.410.405,81)	696.948,68
Nos estoques e terrenos para urbanização	(656.224,31)	(539.643,01)
Em impostos a recuperar	47.951,54	380.225,55
Em crédito do FCVS	58.968.893,88	(8.699.200,11)
Em depósitos judiciais	----	22.613,06
Em fornecedores	4.716,58	(16.947,81)
Em obrigações trabalhistas e sociais	(367.057,18)	138.715,00
Em impostos e contribuições a recolher	2.791.311,36	(33.814,57)
Em recursos de terceiros	1.038.719,17	141.099,83
Em adiantamento de adquirentes	(41.556,55)	(49.909,64)
Em Credores por recursos vinculados	(1.170.958,38)	2.287.253,65
Em outras contas a pagar	(56.649,53)	141.547,30
Caixa aplicado nas atividades operacionais	47.777.348,94	(19.435.121,64)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de imobilizado	(500.617,17)	(559.379,64)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	(500.617,17)	(559.379,64)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos	(58.968.893,88)	8.699.200,11
Aumento de Capital	14.330.000,00	11.000.000,00
Caixa aplicado nas atividades de financiamento	(44.638.893,88)	19.699.200,11
(Diminuição)/ aumento nas disponibilidades	2.637.837,89	(295.301,17)
Demonstração do aumento nas disponibilidades		
No início do exercício	4.390.457,31	4.685.758,48
No final do exercício	7.028.295,20	4.390.457,31
(Diminuição)/ aumento nas disponibilidades	2.637.837,89	(295.301,17)

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**
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.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**
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 2021**
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.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**
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>2021</u>	<u>2020</u>
Caixa e bancos Cohab	937.573,65	57.539,42
Aplicações financeiras Cohab	<u>1.731.519,04</u>	<u>1.012.434,55</u>
	<u>2.669.092,69</u>	<u>1.069.973,97</u>
Caixas e bancos de terceiros (Nota explicativa 12)	143.756,89	116.645,67
Aplicações financeiras de terceiros (Nota explicativa 12)	<u>4.215.445,62</u>	<u>3.203.837,67</u>
	<u>4.359.202,51</u>	<u>3.320.483,34</u>
Saldo total disponível	<u>7.028.295,20</u>	<u>4.390.457,31</u>

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

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

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

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

7 Créditos do FCVS

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

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

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

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

Em última análise, caso não se consiga pela via judicial o reconhecimento da devida cobertura do saldo residual, o passivo resultante desse saldo residual, reconhecido como empréstimo no passivo, será assumido inteiramente pela Prefeitura de Campinas, na condição de Interveniante Garantidora, nos

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

termos do contrato de Confissão e Composição de Dívida firmado pela União, através do Banco do Brasil.

8 Estoques

No Circulante referem-se a materiais de escritório, limpeza e manutenção de obras.
No Não Circulante são imóveis disponíveis em conjuntos habitacionais para futura comercialização.
A Cohab-Campinas recebeu em cumprimento ao parágrafo segundo, do artigo 13, da Lei Complementar nº 184 de 01/11/2017, doações de frações ideais correspondentes a futuras unidades autônomas de apartamentos integrantes do empreendimento de interesse social.

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

9 Imobilizado

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

(a) Redução ao valor recuperável de ativos

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

10 Obrigações Trabalhistas e Sociais

	2021	2020
Férias a pagar	1.356.621,99	1.493.356,84
Contribuições trabalhistas	921.155,54	1.050.870,23
Salários a pagar	350.850,30	388.059,41
Outros	59.923,09	123.321,62
	2.688.550,92	3.055.608,10

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Empréstimos

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Empréstimos - Sistema Financeiro de Habitação	230.659.215,82	289.628.109,70

Empréstimos relacionados à dívida existente junto à Caixa Econômica Federal, assumida pelo Banco do Brasil, que se tornou credor da Companhia, conforme Contrato de Confissão e Composição de Dívida firmado com a União. Tratando-se de empréstimos relacionados ao Sistema Financeiro de Habitação, os mesmos têm vencimentos em até 25 anos, depois de decorrido o prazo de carência, com juros que variam de 0,4% a 10% ao ano mais variação monetária, e término de prazo para o ano de 2019.

Os empréstimos estão garantidos pelos imóveis/unidades habitacionais vinculados aos planos de comercialização concedidos com recursos oriundos do FGTS, além da 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 31/12/2021, apresentada pelo Banco do Brasil, no valor de R\$ 450.883.111,71, incluindo a demonstração de mora, de R\$ 220.223.895,89. Os valores sem os efeitos da "inadimplência" são os demonstrados neste **item 11**:

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**Em reais, exceto quando indicado de outra forma**

O valor para 31/12/2021 a ser creditado para a Cohab-Campinas, pelo cômputo indevido da mora, das novações já efetivadas, e, conseqüente baixa dos Contrato de Empréstimos é de R\$ 17.917.248,62. A Cohab-Campinas aguarda a decisão judicial para a utilização do crédito de R\$ 17.917.248,62 visando a amortização da dívida perante o FGTS.

12 Recursos de terceiros

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

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

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

13 Adiantamentos de adquirentes

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

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

14 Receitas a realizar

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

15 Provisão para contingências

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

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

Quanto aos depósitos judiciais, esclarecemos:

Em março de 1994 a COHAB Campinas assinou um contrato de confissão e composição de Dívida com a UNIÃO por meio do seu agente Banco do Brasil, pela Lei 8727 de 1993. A partir de então a União, através do Banco do Brasil passou a ser credor da dívida dos Empréstimos do Sistema

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

Financeiro de Habitação (SFH), recursos oriundos do FGTS. As prestações eram disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, que detém os saldos dos contratos de empréstimos.

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

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

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

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

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

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

16 Patrimônio líquido

(a) Capital social

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

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

(b) Capital a integralizar

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

(c) Reserva de capital

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



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

Arly de Lara Romêo
Presidente

Luís Mokiti Yabiku
Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro

Letícia Martins Socio Ferreira
Diretora Jurídica

Jonatha Roberto Pereira
Diretor Técnico de Regularização Fundiária

Pedro Leone Luporini dos Santos
Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais

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