

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 2022.

**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 2022 destacamos:**

1- Através dos Serviços da Central de Atendimento – Serviço de Informação ao Cidadão – SIC, na sede da Cohab/Campinas foram atendidos: **19.031**, nos postos dos Agiliza Campinas foram atendidos Nova Aparecida: **291**, Ouro Verde: **418** e Campo Grande: **291**, totalizando um número de **20.031** atendimentos públicos.

Foram protocolizados **1.399** expedientes, através o SEI – Sistema Eletrônico de Informação e expedidas **41.946** correspondências.

2- Pela Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Gestão de Dados foram realizadas manutenções adaptativas nos programas desenvolvidos pela Cohab-Campinas;

**Desenvolvimento de Sistema:** Criação da Rotina Ordem de serviço no REM; Automação a Rotina Envio de Demanda no CIM; Criação das tabelas de fases de regularização e alteração da estrutura crf para dentro da tabela de fases; Alteração do Layout do Sistema de Auxílio Moradia – SAM para dar um visual mais moderno e intuitivo; Adequação da rotina transferir endereços com a nova metodologia de fases da área. Criação das rotinas de inclusão exclusão, alteração e consulta no layout novo do programa de Auxílio Moradia – SAM; Correção do CMP para não deixar de gravar o nome do usuário responsável pela saída da pasta. A rotina foi alterada para não pegar a informação do banco de dados, mas do usuário que está logado no OES; Alteração da rotina do Sistema de Regularização Fundiária - SRF que faz verificação de cadastros vigentes a partir de um arquivo “.TXT”, contendo uma lista de números de CPF. A rotina usava a base de dados do GCI e passou a usar a base de dados da Elógica através do Web Sevice disponibilizado; Inclusão da nova função de verificação de mutuário linkado à ‘web service’ da ELogica no sistema de regularização fundiária; Batimento dos dados de IPTU da planilha da PMC com os dados do GCI e geração de planilha com os dados dos cadastros encontrados. Alteração do texto do PDF gerado para as empresas que não possuem contrato com a COHAB do Sistema de Contratos.

**Implantação** do firewall Fortigate 100F para trabalhar em alta disponibilidade com a adição um segundo firewall; **Compras:** Switch 48 portas 100/1000 mbits, 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 feitos upgrades da plataforma VMware Vsphere; 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 873 atendimentos e mais 539 solicitações de serviço foram atendidas ao funcionários da Cohab.

3- Pela Coordenadoria de Licitações e Suprimentos: Abertos 6 processos licitatórios sob o rito do pregão presencial; registrados 137 contratos/aditamentos diversos; Atendimento a 256 processos de compras, com uma despesa total de R\$ 261.979,01; Atendimento a 80 solicitações para a contratação de serviços com despesa total anual de R\$ 58.383,85.

Controle e geração de 362 solicitações de pagamentos numeradas; controle e expedição de 11 portarias diversas, 08 ordens de fornecimentos diversas e 21 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 3.712 interessados e efetivamente cadastrados e atualizados 3.132.

**5**- Formalização do Contrato de Permissão de Uso do Cadastro de Interessados em Moradia da Cohab e Outras Avenças com a Construtora HM 65 Empreendimento Imobiliário Ltda para atendimento da demanda Habitacional do Empreendimento HM Bem Morar Parque São Jorge.

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 24/02/2022; prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa Novo Tempo Empreendimentos Imobiliários Ltda em 13/07/2022; 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 14/12/2022; prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa Tenda Negócios Imobiliários S.A em 16/06/202; prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa STH Construção e Incorporação SPE Ltda em 07/08/2022; prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa Roma Residencial Clube SPE em 23/09/2022 ,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 2022: Total de 1.491 Matrículas das seguintes áreas: Núcleo Residencial DIC V 4ª Fase, Núcleo Residencial Guararapes, Núcleo Residencial Bairro da Vitória 2ª Fase, Núcleo Residencial Palmares 1ª Fase, Núcleo Residencial Parque Família, Núcleo Residencial Novo Dic I 1ª e 2ª Fase, Núcleo Residencial Getúlio Vargas 2ª Fase e Núcleo Residencial Irmãos Sigris

- Orçamentos para atendimento das solicitações de associações de Moradores- REURB E e S: Vila Lunardi, Parque dos Pinheiros, Chácaras panorama, Beira Rio, Bairro da Vitória 2ª, 3ª e 4ª fase, Gleba E- Sosas, Urban 8- Vila Lunardi, Mafhuz, Cantinho do Céu, Dim Gilberto/ Puccamp, Fernanda Continuação, Lot. Chácara Recanto Colina Verde, Distrito Industrial, Empreenda Campinas, Eldorado dos Carajás, Vila Diva e Monte São

Total de orçamentos emitidos: R\$ 13.948.324,64

-Orçamentos convertidos em Contratos: Monte São, Vila Diva e Parque dos Pinheiros

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

Elaboração de Laudos de Avaliações:

- Termo de Convênio 17/2020 – SEI- PMC.2019.00013461-33:  
Elaboração de 46 Laudos de Avaliações de Imóveis.
- Termo de Convênio 02/21 – SEI- FUMEC.2019.00000342-01:  
Elaboração de 14 Laudos de Avaliações de Imóveis.
- Imóveis em contrapartida Lei 184/2017(EHIS - COHAB) e Lei 10.410/2000 – (07 empreendimentos):  
Residencial Alto do Taquaral; Residencial Arbo Park; Residencial Costa Laguna; Residencial Citá; Loteamento Terrazul; Loteamento Reserva Riviera; Loteamento Saint Claude (ainda não finalizado)
- Provenientes de imóveis pertencentes ao patrimônio Cohab:  
Rua Serra de Ibicaba (Antiga Rua 10), Quadra 19, N° 44;  
Rua Benedito Zucchi (03), N° 64 - Lote 50 - Quadra B - Conj. Hab. DIC V - 2ª Fase;  
Lotes 1,2,4,5,10,11,12,18 e 19 - Quadra M-1 (São Lucas);  
Reassentamento da Ocupação Nelson Mandela II (DIC V - 6° fase);  
Nóbrega Quadra T - Lote 005;  
VI. Rica Quadra 4 - Lote C3;  
VI. Esperança Quadra I1 - Lote 001;  
DIC II Quadra DD - Lote 001;  
DIC III Quadra S - Lote 001;  
DIC II Quadra M - Lote 12.

**9- Atendimento interno da Cohab:**

- Vistoria e elaboração de relatórios sobre a situação de áreas pertencentes à Cohab em outro município - (02 áreas):  
Santa Bárbara D'Oeste.
- Vistoria e elaboração de relatório sobre o andamento das obras e situação de Loteamentos (04 loteamentos):  
Terras do Friburgo; Loteamento Terrazul; Loteamento Reserva Riviera; Loteamento Saint Claude.
- Vistoria e elaboração de relatório atestando a conformidade das unidades doadas a esta Companhia, apontando eventuais correções, para embasar o recebimento das mesmas - (07 empreendimentos):  
Residencial Alto do Taquaral; Residencial Arbo Park; Residencial Costa Laguna; Residencial Citá Loteamento Terrazul; Loteamento Reserva Riviera; Loteamento Saint Claude (ainda não finalizado)
- Vistoria para verificar situação de lote pertencente à Cohab:  
Quadra E3 do Jardim Rosalina.
- Vistoria e elaboração de relatório sobre infiltração nos muros de divisa:  
Lote localizado na Quadra J3 do Jardim Rosalina.
- Vistoria e elaboração de relatório sobre afloramento de água:  
Lote 7 da Quadra SS do DIC V.

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

Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – LC 312/2021  
Certidão Informativa Novas e Atualizadas – 182 certidões informativas;  
Cadastramento de Glebas: 14 protocolos em análise e - 9 protocolos concluídas;  
Pré-Cadastramento de Glebas: 4 protocolos em análise e - 1 protocolo concluído;  
Parcelamento de Solo pela PMC – 0 protocolo em análise (não foi dado entrada na PMC); 1 protocolo aprovado – 401 lotes urbanizados;  
Parcelamento de Solo pela COHAB: 11 protocolos na fase de análise e 0 aprovado;  
Aprovação de Condomínio HVM pela Cohab Campinas:  
HMH em análise: 1 protocolo = 24 unidades  
HVM em análise: 12 protocolos = 4.878 unidades  
HVM aprovados: 07 protocolos = 1.718 unidades

**11- Parceria – EHIS-COHAB – 36 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:**

- Elaboração de projetos técnicos de pavimentação e drenagem das águas pluviais - (03 núcleos):  
Núcleo Residencial Jardim Palmares Fase 1;  
Núcleo Residencial Parque Cidade Campinas III – 2ª Etapa;  
Núcleo Residencial Vila Progresso Fase 1.

- Elaboração de Relatórios Fotográficos, Atestados de Infraestrutura e Estudos Preliminares das Desconformidades, após realização de vistoria - (01 Núcleo Residencial): Núcleo Residencial Parque Cidade Campinas II – Fases 1 e 2.
- Elaboração de estudo de viabilidade e estimativa de custos para implantação de lotes de remanejamento - (01 Núcleo Residencial): Núcleo Residencial Vila Progresso Fase 2.
- Elaboração de estudo para implantação de rede de drenagem de águas pluviais em viela sanitária - (01 núcleo): Núcleo Residencial Princesa D'Oeste (Quadra G).
- Elaboração de projetos de drenagem de águas pluviais e perfil longitudinal das vias - (01 núcleo): Núcleo Residencial Parque da Amizade – 1ª Fase A.

Apoio PMC – Prefeitura Municipal de Campinas:

- Elaboração de projetos e orçamento para a execução de pavimentação e drenagem de águas pluviais - (01 bairro): Bairro Jardim Campo Belo 1, 2 e 3.
- Elaboração dos orçamentos para obras de pavimentação e drenagem - (11 bairros): Jardim Cãmpana Grande; Jardim Itayu; Jardim Lisa II; Jardim Monte Líbano; Jardim Sul América; Parque dos Pomares; Parque Centenário Parque São Paulo; Jardim Itatinga; Satélite Iris II; Vila Palmeiras.
- Elaboração de projetos geométrico e de drenagem de águas pluviais de loteamento implantado em área do FUNDAP – (01 Área de Propriedade do FUNDAP): DIC V - 6ª Fase.

**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 N° 14.257 de 01/12/2021 e Portaria ME N° 117, de 06/01/2022. A Lei 13.932/2019, alterou a Lei 10.150/2000, da seguinte maneira: “*Art. 3º-A. Os créditos com valor já apurado e marcados como auditados nos sistemas e controles da CEF na posição de 31 de agosto de 2017 integrarão processos de novação, considerados a titularidade e o montante constantes nesses registros. Parágrafo único. Não se aplica o disposto no § 23 do art. 3º desta Lei aos contratos referenciados no caput deste artigo.*”

A Lei publicada em 12/12/2019 propõe efeitos retroativos a 31/08/2017, o que no entendimento da área financeira fere o princípio da irretroatividade. Essa lei fere também todos os demais normativos aprovados e existentes nos manuais e normas de procedimentos aprovados pelo Conselho Curador do FCVS que se refere ao direito de o agente financeiro

efetuar, via de regra, a qualquer tempo recurso administrativo para discussão de negativas dos saldos devedores residuais e/ou de reconhecimentos parcial, efetuadas por parte do FCVS. Até a presente data essas normas não foram alteradas nos normativos existentes. De outra maneira e não menos importante são as contribuições compulsórias efetuadas pelos promitentes compradores ao longo da existência do financiamento, e, repassadas pelo agente financeiro ao FCVS. Ou seja, os promitentes compradores cumpriram sua parte que é o pagamento das contribuições ao FCVS para ao final da contratação o saldo residual ser assumido e pago pelo FCVS. Com essa lei, o FCVS “deixa de pagar a dívida “muito embora tenha recebido compulsoriamente as contribuições. Em consequência, a Cohab-CP/Prefeitura Municipal de Campinas assumirão as dívidas não pagas pelo FCVS/União, visto que os créditos do FCVS/ saldos residuais garantem o pagamento da dívida da Cohab perante o FGTS (Contratos de empréstimos e retorno).

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

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 aos Processos de Novação (VAF1+VAF2) e Assunção (VAF3+VAF4) de Dívidas FCVS, esclarecemos que o FCVS/União segrega em 4 partes o saldo devedor residual de sua responsabilidade da seguinte maneira: VAF1 – Valor de responsabilidade do FCVS, devido ao Agente Financeiro; VAF2 – Valor inicial de responsabilidade do FCVS, devido à Caixa 2ª linha (FGTS), por sua participação na alocação de recursos; VAF3 - Valor de responsabilidade da Caixa 2ª linha (atualmente responsabilidade da União/Tesouro Nacional quando da novação) junto ao Agente Financeiro, relativo a diferença entre o Saldo Devedor Teórico e o Saldo Devedor Padrão FCVS - Pró-rata (DL 97.222/88), para contratos firmados até 24/11/1986, com evento TPZ ocorridos a partir de 15/12/1988, a ser pago ao FGTS; VAF4 - Valor de responsabilidade da Caixa 2ª linha (atualmente responsabilidade da União/Tesouro Nacional quando da novação) junto ao Agente Financeiro, relativo a diferença entre os saldos evoluídos à taxa da novação e à taxa de juros contratual (Art. 44 da Medida Provisória 1.985-35/2000 e sucedâneas), para contratos firmados até 31/12/1987. **Portanto, encontram-se em trâmite os processos: a) 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, ainda 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); **b) 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); **c) sexto lote** de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: após auditoria da CGU, fomos informados, em 28/11/2022, sobre a desmarcação de 172 contratos, com saldos devedores residuais de novação e assunção de R\$ 1.260.957 (um milhão, duzentos e sessenta mil novecentos e cinquenta e sete reais), retificando os valores do sexto lote: Pré-Novação Posição 01/01/2021, no valor de R\$ 32.363.204 (trinta e dois milhões, trezentos e sessenta e três mil duzentos e quatro reais), e, Pré-Assunção Posição 01/02/2021, no valor de R\$ 13.917.548 (treze milhões, novecentos e dezessete mil quinhentos e quarenta e oito reais). Esses créditos FCVS referem-se à totalidade de 1.932 contratos com saldos devedores residuais de R\$ 46.280.752 (quarenta e seis milhões, duzentos e oitenta mil setecentos e cinquenta e dois reais); **d) sétimo lote** de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: Pré-Novação Posição 01/01/2022, no valor de R\$ 129.638 (cento e vinte e nove mil seiscentos e trinta e oito reais), e, Pré-Assunção Posição 01/02/2022, no valor de R\$ 17.472 (dezesete mil quatrocentos e setenta e dois reais). Esses créditos FCVS referem-se à totalidade de 10 contratos com saldos devedores residuais de R\$ 147.110 (cento e quarenta e sete mil cento e dez reais), em tramitação na STN; **e) oitavo lote** de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: Pré-Novação Posição 01/03/2022, no valor de R\$ 602.310 (seiscentos e dois mil trezentos e dez reais), e, Pré-Assunção Posição 01/04/2022, no valor de R\$ 232.990 (duzentos e trinta e dois mil novecentos e noventa reais). Esses créditos FCVS referem-se à totalidade de 35 contratos com saldos devedores residuais de R\$ 835.301 (oitocentos e trinta e cinco mil trezentos e um reais), em preparação para envio à STN. Ou seja, em síntese há em trâmite, posicionados em suas respectivas datas, R\$ 33.095.152 (trinta e três milhões, noventa e cinco mil cento e cinquenta e dois reais) em Pré-Novação e R\$ 21.342.510 (vinte e um milhões, trezentos e quarenta e dois mil quinhentos e dez reais) em Pré-Assunção, na totalidade de R\$ 54.437.662 (cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e trinta e sete mil seiscentos e sessenta e dois reais) em saldos devedores residuais e que deverão ser utilizados para a amortização da dívida desta Companhia perante o FGTS/CER.

#### 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 0000579-97.2013.403.6134 (Americana), Processo nº 0005603-79.2013.4.03.6143 (Limeira), Processo nº 0006870-20.2015.4.03.6110 (Sorocaba), Processo nº 5004349-49.2017.4.03.6109 (Piracicaba) e Proc. nº 5001783-42.2017.4.03.6105 (Campinas), Processo n.º 5001397-72.2019.4.03.6127 (São João da Boa Vista).

Destaca-se que no âmbito da ACP Campinas a sentença prolatada em junho de 2019, parcialmente favorável à COHAB, impondo ao FCVS/União prazos certos para efetivação dos pagamentos relativos aos saldos residuais apurados nos contratos habitacionais foi reformada pelo Tribunal no julgamento dos recursos de apelação interpostos pelas partes, conforme dispositivo do acórdão que a seguir transcreve-se:

“Ante o exposto, declaro a nulidade parcial da sentença, no capítulo em que procedeu à apreciação da situação específica de cada grupo de mutuários, subsistindo o provimento apenas na parte em que fixou tese jurídica geral para declarar o direito dos titulares dos contratos de financiamento quitados, firmados no âmbito do SFH, à liberação da hipoteca e à outorga de escritura definitiva do imóvel pelo agente financeiro, mediante a quitação do resíduo do saldo devedor remanescente da liquidação dos contratos de financiamento habitacional, através dos recursos recolhidos ao FCVS.

Dou provimento à apelação da COHAB-Campinas para ampliar os limites subjetivos do provimento jurisdicional e fixar tese jurídica geral para determinar que a obrigação de fazer imposta às Rés – consistente na quitação, mediante a utilização de recursos do FCVS, de eventual resíduo do saldo devedor remanescente da liquidação dos contratos de financiamento habitacional subjacentes à lide, e na consequente liberação da hipoteca e outorga da escritura definitiva dos imóveis aos mutuários – deverá se realizar em favor de todos os substituídos na presente lide que tenham quitado integralmente suas obrigações contratuais com o agente financeiro.

Dou provimento à apelação do Ministério Público Federal para condenar a COHAB-Campinas a restituir aos mutuários os valores pagos indevidamente a título de complementação dos saldos residuais dos contratos de financiamento habitacional.

Nego provimento aos recursos de apelação da Caixa Econômica Federal e da União Federal.

Fixo o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para cumprimento das obrigações de fazer impostas às Rés, assinalando como termo inicial do decurso do prazo, em relação a cada contrato, a data da promoção pelos lesados, em caráter individual, da liquidação e execução da sentença genérica, observada a incidência de multa moratória de R\$ 100,00 (cem reais), por dia de atraso ao prazo estabelecido nesta decisão, para cada Ré, em relação a cada contrato descumprido, na forma do art. 537, do Código de Processo Civil.”

Em relação à referida Decisão foram opostos Embargos de Declaração pela Cohab- Campinas, CEF e União, e encontra-se pendente de julgamento.

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. As partes recorreram, e o processo encontra-se pendente de julgamento.

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

Por sua vez, a sentença da ACP de Limeira julgou improcedente os pedidos em relação a CEF e União dada a ausência de direitos coletivos lato sensu passíveis de tutela no caso concreto, de sorte que não caberia discutir, neste processo, se os impedimentos à obtenção da novação pela Companhia de Habitação são fruto de exigências burocráticas ilegais/abusivas. Já em relação à Cohab Campinas julgou procedente os pedidos para determinar que a Companhia, em até 60 dias, outorgue escritura definitiva aos seus mutuários que pagaram integralmente as parcelas do financiamento habitacional cujo contrato previa a cobertura pelo FCVS, independentemente do deferimento dessa cobertura pela CEF ou por outro órgão federal.

Essa decisão foi objeto de embargos de declaração pela Cohab e Ministério Público Federal, tendo o juiz rejeitado o da Cohab e acolhido o do MPF para determinar que a Companhia, “em até 60 dias, outorgue escritura definitiva aos seus mutuários que pagaram integralmente as parcelas do financiamento habitacional cujo contrato previa a cobertura pelo FCVS, independentemente do deferimento dessa cobertura pela CEF ou por outro órgão federal, devendo ainda manter na primeira página de seu site (<https://www.cohabcp.com.br/>), por 60 dias, link de acesso ao inteiro teor desta sentença, informando, em forma de ementa na página, o assunto da ação civil pública, o número dos autos e o órgão prolator (1º Vara Federal de Limeira)”.

Neste processo a Cohab Campinas irá interpor recurso de Apelação.

Quanto à ACP de São João da Boa Vista, ainda não foi proferida sentença de 1º grau. E a ACP de Piracicaba aguarda o julgamento do recurso interposto pelo MPF diante da decisão que reconheceu a ilegitimidade ativa daquele órgão e extinguiu o processo sem resolução do mérito.

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

Esta ação encontra-se pendente de 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.

O juiz manifestou-se nestes autos requisitando informações à Serventia do Cartório quanto ao andamento processual da Ação Civil Pública (ACP- Campinas) 5001783-42.2017.4.03.6105, considerando a matéria em discussão, oportunidade em que a serventia juntou o Acórdão e informou que aguarda-se decisão decorrente dos embargos de declaração interpostos pelas partes.

## 16- Ações individuais

A Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB CAMPINAS possui em torno de 1.999 processos judiciais em andamento. Estas ações compreendem principalmente execuções fiscais, adjudicação compulsória, obrigação de fazer, usucapião, interpelação Judicial e rescisão contratual c.c. reintegração de posse. Há 182 processos no âmbito da Justiça Federal, 712 processos no âmbito da Justiça Estadual e 17 processos no âmbito da Justiça do Trabalho, e uma provisão de despesas para o exercício de 2023, na ordem de R\$2.365.863,59 (dois milhões, trezentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e três reais e cinquenta e nove centavos), para despesas “provável com quantificação de valor.”

No âmbito da Justiça Estadual, destacamos as Execuções Fiscais propostas em face da Cohab Campinas, que somam 1.438 ações, sendo que 1.105 ações foram propostas pelo Município de Campinas e 333 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. Neste diapasão, verificou-se que no ano de 2022 a Prefeitura Municipal de Campinas requereu junto à Vara de Execuções Fiscais a extinção de algumas execuções decorrentes da quitação dos débitos fiscais objeto do Refis 2021.

Ainda no âmbito Estadual, em relação aos processos ligados ao FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais, pelos quais os adquirentes vêm postulando a quitação do contrato e a outorga de escritura, existem cerca de 64 ações que foram ajuizadas pelos adquirentes, tendo no polo passivo apenas a COHAB Campinas. Nestes casos elaboramos pedido de inclusão da Caixa Econômica Federal (CEF) no polo passivo 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.



Perante a Justiça Federal, também em relação aos processos ligados ao FCVS, existem aproximadamente 176 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.

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- Interpelações Judiciais e Ações de Rescisão Contratual c.c. Reintegração de posse

As Interpelações Judiciais são procedimentos judiciais que visam constituir o devedor em mora. Estas Interpelações instruem as ações de rescisão contratual com reintegração de posse. O ajuizamento dessas medidas judiciais, que foram suspensas temporariamente em decorrência da Pandemia Covid-19, ainda não foram retomadas 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 que viabiliza a extração de dados para o ajuizamento das ações.

Quanto às Interpelações e ações de Rescisão Contratual em andamento, soma-se em torno de 84 medidas judiciais. As ações de Intepelação Judicial e rescisão contratual envolvem um valor de cobrança no total aproximado de R\$ 785.212,11.

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

##### Contratos e aditivos de Parcerias - EHIS COHAB

Com a vigência da Lei Complementar Municipal n.º 312/2021, 34 contratos de parcerias com a iniciativa privada para aprovação de Empreendimentos Habitacionais com fundamento na lei anterior foram objeto de termo aditivo para alteração dos parâmetros de aprovação do empreendimento/ loteamento na forma do previsto no artigo 40 da nova legislação, ficando está Coordenadoria responsável pelos trâmites internos e externos para formalização de tais instrumentos.

#### A Diretoria

**Balço Patrimonial – Em 31 de dezembro (Em reais)**

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	9.364.059,09	7.028.295,20	Fornecedores e prestadores serviços		2.481,73	13.339,80
Contas a receber	6	8.669.220,33	7.284.417,97	Obrigações Trabalhistas e sociais	10	3.123.141,05	2.688.550,92
Estoques	8	60.974,33	55.325,12	Impostos e contribuições a recolher		1.006.470,73	3.115.375,02
Impostos a recuperar		349.443,52	258.338,91	Recursos de terceiros	12	6.966.060,16	4.357.707,80
		<b>18.443.697,27</b>	<b>14.626.377,20</b>	Outras contas a pagar		28.699,25	28.325,11
						<b>11.126.852,92</b>	<b>10.203.298,65</b>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		<b>243.299.822,18</b>	<b>233.254.861,23</b>	Empréstimos	11	240.710.199,65	230.659.215,82
Contas a receber	6	17.121.649,21	17.943.617,37	Adiantamentos de adquirentes	13	798.446,91	825.251,85
Estoques	8	3.754.813,61	3.754.813,61	Credores por Recursos Vinculados		14.786.450,07	13.664.058,04
Depósitos Judiciais		8.458.900,26	5.876.448,56	Receitas a Realizar	14	3.354.171,93	3.354.171,93
Crédito do FCVS	7	200.326.746,75	192.858.214,62	Provisão para contingências	15	2.365.863,59	2.361.456,11
Terrenos para urbanização		13.637.712,35	12.821.767,07	Outras contas a pagar		2.362.365,15	2.194.017,81
<b>Investimentos</b>		<b>53.889,97</b>	<b>53.889,97</b>			<b>264.377.497,30</b>	<b>253.058.171,56</b>
<b>Imobilizado</b>	9	<b>2.514.011,19</b>	<b>2.512.308,91</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	16		
		<b>245.867.723,34</b>	<b>235.821.060,11</b>	Capital social		92.649.083,00	74.749.083,00
				Reserva de capital		235.898,47	235.898,47
				Prejuízos acumulados		(87.799.014,37)	(76.568.568,01)
				Prejuízos do exercício		(16.278.896,71)	(11.230.446,36)
						<b>(11.192.929,61)</b>	<b>(12.814.032,90)</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>264.311.420,61</b>	<b>250.447.437,31</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>264.311.420,61</b>	<b>250.447.437,31</b>

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

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Receita de Produção	30,00	612,00
Receita de Comercialização	3.961.160,78	6.592.018,96
Receita de Gestão e Crédito	290.930,40	287.275,86
Receita de Repasse	5.292.227,16	7.530.000,00
(-) Dedução Pasep e Cofins	(303.709,96)	(403.883,64)
<b>Receitas líquidas de vendas e serviços</b>	<b>9.240.638,38</b>	<b>14.006.023,18</b>
Despesas administrativas	(24.130.366,85)	(21.812.292,77)
Despesas Tributárias	(21.456,07)	(1.831.021,27)
Despesas operacionais	(3.647.867,83)	(3.401.452,02)
Outras receitas	880,40	2.533,42
<b>Prejuízo operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>(18.558.171,97)</b>	<b>(13.036.209,46)</b>
<b>Resultado financeiro</b>		
Receitas financeiras	2.279.275,26	1.805.763,10
Despesas financeiras	-	-
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>2.279.275,26</b>	<b>1.805.763,10</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(16.278.896,71)</b>	<b>(11.230.446,36)</b>
<b>Cotas do capital social no final do exercício</b>	<b>92.649.083</b>	<b>74.749.083</b>
<b>Prejuízo por cota do capital social ao final do exercício</b>	<b>(0,17)</b>	<b>(0,15)</b>



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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>	(16.278.896,71)	(11.230.446,36)
Resultados abrangentes	-	-
<b>Prejuízo do exercício</b>	<u>(16.278.896,71)</u>	<u>(11.230.446,36)</u>

**Demonstração das mutações do patrimônio social**  
 (Em reais)

	<b>Capital social</b>	<b>Capital social a integralizar</b>	<b>Reserva de capital</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 01 de janeiro de 2021</b>	<b>69.549.083,00</b>	<b>(9.130.000,00)</b>	<b>235.898,47</b>	<b>(76.568.568,01)</b>	<b>(15.913.586,54)</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(11.230.446,36)	<b>(11.230.446,36)</b>
Aumento de capital	13.500.000,00	830.000,00	-	-	<b>14.330.000,00</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>83.049.083,00</b>	<b>(8.300.000,00)</b>	<b>235.898,47</b>	<b>(87.799.014,37)</b>	<b>(12.814.032,90)</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(16.278.896,71)	<b>(16.278.896,71)</b>
Aumento de capital	25.000.000,00	(7.100.000,00)	-	-	<b>17.900.000,00</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>108.049.083,00</b>	<b>(15.400.000,00)</b>	<b>235.898,47</b>	<b>(104.077.911,08)</b>	<b>(11.192.929,61)</b>



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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(16.278.896,71)</b>	<b>(11.230.446,36)</b>
<b>Ajustes por:</b>		
Provisão/ reversão de provisões para contingências	4.407,48	(36.864,80)
Depreciação e amortização	597.238,63	510.659,34
Juros contratuais	(548.299,87)	(614.740,01)
	<b>(16.225.550,47)</b>	<b>(11.371.391,83)</b>
<b>Aumento e diminuição:</b>		
Nas contas a receber	(14.534,33)	(1.410.405,81)
Nos estoques e terrenos para urbanização	(821.594,49)	(656.224,31)
Em impostos a recuperar	(91.104,61)	47.951,54
Em crédito do FCVS	(7.468.532,13)	58.968.893,88
Em depósitos judiciais	(2.582.451,70)	----
Em fornecedores	(10.858,07)	4.716,58
Em obrigações trabalhistas e sociais	434.590,13	(367.057,18)
Em impostos e contribuições a recolher	(2.108.904,29)	2.791.311,36
Em recursos de terceiros	2.608.352,36	1.038.719,17
Em adiantamento de adquirentes	(26.804,94)	(41.556,55)
Em Credores por recursos vinculados	1.122.392,03	(1.170.958,38)
Em outras contas a pagar	168.721,48	(56.649,53)
<b>Caixa aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(25.016.279,03)</b>	<b>47.777.348,94</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisições de imobilizado	(598.940,91)	(500.617,17)
<b>Caixa aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>(598.940,91)</b>	<b>(500.617,17)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de empréstimos	10.050.983,83	(58.968.893,88)
Aumento de Capital	17.900.000,00	14.330.000,00
<b>Caixa aplicado nas atividades de financiamento</b>	<b>27.950.983,83</b>	<b>(44.638.893,88)</b>
<b>(Diminuição)/ aumento nas disponibilidades</b>	<b>2.335.763,89</b>	<b>2.637.837,89</b>
<b>Demonstração do aumento nas disponibilidades</b>		
No início do exercício	7.028.295,20	4.390.457,31
No final do exercício	9.364.059,09	7.028.295,20
<b>(Diminuição)/ aumento nas disponibilidades</b>	<b>2.335.763,89</b>	<b>2.637.837,89</b>

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2022**  
**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 2022**  
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 2022**  
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 2022**  
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>2022</u>	<u>2021</u>
Caixa e bancos Cohab	329.441,81	937.573,65
Aplicações financeiras Cohab	2.067.062,41	1.731.519,04
	<u><b>2.396.504,22</b></u>	<u><b>2.669.092,69</b></u>
Caixas e bancos de terceiros (Nota explicativa 12)	108.294,52	143.756,89
Aplicações financeiras de terceiros (Nota explicativa 12)	6.859.260,35	4.215.445,62
	<u><b>6.967.554,87</b></u>	<u><b>4.359.202,51</b></u>
<b>Saldo total disponível</b>	<u><b>9.364.059,09</b></u>	<u><b>7.028.295,20</b></u>



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2022**  
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

**6 Contas a receber**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Contratos de financiamentos a receber – Não Circulante	17.121.649,21	17.943.617,37
Contratos de financiamentos a receber em atraso	2.854.641,32	2.434.732,00
Contratos a receber transferidos do Longo para o Curto Prazo	2.122.659,36	2.054.472,72
Saldo a Receber - Empreendimentos - CIM	30.967,84	-----
Valor a Receber – Contrato REFIS PMC 2021	<u>3.660.951,81</u>	<u>2.795.213,25</u>
	<b>25.790.869,54</b>	<b>25.228.035,34</b>
Valores apresentados no:		
Circulante	8.669.220,33	7.284.417,97
Não circulante	17.121.649,21	17.943.617,37

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\$ 4.977.300,68 e de R\$ 17.121.649,21 no ativo não circulante.

O valor a receber – Contrato REFIS 2021, no valor de R\$ 3.660.951,81 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>2022</u>	<u>2021</u>
Crédito do fundo de compensação de variações salariais - FCVS	200.326.746,75	192.858.214,62
	<b>200.326.746,75</b>	<b>192.858.214,62</b>

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 2022**  
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.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Circulante	60.974,33	55.325,12
Não Circulante	3.754.813,61	3.754.813,61

**9 Imobilizado**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Vida útil</b>
Terrenos	848.266,70	848.266,70	
Edifícios	141.663,85	145.391,89	47 anos
Móveis e utensílios	32.419,28	34.917,68	2 - 12 anos
Máquinas e equipamentos	35.189,42	40.980,90	2 - 10 anos
Veículos	21.082,96	34.234,00	4 - 12 anos
Computadores e Periféricos	105.085,16	148.603,12	2 - 5 anos
Outros Componentes	1.330.303,82	1.259.914,62	2 - 10 anos
	<b>2.514.011,19</b>	<b>2.512.308,91</b>	

**(a) Redução ao valor recuperável de ativos**

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, 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**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Férias a pagar	1.536.893,61	1.356.621,99
Contribuições trabalhistas	1.060.112,65	921.155,54
Salários a pagar	464.178,21	350.850,30
Outros	61.956,58	59.923,09
	<b>3.123.141,05</b>	<b>2.688.550,92</b>

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2022**  
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

**11 Empréstimos**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Empréstimos - Sistema Financeiro de Habitação	<u>240.710.199,65</u>	<u>230.659.215,82</u>

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

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

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

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

Por outro lado, o FGTS desconsidera que o assunto está sub-júdice e enquadra a Cohab-Campinas na situação de inadimplente, o que resulta na posição da dívida em 31/12/22, apresentada pelo Banco do Brasil, no valor de R\$ 501.123.629,96, incluindo a demonstração de mora, de R\$ 260.413.430,30

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

	<b>BANCO DO BRASIL</b>	<b>COHAB-CAMPINAS</b>
Dívida em 31/12/22	<b>R\$ 501.123.629,96</b>	<b>R\$ 240.710.199,65</b>
Desconto da Mora	R\$(260.413.430,30)	
Posição em 31/12/22	<b>R\$ 240.710.199,66</b>	<b>R\$ 240.710.199,65</b>

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

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

O valor para 31/12/2022 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\$ 18.768.975,00.

A Cohab-Campinas aguarda a decisão judicial para a utilização do crédito de R\$ 18.768.975,00 visando a amortização da dívida perante o FGTS.

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2022**  
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**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 2022 de R\$ 798.446,91 (2021: R\$ 825.251,85) 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>2022</u>	<u>2021</u>
Processos trabalhistas	703.665,02	106.200,00
Processos cíveis/Tributários	<u>1.662.198,57</u>	<u>2.255.256,11</u>
	2.365.863,59	2.361.456,11
Depósitos judiciais	<u>(8.458.900,26)</u>	<u>(5.876.448,56)</u>

Quanto aos depósitos judiciais, esclarecemos:

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2022**  
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Dessa forma, o saldo de depósitos judiciais se refere aos pagamentos realizados pela Cohab-Campinas na citada ação, correspondente aos valores que entende como devidos a título de retorno dos contratos de empréstimos junto à CEF, atualizados conforme extrato para 31/12/2022.

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 2022 de R\$ 1.622.506,27 (2021: R\$ 7.208.916,95) 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 2022 de R\$ 84.876,23 (2021: R\$ 33.626,97).

Em relatório o Departamento Jurídico apresenta um processo de Ação de Cobrança de Aluguéis movida pelo Hotel Vila Rica, em face da COHAB (Processo nº 0026943-86.2012.8.26.0114). Ocorre que a referida ação se encontra em fase de cumprimento de sentença, pendente de decisão do juízo, quanto ao pedido de afastamento total da dívida, sob o argumento de estar o prédio da rua São Carlos, 677, construído em área pública, impugnação dos valores discutidos na ação, no caso de entendimento do juiz, pela validade da dívida, e ainda, quanto ao bem ofertado à penhora, por parte da Cohab/Campinas. O processo, foi considerado como provável sem quantificação.

**16 Patrimônio líquido**

**(a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social era de R\$ 108.049.083,00 divididos em 108.049.083 quotas, distribuídas da seguinte forma:

<u>Quotista</u>	<u>Quotas</u>	<u>Valor R\$</u>
Prefeitura Municipal de Campinas	108.048.443	108.048.443,00
Anna Maria Afonso Ferreira	128	128,00
Geraldo Cesar Bassoli Cezare	128	128,00
Antonio Leite Carvalhaes	128	128,00
Elvino Silva Filho	128	128,00
Vera Gomes Julio Balbo e/ou Sonia Gomes Julio Mossa	128	128,00
	<b><u>108.049.083</u></b>	<b><u>108.049.083,00</u></b>

**(b) Capital a integralizar**

Em 31 de dezembro de 2022 havia 15.400.000 quotas a serem integralizadas, no montante de R\$ 15.400.000,00 conforme utilização de recursos orçamentários autorizada pela Lei Municipal nº 16.291 de 19/09/22, publicada no Diário Oficial Municipal no dia 20 de setembro de 2022

**(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 2022**  
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Arly de Lara Romêo  
**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**

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