



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

# **COHAB/CAMPINAS**

## **RELATÓRIO**

### **QUANTITATIVO**

### **DE ATIVIDADES**

### **EXERCÍCIO DE 2022**

(O presente Relatório contém 41 páginas)



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

**ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS -  
COHAB/CAMPINAS**

Prefeito Municipal  
**DÁRIO GIOLLO JORGE SAADI**

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

**LUIZ FELIPE DE OLIVEIRA THEODORO**  
Presidente

**SIDNEI MAZEGA**  
Substituto Legal

**REGINALDO RIBAS DE ALCÂNTARA**  
Membro

**ARLY DE LARA ROMÃO**  
Membro

**PAULA ANDREA PIOLTINE ANSELONI NISTA**  
Membro

**ELIANE MÁRCIA MARTINS**  
Membro

**MARÍLIO DE CARVALHO MENDES**  
Membro

**ANDREA PAULA B VON ZUBEN e MAURÍCIO GOMES DOS SANTOS**  
Membro

**NEWTON CESÁRIO FRATESCHI**  
Membro

**CAROLINA BARACAT DO NASCIMENTO LAZINHO**  
Membro



**CONSELHO FISCAL**

PETER PANUTO

CLAÚDIO LUIZ PAULELLA

DENILSON RUIZ MONTEZANI

**DIRETORIA EXECUTIVA**

ARLY DE LARA ROMÃO  
Diretor Presidente

LUÍS MOKITI YABIKU  
Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro

JONATHA ROBERTO PEREIRA  
Diretor Técnico de Regularização Fundiária

PEDRO LEONE LUPORINI DOS SANTOS  
Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais

LETÍCIA MARTINS SOCIO FERREIRA e ELIANE MÁRCIA MARTINS  
Diretora Jurídica



## Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

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 Service disponibilizado; Inclusão da nova função de verificação de mutuário linkado à "web service" da Elógica 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- Fomalização 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, como 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 16/06/2022; 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 Sigríst

- 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- Sousas, Urban 8- Vila Lunardi, Mahuz, Cantinho do Céu, Dom Gilberto/ Puccamp, Fernanda Continuação, Lot. Chácara Recanto Colina Verde, Distrito Industrial, Empreenda Campinas, Eldorado dos Carajás, Vila Diva e Monte Sião

Total de orçamentos emitidos: R\$ 13.948.324,64

-Orçamentos convertidos em Contratos: Monte Sião, 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, Nº 44;
- Rua Benedito Zucchi (03), Nº 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 - 6ª fase); Nóbrega Quadra T - Lote 005;
- Vl. Rica Quadra 4 - Lote C3;
- Vl. Esperança Quadra 11 - 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: Empreendimento 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 concluídos; Prê-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 HMV pela Cohab Campinas: HMH em análise: 1 protocolo = 24 unidades; HMV em análise: 12 protocolos = 4.878 unidades; HMV aprovados: 07 protocolos = 1.716 unidades

11- Parceria – EHIS-COHAB – 36 Contratos Firmados com empreendedores da Construção Civil:

- 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 via 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 Campina Grande; Jardim Itayú; 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.

A época da criação do SFH (1964) já era possível vislumbrar a possibilidade de descompasso nas operações do SFH em face das diferenças entre os índices de reajuste das prestações e dos saldos devedores das Promessas de Compra e Venda. Em razão disso, em 1965, foi criado o Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, para assumir os eventuais saldos devedores residuais apurados ao final do prazo dos contratos de comercialização das habitações.

A Cohab-Campinas paga o retorno do Empréstimo referente aos empreendimentos habitacionais com os recursos oriundos das prestações recebidas dos adquirentes das habitações, nas condições do contrato de promessa de venda, ou seja, até o decurso do prazo de pagamento estabelecido nesse contrato de promessa de compra e venda.

A respeito do Contrato de Empréstimo: Em 30/03/1994 foi firmado "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas entre a União, através do Banco do Brasil S/A, na qualidade de seu agente financeiro, e a Companhia de Habitação Popular de Campinas, na forma prevista na Lei 8727 de 05/11/1993". A Prefeitura Municipal de Campinas tornou-se interventor-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:



## Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

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

Em razão da retenção indevida, o Município de Campinas adentrou com Ação Ordinária de Obrigação de Fazer, Processo originário: 1018538-73.2014.8.26.0114, da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Campinas/SP, para que o Banco do Brasil se abstenha de realizar os débitos em conta única do Município de Campinas, em razão do referido "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas". O Juízo remeteu para a Justiça Federal em razão de haver interesse da União, tendo sido distribuída sob nº 0002712-97.2016.4.03.6105.

Entretanto, a Cohab-Campinas propôs Ação de Consignação em Pagamento nº 0006887-08.2014.4.03.6105, que tramita pela 4ª Vara Federal de Campinas, e passou a efetuar, mensalmente, o depósito judicial das parcelas referentes ao "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas entre a União, através do Banco do Brasil S/A, nos valores que entende serem devidos corretos. O objeto é: manutenção da sistemática/condições de pagamento dos contratos de empréstimos firmados com o FGTS, pelas normas do SFH, especialmente as relativas do FCVS/FGTS - consoante autorizado pela Res CCFGTS 353/2000, que vinham sendo observadas até abril/2014, e que observavam a vinculação da exigência dos saldos residuais à novação das dívidas dos créditos do FCVS nos contratos individuais.

Em relação 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 sete reais) e, em trâmite Pré-Assunção - Posição em 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 sessenta e quatro reais), e, Pré-Assunção Posição 01/02/2021, no valor de R\$ 32.363.204 (trinta e dois milhões, trezentos e sessenta e quatro 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 (dezessete 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 0000579-97.2013.4.03.6134 (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 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 ser 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 cível pública, o número dos autos e o órgão prolator (1ª Vara Federal de Limeira)".

Neste processo a Cohab-Campinas irá interpor recurso de Apelação.





## Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

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 perante o FGVS 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 n.º 193/2020/CAF e contrato n.º 192/2020/CAF), sem cômputo de juros e encargos de mora, e promova o lançamento contábil dos encargos dessa natureza em separado, até a solução da demanda principal, que determinará quanto a sua exigibilidade.

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 destino 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 Interpelação 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 - EHS 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 esta Coordenadoria responsável pelos trâmites internos e externos para formalização de tais instrumentos.

A Diretoria



## PRESIDÊNCIA

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

## COORDENADORIA DO GABINETE DA PRESIDÊNCIA

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



**RESUMO DAS PRINCIPAIS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS**

Descrição da Atividade	Quantidade
Auxílio na escrituração de atas de reuniões de Diretoria	14
Auxílio na escrituração de atas de reuniões do Conselho de Administração	14
Escrituração de atas de Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária	03
Elaboração de pareceres e despachos em protocolos	22
Elaboração de pareceres em processos – SEI – Sistema Eletrônico de Informações	957
Processos eletrônicos – SEI gerados nas Unidades DIP e CGab	46
Preparação de processos para registro de Atas na Junta Comercial de São Paulo	05
Ofícios diversos	18

**COORDENADORIA DE GESTÃO DE PESSOAS**

Controle de Pessoal: Diretores, empregados CLT e cargos em comissão, estagiários, temporários e aprendizes; Rotinas de admissão e demissão; Contratação direta estagiários, aprendizes e cargo em comissão e concurso público (funcionários efetivos), documentação e integração; documentação de dispensa e pagamento, homologação; Controles de frequência: folhas de frequência e ponto eletrônico, pagamento e compensação de horas (banco de horas); Folha de Pagamento: Controle, processamento da folha de pagamento dos empregados, estagiários e aprendizes; Férias: Elaboração de cronograma anual de férias, controle e pagamento; Benefícios: Controle e pagamento de benefícios aos empregados, estagiários e aprendizes (Vale refeição/alimentação, vale transporte, bônus supermercado, convênio médico, auxílio creche); Encargos sociais mensais: Controle e recolhimento dos encargos mensais: INSS, FGTS e IRRF dos empregados e conselheiros; E-Social: transmissão de arquivos de toda movimentação de pessoal mensal (admissões, demissões, pagamentos, afastamentos, etc.) para empregados e estagiários. Encargos Anuais: DIRF e Informe de Rendimentos; Controle dos Programas PCMSO, PGR, Campanhas, CIPA; Envio de informações ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo para realização das auditorias e pelo sistema AUDESP.

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

**Data base:** mês de maio

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

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

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

**Forma de pagamento:** crédito em conta salário do Banco Bradesco

**DIREITOS PREVIDENCIÁRIOS**

Auxílio doença e auxílio doença acidentário

Salário família

Salário maternidade

Aposentadorias: por invalidez; por idade; por tempo de contribuição integral e aposentadoria especial

**DIREITOS LEGISLATIVOS**

Férias

FGTS

13º salário

Vale transporte

**DIREITOS DO ACORDO COLETIVO**

Horas extras

Ausências justificadas



## Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

Estabilidade para adotantes  
Licença para adotantes  
Estabilidade para empregados em via de aposentadoria

### BENEFÍCIOS DO ACORDO COLETIVO

Vale refeição/alimentação no valor R\$1.600,00 mensais para todos os empregados  
Auxílio creche no valor de R\$504,80 mensais para filhos de empregados (idade de zero a sete anos)  
Seguro de vida em grupo em favor de todos os empregados  
Bônus supermercado – Multi Cheque  
Auxílio funeral no valor de R\$10.823,79  
Auxílio previdenciário - complementação do valor do benefício até o limite do salário (6 meses por doença e 12 por acidente de trabalho)  
Cesta básica no valor de R\$249,57 para empregados com salários inferiores a R\$2.809,12  
Convênio médico regulamentado em conformidade com a Lei 9.656/98  
Descontos subsídios

### DIREITOS LEGISLATIVOS

Vale transporte – concedido aos empregados efetivos, comissionados, estagiários e aprendizes  
Férias – pagamento do período aquisitivo, um terço constitucional e abono pecuniário, quanto solicitado pelo empregado  
FGTS – recolhimento referente a 8% da remuneração do empregado, até o sétimo dia de cada mês  
13º salário – pagamento da primeira parcela até o dia 30 de novembro e 2ª parcela até o dia 20 de dezembro

### RESUMO QUADRO DE PESSOAL/MOVIMENTAÇÃO

Característica	Em 31.12.21	Admissões	Demissões	Em 31.12.22
Empregados efetivos	119	02	03	118
Contrato suspenso de trabalho	01	01	00	02
Aposentadoria por invalidez	0	0	0	0
Funcionários comissionados	07	04	01	10
Diretores	05	01	01	05
Estagiários	36	34	34	36
Aprendiz	04	03	03	04
<b>Totais</b>	<b>172</b>	<b>45</b>	<b>42</b>	<b>175</b>

#### Contratos de trabalho suspensos

- Jonatha Roberto Pereira – contratado como mestre de obras, em junho de 2004. A partir de janeiro de 2014 assumiu o cargo de Diretor Técnico, permanecendo até o momento.
- Lairce Aniceto Cardoso da Silva – analista administrativo junior – licença sem vencimentos a partir de 03/02/2021 até 02/02/2023
- Thiago Henrique Cruz – auxiliar de manutenção – licença sem vencimentos a partir de 12/12/2022 até 11/12/2023

### TABELA SALARIAL (ENCARGOS MENSAIS) – DEZEMBRO/2022

Característica	Nº	Vencimentos – R\$	Encargos Mensais – R\$	Total – R\$
Funcionários ativos (efetivos e comissionados)	126	988.701,59	501.073,59	1.489.775,17
Diretores empregados	05	102.264,35	33.228,34	135.492,69
Aposentadoria por invalidez	02	00	00	00
Estagiários	37	41.409,00	32.797,65	74.206,65
Aprendizes	04	4.726,80	2.921,63	7.648,43
<b>Totais</b>	<b>174</b>	<b>938.590,61</b>	<b>570.974,80</b>	<b>1.707.122,94</b>

### CUSTO COM PESSOAL (ANUAL)

Verbas Salariais	Qtde. Empregados	Pagamentos – R\$
------------------	------------------	------------------



## Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

Salário nominal – dias trabalhados	131	9.003.042,20
Anuênio-Quinquênio	100	1.237.121,29
Gratificações diversas	21	1.028.892,79
Férias, abono pecuniário e 1/3 férias	233	1.288.648,35
13º salário	130	1.044.095,30
Salário maternidade	01	186,21
Honorários de sucumbência	09	29.242,87
Complemento de Auxílio Previdenciário	05	2.390,85
Verbas Rescisórias + multa FGTS	05	104.170,24

### CUSTO ANUAL COM BENEFÍCIOS E ENCARGOS

Benefício	Qtde empregados	Subsídio – R\$
Convênio médico – UNIMED/Campinas	165	475.610,25
Vale transporte	15	32.484,42
Vale alimentação/refeição	172	2.916.129,13
Auxílio creche	17	96.147,65
Auxílio funeral	02	21.647,58
INSS	142	3.659.620,66
CAMPREV (Previdência de Servidores Municipais)	01	12.930,10
FGTS	131	1.095.181,39
Seguro de vida em grupo	131	35.256,77
Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional	170	20.708,18

## COORDENADORIA DA TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E GESTÃO DE DADOS

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

### SOFTWARES (Manutenção Adaptativa/Procedimentos)

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



### DESENVOLVIMENTO DE SISTEMAS

Criação da Rotina Ordem de Serviço no REM;  
Automação da Rotina Envio de Demanda no CIM;  
Criação das tabelas de fases de regularização e alteração da estrutura para dentro da tabela de fases.  
Exportação da antiga estrutura de dados quadra, convocação, área para nova estrutura que incluem as fases da regularização;  
Conversão do sistema de regularização para usar janelas MDI;  
Construção da tela fases da área no sistema de regularização;  
Integração da convocação com a nova tela de fases da área. Mudanças de consultas que utilizavam as antigas tabelas quadra e convocação;  
Construção das telas Planta da área e cadastra novo endereço no sistema de regularização fundiária. Desativação das tabelas quadra e convocação;  
Remodelação dos processos convocar área e desconvocar área para convocar fase da área e desconvocar fase da área. Remodelação do processo emitir mala direta;  
Remodelação do cadastro de moradia para atender a demanda das fases. Discriminação de quadras e lotes por fase. Correção no sistema SIC que não emitia as notificações;  
Incremento no SRF para separar data modules por contexto;  
Inclusão da nova função de verificação de mutuário linkado à 'web service' da ELogica no sistema de regularização fundiária;  
Inclusão no SRF de módulo para permitir cadastrar documentação de endereço ainda no planejamento de convocação. Esses endereços irão reter toda documentação necessária para legitimação em nome do município;  
Incluído conjunto de alterações no sistema de solicitação;  
Adicionada execução paralela no SIC para buscar novos atendimentos;  
Desenvolvimento, testes e entrega da versão do SIC com histórico de atendimentos;  
Atualização do SRF como novo relatório de ficha e novo esquema de cadastro de pendências.  
Desenvolvimento de sistema inicial na ferramenta NestJS para construção do servidor substituto do radserver;  
Atualização do Angular para versão 14;  
Adicionado serviço de arquivos de imagens no radserver;  
Desenvolvimento do sistema de login para web da COHAB escrito com Angular + Nestjs.

### BANCO DE DADOS

Backup e verificação de dados;  
Reestruturação, teste e implantação do backup fracionado;  
Estudo implanta de senha individual;  
Foram apagados os seguintes arquivos do CIM – Cadastro de Interessados em Moradia.  
Geração de relatórios em Excel  
Correção do problema no backup do dia 08/07/2022, foi gerado zerado o total e fracionado;  
Inclusão de 998 registro no arquivo de demanda no CIM, conforme solicitação da CCOM por email;  
Criação funções de formatar cpf, cnpj e converte data e anos;  
Verificação no CIM, com relação ao acesso de usuário da Sehab;  
Conferência do cadastro de documento no CIM, rotina diária;  
Restauração de dados do CIM, para CCOM.  
Recuperar um registro do SRF que estava como convocado igual sim passar par não, área 039A quadra B lote 6;  
Recuperar registros do SRF que estava como convocado igual sim passar par não, área 039A quadra C lote 5, quadra C lote 7;  
Convocar registros no SRF, da área 236, quadra S2 Lote 8A, quadra S3 lote 1, quadra U2 lote 7.  
Reativa endereço de transferência no SRF.

### TREINAMENTOS REALIZADOS

Estudo de Logs do Maria DB  
Curso de Angular e Tecnologias – Web  
Estudo de novas tecnologias: NestJS e TypeORM

### TREINAMENTO PROMOVIDO

Treinamento a funcionários Cohab sobre o SEI! Usar

### Hardware/Software – Implantação/Compras

Compras: Material de suporte, cabos de rede, conectores, adaptadores, teclados, mouses, entre outros;  
Implantação: Instalação do Firewall Fortigate 100F.  
Infraestrutura / Sistemas de Rede  
Testes de implantação do servidor git;



Manutenção e update dos servidores de Rede;  
Atualizações plug-ins da plataforma Wordpress;  
Implantação do Iprint appliance, máquina virtual dedicada a serviço de impressão; cohab COHAB-CAMPINAS  
Migração dos dados do servidor de arquivos para servidor cohab03; • Compra / Instalação de Switch 48 portas 100/1000 mbits; • Implantação do Firewall em HA (Alta disponibilidade);  
Inclusão da Coordenadora Alessandra Garcia no perfil menos restritivo no firewall.  
Rotinas de Rede – servidores  
Backup dos dados da Companhia;  
Aplicação de Packs de atualização no Servidor Open Enterprise Server 2;  
Aplicação de Packs de atualização no Servidor Groupwise;  
Atualização nas estações de trabalho do subsistema Iprint (Serviços de impressão em rede);  
Manutenção no Servidor Zenworks Configuration Management (Serviços de Inventariado, aplicação de políticas de segurança e controle das estações de trabalho)  
Manutenção do Gateway de e-mail (filtro de e-mail, anti-spam, anti-vírus).  
Servidor Folha de Pagamento, Ponto e Contábil.  
Manutenção do Banco de Dados SQL Server 2005 express;  
Atualizações do Radar Folha;  
Servidor de Aplicação e Banco de dados Jurídico, atualização do software CPPRO.  
Manutenção preventivas / corretivas nos sistemas dos servidores:  
Servidor Linux – Gerenciador de Crédito Imobiliário - Sintese;  
Servidor OES2 - Servidor de Arquivos / Servidor de Impressão / Servidor de Backup;  
Servidor Groupwise – Servidor de e-mail;  
Servidor Linux – Proxy / Firewall / Gateway de e-mail;  
Servidor Windows 2008 – Servidor Folha/Ponto/Contabilidade;  
Servidor Windows 2008 – Servidor Software Jurídico;  
Servidor Windows 2008 – Radar Folha.

#### Internet/Intranet

Manutenção do "Site" da COHAB;  
Alimentação do portal da transparência;  
Manutenção da "Intranet" da COHAB;  
Manutenção e criação das contas de e-mail da empresa;  
Atualização de publicações Ehis

#### Diversos

Reunião GT desburocratização na prefeitura; Solicitação para criação de usuários novos no SEI.  
Foram atendidas 552 solicitações de serviço;  
Foram realizados 891 atendimentos;  
Foram feitas manutenções preventivas em estações de trabalho da Cohab.

## DIRETORIA COMERCIAL, ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

São atribuições do Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro: exercer a representação da Companhia por delegação específica do Diretor Presidente; zelar pelo recebimento dos créditos da Companhia junto aos adquirentes ou parceiros; firmar cheques, ordens de pagamento, endossos, aceites em títulos e cartas de crédito e outros documentos que importem em responsabilidade ou obrigação da Companhia, juntamente com o Diretor Presidente ou quem deste receber delegação; delegar poderes aos Diretores ou a servidores da Companhia em subordinação vertical, no que concerne a assuntos de sua competência; dirigir e supervisionar os serviços que lhe forem atribuídos de acordo com a distribuição de funções; planejar, orientar, coordenar e controlar as atividades contábeis, financeiras e orçamentárias da Companhia; promover a elaboração e sistematização de orçamentos e previsões de fluxo de caixa, ouvidos os demais diretores, bem como o controle da execução orçamentária e financeira da Companhia; coordenar e supervisionar a liberação de recursos necessários à execução dos projetos aprovados pela Diretoria ou pelo Conselho de Administração, quando for o caso; coordenar e supervisionar os recursos disponíveis da Companhia, visando maior rendimento; promover a elaboração do plano de ações dos órgãos subordinados, consolidá-los em nível de Diretoria Comercial, Administrativa e Financeira e, uma vez aprovado tal plano, e incluído no plano geral da Companhia, providenciar para que seja executado, justificando à Diretoria colegiada quaisquer eventuais desvios e





tomando as medidas corretivas que se fizerem necessárias; assessorar a Diretoria colegiada na elaboração de diretrizes e políticas que devam nortear a expansão da Companhia a serem estabelecidas pelo Conselho de Administração; emitir os documentos básicos de administração compreendidos especificamente em sua esfera de atribuições; planejar, orientar e coordenar as atividades de administração de pessoal e da administração geral; formular as políticas de Licitações e Contratações, de Recursos Humanos e de Administração e, uma vez aprovadas pela Diretoria colegiada e incluídas no plano geral de ação da Companhia, supervisioná-las e ajustá-las sistematicamente às reais necessidades da Empresa; promover, mediante assessoramento dos órgãos técnicos respectivos, a realização de licitações destinadas às aquisições diversas, as contratações de obras e serviços diversos, e a alienação, observado o que dispõe este Estatuto e o Regulamento de Licitações e Contratos da Companhia; autorizar, nos limites fixados no Regulamento de Licitações e Contratos da Companhia, todas as despesas relacionadas as aquisições e aos serviços contratados pela empresa; administrar e fiscalizar os bens imóveis de propriedade da Companhia sob sua responsabilidade; manter devidamente atualizado o cadastro de todos os bens imóveis de propriedade da Companhia, sob sua responsabilidade, respondendo pela guarda e conservação dos documentos correspondentes; promover estudos e análises socioeconômicos, visando quantificar o déficit habitacional nos Municípios da área de atuação da Companhia, quando for do interesse desta e dos respectivos municípios; assessorar a Diretoria colegiada na identificação e caracterização da demanda deficitária possibilitando a formulação de planos e projetos habitacionais; coordenar as atividades relacionadas a identificação de demandas para atendimento em projetos habitacionais próprios e/ou em parceria com órgãos públicos, entidades e empresas privadas; comercializar os imóveis residenciais produzidos, bem como as unidades habitacionais disponíveis, de acordo com as diretrizes da Companhia e assinando em conjunto com o Diretor Presidente, os atos de alienação destes bens pertinentes ao cumprimento dos fins da sociedade; administrar e fiscalizar as unidades habitacionais da Companhia em processo de comercialização; orientar os adquirentes no sentido de promoverem aos registros dos contratos, distratos e cessões de direitos, junto aos órgãos competentes; exercer outras atribuições na Companhia por delegação da Assembleia Geral, do Conselho de Administração ou da Diretoria.

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

O Departamento Administrativo, integrante do organograma da Diretoria Comercial, Administrativa e Financeira, através de suas unidades, atuou, no exercício de 2021 como unidade meio, provedora de recursos administrativos e humanos. Com essa equipe, atendeu, de maneira criteriosa e ágil, as requisições da Diretoria, dos Departamentos e das Coordenadorias, fornecendo os materiais necessários à realização dos trabalhos administrativos e de obras, além dos serviços de transporte, de limpeza e manutenção, de segurança e telefonia.

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

### ATENDIMENTOS

Postos Agiliza Campinas	Atendimentos
Nova Aparecida	291
Ouro Verde	418
Campo Grande	291

## COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO

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



## Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

Atendimento ao cliente externo da COHAB - em 2022 foram recepcionadas, pessoal e telefonicamente 19.031 pessoas pelo Serviço de Informação ao Cidadão - SIC.

### ARQUIVO GERAL

Pastas de adquirentes requisitadas para consulta	2.126
Caixas de arquivos consultadas e enviadas para guarda	6.472
Documentos recebidos para arquivamento	2.147
Digitalização de pastas de adquirentes	8.165
Total de folhas digitalizadas	814.420
Expedientes tramitados através do Protocolo Geral	581
Processos SEI iniciados na COHAB	1.399
Correspondências expedidas pelo Correios	41.946
Processos arquivados	153
Ofícios expedidos	391

### TELEFONIA (PABX, linhas diretas, celulares e Internet)

Custo médio mensal	Custo anual
R\$6.218,27	R\$74.619,29
Despesa com serviço de transporte por aplicativo - UBER + Despesas Sem Parar	R\$2.427,14

### TRANSPORTES/FROTA (12 VEÍCULOS)

Quilometragem rodada	Combustível litros	Gasto Combustível	Custo Manutenção	Gasto anual	Média km/litro
50.234km	4.646,81	R\$28.511,12	R\$50.123,23	R\$78.634,35	10,810

### DESPESAS COM CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA E ÁGUA

Energia elétrica - R\$97.657,32	Água - R\$64.092,44	Total anual - R\$161.749,44
---------------------------------	---------------------	-----------------------------

### SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

Limpeza e manutenção: 3 profissionais de limpeza; 1 copeira líder; 1 zelador; 1 serviços gerais e 2 porteiros

### PATRIMÔNIO DA COHAB/Campinas

Imóveis comerciais cedidos	03
Imóveis em processo de desapropriação	05
Imóvel comercial (sede da COHAB-Campinas)	01
Imóveis comerciais sem destinação de uso	06
Imóveis destinados a projetos habitacionais	04
Imóveis em outros municípios	04
Imóveis residenciais cedidos	02
Vagas para funcionários no estacionamento externo	104
Vagas no estacionamento interno	20
Apartamentos contrapartida EHIS	27
Terrenos contrapartida EHIS	24



## COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E SUPRIMENTOS

Responsável por realizar compras, contratação de serviços; cadastro de fornecedores; elaboração e aprovação jurídica, pelo Coordenador, das normas dos editais de licitações; registro e administração de contratos; registro e controle de materiais de consumo e de construção – almoxarifado; conferência, cálculos e controle de impostos retidos; manutenção de máquinas e equipamentos; atendimento aos agentes de fiscalização do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e acompanhamento dos processos com apresentação de defesa justificativa, decorrentes de questionamentos, por ocasião do julgamento das contas anuais da Companhia.

### TOTAL DE LICITAÇÕES

Processo Licitatório/Pregão Presencial (Lei 13303/16)		06
Portarias editadas		11
Instruções Normativas		08
Ordens de Fornecimento		08
Ordens de Serviços expedidas		21
Contratos diversos formalizados		148
Renovação de assinaturas de revistas e jornais		18
Memorandos expedidos		18
Solicitações de compras		261
Solicitações de pagamentos		362

### COMPRAS E SERVIÇOS

Solicitações de compras	261	R\$261.697,61
Solicitações de serviços	80	R\$58.383,85
Solicitações de pagamentos	148	R\$5.396.835,75

### OUTRAS ATRIBUIÇÕES

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

## DEPARTAMENTO COMERCIAL E NOVOS NEGÓCIOS

O Departamento Comercial e Novos Negócios tem como principais atribuições, a administração de créditos do Sistema financeiro da Habitação, administração de parcerias com instituições financeiras, comercialização e contratação de unidades habitacionais construídas



## Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

por intermédio da COHAB/Campinas, com recursos e normas do Sistema Financeiro da Habitação, empreendimentos próprios (lotes urbanizados), casas em terrenos próprios; realização de programa socioambiental e técnico social em empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida; atendimento e orientação social e orientação a condôminos;

### COORDENADORIA DE COMERCIALIZAÇÃO

#### ATENDIMENTOS DIVERSOS REALIZADOS

Apoio e orientação a outras unidades da COHAB	1.500
Atualização CIM - Cadastro de Interessados em Moradia	1.663
Novos cadastros CIM - Cadastro de Interessados em Moradia	1.469
Atendimento CIM - Cadastro de Interessados em Moradia com documentação incompleta	500
Comercialização de unidades do FUNDAP	03
Comercialização de imóveis de Associações	20
Convocações expedidas (impressas, por email e por telefone)	12.674
Envio de processos à Prefeitura para isenção de ITBI	782
Reuniões com Associações de Moradores objetivando a prestação de serviços para regularização fundiária	19
Visitas domiciliares	40
Atendimento e orientação por telefone	25.000
Formalização de contratos de parcerias com construtoras	03
Aditamentos de contratos de parcerias com construtoras	06

#### VALORES ARRECADADOS POR SITUAÇÃO - R\$

Comercialização de imóveis	R\$141.201,91
Parcerias comerciais (processos de isenção de ITBI)	R\$1.919.739,84
<b>TOTAL</b>	<b>R\$2.060.941,75</b>

### COORDENADORIA DE CONTRATAÇÃO, CONTROLE DE CRÉDITOS E SEGUROS

#### EMIÇÃO DE RECIBOS

Tipo de Contrato	Quantidade	Valor - R\$
Sistema Financeiro da Habitação/ Lotes urbanizados	100.136	15.660.613,08

#### MOVIMENTAÇÃO DE CONTRATOS

Aditivo contratual	48
Amortização com redução de prestação/prazo	04
Alteração prazo/tx de juros	4
Alteração de taxas	04
Avisos de sinistros	6
Comercialização	25
Alteração do valor de prestações	05



**Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS**

Contrato com prazo encerrado - Término de financiamentos ou saldos zerados	1.046
Imóveis retomados/distratados	09
Incorporação de débito ao saldo devedor	01
Liquidação antecipada Voluntária	55
Mudança de Plano de Financiamento	04
Mudança de tipo de reajuste/taxas de juros	111
Ocorrência de sinistro total ou parcial	06
Recomercialização	1.105
Subrogação de contratos inativos	100
Emissão de Termo de Quitação com término de prazo de financiamento	24
Emissão de fluxo de término de financiamento	58
Atendimentos presenciais para orientações	232

**ARRECADAÇÕES - R\$**

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

**ATENDIMENTOS/SERVIÇOS EXECUTADOS/CONTRATAÇÕES**

Atendimento presencial	1.437
Fornecimento de 2ª via de Termo de quitação e contratos	33
Fornecimento de minutas de escrituras de imóveis	512
Conferência de escrituras lavradas pelos Cartórios de Registro de Imóveis	317
Liberação de escrituras	688
Solicitação para isenção de ITBI	176

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

Atendimento presencial	180
Novas contratações	31

**DEPARTAMENTO FINANCEIRO E CONTÁBIL**  
**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS'**



Companhia de Habitação popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

Balanco Patrimonial - Em 31 de dezembro/2022 (Em reais)

Ativo	Nota	Passivo		Nota	2021	2022
		2021	2022			
<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	5	9.364.059,09	7.028.295,20			13.339,80
Contas a receber	6	8.669.220,33	7.284.417,97			2.688.550,92
Estoques	8	60.974,33	55.325,12	10	3.123.141,05	3.115.375,02
Impostos a recuperar		349.443,52	258.338,91	12	1.006.470,73	4.357.707,80
		<b>18.443.697,27</b>	<b>14.626.377,20</b>		<b>28.699,25</b>	<b>28.325,11</b>
					<b>11.126.852,92</b>	<b>10.203.298,66</b>
<b>Não circulante</b>						
Realizável a Longo Prazo		243.299.822,18	233.254.861,23			
Contas a receber	6	17.121.649,21	17.943.617,37			
Estoques	8	3.754.813,61	3.754.813,61	11	240.710.199,65	230.659.215,82
Depósitos Judiciais		8.458.900,26	5.876.448,56	13	798.446,91	825.251,85
Crédito do FCVS	7	200.326.746,75	192.858.214,62		14.786.450,07	13.669.058,04
Terrenos para urbanização		13.637.712,35	12.821.767,07	14	3.354.171,93	3.354.171,93
Investimentos		53.889,97	53.889,97	15	2.365.863,59	2.361.456,11
Imobilizado	9	2.514.011,19	2.512.308,91		2.362.365,15	2.194.017,81
		<b>245.867.723,34</b>	<b>235.821.060,11</b>		<b>264.377.497,30</b>	<b>253.058.171,56</b>
				16		
<b>Patrimônio líquido</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>264.311.420,61</b>	<b>250.447.437,31</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>						



**Demonstração dos resultados do exercício Exercícios findos em 31 de dezembro**

**(Em reais, exceto quando indicado em outra forma)**

	<b>2022</b>	<b>2021</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>
Cotas do capital social no final do exercício	92.649.083	74.749.083
<b>Prejuízo por cota do capital social ao final do exercício</b>	<b>(0,17)</b>	<b>(0,15)</b>

**Demonstrações dos resultados abrangentes – Em reais**

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



Demonstração das mutações do patrimônio social - (Em reais)

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





## Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

### Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Exercício findo 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>	(16.278.896,71)	(11.230.446,36)
<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.

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>2.396.504,22</u>	<u>2.669.092,69</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>6.967.554,87</u>	<u>4.359.202,51</u>
<b>Saldo total disponível</b>	<u>9.364.059,09</u>	<u>7.028.295,20</u>

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	3.660.951,81	2.795.213,25
	<u>25.790.869,54</u>	<u>25.228.035,34</u>
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
	<u>200.326.746,75</u>	<u>192.858.214,62</u>

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

Os valores estão apresentados pelos montantes acumulados das liquidações antecipadas ou transferências de saldo devedor, com desconto e término de prazo de pagamento tendo sido habilitadas e outros pendentes de habilitação, cujos saldos serão objeto de revisões específicas futuras nos termos das resoluções do Conselho Curador do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e demais dispositivas legais e regulamentares aplicáveis, procedimentos estes denominados depurações.



## Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

Essas depurações, quando concluídas, poderão acarretar aumento ou redução no patrimônio social da Companhia, não passíveis de mensuração até a presente data.

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

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

### 8 Estoques

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

	2022	2021
Circulante	60.974,33	55.325,12
Não Circulante	3.754.813,61	3.754.813,61

### 9 Imobilizado

	2022	2021	Vida útil
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

	2022	2021
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>



11

**Empréstimos**

	2022	2021
	240.710.199,65	230.659.215,82

**Empréstimos - Sistema Financeiro de Habitação**

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-judice 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.

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

Em 2021, a Cohab ajuizou ação cautelar incidental (Processo nº 5006985-58.2021.4.03.6105) ao processo da Consignatória diante da constatação de cômputo de mora pela CEF-FGTS/União no valor da dívida da Cohab Campinas perante o FGTS, quando efetuada a baixa nos Contratos de Empréstimos 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.

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.

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 pertença a 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
	<u>108.049.083</u>	<u>108.049.083,00</u>

(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.

Arly de Lara Romão  
Presidente

Luis 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



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

## COORDENADORIA DE LIQUIDAÇÕES E ANÁLISE DE CONTRATOS

### LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA VOLUNTÁRIA - RECURSOS DO SFH

Origem	Quantidade	Valor - R\$
Recursos próprios	06	36.003,00
Recursos FGTS	0	0
Lotes urbanizados	03	33.087,00

### SITUAÇÃO DOS CONTRATOS HABILITADOS NO FCVS

SITUAÇÃO	COHAB		CEF		Diferença de Valor - R\$
	Qtde	Valor R\$	Qtde	Valor R\$	
Contratos homologados auditados/não auditados	4.982	87.396.307,00	4.982	87.396.307,00	
Contratos homologados auditados	3.236	78.077.851,00	3.236	78.077.851,00	
Contratos homologados não auditados	59	1.440.221,00	59	1.440.221,00	
Contratos novados e sem assunção de dívida	1.687	7.878.235,00	1.687	7.878.235,00	
Contratos em análise na COHAB	80	1.506.934,00	80	1.506.934,00	
Cobertura negada pelo FCVS	4.055	79.145.061,00	4.055	0	79.145.061,00
Cobertura negada parcialmente pelo FCVS	1.917	41.371.503,00	1.917	35.999.046,00	5.372.457,00
SubTotal	10.994	208.866.338,00	10.994	124.148.820,00	84.517.518,00
Estoque (contratos impedidos de habilitação)	83	570.970,00	0	0	570.970,00
TOTAL	11.077	209.237.308,00	10.994	124.148.820,00	85.088.488,00

### CONTRATOS NOVADOS AGUARDANDO O PROCESSO DE ASSUNÇÃO

Lote	Processo	Qtde de Eventos	Valor - R\$
4 e 5	Assunção	1.687	7.174.501,00

Lote	Prioridade	Qtde Eventos	Valor novação - R\$	Valor Assunção - R\$	Valor na Posição - R\$
6	5º	1.932	32.363.204,00	13.917.548,00	46.280.752,00
7	26º	10	29.638,00	17.472,00	147.110,00
8	26º	35	602.310,00	232.990,00	835.301,00

### CONTRATOS AGUARDANDO NOVAÇÃO E ASSUNÇÃO DE DÍVIDAS

Lote	Data da novação	Qtde	Valor na novação - R\$	Valor na Assunção - R\$	Valor na Posição - R\$
1	01/10/2003	5.120			61.943.566,00
2	01/02/2009	306			2.876.140,00
3	01/11/2018 e 01/12/2018	1.833	30.100.232,00	8.833.092,00	38.933.324,00
4	01/01/2020 e 01/07/2020	1.881	31.703.055,00	7.063.949,00	38.767.004,00
5	01/04/2020 e 01/10/2020	23	631.637,00	110.551,00	742.188,00



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

### ATIVIDADES DIVERSAS

Emissão de relação de contratos não validados	298
Emissão de relação de contratos validados	94
Emissão de Termos de Quitação	379
Recursos administrativos FCVS	34
Dossies enviados ao FCVS	3.144
Atendimento presencial e via telefone	69
Ouvidoria - Serviço de Informação ao Cidadão	537
Contratos liberados para outorga de escrituras	34.264
Contratos qualificados	1.004
Contratos não qualificados	20
Ofícios expedidos	524
Depuração de contratos	590
Consultas CADMUT	

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

Ação Civil Pública	Eventos abarcados
Ministério Público Federal Piracicaba/Justiça Federal de Americana	1.955
Ministério Público Federal Piracicaba/Justiça Federal de Limeira	72
Ministério Público Federal de Sorocaba	471
Ministério Público Federal de Campinas	6.280
Ministério Público Federal Piracicaba/Justiça Federal de Tietê	469
Ministério Público Federal São João da Boa Vista	1.4169
<b>Total</b>	<b>10.666</b>

## COORDENADORIA DE COBRANÇA

### ACORDOS FIRMADOS

Discriminação	Quantidade
Atendimentos presencial	3.816
Atendimento por telefone	4.985
Cobrança realizada através de telefone	1.183
Emissão de boletos	3.137
Envio de boleto de prestações por e-mail e whatzApp	12.692
Acordos formalizados	876
<b>Total de atendimentos</b>	<b>22.676</b>

## DIRETORIA JURÍDICA

Compete ao Diretor Jurídico: exercer a representação da Companhia, por outorga específica do Diretor Presidente; dirigir e supervisionar os serviços que lhe forem atribuídos de acordo com a distribuição de funções; promover a elaboração do plano de ações



dos órgãos subordinados, consolidá-los em nível de Diretoria Jurídica e, uma vez aprovado tal plano, e incluído no plano geral da Companhia, providenciar para que seja executado, justificando à Diretoria Colegiada, quaisquer eventuais desvios e tomando as medidas corretivas que se fizerem necessárias; representar a Companhia em Juízo, podendo, conjuntamente com outro Diretor, constituir procuradores para o contencioso administrativo ou judicial, sem prejuízo de igual competência do Diretor Presidente; exarar pareceres em assuntos de sua competência legal, e, a pedido de qualquer Diretor, sobre atos e contratos que importem em responsabilidades ou ônus para a Companhia e bem assim os que exonerem, perante a mesma, a responsabilidade de terceiros; promover estudos e análises jurídicas, pertinentes aos objetivos sociais da Companhia; planejar, orientar, coordenar e controlar as atividades de natureza jurídica, vinculadas aos objetivos sociais da Companhia, em especial nos âmbitos do apoio administrativo e do contencioso; promover estudos e análises jurídicas, em especial nos âmbitos do apoio administrativo e do contencioso; Delegar poderes aos Diretores ou a servidores da Companhia em subordinação vertical, no que concerne a assuntos de sua competência; exercer outras atribuições na Companhia por delegação da Assembleia Geral, do Conselho de Administração ou da Diretoria.

## DEPARTAMENTO JURÍDICO

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

### COORDENADORIA JURÍDICA CONSULTIVA

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

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



**RESUMO DAS AÇÕES PROPOSTAS E OUTRAS ATIVIDADES REALIZADAS**

Discriminação da atividade	quantidade
Formalização de contratos de parceria para a produção de EHS	36
Elaboração de aditivos contratuais referentes a projetos EHS	40
Análise jurídica sobre procedimentos de contratações/licitações diversas	35
Análise de pedidos de liberação de escrituras com negativa do FCVS	148
Ofícios expedidos	116
Processos eletrônicos (SEI) tramitados na Unidade	692
Manifestações e pareceres	1.587
Emails respondidos	1.587

**COORDENADORIA DO CONTENCIOSO JUDICIAL**

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

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

**RESUMO DAS AÇÕES PROPOSTAS E OUTRAS ATIVIDADES REALIZADAS**

Discriminação do trabalho	quantidade
Ação individuais	1.999
Ações na Justiça Federal	182
Ações na Justiça Estadual	712
Execuções propostas pelo Município de Campinas	1.105
Execuções fiscais propostas por outros municípios	333
Ações trabalhistas	17
Processos eletrônicos tramitados (SEI)	1.584
Elaboração de despachos/manifestações	2.096
Adjudicação compulsória/Justiça Estadual	206
Interpelações e ações de rescisão contratual	64
Processos em trâmite perante a Justiça Federal	176
Ações civis públicas vinculadas à outorga de escrituras de compra e venda Justiça Federal	06



**DEMAIS AÇÕES CÍVIS PÚBLICAS**

- ACP Comissionados (Processo Principal n.º 1041263- 22.2015.8.26.0114 - 1ª Vara da Fazenda Pública de Comarca de Campinas/ Cumprimento de Sentença n.º 0023600-72.2018.8.26.0114)
- ACP Jardim Miriam (Processo n.º 0038761-40.2009.8.26.0114 - 2ª Vara da Fazenda Pública de Campinas)
- Ação Consignatória (Processo n.º 0006887-08.2014.4.03.6105)
- Ação Despejo Hotel Vila Rica (processo principal n.º 0026943- 86.2012.8.26.0114 - cumprimento de sentença n.º 0017809-25.2018.8.26.0114)

## DIRETORIA TÉCNICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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

## DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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

### COORDENADORIA DE PROJETOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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

**NÚCLEOS APROVADOS E REGISTRADOS**

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA	LOTES
Conjunto Habitacional Chico Mendes – DIC V	680
NR Guararapes	28
NR Bairro da Vitória – 2ª fase	117
NR Palmares – 1ª fase	200
NR Parque Família	152
Novo DIC I – 2ª fase	03
NR Novo DIC I – 1ª fase	51
NR Getúlio Vargas	227
NR Irmãos Sigrist	33
NR Novo Flamboyant – 1ª fase	222
NR Parque Cidade Campinas III – 2ª fase	47
NR Parque da Amizade – Fase 1	295
<b>TOTAL</b>	<b>2.055</b>



ORÇAMENTOS REALIZADOS PARA ASSOCIAÇÕES DE MORADORES

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA	LOTES	VALOR - R\$
Vila Lunardi	98	441.213,80
Parque dos Pinheiros	95	337.663,62
Chácara Panorama	65	778.877,42
Beira Rio	93	350.999,88
Vila Vitória - 2ª fase	1.039	418.500,09
Vila Vitória - 3ª fase	656	420.049,89
Vila Vitória - 4ª fase	252	161.360,63
Gleba E - Sousas	07	31.500,00
URBAN 8 - Vila Lunardi	98	302.820,56
NR Mafuz	275	176.044,00
NR Cantinho do Céu	273	1.600.000,00
NR Dom Gilberto/PUCCAMP	556	3.001.400,80
Jardim Fernanda - Continuação	345	1.552.500,00
Loteamento Chácara Recanto Colina Verde	73	394.200,00
Distrito Industrial	00	495.031,17
Empreenda Campinas	200	1.080.000,00
Parque Eldorado dos Carajás	372	206.813,01
NR Vila Diva	1.200	768.383,94
NR Dom Gilberto /PUCCAMP	564	680.173,32
NR Monte Sião	19	85.500,00
<b>TOTAL</b>		<b>13.948.324,64</b>

• **CONTRATAÇÕES - PROCESSOS LICITATÓRIOS**

COHAB.2022.00000579-51 - Contratação de Serviços Técnicos Especializados consistentes no Levantamento Aerofotogramétrico para Geração de Carta Cadastral para fins de Regularização Fundiária de 33 (trinta e três) Núcleos Urbanos Informais de Interesse Social, localizados no Município de Campinas;

COHAB.2021.00004369-61 - Contratação de serviços técnicos especializados consistentes na Elaboração de Diagnósticos Situacionais e Laudos Técnicos (ambiental, hidrológicos e geológico) necessários, em até 44 (quarenta e quatro) Núcleos Urbanos Informais de Interesse Social, localizados no Município de Campinas/SP.

• **GESTÃO DE CONTRATOS**

Contrato 3537/2022 - Núcleo Residencial Parque dos Pinheiros - Execução de serviços técnicos urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais, a princípio caracterizada como regularização fundiária de interesse social para instruir processo de regularização fundiária;

Contrato 3501/2022 - Núcleo Residencial Chácara Buriti - Execução de serviços técnicos urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais, a princípio caracterizada como regularização fundiária de interesse social, necessários para instruir processo de regularização fundiária;

Contrato 3500/2022 - Núcleo Residencial Nova Aliança - Execução de serviços técnicos urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais, a princípio caracterizada como regularização fundiária de interesse social, necessários para instruir processo de regularização fundiária;

**COORDENADORIA TÉCNICO SOCIAL - CTSOC**

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



**TRABALHO SOCIAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

NR Jardim São Charbel – Projeto de inclusão habitacional saudável – eixos jurídico e ambiental;  
NR Vila Paula – levantamento populacional e auxílio à população na reorganização da documentação pessoal, em parceria com o CIC – Centro de Integração da Cidadania;  
NR Novo Canaã – levantamento populacional;  
NR Portelinha – levantamento populacional;  
NR Jardim Rosália – levantamento populacional;  
NR Universal IV – levantamento populacional;  
Monitoramento de visita à SANASA/Campinas, com moradores do NR São Charbel.

**REUNIÕES E ATIVIDADES COLETIVAS COM OS MORADORES**

Evento	Quantidade
Atividades de Apoio ao FUNDAP	84
Atividades de elaboração e apoio a projetos sociais	87
Atendimento social	2.078
Cadastro (atualização e digitação)	1.308
Contatos diversos (telefone; email e whatzApp)	978
Convocações formalizadas	708
Elaboração de Boletim Informativo	18
Ações emergenciais (cestas básicas e outras)	07
Estudo para aperfeiçoamento de capacitação	11
Assembleias e eventos com a população	72
Medições	68
Atas e relatórios diversos	397
Relatórios e pareceres sociais	57
Plantões para atendimento da população	106
Protocolos físicos e ofícios respondidos	58
Participação em reuniões (por videoconferência)	107
Participação em reuniões internas (com Equipe)	231
Reuniões diversas (Parceiros/Grupos de Trabalho/Intersectoriais)	166
Visita domiciliar	177
Participação em cursos palestras e eventos	27
Visita a áreas	61

O quantitativo acima representa a soma do número de atividades realizadas junto às famílias beneficiárias do Programa Minha Casa Minha Vida, nos Empreendimentos Habitacionais Santa Lúcia e PAC Quilombo.

**DIRETORIA TÉCNICA DE EMPREENDIMENTOS SOCIAIS**

**DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO**

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





## Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

complexidade; apoio técnico de engenharia ao Departamento de Projetos de Regularização Fundiária; elaboração de planos de trabalho para contratos diversos, inclusive convênios.

### COORDENADORIA EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

A Coordenadoria de Empreendimentos Habitacionais é responsável pela pré-análise de áreas destinadas à produção de unidades habitacionais de interesse social, através da formalização de parcerias com empreendedores privados, conforme estabelece a Lei Complementar Nº 312/2021 – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS-COHAB.

#### ATIVIDADES DESNOLVIDAS

Atividade	Frequência
Certidão Informativa (novas e atualizadas)	182
Cadastramento de áreas/glebas no Município Processos em andamento	23
Pré-Cadastramento de áreas/glebas no Município Processos em andamento	05
Parcelamento de solo pela PMC	01
Parcelamento de solo pela COHAB	11
Aprovação de Condomínios	03
Parcerias formalizadas – EHIS-COHAB	36

### COORDENADORIA DE OBRAS, AVALIAÇÕES E PROJETOS DE ENGENHARIA

A Coordenadoria de Obras, Avaliações e Projetos de Engenharia realiza o apoio técnico de engenharia ao Departamento de Planejamento. No exercício de 2022 realizou atividades de apoio técnico à Coordenadoria de Projetos de Regularização Fundiária, como: vistoria técnicas; elaboração de relatórios fotográficos, obtenção de atestado de infraestrutura e estudo preliminar de desconformidades

#### PRINCIPAIS ATIVIDADES EXECUTADAS

Atividade	Frequência
Elaboração de laudos de avaliações imobiliárias através de termos de convênios	60
Elaboração de laudos de avaliações – imóveis contrapartida EHIS-COHAB	07
Elaboração de laudos de avaliações imóveis pertencentes à COHAB	17
Áreas vistoriadas com elaboração de relatórios	16
Elaboração de projetos técnicos de pavimentação e drenagem de águas pluviais	03
Elaboração de relatórios fotográficos	04
Elaboração de projetos e orçamentos para execução de pavimentação	01
Elaboração de orçamentos para obras de pavimentação e drenagem	11
Elaboração de projeto geométrico e de drenagem de águas pluviais (área FUNDAP)	01

Relatório Quantitativo de Atividades da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas, referente ao Exercício de 2022.

Responsável pela coleta de dados e elaboração do Relatório:  
Rosane Machado Urvanegia – Coordenadora do Gabinete da Presidência.

Campinas, 20 de abril de 2023.