

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 2023.

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 2023 destacamos:

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

2- Reforma Administrativa da COHAB CAMPINAS:

A reforma administrativa da Cohab Campinas foi aprovada pelo Conselho de Administração em sua reunião n. 503 de 13 de julho de 2022. A principal motivação para sua implantação foi o aumento dos trabalhos, principalmente na área técnica, com os trabalhos no EHIS e regularização fundiária e posteriormente, na área comercial.

A expansão das atividades pretendida, conseqüentemente, acarretará um acréscimo significativo nas demandas da empresa como um todo, daí, a necessidade de ampliação do número de empregados lotados nas mais diversas unidades operacionais.

Atualmente a COHAB/Campinas conta com um quadro reduzido de empregados, que necessita ser recomposto para viabilizar o aumento de suas atividades técnicas e comerciais.

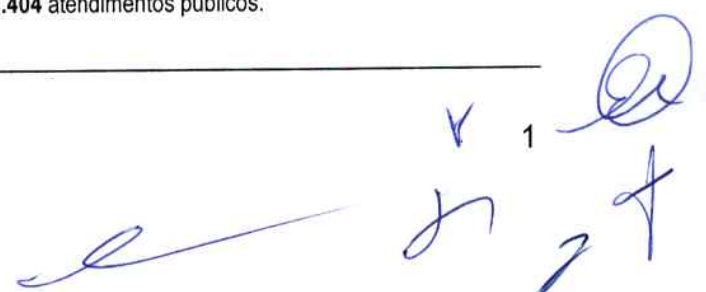
Vale dizer que, os recursos financeiros gerados pelo aumento das atividades da empresa, vão proporcionar uma maior autonomia a médio e longo prazo, viabilizando a manutenção da reforma.

A Reforma aprovou o novo quadro de empregos e funções, que agora conta com 05 diretorias, 10 gerências, 27 coordenadorias e 06 supervisões. Destas apenas 2 vagas de coordenadorias estão desocupadas atualmente. Também houve a reformulação dos empregos em comissão, atualmente com 06 vagas de assessoria.

O Conselho de Administração também aprovou a criação de 20 novas vagas de empregos de carreira, que visam absorver o aumento de trabalho. Para o preenchimento dessas vagas, foi nomeada a Comissão Organizadora e Fiscalizadora para o lançamento do Concurso Público. O processo está em fase final de elaboração do Edital, ficando previsto para iniciar as admissões no início do segundo semestre desse ano.

Ressalta-se que, a quantidade de vagas previstas inicialmente, poderá sofrer adequações de acordo com o desenvolver das atividades e com a disponibilidade de candidatos aprovados no concurso público.

3- Através dos Serviços da Central de Atendimento – Serviço de Informação ao Cidadão – SIC, na sede da Cohab/Campinas foram atendidos: **27.814**, nos postos dos Agiliza Campinas foram atendidos Nova Aparecida: **422**, Ouro Verde: **700** e Campo Grande: **700**, totalizando um número de **29.404** atendimentos públicos.



Foram protocolizados 1.710 expedientes, através o SEI – Sistema Eletrônico de Informação e expedidas 103.406 correspondências.

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

Desenvolvimento/Manutenção de Sistemas/testes: Alteração de ano calendário do sistema REM, atualizações nas tabelas do centro de custo COHAB; correções no CRV; Teste do Web Service do IPTU criado pela Elógica; Liberação no SRF para CPRF de endereço para cadastro (área 039B, núcleo familiar 10893, 15327 e 15010); Liberação no SRF para CPRF de endereço para cadastro (área 039B, núcleo familiar 110800); Alteração de 4 módulos do sistema de cruzamentos de dados do IPTU com as informações dos imóveis comercializados pela COHAB para utilizar o Web Service de IPTU desenvolvido pela Elógica; Renovação do Site da Cohab; Curso do SEI para novos funcionários e estagiários; Correção nos dados CEMC, na movimentação de produto, requisição 65 de saída; Desenvolvendo a rotina de segurança para o Sistema de Contrato, de acesso, sendo 0 – sem direito de acessar o Contrato, 1 – com direito de consulta e impressão de relatórios e 2 – com direito de Total; Alterações e testes no Sistema de Regularização Fundiária (SRF) para consultar os dados do Web Service da Elógica para impedir o cadastro de pessoas que já possuem imóvel; Revisão do Sistema de Auxílio Moradia (SAM) para consultar os dados do Web Service da Elógica para impedir o cadastro de pessoas que já possuem imóvel. A ligação com o banco de dados DB2 foi desligada; Alteração do programa de Controle de Requisição de Veículo (CRV) para acessar os direitos de acesso na tabela "USER", campo "crv"; Foram definidos os seguintes tipos de acesso: 0 – sem acesso; 1- usuário comum; 2- usuário administrador.

Alteração do Sistema de Controle de Usuário (SCU) para acrescentar o cadastro dos tipos de acesso do CRV; Revisão e testes do código de solicitação de pastas do programa de Controle de Movimentação de Pastas (CMP), pois em alguns casos o "Rollback" não funcionou corretamente. O "Rollback" é utilizado quando ocorre algum problema na solicitação de pastas. Nos testes realizados o "Rollback" funcionou corretamente.

Implantação: Teste e configuração em 7 novos computadores; Instalação de Hd 8TB no servidor cohab17; Aumento de espaço de armazenamento da Pool1 no servidor Cohab03; Aumento da cota de armazenamento no servidor Cohab03, volume Vol3; Recuperação do Vmware Vcenter após crash; Instalação do Certificado digital SSL nos servidores da Cohab; Cópia reserva do datastore do backup udp, para o host vsphere; Deleção e recriação da raid 5 no servidor cohab30, incluindo um hd e aumentando o espaço de armazenamento no servidor de backup;

Compras: 3 computadores dell Optiplex 3000, 4 computadores dell Optiplex 5000; Hd 8TB para servidor cohab17

Manutenções/Correções 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; Updates do sistema Filr; Foram feitos 225 atendimentos e mais 787 solicitações de serviço foram atendidas ao funcionários da Cohab; Testes com sistema Open Enterprise Server 2023; Reconfiguração do Arcserve Backup 18; Cópia dos dados do backup Arcserve UDP; Reconfiguração do Arcserve Backup UDP; Remoção de Servidor teste da árvore Cohab_tree; Limpeza e correção de árvore de rede (Cohab_tree); Acompanhamento de suporte técnico OpenText EUA, remoção de servidor morto da árvore cohabcp_tree; Atribuição de direitos a usuários e grupos após procedimento suporte OpenText; Acompanhamento de suporte técnico OpenText EUA, cleanup nds; Remoção de objetos mortos na NDS;

5- Pela Coordenadoria de Licitações e Suprimentos: Abertura de 04 Processos Licitatórios realizados sob o rito do Pregão Presencial; Registrados 107 Contratos/Aditamentos diversos; Atendimento a 208 Processos de Compras, com uma despesa total anual de R\$ 304.352,47; Atendimento a 79 Solicitações para a contratação de Serviços Diversos, com despesa total anual de R\$ 111.533,84.

Controle e geração de 366 Solicitações de Pagamentos - SP Numeradas de Contratos e Serviços; Controle e Expedição de 08 Portarias diversas, 03 Ordens de Fornecimentos - OF diversas e 20 Ordens de Serviços - OS diversas; Expedição de 11 Memorandos; Atendimento ao Sistema AUDESP do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, com o envio de informações e documentação referentes as Licitações e Contratações realizadas pela Companhia, bem como, sua manutenção periódica; Atendimento aos Agentes de Fiscalização do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e Controle do acompanhamento dos Processos em andamento. Almoxarifado: Controle de Estoque; Emissão de Solicitações de Compras para reposição do estoque; Recebimento das Mercadorias, Controle de entrada e saída de Materiais,

Atendimento as Requisições internas de retirada de mercadorias do estoque, Elaboração de Relatórios e Balancetes mensais e Elaboração do Inventário Anual.

6 – 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 10.596 interessados e efetivamente cadastrados e atualizados 9.316.

7- Formalização do Contrato de Permissão de Uso do Cadastro de Interessados em Moradia da Cohab e Outras Avenças com as seguintes Construtoras:

- HM 27 Empreendimento Imobiliário Ltda. (Empreendimento HM Bem Morar Parque São Jorge); - Pozuoli Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Empreendimento Viva e Realize); - TGO SKY Bandeiras Empreendimentos SPE (Residencial Parque da Fazenda); - Ouro Absoluto 3 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (Residencial Recanto dos Jacarandás); - MRV Prime LXIV Incorporações Ltda. (Residencial Celestial, Res. Colorado, Res. Costa dos Alpes, Villagio Garden e Campo das Figueiras)

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

Prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa HM 65 Empreendimento Imobiliário Ltda. em 06/12/2023; prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa Novo Tempo Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 06/09/2023; prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa FYP Campinas 05 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. em 24/01/2023; 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 14/12/2023; prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa Tenda Negócios Imobiliários S.A em 16/06/2023; 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 07/08/2023; prorrogação do prazo de contrato de Permissão de Uso do cadastro de interessados em moradia com a empresa MRV Engenharia e Participações S.A em 19/10/2023, todos com remuneração fixada em 1,5% incidentes sobre o **valor total** das vendas concretizadas.

Foram comercializadas 12 unidades residenciais recebidas à título de contrapartida, prevista na Lei Complementar 184/17 – EHIS e Lei Complementar 312/21.

As unidades foram comercializadas através do Edital de Chamamento 01/2023, com financiamento através da Caixa Econômica Federal e estão pendentes de recebimento.

8- Formalização do Termo de Convênio nº 14/2023 entre o Município de Campinas, pela interessada Secretaria de Habitação e a Cohab-Campinas, no valor de R\$ 65.393.127,11 (sessenta e cinco milhões, trezentos e noventa e três mil, cento e vinte e sete reais e onze centavos) montante a ser repassado em 24 (vinte e quatro) meses, divididos em parcelas trimestrais.

O Convênio celebrado aos 14 (quatorze) de agosto de 2023, tem em seu Plano de Trabalho cinco áreas de prestação de serviços diferentes, sendo elas: Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, projetos de engenharia para implantação de infraestrutura essencial em Núcleos Urbanos, suporte técnico e operacional para gerenciamento e manutenção do fundo de apoio à população de sub habitação urbana, suporte técnico e operacional para gerenciamento e manutenção do cadastro municipal de interessados em moradia e por fim, gerenciamento e manutenção do Programa de Auxílio Moradia Emergencial.

Ao todo, 28 (vinte e oito) Núcleos serão objeto de Regularização Fundiária, de acordo com a Ordem de Serviço emitida aos 27 (vinte e sete) de setembro de 2023, de forma que, a partir de tal data, deu-se início aos trâmites necessários, tais

como abertura de processo administrativo via SEI, localização das áreas, pedido de certidões frente ao Departamento de Limpeza Urbana (DLU), Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINFRA) e SANASA para fundamentação nos estudos necessários ao procedimento.

No que se refere aos projetos realizados neste segundo semestre, foram entregues para os Núcleos Residenciais Monte Alto – Fase 1 e São Charbel, o estudo hidrológico, projeto de drenagem e águas pluviais, orçamento, levantamento e especificações técnicas dos materiais para execução de obra de infraestrutura de drenagem de águas pluviais, projeto de terraplanagem de vias e geométrico – plantas e perfis. Em relação aos Núcleos São Judas Tadeu e Vila Progresso – Fase 1 foram iniciados os projetos, de maneira que encontram-se em estudo inicial.

Já no que compete ao serviço prestado pelo FUNDAP, a gestão de créditos ativos da operação de financiamento de materiais e mão de obra é contínua em uma média de 3.000 (três mil) contratos por mês. Houve um atendimento para manutenção de cadastro da operação de financiamento com análise jurídica ao longo destes meses, da mesma forma, o cadastramento inicial.

Informa-se que a vistoria técnica com a consequente avaliação das condições do imóvel ocorreu através de 04 (quatro) processos encaminhados pela Secretaria de Habitação, assim como a recepção da documentação exigida para operação de financiamento, análise e finalização do cadastro consolidado totalizou 03 (três) interessados, com os respectivos processos finalizados.

Ainda no tocante ao Plano de Ação 03 – FUNDAP, um projeto de construção habitacional foi entregue e obtido documentação complementar em duas situações específicas. Em todos os relatórios consolidados foram encaminhados os contratos de maneira detalhada em valores e localização de cada imóvel de acordo com a divisão em códigos.

O Cadastro de Interessados em Moradia da Cohab Campinas conta com o número de aproximadamente 30.000 (trinta mil), escalonados entre faixas de renda, para tal, foi necessário um média de 2.000 (dois mil) atendimentos por mês, divididos entre recadastramento, cadastro, interesse em imóvel, atualização, consulta, comercialização e assinatura de contrato.

Neste sentido, tendo como a última etapa do Plano de Ação do convênio supracitado, foram cadastrados e recadastrados em média 100 (cem) beneficiários no Programa Auxílio Moradia por mês, precificando o suporte dedicado pela equipe de tecnologia em cada processo trabalhado.

9- Coordenadoria Social de Regularização Fundiária: Dentre as ações desenvolvidas por esta Coordenadoria, encontram-se oficinas, com o objetivo de proporcionar aos locais regularizados ambientes mais saudáveis, oferecer meios aos moradores para alcançarem autonomia financeira e assim, além da dignidade alcançada no tocante ao acesso à moradia, a seara jurídica, social e urbanística também contam com a sua devida importância neste cenário, cada qual com a sua imprescindibilidade na função dos pilares da Regularização Fundiária.

Foi realizado no primeiro semestre deste exercício, explanação e posterior plantio de árvores frutíferas no CEI Bem Querer Bento Faria/OSC Associação Educacional Maria do Carmo e Núcleo Residencial Jardim São Charbel em parceria com o Projeto Reviva Planet Green, bem como, celebrado Acordo de Cooperação Técnica com a Fundação José Pedro de Oliveira para ações de plantio, monitoramento, proteção, conservação e gestão socioambiental nas áreas já devidamente tituladas.

Além disso, junto ao Laboratório de Investigação Urbana (Unicamp) foi desenvolvido o Projeto “*Inclusão Habitacional Saudável*”, com o objetivo de atender as necessidades de mobilidade, acessibilidade, bem como recuperação ambiental dos locais já beneficiados pela Regularização Fundiária.

Ressalta-se ainda a intenção em conectar a população das áreas trabalhadas com a Fundação Municipal para Educação Comunitária - FUMEC e CEPROCAMP, sendo este, outro projeto realizado nos Núcleos Residenciais Jardim São Charbel, Jossiara, Portelinha e Ouro Verde, onde houve, primeiramente a busca ativa, pesquisa de interesses e divulgação dos cursos oferecidos.

Importante informar que este projeto, consequente do Acordo de Cooperação Técnica nº 02/23 foi agraciado com o Selo de Mérito do 70º Fórum Nacional de Habitação.

No mais, houve levantamento populacional *in loco* nos Núcleos da linha Férrea (Região da vila Padre Anchieta Universal IV) e Santa Fé, com posterior atendimento para sanar eventuais dúvidas.

E, por fim, continuidade aos atendimentos de demandas espontâneas, conferência de cadastro, estudo de casos do PAC Santa Lucia, e por fim, contratação de oficina para ministrar as aulas de corte e costura do PAC Quilombo.

Já no segundo semestre, com a assinatura do Termo de Convênio nº 14/2023, a convocação, elaboração de relatório técnico, atendimento e coleta dos documentos para análise e posterior concessão ou indeferimento do Auxílio Moradia, passou a competir à Coordenadoria Social de Regularização Fundiária, atingindo o montante em média 100 (cem) pessoas/mês e o suporte técnico para o cadastro inicial, análise de documentos e relatório para o financiamento por meio do FUNDAP também escopo do convênio supracitado constou nas atribuições desta.

10- Processos de Regularização Fundiária:

- Processos aprovados em 2023: Total de 1.335 das seguintes áreas: - Loteamento Nossa Senhora Aparecida – Ansa; - Núcleo Residencial Jardim Palmares; -Núcleo Residencial Aero Aeroporto; - Núcleo Residencial Vila Brandina II; -Dic V - CH Chico Mendes - 1ª Fase

-Orçamentos para atendimento das solicitações de associações de Moradores- REURB E e S: - Distrito Industrial – Viação Campos Eliseos; - Loteamento Recanto Verde- Joaquim Egídio; -Village- Barão Geraldo, Lot. Chácara Recanto Colina Verde

Total de orçamentos emitidos: R\$ 5.359.470,26

-Contratos firmados com a finalidade de regularização fundiária: - -Gleba 98 – Chácara Santo Antonio do Maracaju; - Gleba 95 Chácara Santo Antonio do Maracaju; - Núcleo Residencial Monte Sião; - Núcleo Residencial Nova Aliança; -Núcleo Residencial Chácara Buriti; - Núcleo Residencial Parque Pinheiro

-Atendimento ao público com finalidade de cadastro socioeconômico: 2.2560 atendimentos

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

11- Coordenadoria de Obras e Avaliações:

- Laudos de Avaliações: - Termo de Convênio 17/2020 e Termo de Convênio 02/21

Elaboração de 51 Laudos de Avaliações de Imóveis.

- Laudos de Avaliação e Vistorias de imóveis pertencentes ao patrimônio Cohab: 17 imóveis avaliados.

- Vistorias para atendimento de adquirentes de imóveis da Cohab: 2 vistorias

- 17 Apartamentos e 2 lotes urbanizados – de unidades doadas a título de contrapartida.

- Vistoria e elaboração de relatório fotográfico para fins de regularização de imóvel: Imóvel 1: Prédio do Centro Comunitário da Criança do Parque Itajai;

- Vistoria e elaboração de relatório atestando a conformidade das unidades doadas a esta Companhia, apontando eventuais correções, para embasar o recebimento das mesmas: - Condomínio Residencial Dez Parque das Bandeiras; - Reserva do Lago.

- 2 Vistorias para verificar situação de lotes do patrimônio da Cohab: - Atendimento – DiTRF – Termo de Convênio 14/23 e outras solicitações de interesse da Cohab

- Elaboração de 2 (dois) projetos e orçamento para a execução de obras de infraestrutura (pavimentação e drenagem de águas pluviais): Monte Alto – Fase 1 e Jardim São Charbel.

- Elaboração de 9 (nove) Relatórios Fotográficos, Atestados de Infraestrutura: Jardim Palmares - Fase 2; Praça 40; Sorirama de Sousas; Vila Lunardi; Beira Rio; Parque das Indústrias; Colônia Fepasa; Jardim Santa Rita (Vila Palmeiras) e Nova América;

- Elaboração de estudo para implantação dos lotes da 2ª etapa do Núcleo Residencial Mandela no DIC V- 6ª Fase.

12- Coordenadoria de Projetos:

Atividades vinculadas ao termo de convênio 14/23 – PMC-SEHAB e COHAB

Parte 2: Suporte operacional para desenvolvimento de projetos de engenharia para implantação de infraestrutura essencial nos núcleos urbanos informais mapeados pela SMH e outras demandas de interesse social

- Estudos aplicados a 4 Núcleos de interesse social;

Parte 3: Suporte técnico e operacional para gerenciamento e manutenção do Fundo de apoio à população de sub-habitação urbana - FUNDAP

- Estudos em desenvolvimento – 10 solicitações

Parte 5: Suporte técnico e operacional para gerenciamento e manutenção do programa auxílio moradia emergencial:

- 46 Vistorias realizadas com instrução de processos (SEI).

13- Gerência de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social:

Em 2023 foram formalizados 18 contratos de Parceria – EHIS-COHAB

- Coordenadoria de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social: - Elaboração de 121 Certidões Informativas;

-Aprovação de Condomínio HMV pela Cohab Campinas:

HMV em análise: 22 protocolos = 8.322 unidades

HMV aprovados: 09 protocolos = 2.435 unidades

– Coordenadoria de Análise de Projetos de Loteamentos:

Cadastramento de Glebas: 8 protocolos em análise - 3 protocolos concluídos;

Pré-Cadastramento de Glebas: 1 protocolo concluído;

Parcelamento de Solo pela COHAB: 23 protocolos na fase de análise e 1 aprovado = 545 lotes;

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

Análise de Estudos de Impacto de Vizinhança aplicado a 10 áreas de estudo;

Elaboração de Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica: 9 unidades;

Foram subsidiados 5 Termos de Acordo e Compromisso do Município com empreendedores parceiros – EHIS-COHAB.

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

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

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

A respeito do Contrato de Empréstimo: Em 30/03/1994 foi firmado "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas entre a União, através do Banco do Brasil S/A, na qualidade de seu agente financeiro, e a Companhia de Habitação Popular de Campinas, na Forma prevista na Lei 8727 de 05/11/1993". A Prefeitura Municipal de Campinas tornou-se interveniente-garante da dívida da qual era credora a Caixa Econômica Federal (CEF) e que foi transferida para o "Tesouro da União", que assumiu o papel de credor.

Ocorre que ao término de prazo da promessa de compra e venda e havendo saldo residual, esse passará à responsabilidade do FCVS. Por outro lado, o contrato de empréstimo ao atingir o decurso de seu prazo de pagamento, também poderá gerar saldo residual que, anteriormente à Lei 10.150/2000 era refinanciado em até 60 meses, prazo esse em que o FCVS deveria efetivar a cobertura do saldo residual.

A partir da Lei 10.150/2000, que dispõe sobre a Novação de Dívidas e responsabilidades do FCVS, os créditos passaram a ser utilizados para amortização da dívida junto ao FGTS, nas condições estabelecidas, ou seja, há uma série de fases para sacramentar a Novação/Assunção objetivada. A Lei 10.150/2000 vigorará até 31/12/2026.

Apesar de ser obrigação legal e contratual, o FCVS nega sistematicamente, a assumir a cobertura de saldo residual, sob alegações infundadas, além de postergar indefinidamente as suas decisões, provocando assim uma situação de insegurança para a Cohab-Campinas e de injustiça em relação aos adquirentes das habitações que contribuíram compulsoriamente para o Fundo, justamente para não serem onerados com o pagamento desse saldo, e que agora não recebem, por parte do FCVS, a contraprestação dessa contribuição.

A situação das negativas do FCVS agravou-se com a edição das Leis números 13.932, de 11/12/2019; Lei N° 14.257 de 01/12/2021 e Portaria ME N° 117, de 06/01/2022. A Lei 13.932/2019, alterou a Lei 10.150/2000, da seguinte maneira: "Art. 3º-A. Os créditos com valor já apurado e marcados como auditados nos sistemas e controles da CEF na posição de 31 de agosto de 2017 integrarão processos de novação, considerados a titularidade e o montante constantes nesses registros. Parágrafo único. Não se aplica o disposto no § 23 do art. 3º desta Lei aos contratos referenciados no caput deste artigo."

A Lei publicada em 12/12/2019 propõe efeitos retroativos a 31/08/2017, o que no entendimento da área financeira fere o princípio da irretroatividade. Essa lei fere também todos os demais normativos aprovados e existentes nos manuais e normas de procedimentos aprovados pelo Conselho Curador do FCVS que se refere ao direito de o agente financeiro efetuar, via de regra, a qualquer tempo recurso administrativo para discussão de negativas dos saldos devedores residuais e/ou de reconhecimentos parcial, efetuadas por parte do FCVS. Até a presente data essas normas não foram alteradas nos normativos existentes. De outra maneira e não menos importante são as contribuições compulsórias efetuadas pelos promitentes compradores ao longo da existência do financiamento, e, repassadas pelo agente financeiro ao FCVS. Ou seja, os promitentes compradores cumpriram sua parte que é o pagamento das contribuições ao FCVS para ao final da contratação o saldo residual ser assumido e pago pelo FCVS. Com essa lei, o FCVS "deixa de pagar a dívida" muito embora tenha recebido compulsoriamente as contribuições. Em consequência, a Cohab-CP/Prefeitura Municipal de

Campinas assumirão as dívidas não pagas pelo FCVS/União, visto que os créditos do FCVS/ saldos residuais garantem o pagamento da dívida da Cohab perante o FGTS (Contratos de empréstimos e retorno).

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

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.

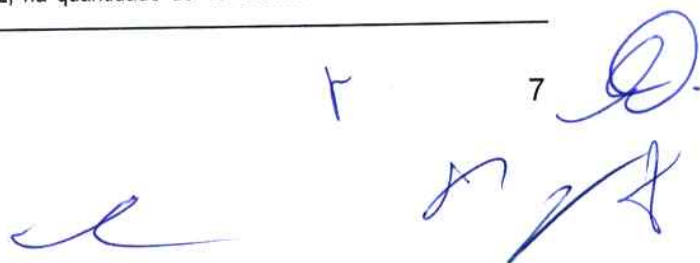
Por não concordar com essa alteração unilateral na sistemática adotada por cerca de 10 anos, a Cohab-Campinas promoveu o depósito em consignação extrajudicial em maio/2014, o que não foi aceito pelo Banco do Brasil, na qualidade de Agente Financeiro da União e efetivou o débito junto à conta corrente 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 correto. O objeto é: manutenção da sistemática/condições de pagamento dos contratos de empréstimos firmados com o FGTS, pelas normas do SFH, especialmente as relativas do FCVS/FGTS - consoante autorizado pela Res CCFGTS 353/2000, que vinham sendo observadas até abril/2014, e que observavam a vinculação da exigência dos saldos residuais à novação das dívidas dos créditos do FCVS nos contratos individuais.

Em relação aos Processos de Novação (VAF1+VAF2) e Assunção (VAF3+VAF4) de Dívidas FCVS, esclarecemos que o FCVS/União segrega em 4 partes o saldo devedor residual de sua responsabilidade da seguinte maneira: VAF1 – Valor de responsabilidade do FCVS, devido ao Agente Financeiro; VAF2 – Valor inicial de responsabilidade do FCVS, devido à Caixa 2ª linha (FGTS), por sua participação na alocação de recursos; VAF3 - Valor de responsabilidade da Caixa 2ª linha (atualmente responsabilidade da União/Tesouro Nacional quando da novação) junto ao Agente Financeiro, relativo a diferença entre o Saldo Devedor Teórico e o Saldo Devedor Padrão FCVS - Pró-rata (DL 97.222/88), para contratos firmados até 24/11/1986, com evento TPZ ocorridos a partir de 15/12/1988, a ser pago ao FGTS; VAF4 - Valor de responsabilidade da Caixa 2ª linha (atualmente responsabilidade da União/Tesouro Nacional quando da novação) junto ao Agente Financeiro, relativo a diferença entre os saldos evoluídos à taxa da novação e à taxa de juros contratual (Art. 44 da Medida Provisória 1.985-35/2000 e sucedâneas), para contratos firmados até 31/12/1987. Portanto, encontram-se em trâmite os processos de Novação e/ou Assunção de Dívidas FCVS/Tesouro Nacional: **a) quarto lote** de Assunção de Dívidas FCVS: Novação Posição 01/01/2020 foi sacramentada em 20/09/2021, na quantidade de 1.881 eventos no valor de R\$ 31.703.055 (trinta e um milhões, setecentos e três mil, cinquenta e cinco reais), e, ainda em trâmite Pré-Assunção Posição 01/07/2020, na quantidade de 1.663 eventos no valor de R\$ 7.063.949 (sete milhões, sessenta e três mil, novecentos e quarenta e nove reais); **b) quinto lote** de Assunção de Dívidas FCVS: Novação Posição 01/04/2020 foi sacramentada em 20/09/2021, na quantidade de 23 eventos no valor de R\$ 631.637 (seiscentos e trinta e um mil, seiscentos e trinta e sete reais), e, em trâmite Pré-Assunção Posição 01/07/2020, na quantidade de 22 eventos no valor de R\$ 110.551 (cento e dez mil, quinhentos e cinquenta e um reais); **c) sexto lote** de Assunção de Dívidas FCVS: Novação Posição 01/01/2021 foi sacramentada em 22/03/2023, na quantidade 1.932 eventos no valor de R\$ 32.363.204 (trinta e dois milhões, trezentos e sessenta e três mil, duzentos e quatro reais), e, ainda em trâmite Pré-Assunção Posição 01/02/2021, na quantidade de 1.806 eventos no valor de R\$ 13.917.548 (treze milhões, novecentos e dezessete mil quinhentos e quarenta e oito reais); **d) sétimo lote** de Assunção de Dívidas FCVS: Posição 01/01/2022, foi sacramentada em 23/03/2023, na quantidade de 10 eventos no valor de R\$ 129.638 (cento e vinte e nove mil seiscentos e trinta e oito reais), e, ainda em trâmite Pré-Assunção Posição 01/02/2022, na quantidade de 10 eventos no valor de R\$ 17.472

7



(dezessete mil quatrocentos e setenta e dois reais), **e) oitavo lote** de Assunção de Dívidas FCVS: Posição 01/03/2022 foi sacramentada em 17/12/2023, na quantidade de 33 eventos no valor de R\$ 513.070 (quinhentos e treze mil e setenta reais), e, ainda em trâmite Pré-Assunção Posição 01/04/2022, na quantidade de 28 eventos no valor de R\$ 208.047 (duzentos e oito mil e quarenta e sete reais); **f) nono lote** de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: Pré-Novação Posição 01/02/2023 na quantidade de 81 eventos no valor de R\$ 1.485.373 (um milhão quatrocentos e oitenta e cinco mil trezentos e setenta e três reais), e, Pré-Assunção Posição 01/03/2023 na quantidade de 80 eventos no valor de R\$ 360.031 (trezentos e sessenta mil e trinta e um reais) em Auditoria na STN; **f) décimo lote** de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: Pré-Novação Posição 01/03/2023 na quantidade de 39 eventos no valor de R\$ 680.314 (seiscentos e oitenta e cinco mil trezentos e quatorze reais), e, Pré-Assunção Posição 01/04/2023 na quantidade de 39 eventos no valor de R\$ 168.880 (cento e sessenta e oito mil, oitocentos e oitenta reais) em Auditoria na STN; **f) décimo primeiro lote** de Novação e Assunção de Dívidas FCVS: Pré-Novação Posição 01/04/2023 na quantidade de 142 eventos no valor de R\$ 972.942 (novecentos e setenta e dois mil, novecentos e quarenta e dois reais), e, Pré-Assunção Posição 01/05/2023 na quantidade de 97 eventos no valor de R\$ 95.829 (noventa e cinco mil, oitocentos e vinte e nove reais) em Auditoria na STN.

15- Diretoria Jurídica:

No ano de 2023, a Diretoria Jurídica passou por importantes e positivas transformações devido à aprovação e implementação da Reforma Administrativa no âmbito da Cohab Campinas.

Foram criadas duas gerências, com a manutenção de uma já existente, e ainda, foram criadas duas coordenadorias, com a manutenção de duas já existentes.

Com isso, a Diretoria Jurídica conta atualmente com 03 (três) Gerências e 04 (quatro) Coordenadorias, sendo elas, a Gerência Jurídica Consultiva e de Contratações, que agrega a Coordenadoria Jurídica de Contratações e a Coordenadoria Jurídica Consultiva; a Gerência Jurídica de Regularização Fundiária e Empreendimentos Sociais, que agrega a Coordenadoria Jurídica de Regularização Fundiária e Empreendimentos Sociais; e ainda a Gerência Jurídica do Contencioso, que agrega a Coordenadoria do Contencioso Judicial.

Gerência Jurídica Consultiva e de Contratações:

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

- 1) Notícia de Fato nº 43.0713.0006910/2022-8, oriunda da 15ª PJ - Dr. Angelo Santos de Carvalhaes, teve como partes, Representante Anônimo, em face desta COHAB Campinas, tendo como objeto, suposta ofensa ao disposto na Súmula Vinculante nº 43 do Colendo Supremo Tribunal Federal, e ao art. 131, § 3º, da Lei Orgânica do Município de Campinas.
O arquivamento deu-se em 10/01/2023, tendo como fundamento a inexistência de prova mínima de conduta, caracterização de ato de improbidade administrativa, não havendo indício do elemento subjetivo necessário para tanto, qual seja, o dolo. Sendo inadmissível a responsabilidade objetiva em face do atual sistema legislativo brasileiro. Fundamentou-se no artigo 13, incs I e IV, da Resolução nº 1.342/2021-CPJ.
- 2) Inquérito Civil nº 43.0713.0006913/2023, oriundo da 15ª PJ - Dr. Angelo Santos de Carvalhaes, teve como partes, Representante Anônimo, em face desta COHAB Campinas, da SANASA e de Maria Paula Peduti de Araújo Balesteros da Silva; tendo como objeto suposta configuração de atos de improbidade administrativa.
O arquivamento deu-se em 21/03/2023, manifestando como fundamento ausência de indício da prática de atos ímprobos, não existindo indício do elemento subjetivo necessário para tanto, qual seja, o dolo. Sendo inadmissível a responsabilidade objetiva em face do atual sistema legislativo brasileiro. Afastou-se o interesse processual para o ajuizamento de eventual ação de responsabilidade civil por ato de improbidade administrativa ou mesmo de uma ação civil pública.
- 3) Notícia de Fato 004160.2023.15.000/0, oriunda do Ministério Público do Trabalho - Dr. Marcel Bianchini Trentin, teve como partes, Cláudia de Lourdes Silva (Noticiante), em face desta COHAB Campinas (Noticiada). O tema abordado foi suposta desconsideração por parte do serviço médico da empresa, de atestado/relatório médico apresentado pela Noticiante e determinação da mesma para retorno ao trabalho.
O arquivamento deu-se em 24/11/2023, considerando que a representação envolvia questões relativas a direitos individuais, de apenas um trabalhador, não sendo significativamente suficiente para caracterizar uma conduta com consequências que requeiram a atuação do Ministério Público do Trabalho em defesa de direitos individuais homogêneos.

PARECERES JURÍDICOS PROGRAMA AUXÍLIO MORADIA

Com a assinatura do Termo de Convênio 14/2023 entre a COHAB e a Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB Campinas para o desenvolvimento de projetos de regularização fundiária de interesse social no Município de Campinas,

a Diretoria Jurídica ficou responsável por emitir pareceres jurídicos junto aos processos relativos ao FUNDAP, bem como junto aos processos que tratam do Programa Auxílio-Moradia.

Os primeiros foram alocados junto à Coordenadoria Jurídica Consultiva, contudo, no exercício do ano de 2023 não foram realizadas análises em quantidades significativas para terem destaque no presente relatório.

Os segundos pareceres, atinentes ao Auxílio-Moradia, foram absorvidos pela Gerência Jurídica Consultiva e de Contratações, a partir de setembro, que emitiu em 2023, 111 (cento e onze) pareceres, que consistem numa análise geral do processo, sob a égide da legislação que rege o tema, para subsidiar a aprovação da Diretoria Jurídica e posterior autorização do Secretário Municipal de Habitação, na concessão do benefício.

Além disso, a Gerência criou múltiplos modelos de pareceres, para aplicação nas mais diversas situações que o programa pode demandar. Sendo que esses modelos poderão também ser usados como parâmetros para as futuras análises dos processos do FUNDAP.

Também no seu papel de apoio jurídico, a Gerência prestou suporte para as demais áreas técnicas, com o intuito de verificar e garantir a aplicação de todos os requisitos legais, na implementação dos fluxos do Convênio 14/2023.

Coordenadoria Jurídica de Contratações:

PARECERES JURÍDICOS - TERMO DE CONVÊNIO Nº 14/2023

Ainda no âmbito do Termo de Convênio nº 14/2023, formalizado entre a Cohab Campinas e a Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, a Coordenadoria Jurídica de Contratações, atuou positivamente emitindo dois importantes pareceres jurídicos. O primeiro, alicerçado na ausência de finalidade lucrativa do ajuste, defendeu a legalidade da antecipação dos valores advindos do convênio conforme previsto no respectivo plano de trabalho, garantindo assim a plena execução dos serviços de interesse público pela COHAB. No segundo parecer, também apoiado na ausência de finalidade lucrativa do ajuste firmado no Termo de Convênio nº 14/2023, sustentamos o reconhecimento da não incidência do imposto de renda retido na fonte sobre os valores repassados pela Administração Direta à título de contrapartida, viabilizando o recebimento da totalidade dos recursos do convênio destinados à Companhia, sem qualquer dedução.

ELABORAÇÃO DE MINUTAS PADRÃO - DIVERSAS

Destacamos também a atuação da Coordenadoria Jurídica de Contratações no que diz respeito à elaboração de minutas-padrão, visando otimizar a comercialização de produtos e serviços relacionados aos objetivos sociais e facilitar a atuação das áreas-fins da Companhia no desempenho de suas funções. Nesse sentido, houve aprovação de minuta-padrão visando a comercialização de lotes provenientes da Regularização Fundiária de núcleos urbanos informais localizados em áreas públicas municipais, nos termos da Lei Complementar nº 382/2022 (SEI COHAB.2023.00002285-27); prestação dos serviços de assessoria na elaboração de minutas de escrituras de compra e venda (SEI COHAB.2023.00002342-50); e prestação de serviços de arrecadação e gestão financeira (SEI COHAB.2023.00002338-73).

Coordenadoria Jurídica Consultiva:

IMPUGNAÇÃO CRÉDITO TRIBUTÁRIO SANTA BÁRBARA D'OESTE

A Companhia foi notificada sobre o lançamento de crédito tributário (IPTU) referente ao imóvel de propriedade da COHAB, localizado na Rua Augusto Tasso Fragoso - Área Reservada COHAB - Cj. Hab. 31 de Março, Santa Bárbara D'Oeste/SP, Código 81089 e 81090. O valor total do lançamento é de R\$ 231.594,57. Foi oferecida impugnação ao lançamento com fundamento na Lei Municipal nº 1294/77, que dispõe que a Companhia goza de isenção de impostos municipais referente àquela área. Em razão da impugnação proposta pela CJCON, foi suspensa a exigibilidade do crédito tributário até o julgamento final da impugnação. No entanto, em caso de insucesso, a COHAB poderá ser condenada ao pagamento. A CJCON continua em acompanhamento na via administrativa, no entanto encaminhou o assunto ao Contencioso para análise de viabilidade quanto à proposição de medida judicial.

Gerência Jurídica de Regularização Fundiária e Empreendimentos Sociais:

PROJETO DE LEI - "COMERCIALIZAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS"

A Gerência participou da elaboração do projeto de Lei que culminou com a edição da Lei Complementar nº 382/2022 que "Dispõe sobre a instituição de normas e procedimentos para a titulação e comercialização de lotes provenientes da Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S de núcleos urbanos informais localizados em áreas públicas municipais, e dá outras providências."

Tal legislação tem como principal motivo a comercialização dos lotes, provenientes de regularização fundiária, às famílias que já possuem outro imóvel ou que possuem renda mensal acima de três salários mínimos.

Antes da promulgação da referida lei, as famílias que se enquadravam nestas situações não eram tituladas, sendo que os lotes eram titulados em nome da Cohab Campinas.

A Lei Complementar trouxe maior justiça social e ainda veio possibilitar que a Cohab comercialize estes lotes, ampliando suas fontes de receita.

Também foi objeto de trabalho da GJRES, juntamente com a Coordenadoria Jurídica de Contratações, a minuta do contrato de compra e venda dos lotes acima mencionados. Contrato este que foi aprovado em reunião da Diretoria Executiva, do dia 13/11/2023.

Coordenadoria Jurídica de Regularização Fundiária e Empreendimentos Sociais
APRIMORAMENTO - MINUTA CONTRATO ADESÃO EHIS/EHMP

Desde 2018 a Minuta de Contrato de Parceria EHIS/EHMP COHAB vem sendo constantemente aprimorada, com intuito de melhor atender as demandas e sugestões dos interessados, compatibilizando com a realidade habitual da Companhia e legislação vigente, considerando todo o processo de aprovação do empreendimento e suas implicações nos diversos setores envolvidos, seja técnico, jurídico, administrativo ou comercial. Hoje, diante deste instrumento contratual consolidado, e com a publicação da Lei Complementar 312/2021 e Decreto 22.237/2022, estamos em vias de publicar a MINUTA DO CONTRATO DE ADESÃO, com a importante contribuição da CJRES no aprimoramento deste instrumento, o que vai conferir agilidade nas tratativas de formalização da parceria, evitando questionamentos diversos e certificando isonomia perante todos os parceiros.

FIXAÇÃO DA MULTA RESCISÓRIA EM UFIC'S – EHIS/SHMP

Importante também mencionar o avanço no recente ajuste da minuta que adequou o valor da multa rescisória em UFIC (Unidade Fiscal de Campinas), o que certamente suprimiu a defasagem do valor cobrado, que até então nunca havia sido reajustado, e a partir de agora acompanha a atualização anual do índice fixado.

Gerência Jurídica do Contencioso:

IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA E-LÓGICA

Durante o exercício de 2023, a GJC empreendeu esforços no sentido de obter êxito na implantação do sistema e-lógica, no que concerne ao módulo utilizado pelo jurídico. No entanto, a implantação foi feita apenas no ambiente de teste, não sendo colocado em produção, devido à inúmeras falhas que impediam a emissão das peças processuais. Por decisão da Diretoria Executiva, foi solicitada a vinda do sócio representante, com o objetivo de finalização da implantação, mas mesmo com a sua vinda, não houve êxito na conclusão das pendências. No entanto, ocorreu uma melhora significativa no atendimento, e prioridade no atendimento dos chamados, o que resultou em maior segurança nos relatórios emitidos pelo sistema.

As dificuldades com a implantação do sistema E-lógica, durante o exercício de 2022 e 2023, sistema este que viabiliza a extração de dados que subsidiam o jurídico nas cobranças judiciais, e ainda a suspensão temporária do ajuizamento de ações judiciais em decorrência da Pandemia Covid-19, resultaram na não emissão de notificações judiciais, e ainda na não proposição de ação de rescisão c/c reintegração de posse, o que significa dizer que, durante este período, as tentativas de recebimento dos débitos em aberto, se esgotaram na via administrativa, ocorrendo assim um aumento significativo no índice de inadimplência desta Companhia.

Com a informação da Empresa E-lógica, noticiada em dezembro de 2023, de que foi finalizada a implantação/customização da ferramenta utilizada pelo Departamento Jurídico, bem como a migração do sistema antigo para o atual, o Departamento irá retomar o ajuizamento das Interpelações e ações de rescisão contratual no Exercício de 2024.

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.

As Interpelações estão sendo conduzidas conforme orientação que consta em diversos julgados do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no sentido da desnecessidade das cartas de citação/notificação (com AR's) serem recebidas pelo(s) próprio(s) adquirente(s), ou que todos os compromissários contratantes a assinem, bastando a recepção por alguém que esteja no imóvel, o que agilizou e tornou menos oneroso esse procedimento premonitório obrigatório.

Atualmente, há em andamento 78 ações que englobam Interpelações e Ações de Rescisão Contratual, e envolvem um valor de cobrança no total aproximado de R\$ 707.267,30 (setecentos e sete mil, duzentos e sessenta e sete reais e trinta centavos).

Coordenadoria do Contencioso Judicial:

JARDIM MIRIAM

(AÇÃO CIVIL PÚBLICA N.º 0038761-40.2009.8.26.0114)

Trata-se de ação civil pública proposta pelo Ministério Público de São Paulo em face da Prefeitura Municipal de Campinas; Cohab Campinas; Sérgio Carnielli; Carnielli Investimentos e Participações LTDA; Goldfarb Incorporações e Construções

Ltda.; Goldfarb PDG 2 Incorporações Ltda.; PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações e Avance Negócios Imobiliários S/A (Avance Brasil Brokers).

O *Parquet* relata que o réu Sérgio Carnielli era proprietário de uma área de 277.236,00 m², denominada Gleba A-1 (matrícula 75.446).

Expõe que foi celebrado em novembro de 1994 protocolo de intenções entre a PMC, a Cohab e o réu Sergio Carnielli prevendo a desapropriação de diversas áreas para projetos habitacionais de lotes, garantindo em contrapartida ao proprietário da Gleba o direito a utilização das áreas remanescentes para uso residencial multi familiar.

Nessa sequência, afirma o MP que ocorreu a desapropriação amigável (Decreto 11.996/1995) por valor simbólico de 4 partes da Gleba denominada A-1, sendo a primeira com 197.763 m², a segunda com 8.291,21 m², a terceira com 2.743,74 m² e a quarta com 7.274,25 m². Relata que ocorreram outras subdivisões dessas áreas, gerando novas matrículas.

Informa que restou apurado no Inquérito Civil, que cinco glebas remanescentes da área original foram alienadas pela empresa Carnielli Investimentos, a outras duas empresas, e na mesma data, alienadas às empresas Goldfarb PDG Incorporações e PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações, com imensa valorização.

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

Liminarmente, dentre os vários pedidos, em relação à Cohab requereu o MPF a vedação da prática de qualquer ato visando a venda, permuta ou alienação a qualquer título da gleba com 197.763 m² - matrícula nº 79252, identificada na Lei nº Municipal nº. 9.701/1998 e na Lei Municipal nº 10.108/1999, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00, em caso de descumprimento.

No mérito, dentre os vários pedidos, requereu a declaração de nulidade do ato expropriatório veiculado pelo Decreto nº 11.966/1995 e da Escritura Pública, com cancelamento dos atos registrários decorrentes.

Referido pedido liminar em relação à Cohab foi deferido em junho/2009, e muito embora a Cohab tenha recorrido desta decisão, não obteve êxito, ficando desde então impedida de praticar qualquer ato visando a venda, permuta ou alienação a qualquer título da gleba recebida em doação pela PMC, sob pena de multa diária.

Da área doada à Cohab pela PMC

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

Consta ainda na referida lei que a Cohab se obriga a reinvestir o valor líquido auferido nas vendas, feitas as deduções com as despesas, em novos projetos com a mesma finalidade, e também a destinar 20% desta arrecadação líquida ao FUNDAP.

Insta consignar, contudo, que posteriormente, através da edição da Lei Municipal 10.108/1999 foi autorizado a Cohab permutar, ou alienar a Gleba, para a aquisição de outra que melhor atendessem à finalidade da doação.

Em relação a esta área, o MP relatou que a continuidade na inobservância das legislações, sobretudo da Lei 6766/79 (parcelamento do solo) daria margem a novas subdivisões viciadas e a outros empreendimentos irregulares, com a criação de um grande núcleo habitacional, em prejuízo a futuros adquirentes de unidades habitacionais instaladas em gleba ilegalmente parcelada.

Acrescenta o *Parquet* que o projeto inicial de ocupação da gleba de propriedade do Sérgio Carnielli previa o recebimento pela PMC de 507 lotes urbanizados dotados de toda infraestrutura para a imediata ocupação, no entanto foi recebida a Gleba sem qualquer urbanização, gerando prejuízos à coletividade. E reforça que a Cohab teria aceitado a doação da área impréstável aos seus propósitos institucionais.

Por fim, expõe o órgão ministerial que permitir a alienação para terceiros da Gleba doada à Cohab aumentaria a lista de prejudicados pelo parcelamento irregular praticado, além da consolidação da ocupação urbana não planejada e dos danos ambientais.

Da Sentença

Em 18/10/2023, a ação foi sentenciada. Em breve resumo da Decisão, entendeu o Juízo que no decorrer do processo a situação de fato se alterou e parte dos pedidos, dentre eles a nulidade dos atos administrativos e registrários requeridos na inicial se tornaram insubsistentes, perdendo o objeto, dada a situação consolidada de parte da área que engloba o objeto da demanda, onde ocorreram as construções, vendas e entregas de chaves.

Concluiu que a situação de hoje não é de danos urbanísticos ou danos aos consumidores, mas única e tão somente danos ambientais, que pode ser resolvido com o cumprimento, pelos empreendedores, das obrigações previstas nos TAC's e seus aditamentos.

Em relação aos requeridos SÉRGIO CARNIELLI; CARNIELLI INVESTIMENTOS EPARTICIPAÇÕES LTDA., GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A, GOLDFARB PDG 2 INCORPORAÇÕES LTDA., PDG REALTY S/AEMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e AVANCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A (AVANCE BRASIL BROKERS):

1. Julgou parcialmente procedente a ação civil pública para condenar os requeridos à obrigação de fazer previstas nos TAC's de fls 2153/2173;
2. A fase de cumprimento deverá seguir em relação às obras a serem feitas de acordo com as informações de fls. 2174/2190; 2248 e 2517/2524, podendo haver discussão restritamente sobre as obras que faltam complemento;
3. Os danos ou descumprimento das obrigações tratadas será verificado em liquidação de sentença/fase de cumprimento;
4. Não haverá discussão sobre a responsabilidade, já que as requeridas ficam condenadas solidariamente;
5. Estabeleceu o prazo de 12 meses para cumprimento, mantidas as multas e garantias previstas nos TAC's;
6. Condenou as requeridas sucumbentes ao pagamento de custas processuais e despesas que ainda ocorrerão por conta de eventuais perícias, avaliações, vistorias e outras provas.

Em relação ao Município de Campinas e Cohab Campinas Julgou improcedente a ação.

1. Relata que em relação a área de 197.763m², desapropriada/doada para a Cohab pela Lei Municipal 9.701/1988, constatou-se a desistência da Cohab em empreender no local por ser área sem condições geotécnicas para construção das unidades, situação que ensejou a Lei Municipal 10.108/1999, a qual autorizou a venda ou permuta, não sendo o caso de se falar em nulidade de tal ato, sendo que não houve prejuízo ao erário;
2. Observa que muito embora a construção de loteamento de interesse social naquela área tenha ficado prejudicado, o local poderá ser objeto de permuta com outra área em que será possível a aplicação de uma política social de habitação popular;
3. Aborda inclusive que o Município teria indeferido a "reversão" requerida pelo então proprietário da área doada à Cohab, e que não há indicação de ação judicial nesse sentido;
4. Aborda que a situação se mostrou mais como uma simulação que propriamente ato de intervenção da Administração Pública na propriedade privada, pois o valor pago foi simbólico, e por outro lado, a Cohab passou a ser proprietária de área significativa na região.

Em face da referida decisão foram opostos embargos de declaração pela Cohab, a fim de suprir a omissão em relação à liminar deferida pelo Juízo, que vedava a prática de qualquer ato visando a venda permuta ou alienação da gleba doada à Cohab pela Prefeitura (identificada na Lei Municipal 9.701/1998 e Lei Municipal 10.108/1999), para que conste expressamente na sentença, a sua revogação.

Carnielli Investimentos e Participações LTDA e Sérgio Carnielli, interpôs os Embargos Declaratórios para esclarecer, onde reside a responsabilidade desses embargantes determinada na r. Sentença, uma vez que relatam que em relação aos mesmos, os atos consistiram apenas na doação de terras, não tendo praticado qualquer alteração na área mencionada na ação.

Por sua vez, Goldfarb PDG Incorporações Ltda e PDG Realty Empreendimentos e Participações, apresentou embargos para esclarecer quando se dará o início do prazo de 12 meses determinado na r. Sentença, para os cumprimentos dos TAC's.

Já o Ministério Público, interpôs os aclaratórios, com efeitos infringentes, afirmando existir danos urbanísticos, já que nos TACs mencionados na r. Decisão, constam diversas obrigações relacionadas a obras de infraestrutura e ao sistema viário. Nesse sentido, entende haver contradição na r. decisão na medida em que está afirma inexistir danos urbanísticos.

Esclareço que até a presente data, não houve decisão em relação aos embargos opostos pelas partes.

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

AÇÃO CIVIL PÚBLICA CARGOS EM COMISSÃO

(PROCESSO N.º 1041263-22.2015.8.26.0114)

Tramitou na 1ª Vara da Fazenda Pública de Campinas a ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público Estadual, cujo objeto em síntese, é o quadro de empregados comissionados e/ou de cargos em comissão e/ou funções de confiança da Companhia. Friso que no limiar do processo foi concedida tutela - que não foi revogada ou modificada -, "para vedar

qualquer nomeação de comissionados que aumente o número atualmente existente". À época dessa determinação havia 34 comissionados puros nomeados na COHAB.

O Acórdão que modificou a sentença, concluiu ser excessivo o número de cargos de confiança, sendo o Rol de atribuições desses cargos incompatível com a regra do art. 37, inciso V, da Constituição Federal, e limitou os cargos ao número de três, nos limites do pedido inicial. Em relação aos empregados cedidos a outros órgãos da administração decidiu-se pela exoneração. Contudo, não foi caracterizada improbidade administrativa.

Nesse interregno, durante os recursos interpostos às Instâncias Superiores, foi iniciado o cumprimento provisório de sentença (processo nº 0023600-72.2018.8.26.0114) pelo MPSP para a Cohab comprovar o cumprimento da exoneração dos servidores cedidos a outros órgãos, bem como a limitação dos cargos de confiança ao número de 3 no plano hierárquico mais elevado da Companhia.

Após manifestações e discussões das partes sobre o momento adequado para cumprir as obrigações impostas pelo acórdão, a Cohab apresentou petição comprovando a exoneração dos funcionários cedidos a outros órgãos, aguardando, contudo, o trânsito em julgado da ação, para que então efetivasse a limitação dos cargos em comissão imposta pelo Tribunal.

Não obtendo êxito nas instâncias superiores, após o trânsito em julgado, iniciou-se o cumprimento definitivo, oportunidade em que foi apresentado ao juízo quadro dos cargos em comissão, bem como apresentado o plano de reestruturação da empresa relatando diminuição dos números desses cargos.

Quando intimada para readequar o número de cargos comissionados, limitando-os a três, informou que reduziu o número de Assessores Comissionados ao número de 03 (três) e esclareceu que, no presente momento, o quadro de assessores contava com 25 cargos, dos quais 05 estavam vagos e 20 ocupados. Assim, para o cumprimento do acórdão, promoveu, em 31.07.2021, o desligamento de 17 assessores comissionados. Acrescentou ainda que foram contabilizados tão somente os Assessores puros, nos termos determinados no acórdão, excluindo da contagem os Cargos Eletivos, as Funções de Confiança, os Cargos De Estrutura e as Cessões.

Muito embora tenha ocorrido a resistência do MPSP quanto a aceitabilidade do cumprimento do julgado, tendo a Companhia que anexar diversas planilhas provenientes do setor de Recursos Humanos referente aos cargos comissionados, o Juízo decidiu pelo cumprimento do acórdão nos termos formulados pela Cohab Campinas.

Em sua Decisão consignou, que o número de três comissionados determinado pelo v. Acórdão não pode ser entendido como perpétuo, mas pode eventualmente variar conforme sejam atribuídas ou retiradas competências da COHAB. Para tanto não é necessária prévia autorização judicial, submetendo-se, porém, como todos os atos administrativos, ao controle jurisdicional mediante provocação.

Referida decisão foi objeto de recurso de apelação pelo MPSP, tendo o Tribunal, contudo, negado provimento ao recurso. Em resumo, em relação à controvérsia quanto à limitação dos cargos de confiança ao número de três, no plano hierárquico mais elevado da executada, considerado pelo MPSP os cargos de livre nomeação e exoneração relativos aos coordenadores, aos servidores cedidos à COHAB e aos ocupantes dos cargos de gerência, entendeu o Tribunal que estes não foram objeto da ação originária e sobre os quais não há alegação de irregularidade. Acrescentando que a Sentença determinou a extinção apenas dos cargos de assessor cujas atividades eram meramente técnicas, burocráticas ou administrativas. Concluiu-se que a Administração indireta goza de autonomia e discricionariedade para estruturar a sua organização administrativa, não cabendo intervenção do Poder Judiciário. Dessa forma, considerou cumprida a Decisão, com a manutenção dos dois cargos comissionados de Assessor do Diretor Presidente e Assessor de Gerência. Referida decisão transitou em julgado em 14/02/2023, e os autos encontram-se arquivados definitivamente.

AÇÃO POPULAR

(PROCESSO N.º 1020953-82.2021.8.26.0114)

Trata-se de ação popular proposta por Felipe Tortello Teixeira Nogueira em face do Município de Campinas, do Prefeito Municipal de Campinas, Dario Saad, da Cohab Campinas, do Secretário de Habitação de Campinas e Presidente da Cohab Campinas, Arly de Lara Romeo com a finalidade de anulação do ato administrativo que nomeou Arly de Lara Romêo para os cargos de Secretário de Habitação e Presidente da COHAB – Campinas.

Relatou a parte autora que o Sr. Arly de Lara Romêo não poderia ter sido nomeado para os cargos de Diretor Presidente da COHAB – Companhia Popular de Habitação de Campinas e Secretário de Habitação, pois foi condenado pela prática de ato de improbidade administrativa pelo Ministério Público na sua gestão como Diretor Presidente da SANASA nos anos de 2013 a 2020, processo.1037952-23.2015.8.26.0114.

Alega que a Lei n. 13.303/2016, que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, em seus artigos 17, inciso III exige que o Diretor Presidente será escolhido entre aqueles cidadãos com reputação ilibada, o que não ocorre com o Sr. Arly diante da condenação por ato de improbidade, e quando não se enquadrar nas hipóteses de inelegibilidade

previstas na Lei complementar n.64 de 18 de maio de 1990, art.1º, inciso I, razão pela qual postulou liminarmente o afastamento do requerido dos cargos que ocupa e, ao final, pela procedência definitiva, declarando-se a nulidade definitiva dos respectivos atos de nomeação

A liminar foi indeferida, mantendo-se o corréu ARLY nos cargos ocupados.

Em contestação as partes manifestaram-se alegando em linhas gerais, ausência de interesse processual em face à anulação do julgamento proferido no processo 1037952-23.2015.8.26.0114, bem como pela ausência de ilegalidade e lesividade, pois o corréu Arly não foi condenado à perda dos direitos políticos, e cujo processo ainda não havia transitado em julgado.

O Ministério Público pugnou pela improcedência da ação. Pontuou que o acórdão prolatado naquela ação de improbidade administrativa infere-se que a condenação à perda de cargo público utilizada como causa de pedir na presente demanda foi anulada em sede de recurso de Apelação pelo E. TJSP. Todavia, após o advento da Lei 14.230/21, que alterou substancialmente a Lei de Improbidade Administrativa, afastou-se a possibilidade das penalidades de perda da função pública e suspensão de direitos políticos aos atos de improbidade previstos no art. 11 da Lei 8429/92. Acrescentou que a apelação interposta pelo corréu ARLY naquela ação civil pública foi provida em parte, via de consequência, atingindo o dispositivo legal municipal que veda a nomeação de presidentes e diretores nas hipóteses acima transcritas.

Concluiu que tendo sido anulada a pena de perda da função pública e suspensão dos direitos políticos, por não mais subsistirem no ordenamento jurídico, inviável a aplicação da vedação descrita no art. 1º, "I", da Lei Municipal 14.188/12, conduzindo à inexorável improcedência da presente demanda.

Sobreveio sentença que julgou improcedente o pedido, decidindo o juízo que a fundamentação que sustenta o pedido do autor, o mencionado inciso I, "e", do artigo 1º da Lei Complementar 64/1990 se refere somente a processos criminais e que o dispositivo não se aplica ao caso em tela porque o quarto requerido não foi condenado à suspensão dos direitos políticos, mas à perda do cargo e a penalidade de multa e que não houve lesão ao erário ou enriquecimento ilícito Ademais, expôs que o novo julgamento da apelação na ação de improbidade, ocorrido durante a tramitação do feito (fls. 218/281), apenas confirmou a impossibilidade de se aplicar pena de suspensão dos direitos políticos em ato de improbidade que não envolva enriquecimento ilícito ou lesão ao erário.

Em razão do reexame necessário, o processo tramitou para o Tribunal, sendo que o Tribunal não acolheu a remessa necessária, em relação a essa decisão, não foi interposto recurso, e aguarda-se o trânsito em julgado.

AÇÕES CIVIS PÚBLICAS - FCVS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A liquidação e execução do referido julgado, conforme consta nos termos do acórdão, dependerá da promoção pelos lesados em caráter individual, situação que se ocorrer deverá a Cohab cumprir os prazos fixados pelo juízo para a outorga da escritura definitiva, bem como para eventual devolução de saldo residual pago à Cohab.

Importante consignar que a Decisão do Tribunal proferida na ACP de Campinas, gerou reflexos nas demais ACP's, que se encontravam em grau de recurso, tendo o TJSP quando do julgamento da ACP de Americana e ACP de Piracicaba, reformado as respectivas sentenças de primeiro grau para julgar extinta a ação, sem julgamento do mérito, ante a constatação da continência.

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

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

Por sua vez, a sentença da ACP de Limeira julgou improcedente os pedidos em relação a CEF e União. Já em relação à Cohab Campinas julgou procedente os pedidos para determinar que a Companhia, em até 60 dias, outorgue a escritura definitiva aos seus mutuários que pagaram integralmente as parcelas do financiamento habitacional cujo contrato previa a cobertura pelo FCVS, independentemente do deferimento dessa cobertura pela CEF ou por outro órgão federal. Neste processo a Cohab interpôs recurso de Apelação e aguarda-se o julgamento.

Quanto à ACP de São João da Boa Vista, foi proferida decisão, julgando extinto o efeito, sem julgamento do mérito, em relação a CEF e União. Em relação à Cohab Campinas, julgou procedente o pedido, extinguindo o feito com resolução de mérito, para o fim condená-la a outorgar aos mutuários que adimpliram todas as parcelas de seus contratos, e que possuam previsão contratual de cobertura de saldo residual pelo FCVS, a escritura definitiva do imóvel. A Cohab recorreu, e aguarda-se o julgamento do recurso.

AÇÃO CONSIGNATÓRIA (DÍVIDA FGTS) (PROCESSO N.º 0006887-08.2014.4.03.6105)

Trata-se de ação ajuizada pela Cohab-Campinas em julho de 2014 em face da União, quando esta através do seu Agente Financeiro, Banco do Brasil, passou a rejeitar o valor mensal pago pela Cohab Campinas a título de amortização da dívida que possui perante o FGTS. Este valor mensal correspondia ao retorno relativo aos contratos de empréstimo ainda não vencidos.

Constatada as divergências entre a União e Cohab-Campinas quanto à forma/procedimento e quanto aos valores mensais, que deveriam ser pagos a título de retorno dos contratos de empréstimos junto ao FGTS, a Cohab-Campinas decidiu propor a citada medida judicial.

Diante deste contexto, a Cohab Campinas passou a consignar em juízo o valor que entendia devido, requerendo a manutenção da sistemática até então praticada, ou seja, a manutenção da carência para a utilização dos créditos que a Cohab-Campinas possui/pleiteia perante o FCVS para pagamento da dívida que tem perante o FGTS, nos termos da Resolução nº 353/2000 do Conselho Curador do FGTS e Lei 10.150/2000.

Foram efetivados pela COHAB os depósitos judiciais no período de 2014 a 2019, que atualizados na data de 27/12/2022 somam o valor total de R\$ 8.458.900,26 (oito milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil, novecentos reais e vinte e seis centavos).

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

Sobre o processo nº 5006985-58.2021.4.03.6105, trata-se de ação cautelar incidental ao processo da Consignatória, ajuizada pela Cohab Campinas em abril de 2021, diante da constatação de fato superveniente à propositura da ação consignatória, com reflexos na efetividade do processo principal em trâmite. Esse fato foi o cômputo dos juros de mora e encargos correlatos pela CEF-FGTS/União no valor da dívida da Cohab Campinas junto ao FGTS, concretizado quando efetuada a baixa nos Contratos de Empréstimo e Retorno (CERs), decorrente dos créditos sacramentados na Novação realizada pela CEF/União. Neste ato a CEF-FGTS e União ignoram por completo a ação consignatória em andamento, inclusive os valores incontroversos lá depositados, tendo praticado ato ilegal ao considerar a mora, face a discussão em juízo da dívida.

Neste contexto a Cohab requereu que o FGTS-CEF/União se abstenham de imputar nos créditos da COHAB decorrentes das Novações e Assunção de Dívidas em trâmite, e ou outros (créditos) decorrentes do pagamento em espécie dos saldos residuais, na dívida contraída perante o FGTS com o cômputo de juros e encargos de mora, como se a COHAB inadimplente fosse, bem como seja determinado ao FGTS/CEF/União que impute o crédito na dívida, reconhecido e sacramentado na Novação e Assunção de Dívidas (contrato nº 193/2020/CAF e contrato nº 192/2020/CAF), sem cômputo de juros e encargos de mora, e promova o lançamento contábil dos encargos dessa natureza em separado, até a solução da demanda principal, que determinará quanto à sua exigibilidade.

O juiz manifestou-se nestes autos requisitando informações à Serventia do Cartório quanto ao andamento processual da Ação Civil Pública (ACP- Campinas) 5001783-42.2017.4.03.6105, considerando a matéria em discussão. Após tomar conhecimento da fase processual da ACP de Campinas, o Juiz proferiu despacho no seguinte sentido: "*aguarde-se o trânsito em julgado dos autos da Ação Civil Pública nº 5001783-42.2017.4.03.6105*". Este é o último andamento processual. Caso a Cohab não obtenha êxito nesta demanda, os encargos da dívida perante o FGTS serão computados, e a CEF/FGTS poderá realizar o bloqueio das contas da Cohab Campinas e/ou da Prefeitura Municipal de Campinas, a qual é a garantidora da dívida, para pagar a totalidade do débito dos contratos de empréstimos e retorno.

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

A Cohab Campinas em 20/12/2002 assinou contrato de locação comercial de prédio vizinho à Companhia, sito a rua São Carlos nº 677, local em que atualmente está lotada a SEHAB. Os aluguéis estavam sendo pagos regularmente pela Cohab até o mês de março de 2008, ocasião em que foi constatada que propriedade do terreno no qual se encontrava a quase totalidade do prédio pertencia a Prefeitura Municipal de Campinas e não ao Hotel Vila Rica.

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

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

O processo tramitou regularmente, sendo que foi alegado em sede de contestação e apelação, a constatação de que o hotel não era proprietário da área na qual se encontrava o prédio locado e explicitado o motivo da suspensão dos aluguéis. No entanto, o Juízo (1º e 2º graus) analisou a tese supra e decidiu que o contrato de locação firmado é válido, condenando a Cohab ao pagamento de todos os aluguéis vencidos, bem como os que se vencerem no curso do processo, devendo inclusive ocorrer a desocupação do local, além da condenação da Cohab em honorários de sucumbência.

Em abril de 2018, após o trânsito em julgado, o Hotel Vila Rica ingressou com dois incidentes de cumprimento de sentença, um visando ao recebimento do crédito de honorários sucumbenciais, e outro a desocupação do prédio locado e o recebimento dos aluguéis não pagos.

O cumprimento de sentença nº 0017808-40.2018.8.26.0114, se refere a honorários de sucumbência, sendo que neste as partes realizaram acordo para pagamento do débito em 17 prestações mensais, estando, portanto, resolvida a questão referente ao pagamento de honorários sucumbenciais.

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

A Cohab apresentou impugnação ao cumprimento de sentença, alegando dentre outros pontos, a inexigibilidade do valor executado, em razão da superveniência de sentença que reconheceu a ocorrência de detenção irregular da área, cuja propriedade é do Município. Além disso, impugnou o cálculo do valor apresentado na execução, oportunidade em que apresentou o valor de R\$ 2.968.373,91 (dois milhões, novecentos e sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e noventa e um centavos), e ofertou bem à penhora - crédito que possuía nos autos do processo nº 0010135-04.2009.8.26.0084, da 2ª Vara do Foro Regional da Vila Mimosa, sobre o qual havia penhora no rosto dos autos do

processo nº 0001827-59.1996.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté, em que era devedor o Município daquela cidade, no valor nominal de R\$ 2.973.507,25 (dois milhões, novecentos e setenta e três mil, quinhentos e sete reais e vinte e cinco centavos), para agosto/2013, e que totalizava R\$ 5.505.524,96 (cinco milhões, quinhentos e cinco mil, quinhentos e vinte e quatro reais e noventa e seis centavos), para junho/2018, que era suficiente a garantir a execução.

A partir de novembro de 2018, após tratativas internas entre a Prefeitura Municipal de Campinas, Cohab e Hotel Vila Rica, visando um acordo futuro, foram realizados sucessivos pedidos de suspensão do cumprimento de sentença, em comum acordo entre Cohab e Hotel Vila Rica. Nestes pedidos também foi requerida a suspensão da cobrança de alugueres. Todos os requerimentos foram deferidos pelo Juízo. No entanto, o último pedido de suspensão feito em dezembro/2021, foi indeferido pelo Juiz, sob o fundamento de que já superado o prazo legal máximo de suspensão do feito.

As partes apresentaram alegações finais, reiterando todos os termos anteriormente alegados, oportunidade em que, diante da inexecutabilidade do bem oferecido à penhora pela Cohab quando da impugnação (crédito nos autos nº 0010135-04.2009.8.26.0084), ofereceu à penhora outro bem, no caso um terreno, matrícula 83.426, localizado no loteamento Conjunto Habitacional 31 de Março, em Santa Bárbara D Oeste.

O cumprimento de sentença foi julgado (data publicação 15/05/2023), tendo o juízo assim decidido resumidamente:

1. Que não tem razão a Cohab em sua impugnação no ponto em que alegou não ser devido os aluguéis pelo fato do Hotel ter construído em área pública, pois o Acórdão abordou expressamente a questão da invasão e concluiu que a discussão acerca da titularidade entre Prefeitura e Hotel Vila Rica não afeta a relação locatícia, sendo dever da Cohab pagar os aluguéis e os encargos assumidos no contrato;
2. Que não prospera a impugnação da Cohab em relação aos cálculos apresentados pelo Hotel Vila Rica;
3. Rejeitou a impugnação da Cohab e homologou a dívida em R\$ 3.095.349,19, válido para abril/2018, a ser atualizado até o efetivo pagamento;
4. Acolheu a oferta do crédito que a Cohab possui em outros autos, em prestígio à menor onerosidade da execução e julgou extinto o cumprimento de sentença com base no artigo 924, II do CPC (obrigação satisfeita);
5. Determinou que fosse oficiado a 1ª Vara Cível de Taubaté, junto aos autos nº 0001827-59.1996.8.26.0625, requisitando a transferência dos créditos pertencentes à Cohab, até o limite de R\$ 3.095.349,19, com as atualizações a partir de abril de 2018, para a conta judicial vinculado ao processo;
6. Com os valores transferidos para o processo, deverão ser observadas as penhoras no rosto dos autos em favor do Município;
7. Condenou a Cohab ao pagamento de eventuais custas processuais.

Dessa decisão a Cohab entrou com Embargos de Declaração em relação ao ponto em que o Juízo acolheu a oferta do crédito que a Cohab possui em outros autos, sem, contudo, observar petição posterior da Companhia em que nomeia bem imóvel à penhora, em substituição aquele crédito que se tornou inexecutível. Sendo assim, requereu o deferimento da nomeação do bem imóvel à penhora, mantendo-se a decisão quanto ao prestígio da menor onerosidade da execução. Por sua vez, o Hotéis Vila Rica também apresentou embargos de declaração entendendo pela omissão do juízo quanto aos aluguéis que venceram no curso da ação e em relação a desocupação do imóvel.

Outrossim, requereu que fosse reconsiderada a r. sentença oportunizando que a embargante recebesse seus créditos, bem como, se necessário, que buscasse bens para garantir o pagamento do valor que lhe é devido.

Na data de 30/10/2023 foi disponibilizado no DJE a Decisão decorrente dos embargos, no seguinte teor:

"Razão assiste à embargante Cohab, considerando que a decisão atacada não considerou a oferta da penhora do imóvel indicado nas Alegações Finais.

Ao mesmo tempo, razão assiste à embargante Hotéis Vila Rica S.A., considerando que a ela não foi dada a oportunidade de optar pelos bens indicados, tampouco persegui-los pelos meios triviais ou de fácil liquidação. "

Nesse sentido, reformou a decisão de extinção, e determinou o prosseguimento da execução.

Em relação aos aluguéis vencidos no curso da demanda, afirmou que a pretensão de cobrança já foi acolhida pelo juízo, e para estabelecer eventual termo final à cobrança destes alugueres, necessário que as informem se o imóvel já foi desocupado pela executada, considerando também a notícia de que a favor da municipalidade foi expedido mandado de reintegração de posse contra a exequente.

Nesse diapasão, a Cohab apresentou petição em novembro/2023, reafirmando que o imóvel é ocupado pela Sehab, citando inclusive o processo administrativo SEI COHAB.2022.00002406-41, por meio do qual a COHAB Campinas solicita análise de viabilidade pela Prefeitura Municipal de Campinas quanto à assunção da referida dívida de aluguel.

Requereu também que o Juízo obste o seguimento da execução para a cobrança de aluguéis, considerando que o imóvel que fora objeto de locação está sendo ocupado pela própria Municipalidade, proprietária da área. Subsidiariamente, que

fosse considerado como termo final da cobrança, a data do trânsito em julgado da ação reivindicatória, qual seja 25/03/2021, quando tornou-se definitiva a discussão acerca da propriedade da área. Em seguindo a execução, que fosse excepcionado a ordem preferencial constante no artigo 835 do CPC, acolhendo o bem imóvel ofertado à penhora, em prol do princípio da menor onerosidade da execução. E por último, que fosse oficiada/intimada a Prefeitura Municipal de Campinas, para que, querendo, manifeste-se acerca das alegações aduzidas, considerando sobretudo, que em relação ao crédito perseguido, há penhora no rosto destes autos em favor da Municipalidade.

Esse é o último andamento processual. Caso o juízo não acolha os pedidos da Cohab Campinas, a execução irá prosseguir, fixando o juízo a data do termo final da cobrança dos aluguéis, podendo ocorrer eventual bloqueio das contas da Companhia. Muito embora, em razão da penhora no rosto dos autos, a totalidade do valor (ou parte dele) seja destinado à Prefeitura de Campinas.

Da Penhora no rosto dos autos

Há certidão exarada pelo cartório onde tramita a presente execução na qual consta:

"Certifico e dou fé que realizei o cadastro da anotação de penhora no rosto dos autos no valor de R\$ 3.095.349,19 (três milhões, noventa e cinco mil, trezentos e quarenta e nove reais e dezenove centavos), conforme documento de fls. 412/415, referente ao processo nº0017809-25.2019.8.26.0114 em trâmite por esta 10ª Vara Cível de Campinas. Certifico ainda que incluí nos autos a tarja "penhora no rosto dos autos" e comuniquei a realização das anotações ao juízo original".

Há também ofício direcionado a este processo proveniente do setor de execuções fiscais de Campinas, no qual comunica a penhora no rosto dos autos (no valor de R\$ 435.919,20 e 1.819.952,80), e sobre isso, o juízo deu ciência às partes, conforme disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 30/10/2023.

AÇÕES INDIVIDUAIS

A Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB CAMPINAS possui em torno de 1.089 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 166 processos no âmbito da Justiça Federal, 908 processos no âmbito da Justiça Estadual e 16 processos no âmbito da Justiça do Trabalho, e uma provisão de despesas para o exercício de 2023, na ordem de R\$ 2.514.823,15 (dois milhões quinhentos e quatorze mil oitocentos e vinte e três reais e quinze centavos), para despesas "provável com quantificação de valor".

No âmbito da Justiça Estadual, destacamos as Execuções Fiscais em face da Cohab Campinas, que foram propostas por outros Municípios onde a Cohab Campinas realizou empreendimentos de interesse social, que somam 430 ações. 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.

Insta salientar que nos Municípios onde há lei isentiva vigente, via de regra, obtém-se êxito nas exceções de pré executividade apresentadas, porém há municípios em que a lei isentiva foi revogada, e nestes casos, a execução fiscal prossegue, culminando em bloqueios financeiros na conta da Companhia.

Importante destacar que em relação às execuções fiscais que estavam em andamento em face da Companhia na Comarca de Campinas, em razão das adesões aos Refis junto a Prefeitura Municipal de Campinas, foram realizados pedidos de extinção pela Municipalidade, e os processos estão sendo extintos gradativamente.

Ainda em relação às ações cujo objeto é obrigação de origem *propter rem*, há em andamento 36 medidas judiciais de cobrança de taxa de condomínio ajuizadas em face da Companhia, em razão do imóvel constar sob sua titularidade. Verificou-se um aumento no número de citações para responder à Execuções promovidas por Condomínios, considerando interpretação de Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), em relação ao precedente do próprio STJ (Tema nº 886), assinalando que, neste julgado vinculante, embora determinado que se a posse do adquirente é anterior e de conhecimento do condomínio ele deva responder pela dívida, não é excluída a legitimidade do proprietário registral. Nessas ações, via de regra, a Cohab é condenada ao pagamento das taxas condominiais, muito embora alegue a ilegitimidade passiva, já que o imóvel foi prometido à venda a terceiros, indicando estes como responsáveis pelo pagamento das taxas de condomínio desde a imissão na posse. Consta comumente na fundamentação das decisões que o débito condominial possui natureza *propter rem*, e que sendo a Cohab proprietária do imóvel, conforme comprovado na matrícula do bem, é parte legítima para figurar no polo passivo. Foi identificado em alguns processos desta natureza que o adquirente, tendo quitado o imóvel, o abandonou ou transferiu a posse irregularmente para terceiros, estando em L.I.N.S. Nesses casos está sendo analisada proposta (SEIs COHAB.2023.00004095-81 e COHAB.2022.00005040-52) no sentido da transferência compulsória ao adquirente, para que a COHAB deixe de responder por esse tipo de débito.

Sobre as demais ações em andamento no Departamento Jurídico, destaca-se que tanto no âmbito da Justiça Estadual quanto na Justiça Federal, a maioria das ações em que a Cohab encontra-se no polo passivo refere-se a adjudicações compulsórias e obrigações de fazer (307 processos), objetivando a outorga da escritura definitiva.

Ressalta-se que com a decisão da Cohab Campinas pela liberação dos dados para a Outorga de Escritura na via administrativa, em relação aos contratos que possuem exclusivamente saldo residual pendente de pagamento, houve uma diminuição significativa no ajuizamento de novas ações, cujo objeto seja a outorga da escritura definitiva, por outro lado, houve um aumento significativo no pagamento de honorários de sucumbência nos processos que encontravam-se em trâmite, diante da antecipação do deslinde dessas ações frente a não resistência/oposição da Cohab ao pedido. Nestas ações, promovidas pelos adquirentes/compromissários com indicação de recusa às outorgas de escrituras com fundamento nos saldos residuais do FCVS tem-se observado o atendimento aos pedidos de não condenação em sucumbência ou a redução do encargo (CPC, art. 90, §4º), já que em regra tais pedidos não são mais contestados no mérito, em cumprimento à IN 09/2020.

Neste mesmo tipo de demanda temos também logrado êxito na aplicação, quando o caso, da tese jurídica vinculante fixada no Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva (IRDR n.º37), suscitado por esta COHAB/Campinas no Tribunal de Justiça de SP, e que resultou no entendimento de observância obrigatória pelos juizes para que alterem o valor destas ações (que é a base de cálculo dos honorários) para considerar como correto o mesmo valor do saldo residual apurado para o contrato objeto da lide, e não os valores de mercado ou venal, que são significativamente maiores, como era atribuído pela maioria, senão, todos os autores deste tipo de demanda.

Importante, no entanto, ressaltar que há ações ajuizadas com o objetivo da outorga de escritura definitiva, cujo autor/autores são terceiros, estranhos à promessa de Compra e venda formalizada junto a Companhia, mais comumente conhecido como gaveteiros. Em relação as essas ações, ainda que o imóvel esteja quitado, a Cohab Campinas contesta, não reconhecendo o instrumento particular firmado entre o gaveteiro e o promitente comprador, muito embora, via de regra, o Juiz reconheça a legitimidade e a titularidade do imóvel a esse autor/autores, validando o instrumento particular firmado, sobretudo quando à época da transação o imóvel encontrava-se quitado. Nesses casos tem sido recorrente a sucumbência integral, ao entendimento de que não se justifica a recusa em outorgar escritura ao terceiro/cessionário "gaveteiro" quando já quitada a Promessa originária - por ausência de prejuízos e desvinculação do imóvel às restrições de transferência previstas em lei ou no contrato. Nesse sentido está em tramitação o SEI COHAB.2021.00003109-41, com parecer pela regulamentação interna e administrativa do tema.

Observa-se também um aumento no número de ações de usucapião, cerca de 104 processos. Nessas ações em que se discute o exercício da posse direta, objetivando a aquisição originária da propriedade do imóvel, ainda formalmente em nome da COHAB, a Companhia informa sobre a existência da promessa de compra e venda, trazendo nos autos os promitentes compradores, porém via de regra não contesta, quando o imóvel encontra-se quitado, já que transmitida a posse direta a terceira pessoa em razão do Instrumento Particular firmado, evitando-se, dessa forma, a condenação em honorários de sucumbência, já que nessas ações, normalmente julgadas procedentes, o valor da causa corresponde ao valor venal do imóvel.

Em relação às Reclamações trabalhistas, há 16 processos em andamento, sendo a maioria ajuizada por funcionários da empresa terceirizada contratada pela Companhia. Nessas ações, via de regra, quando não há acordo, a Cohab Campinas é condenada de forma subsidiária, ou seja, responsável de forma secundária pela dívida. Os demais processos são de funcionários e ex funcionários da Companhia, destacando-se neste contexto, duas ações em que a Cohab Campina foi condenada e que já se encontram em fase de cumprimento provisório/execução:

1. Processo n.º 0011265-88.2019.5.15.0131, ajuizado por Manoel Polycarpo de Azevedo Joffily, cujo pedido inicial que perfazia o valor de R\$500.000,00. Estima-se que em sede de liquidação de sentença o valor possa chegar a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). Este processo encontra-se em fase inicial de execução, sendo que os herdeiros do autor entraram com o cumprimento provisório de sentença em dezembro/2023, ainda pendente de despacho do juízo.
2. Processo n.º 0010777-38.2019.5.15.0001, ajuizado por Claudia de Lourdes Silva, já em fase de liquidação de sentença, tendo a Cohab Campinas em recente petição apresentado ao juízo o valor para pagamento da condenação, qual seja R\$ 403.675,92 (quatrocentos e três mil, seiscentos e setenta e cinco reais e noventa e dois centavos). Aguarda-se no momento a publicação do despacho do juízo, o qual pede para a parte contrária se manifestar sobre o valor apresentado pela Companhia.

A Diretoria

Balanço Patrimonial – Em 31 de dezembro (Em reais)

Ativo	Nota	2023	2022	Passivo	Nota	2023	2022
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	14.295.479,83	9.364.059,09	Fornecedores e prestadores serviços		13.535,47	2.481,73
Contas a receber	6	9.838.325,24	8.669.220,33	Obrigações Trabalhistas e sociais	10	3.899.488,63	3.123.141,05
Estoques	8	59.714,38	60.974,33	Impostos e contribuições a recolher	10	1.096.982,63	1.006.470,73
Impostos a recuperar		533.162,52	349.443,52	Recursos de terceiros	12	9.753.633,61	6.966.060,16
		24.726.681,97	18.443.697,27	Outras contas a pagar		28.235,06	28.699,25
						14.791.875,40	11.126.852,92
Não circulante				Não circulante			
Realizável a Longo Prazo		218.595.102,99	243.299.822,18	Empréstimos	11	215.094.398,21	240.710.199,65
Contas a receber	6	15.765.117,68	17.121.649,21	Adiantamentos de adquirentes	13	787.676,90	798.446,91
Estoques	8	6.022.427,39	3.754.813,61	Credores por Recursos Vinculados		14.848.413,69	14.786.450,07
Depósitos Judiciais	7	9.116.282,42	8.458.900,26	Receitas a Realizar	14	5.621.785,71	3.354.171,93
Crédito do FCVS	8	174.053.563,15	200.326.746,75	Provisão para contingências	15	2.514.823,15	2.365.863,59
Terrenos para urbanização		13.637.712,35	13.637.712,35	Outras contas a pagar		2.727.592,62	2.362.365,15
Investimentos		53.889,97	53.889,97			241.594.690,28	264.377.497,30
Imobilizado	9	2.493.154,48	2.514.011,19				
		221.142.147,44	245.867.723,34	Patrimônio líquido	16		
				Capital social		108.049.083,00	92.649.083,00
				Reserva de capital		235.898,47	235.898,47
				Prejuízos acumulados		(104.077.911,08)	(87.799.014,37)
				Prejuízos do exercício		(14.724.806,66)	(16.278.896,71)
						(10.517.736,27)	(11.192.929,61)
Total do ativo		245.868.829,41	264.311.420,61	Total do passivo e patrimônio líquido		245.868.829,41	264.311.420,61





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

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita de Produção		375.122,81	30,00
Receita de Comercialização		4.880.386,95	3.961.160,78
Receita de Gestão e Crédito		361.456,43	290.930,40
Receita de Repasse		11.770.762,88	5.292.227,16
(-) Dedução Pasep e Cofins		(353.218,33)	(303.709,96)
Receitas líquidas de vendas e serviços		17.034.510,74	9.240.638,38
Despesas administrativas	17	(30.077.963,62)	(24.130.366,85)
Despesas Tributárias		(23.371,37)	(21.456,07)
Despesas operacionais	18	(3.640.298,32)	(3.647.867,83)
Outras receitas		3.189,22	880,40
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(16.703.933,35)	(18.558.171,97)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		1.979.126,69	2.279.275,26
Despesas financeiras		-	-
Resultado financeiro líquido		1.979.126,69	2.279.275,26
Prejuízo do exercício		(14.724.806,66)	(16.278.896,71)
Cotas do capital social no final do exercício		108.049.083	92.649.083
Prejuízo por cota do capital social ao final do exercício		(0,14)	(0,17)



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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prejuízo do exercício	(14.724.806,66)	(16.278.896,71)
Resultados abrangentes	-	-
Prejuízo do exercício	<u>(14.724.806,66)</u>	<u>(16.278.896,71)</u>

Demonstração das mutações do patrimônio social
(Em reais)

	Capital social	Capital social a integralizar	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 01 de janeiro de 2022	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
Saldo em 31 de dezembro de 2022	108.049.083,00	(15.400.000,00)	235.898,47	(104.077.911,08)	(11.192.929,61)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(14.724.806,66)	(14.724.806,66)
Aumento de capital	-	15.400.000,00	-	-	15.400.000,00
Saldo em 31 de dezembro de 2023	108.049.083,00	-	235.898,47	(118.802.717,74)	(10.517.736,27)



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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(14.724.806,66)	(16.278.896,71)
Ajustes por:		
Provisão/ reversão de provisões para contingências	148.959,56	4.407,48
Depreciação e amortização	635.526,55	597.238,63
Juros contratuais	(499.554,98)	(548.299,87)
	(14.439.875,53)	(16.225.550,47)
Aumento e diminuição:		
Nas contas a receber	686.981,60	(14.534,33)
Nos estoques e terrenos para urbanização	(2.266.353,83)	(821.594,49)
Em impostos a recuperar	(183.719,00)	(91.104,61)
Em crédito do FCVS	26.273.183,60	(7.468.532,13)
Em depósitos judiciais	(657.382,16)	(2.582.451,70)
Em fornecedores	11.053,74	(10.858,07)
Em obrigações trabalhistas e sociais	776.347,58	434.590,13
Em impostos e contribuições a recolher	90.511,90	(2.108.904,29)
Em recursos de terceiros	2.787.573,45	2.608.352,36
Em adiantamento de adquirentes	(10.770,01)	(26.804,94)
Em Credores por recursos vinculados	61.963,62	1.122.392,03
Em Receitas a Realizar	2.267.613,78	-
Em outras contas a pagar	364.763,28	168.721,48
Caixa aplicado nas atividades operacionais	15.761.892,02	(25.016.279,03)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de imobilizado	(614.669,84)	(598.940,91)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	(614.669,84)	(598.940,91)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos	(25.615.801,44)	10.050.983,83
Aumento de Capital	15.400.000,00	17.900.000,00
Caixa aplicado nas atividades de financiamento	(10.215.801,44)	27.950.983,83
(Diminuição)/ aumento nas disponibilidades	4.931.420,74	2.335.763,89
Demonstração do aumento nas disponibilidades		
No início do exercício	9.364.059,09	7.028.295,20
No final do exercício	14.295.479,83	9.364.059,09
(Diminuição)/ aumento nas disponibilidades	4.931.420,74	2.335.763,89

24

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large circular signature and several smaller initials, located at the bottom right of the page.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023**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:

	Vida útil
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 2023**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

(i) Empréstimos do Sistema Financeiro de Habitação - S.F.H.

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

Os empréstimos estão garantidos pelos imóveis vinculados aos respectivos planos de habitação, além de aval da controladora Prefeitura Municipal de Campinas.

(j) Provisão para contingências

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou formalizada resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, e o valor tiver sido estimado com segurança. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

(k) Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pelas vendas e serviços prestados no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos abatimentos e dos descontos.

Receita de comercialização

As receitas são decorrentes da diferença entre o custo da unidade retomada e o valor de revenda contratado.

Receita de gestão de crédito

Receitas decorrentes da remuneração dos serviços prestados no atendimento da comercialização e recomercialização das unidades habitacionais.

Receita financeira

A receita financeira é reconhecida usando o método da taxa de juros efetiva.

(l) Imposto de renda e contribuição social corrente

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda e contribuição social corrente. O imposto é reconhecido na demonstração do resultado, exceto, na proporção em que estiver relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

4 Gerenciamento de risco financeiro

A política de vendas da Companhia está intimamente associada ao nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios. A Companhia possui crédito do FCVS para garantir sua liquidez.

Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de tesouraria.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	2023	2022
Caixa e bancos Cohab	136.923,92	329.441,81
Aplicações financeiras Cohab	4.403.427,59	2.067.062,41
	4.540.351,51	2.396.504,22
Caixas e bancos de terceiros (Nota explicativa 12)	89.101,36	108.294,52
Aplicações financeiras de terceiros (Nota explicativa 12)	9.666.026,96	6.859.260,35
	9.755.128,32	6.967.554,87
Saldo total disponível	14.295.479,83	9.364.059,09

28

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

	2023	2022
Contratos de financiamentos a receber – Não Circulante	15.765.117,68	17.121.649,21
Contratos de financiamentos a receber em atraso	3.347.315,78	2.854.641,32
Contratos a receber transferidos do Longo para o Curto Prazo	2.053.018,68	2.122.659,36
Saldo a Receber – CIM e Levantamento judicial	3.851,55	30.967,84
Valor a Receber – Contrato IPTU T.de Acordo	<u>4.434.139,23</u>	<u>3.660.951,81</u>
	25.603.442,92	25.790.869,54
Valores apresentados no:		
Circulante	9.838.325,24	8.669.220,33
Não circulante	15.765.117,68	17.121.649,21

Os saldos de contratos de financiamentos a receber são apresentados pelo montante acumulado dos contratos para aquisição de unidades habitacionais, aos adquirentes dos imóveis, estando estes garantidos pelos bens financiados, cujo montante no ativo circulante é de R\$ 5.400.334,46 e de R\$ 15.765.117,68 no ativo não circulante.

O valor a receber – Contrato IPTU – Termo de Acordo, no valor de R\$ 4.434.139,23 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

	2023	2022
Crédito do fundo de compensação de variações salariais - FCVS	174.053.563,15	200.326.746,75
	174.053.563,15	200.326.746,75

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

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

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

Em última análise, caso não se consiga pela via judicial o reconhecimento da devida cobertura do saldo residual, o passivo resultante desse saldo residual, reconhecido **como empréstimo no passivo, tratado especialmente na Nota Explicativa nº 11**, será assumido inteiramente pela Prefeitura de



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

Campinas, na condição de Interviente Garantidora, nos termos do contrato de Confissão e Composição de Dívida firmado pela União, através do Banco do Brasil.

8 Estoques e Terrenos para Urbanização

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

A Cohab-Campinas recebeu também em cumprimento ao parágrafo segundo, do artigo 13, da Lei Complementar nº 184 de 01/11/2017, doações de frações ideais correspondentes a futuras unidades autônomas de apartamentos integrantes do empreendimento de interesse social, perfazendo um total de **R\$ 5.621.785,71**. Esse valor encontra-se no passivo também como receita a realizar, dependendo das entregas dos imóveis, nota explicativa nº 14

	2023	2022
Circulante	59.714,38	60.974,33
Não Circulante	6.022.427,39	3.754.813,61

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

Quanto ao valor restante de R\$ 7.454.379,75 referem-se a áreas destinadas aos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, que são doadas à COHAB-Campinas, em virtude da Lei 10.410 de 17/01/2000, estão apropriadas na contabilidade no ativo e, no passivo como valores a pagar, pois de acordo com a referida lei, quando houver a comercialização das áreas, o produto será destinado ao FUNDAP – Fundo de Apoio à População de Sub-habitação Urbana, descontadas as despesas realizadas pela COHAB-Campinas.

9 Imobilizado

	2023	2022	Vida útil
Terrenos	848.266,70	848.266,70	
Edifícios	137.935,81	141.663,85	47 anos
Móveis e utensílios	32.369,02	32.419,28	2 - 12 anos
Máquinas e equipamentos	28.960,76	35.189,42	2 - 10 anos
Veículos	10.201,96	21.082,96	4 - 12 anos
Computadores e Periféricos	140.931,53	105.085,16	2 - 5 anos
Outros Componentes	1.294.488,70	1.330.303,82	2 - 10 anos
	2.493.154,48	2.514.011,19	

(a) Redução ao valor recuperável de ativos

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, 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.

30

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Obrigações Trabalhistas e Sociais

	2023	2022
Férias a pagar	1.923.877,45	1.536.893,61
Contribuições trabalhistas	1.317.705,40	1.060.112,65
Salários a pagar	577.587,10	464.178,21
Outros	80.318,68	61.956,58
	3.899.488,63	3.123.141,05

Impostos e Contribuições a Recolher

IRPF a recolher	484.318,57	379.090,92
IPTU – Termo de Acordo	590.513,30	597.865,05
PIS/PASEP e COFINS	17.887,15	16.409,39
Outros	4.263,61	13.105,37
	1.096.982,63	1.006.470,73

11 Empréstimos

	2023	2022
Empréstimos - Sistema Financeiro de Habitação	215.094.398,21	240.710.199,65

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

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

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

Por outro lado, o FGTS desconsidera que o assunto está sub-júdice e enquadra a Cohab-Campinas na situação de inadimplente, o que resulta na posição da dívida em 31/12/23, apresentada pelo Banco do Brasil, no valor de R\$ 518.882.975,75, incluindo a demonstração de mora, de R\$ 303.788.577,53. Os valores sem os efeitos da "inadimplência são demonstrados neste item 11.

	BANCO DO BRASIL	COHAB-CAMPINAS
Dívida em 31/12/23	R\$ 518.882.975,75	R\$ 215.094.398,21
Desconto da Mora	R\$(303.788.577,53)	
Posição em 31/12/23	R\$ 215.094.398,22	R\$ 215.094.398,21

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

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

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

O valor para 31/12/2023 a ser creditado para a Cohab-Campinas, pelo cômputo indevido da mora, das novações já efetivadas, e, consequente baixa dos Contrato de Empréstimos é de R\$ 19.668.187,23.

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

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

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

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

12 Recursos de terceiros

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

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)

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2023 de R\$ 787.676,90 (2022: R\$ 798.446,91) 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\$ 5.621.785,71, também descritas em nota explicativa nº 8

15 Provisão para contingências

A Companhia é parte em ações e questionamentos judiciais em andamento, envolvendo questões trabalhistas, cíveis e tributárias. A Administração, com base em informações disponibilizada pelo Departamento Jurídico, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis estimadas com as ações em curso, e como não tem data específica de pagamento, foi transferido para o longo prazo, como se segue:

	2023	2022
Processos trabalhistas	1.403.675,92	703.665,02
Processos cíveis/Tributários	<u>1.111.147,23</u>	<u>1.662.198,57</u>
	2.514.823,15	2.365.863,59
Depósitos judiciais	<u>(9.116.282,42)</u>	<u>(8.458.900,26)</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.**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

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 31/12/2023.

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

Quanto a classificação de processos com **probabilidade de perda possível**, considera-se aqueles em que ainda **não há sentença judicial**. Estes processos, segundo a avaliação do Departamento Jurídico corresponde ao montante pecuniário para 2023 de R\$ 0,00 (2022: R\$ 1.622.506,27)

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 2023 de R\$ 0,00 (2022: R\$ 84.876,23).

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

16 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social era de R\$ 108.049.083,00 divididos em 108.049.083 quotas, distribuídas da seguinte forma:

Quotista	Quotas	Valor R\$
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
	108.049.083	108.049.083,00

(b) Capital a integralizar

Em 31 de dezembro de 2023 as quotas estão todas integralizadas.

(c) Reserva de capital

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



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Despesas Administrativas

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

	2023	2022
Despesas de Pessoal	23.771.744,62	19.097.074,53
Despesas com Encargos Sociais	6.033.557,57	4.823.498,09
Despesas com Materiais	<u>272.661,43</u>	<u>209.794,23</u>
Total	30.077.963,62	24.130.366,85

18 Despesas Operacionais

	2023	2022
Despesas de Comercialização e Desenvolvimento Comunitário	97.609,87	185.200,66
Despesas com Serviços de Terceiros	2.819.149,10	2.823.021,03
Despesas com outros encargos	<u>723.539,35</u>	<u>639.646,14</u>
Total	3.640.298,32	3.647.867,83

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a large circular signature and various initials.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**

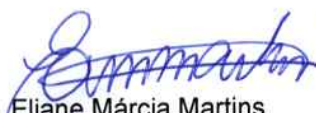
Em reais, exceto quando indicado de outra forma



**Arly de Lara Romão
Presidente**



**Luís Mokiti Yabiku
Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro**



**Eliane Márcia Martins
Diretora Jurídica**



**Jonatha Roberto Pereira
Diretor Técnico de Regularização Fundiária**



**Pedro Leone Luporini dos Santos
Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais**



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