



COHAB/CAMPINAS

RELATÓRIO

QUANTITATIVO

DE ATIVIDADES

EXERCÍCIO DE 2024

(O presente Relatório contém 56 páginas)



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

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

**Prefeito Municipal
DÁRIO GIOLLO JORGE SAADI**

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

MARÍLIO DE CARVALHO MENDES
Presidente

SIDNEI MAZEGA
Substituto Legal

REGINALDO RIBAS DE ALCÂNTARA
Membro

ARLY DE LARA ROMÊO
Membro

PAULA ANDREA PIOLTINE ANSELONI NISTA
Membro

ELIANE MÁRCIA MARTINS
Membro

MAURÍCIO GOMES DOS SANTOS
Membro

NEWTON CESÁRIO FRATESCHI
Membro

CAROLINA BARACAT DO NASCIMENTO LAZINHO
Membro

ERCÍLIO DA PAIXÃO TEIXEIRA BATISTA
Membro

SARINA SARTÓRIO
Membro



CONSELHO FISCAL

PETER PANUTO

CLAÚDIO LUIZ PAULELLA

PAULO SOARES DE SOUZA

DIRETORIA EXECUTIVA

ARLY DE LARA ROMÊO
Diretor Presidente

PEDRO LEONE LUPORINI DOS SANTOS
Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais

ELIANE MÁRCIA MARTINS
Diretora Jurídica

JONATHA ROBERTO PEREIRA
Diretor Técnico de Regularização Fundiária

LUÍS MOKITI YABIKU e
RODRIGO FERNANDO MARTINS
Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro



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 2024.

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 2024 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; Elaboração de vídeo treinamento sobre o que é o compliance e planejamento das ações a serem realizadas no primeiro semestre de 2025.

2- Concurso Público 01/2024:

Em julho de 2022, a reforma administrativa da Cohab Campinas foi aprovada pelo Conselho de Administração, tendo como principal motivação o aumento dos trabalhos, principalmente na área técnica, com a expansão das atividades no EHIS e na regularização fundiária. Após a implantação da nova estrutura administrativa, que foi feita no decorrer de 2023/2024, houve a necessidade de ampliação do número de empregados, que deverão ser lotados nas mais diversas unidades operacionais.

Desse modo, em fevereiro de 2024, foi lançado o Concurso Público 01/2024, visando suprir o acréscimo nas demandas da empresa. Assim, o edital foi publicado com 08 vagas disponíveis, porém visando o preenchimento de no mínimo 23 vagas (20 vagas novas autorizadas na Reforma e 03 reposições) nos cargos de advogado júnior, analista programador júnior, arquiteto júnior, engenheiro civil júnior, técnico administrativo júnior, técnico financeiro júnior, técnico em informática júnior e técnico em edificações.

Este foi o primeiro concurso realizado pela Cohab Campinas com reserva de vagas para pessoas pretas e pardas, o que gerou uma ampla discussão sobre o assunto e contou com a participação muito importante dos servidores municipais do Centro de Referência em Direitos Humanos na Prevenção e Combate ao Racismo e Discriminação Religiosa, que nos forneceram treinamento e suporte para o procedimento de heteroidentificação dos candidatos inscritos nas cotas raciais.

O concurso transcorreu sem nenhum problema e foi homologado no dia 02/07/2024, possibilitando o início das convocações no segundo semestre de 2024. Assim, até o final do ano, haviam sido contratados 05 empregados, sendo 03 arquitetos, 01 técnico financeiro júnior e 01 técnico em informática júnior. Para o decorrer de 2025 estão previstas mais contratações a fim de suprir a necessidade de mão de obra atual.

3- Através dos Serviços da Central de Atendimento – Serviço de Informação ao Cidadão – SIC, na sede da Cohab/Campinas foram atendidos: **24.874**, nos postos dos Agiliza Campinas foram atendidos Nova Aparecida: **255**, Ouro Verde: **350** e Campo Grande: **298**, totalizando um número de **25.777** atendimentos públicos.

Foram protocolizados **1.103** expedientes, através o SEI – Sistema Eletrônico de Informação e expedidas **45.759** correspondências.

4- Pela Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Gestão de Dados foram realizadas manutenções adaptativas nos programas desenvolvidos pela Cohab-Campinas, CIM (Cadastro de Interessados em Moradia), COE (Controle de equipamentos), Atendimento Web, Agiliza, SRF (Sistema de Regularização Fundiária), SAM (Sistema de Auxílio Moradia), CA (Controle de Almoxarifado).



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

Desenvolvimento/Manutenção de Sistemas/testes; Implementação de relatório no SAM, novos cadastros por período; testando o Componente TFDBatchMove; desenvolvido um relatório para CSRF no SAM de Recadastramento Anual, com todos os anos, para conferência.; Elaboração de programa para realizar consultas SQL no banco de dados DB2. O programa contém uma lista das tabelas e dos campos existentes no DB2 e tem a opção de exportar o resultado em CSV

Implantação: Teste com OES 2024

Infraestrutura de rede: Criado Clone do Servidor de Banco de dados cohab06; Instalação servidor iprint 23.4; Criação de Clone do servidor iprint; Inclusão do servidor iprint no esquema de backup do Arcserve; Atualização do firmware do firewall fortigate; Testes com partição Linux xfs para aumentar partição para o banco de dados Mariadb; Clonagem do servidor cohab24 para cohab34, testes bd; Atualização do certificado digital do Vcenter Server; Acompanhamento de suporte OpenText (novel) para resolução de problemas no servidor cohab11, console umc; Correção de problemas do Vmware Vcenter; Sincronização dos arquivos do servidor cohab03 com cohab11.

5- Pela Coordenadoria de Licitações e Suprimentos: Abertura de 03 Processos Licitatórios realizados sob o Modo de Disputa Aberto; Registrados internamente: 155 Contratos/Aditamentos diversos; Atendimento a 199 Processos de Compras Diversos, com uma despesa total anual de R\$ 218.754,38; Atendimento a 75 Solicitações para a Contratação de Serviços Diversos, com despesa total anual de R\$ 157.790,39.

Controle e emissão de 351 Solicitações de Pagamentos - SP Numeradas, para o pagamento de Contratos e Serviços Diversos; Controle e Expedição de 03 Portarias de Nomeação das Comissões Especiais de Licitações, Emissão de 02 Ordens de Fornecimentos - OF diversas e 20 Ordens de Serviços - OS diversas; Expedição de 10 Memorandos diversos; 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/Materiais adquiridas, Controle de Entrada e Saída de Materiais do Estoque, Atendimento as Requisições internas de retirada de mercadorias do estoque, Elaboração de Relatórios e Balancetes mensais e Elaboração do Inventário Anual.

6- A Cohab, como gestora do principal cadastro habitacional popular no Município de Campinas, implantou, em 2001, o Cadastro de Interessados em Moradia (CIM). Além disso, firmou parcerias com diversas construtoras de Empreendimentos de Interesse Social, compartilhando informações dos cadastrados com o objetivo de ampliar a oferta de moradia para a população. Para a manutenção do cadastro, foram atendidos e orientados 8.314 interessados, dos quais 7.509 foram efetivamente cadastrados e tiveram seus dados atualizados.

7- Os seguintes contratos de parceria foram formalizados e aditados:

- HM 27, 65 e 72 Empreendimento Imobiliário Ltda;
- Pozuoli Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- Aladino Selmi I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda;
- Valpeline Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- TGO SKY Bandeiras Empreendimentos SPE;
- MRV Prime LXIV Incorporações Ltda;
- MRV Engenharia e Participações S.A;
- MRV PRIME III Incorporações Ltda;
- MRV XCI Incorporações Ltda;
- União I Campinas Construções SPE Ltda;
- Petracon Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- Ouro Absoluto 2 e Ouro Absoluto 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda;
- STH Construção e Incorporação SPE Ltda;
- Sevilha Residencial Clube SPE Ltda;
- Novo Tempo Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- FYP Campinas 05 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda;
- FYP Campinas 06 Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- Mello Engenharia Construção e Administração Ltda;
- Campo Grande Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda;
- Residencial Link 01 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda;
- Tenda Negócios Imobiliários S.A.



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

A Cohab encaminha todo o processo de isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) junto à Prefeitura Municipal de Campinas dos cadastrados na Cohab Campinas, beneficiados pelas construtoras parceiras, recebendo uma remuneração fixada em 1,5% sobre o valor total das vendas.

No ano de 2024, foram comercializadas 14 unidades residenciais recebidas a título de contrapartida, 10 lotes urbanizados de propriedade da Cohab e 2 lotes de propriedade de Associações de Moradores.

8- Termo de Convênio nº 14/2023 entre o Município de Campinas, pela interessada Secretaria de Habitação e a Cohab-Campinas - PROGRAMA AUXÍLIO MORADIA EMERGENCIAL

P5 - 2 APOIO TÉCNICO-SOCIAL INICIAL; para 1.561 (Mil quinhentos e sessenta e um) beneficiários do Programa Auxílio Moradia):

- 2.1 Convocação dos moradores para comparecimento ao posto de atendimento da COHAB;
- 2.2 Elaboração de relatório técnico social a fim de verificar a situação de vulnerabilidade (renda salarial mensal) dos moradores e seu enquadramento na legislação que rege o referido Programa;
- 2.3 Atendimento e coleta dos documentos necessários à inclusão de beneficiários no Programa de Auxílio Moradia Emergencial;
- 4.1 Realização de convocação a cada 12 (doze) meses de todos os beneficiários ativos para verificação, através de relatório técnico social, se estão mantidas as condições que ensejaram a inclusão dos beneficiários no Programa.

9- Os Cadastros Auxílio Moradia sob responsabilidade da CSRF – Coordenadoria Social de Regularização Fundiária, para acompanhamento das famílias beneficiárias, atingiu em novembro de 2024 a quantidade de 1561 (mil quinhentos e sessenta e um). Quanto a atividade específica de “atualização cadastral anual” destes beneficiários, foram efetivadas, entre agosto e novembro de 2024, 1048 (mil e quarenta e oito) “Recadastramentos”, equivalente à 67,14% do total de famílias em acompanhamento social. Uma “Busca Ativa” aos cadastrados que não comparecem para atualização, foi iniciada em novembro de 2024.

- “Autonomia Econômica das famílias”:

Foram desenvolvidas atividades sociais no âmbito habitacional, em áreas já regularizadas e ou em processo; integrado a rede sócio assistencial, e ou com lideranças locais, contribuindo para com as políticas públicas no direcionamento das famílias beneficiárias da regularização fundiária à sua autonomia econômica. Para tanto, as atividades em parceria com o FUMEC/CEPROCAMP, e o CEPAT – Centro Público de Apoio ao Trabalhador, tiveram continuidade durante o ano de 2024, a saber:

- Reunião de planejamento com moradores e profissionais do CEPROCAMP, para descentralização dos cursos e capacitações;
- Divulgação das vagas de capacitação profissional, e para o EJA - Educação de Jovens e Adultos, em diversos núcleos residenciais regularizados e em processo, bem como encaminhamento para matrícula.

10- Processos de Regularização Fundiária:

- Processos aprovados em 2024: Total de 1.022 das seguintes áreas: - Núcleo Residencial Independência; Núcleo Residencial Parque Universitário de Viraçopos; Núcleo Residencial Santos Dumont- Fase 1; Núcleo Residencial Tancredo Neves I- Fase 1 e Jardim Dom Gilberto,
- Processos Registrados nos Cartório de Imóveis: Núcleo Residencial Padre Josimo, Núcleo Residencial Jd. Campineiro IIA - Parte 5 e 6, Núcleo Residencial Irmão Sigrist I- Fase O; Núcleo Residencial Aero Aeroporto; Núcleo Residencial Jd. Palmares- Fase 2; Núcleo Residencial Nossa Senhora Aparecida 1ª Fase; Núcleo Residencial Vila Brandina II; DIC V 1ª Fase e Condomínio Cartola
- Orçamentos para atendimento das solicitações de associações de Moradores- REURB E e S: - Distrito Industrial – Viação Campos Eliseos; - Distrito Industrial – Ribeiro Adv., Distrito Industrial Ferrari Bueno
- Total de orçamentos emitidos: R\$ 826.493,62
- Gestão de 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;
- Atendimento ao público com finalidade de cadastro socioeconômico: 2.756 atendimentos
- Orçamentos convertidos em Contratos: Distrito Industrial – Ribeiro ADV

11- Coordenadoria de Obras e Avaliações

Processo Administrativo – PMC.2023.00090055-80

Constitui objeto do presente Acordo a ampla cooperação entre as partes, com a finalidade de que a COHAB colabore com subsídios técnicos de engenharia, para a produção de laudos de avaliação de imóveis

- Elaboração de 9 (nove) Laudos de Avaliação

Avaliação de Imóveis Patrimoniais e de Interesse da COHAB:

- Elaboração de 30 (trinta) Laudos de Avaliação

Vistorias para atendimento de processos internos:

- Elaboração de 4 vistorias com instrução de processo próprio.

Processo Administrativo – PMC.2023.00047799-01 - TERMO DE CONVÊNIO Nº 14/2023



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

- Minuta de atestado de infraestrutura, relatório fotográfico e Estudo Preliminar das Desconformidades de infraestrutura
 - Elaboração de 18 relatórios decorrentes de vistorias em 18 (dezoito) Núcleos Urbanos Informais.
- Atendimento / Apoio técnico à PMC-SMSP – Bairro Chácara Cruzeiro do Sul:
- Elaboração de estudos de drenagem.

12- Coordenadoria de Projetos

Processo Administrativo – PMC.2023.00047799-01 - TERMO DE CONVÊNIO Nº 14/2023

Parte – 2: Projetos de Infraestrutura

- Elaboração de 6 (seis) projetos de infraestrutura – Geométrico de vias; Drenagem; Orçamento e Memoriais para atendimento de Núcleos Urbanos Regularizados.

Parte – 5: Vistorias para instrução de processos – Programa Auxílio Moradia

- Elaboração de 65 (sessenta e cinco) vistorias com emissão de relatório de engenharia.

Vistorias Técnicas com Elaboração de Relatório – Unidades doadas a título de contrapartida – EHIS-COHAB LC 184/17, LC 312/21 e LEI 10.410/2000

- Elaboração de vistorias em 43 (quarenta e três) unidades autônomas doadas à Cohab a título de contrapartida

Apoio Técnico EHIS-COHAB – LC-184/17, LC 312/21 E LEI 10.410 – Análise de unidades autônomas para efeito de doação a título de contrapartida

- Análise procedida para 16 (dezesseis) empreendimentos de Interesse Social – EHIS-COHAB

13- Gerência de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social

- Finalização do processo de aquisição de Plataforma Digital Informatizada, implantação do sistema e treinamento que será utilizada a princípio na análise de empreendimentos de interesse social.

Elaboração do projeto para a sede nova da Cohab Campinas;

Elaboração e adequação do layout da sede da empresa;

Elaboração do projeto de Regularização do prédio da Cohab Campinas junto a Secretaria de Urbanismo - PMC - 2023/11/10962;

Elaboração do projeto de desdobro do lote do Parque Itajaí - Protocolo 2024/19/24;

Elaboração do projeto de desdobro do Padre Manoel da Nóbrega - lote 9 - Quadra V.

- Coordenadoria de Análise de Projetos e Estudos de Impacto de Vizinhança

Elaboração de 159 Certidões;

Formalizados 41 contratos de Parceria – EHIS-COHAB;

Análise de Estudos de Impacto de Vizinhança: 20 protocolos;

Elaboração de Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica: 4 protocolos;

Foram subsidiados 4 Termos de Acordo e Compromisso do Município com empreendedores parceiros – EHIS-COHAB.

- Coordenadoria de Análise de Projetos de Edificações

Aprovação de Condomínio HNV pela Cohab Campinas:

HNV em análise: 47 protocolos = 15.296 unidades

HNV aprovados: 11 protocolos = 2.481 unidades

- Coordenadoria de Análise de Projetos de Loteamentos

Parcelamento de Solo pela COHAB: 30 protocolos na fase de análise e 6 aprovados em Análise Prévia= 447 lotes

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 Nº 14.257 de 01/12/2021 e Portaria ME Nº 117, de 06/01/2022. A Lei 13.932/2019, alterou a Lei 10.150/2000, da seguinte maneira: "Art. 3º-A. Os créditos com valor já apurado e marcados como auditados nos sistemas e controles da CEF na posição de 31 de agosto de 2017 integrarão processos de novação, considerados a titularidade e o montante constantes nesses registros.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no § 23 do art. 3º desta Lei aos contratos referenciados no caput deste artigo. "

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

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

O FCVS/CEF recusa-se por todos os meios a satisfazer a obrigação em comento, em conduta omissiva e manifestamente recalcitrante, afirmando categoricamente, que na dialética entre o Agente Financeiro e o Fundo, o segundo tem interesse em não efetuar a cobertura (contestação da CEF no processo nº 0016158-46.2011.403.6105 – 6ª Vara Federal – Campinas).

Ao amparo da Resolução do Conselho Curador do FGTS – CCFGTS 353 de 19/12/2000, a Cohab-Campinas ofertou ao FGTS os seus créditos habilitados no FCVS, em garantia da dívida até a efetivação da Novação/Assunção de Dívidas.

Essa operação foi aceita pela CEF/FGTS durante o período de 2002 a 2011, no entanto, houve recusa a partir do Ano 2011, visto às dificuldades para efetivar a Novação e Assunção dos Créditos FCVS, inclusive àqueles créditos FCVS já ofertados em garantia da dívida ao FGTS, iniciando a cobrança em 60 meses dos contratos de empréstimos e retorno que deram término em seu prazo original para esses contratos e os vincendos a partir de então.

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

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

Particular de Confissão e Composição de Dívidas". O Juízo remeteu para a Justiça Federal em razão de haver interesse da União, tendo sido distribuída sob nº 0002712-97.2016.4.03.6105.

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



abril/2014, e que observavam a vinculação da exigência dos saldos residuais à novação das dívidas dos créditos do FCVS nos contratos individuais.

Em relação aos Processos de Novação (VAF1 e VAF2) e Assunção (VAF3 e 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 e quinto lotes de Novação de Dívidas FCVS:** quarto lote Posição 01/01/2020 foi **sacramentado** 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 quinto lote Posição 01/04/2020 foi sacramentado 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). As assunções de dívidas (VAF3 e VAF4) que foram unificadas dos quarto e quinto lotes de novação sofreram alterações nas características do Processo de Assunção. A justificativa é que a Secretaria Federal de Controle Interno, da Controladoria-Geral da União-SFC/CGU, apontou, em junho/2022, inadequação na forma de apuração dos saldos de VAF3 pela Caixa, Administradora do FCVS, motivo pelo qual ocorreu a interrupção de todos os processos de VAFs 3 e 4 pela Coordenação-Geral de Operações Fiscais – CGFIS. No entanto, considerando o prolongado lapso temporal transcorrido sem que a controvérsia fosse superada e que os apontamentos atingem apenas o VAF3, a parte incontroversa VAF4 apresenta-se disponível para a assunção. Assim, o Ofício SEI Nº 17497/2024/MF, enviado à Cohab em 25/03/2014, solicita manifestação desta companhia para celebrar contrato de Assunção para os VAF4 de 729 contratos/eventos no valor de R\$ 1.763.972,30 na posição 01/07/2020, e, o restante de 956 contratos no valor de R\$ 5.393.769,56, em 01/07/2020, deverão integrar futuro processo de assunção dos VAF3 e 4, uma vez resolvida a controvérsia. Esse assunto está sendo tratado pela DiJ no SEI COHAB.2020.00001513-62. **b) sexto lote de Assunção de Dívidas FCVS:** Novação Posição 01/01/2021 foi sacramentada em 22/03/2023, na quantidade de 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); **c) sétimo lote de Assunção de Dívidas FCVS:** Posição 01/01/2022, foi **sacramentado** 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 (dezessete mil quatrocentos e setenta e dois reais); **d) oitavo lote de Assunção de Dívidas FCVS:** Posição 01/03/2022 foi **sacramentado** 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); **e) nono lote de Novação e Assunção de Dívidas FCVS:** Pré-Novação Posição 01/03/2023 foi **sacramentado** em 31/12/2024 na quantidade de 39 eventos no valor de R\$ 680.314 (Seiscentos e oitenta mil trezentos e quatorze reais), e, ainda em trâmite 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) ; **f) décimo 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) PROTOCOLADO NA CGU; **g) décimo primeiro lote de Novação e Assunção de Dívidas FCVS:** Pré-Novação Posição 01/04/2023 na quantidade de 67 eventos no valor de R\$ 532.148 (quinhentos e trinta e dois mil, cento e quarenta e oito reais), e, Pré-Assunção Posição 01/05/2023 na quantidade de 44 eventos no valor de R\$ 57.101 (cinquenta e sete mil, cento e um reais) PROTOCOLADO NA CGU. **h) décimo segundo lote de Novação e Assunção de Dívidas FCVS:** Pré-Novação Posição 01/11/2024 na quantidade de 138 eventos no valor de R\$ 1.382.472 (um milhão, trezentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e setenta e dois reais), e, Pré-Assunção Posição 01/12/2024 na quantidade de 110 eventos no valor de R\$ 244.858 (duzentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e oito reais) em PREPARAÇÃO NA ADMINISTRADORA. Não obstante aos diversos contratos de novação e assunção de dívidas FCVS sacramentados, restam pendentes de pagamentos 10.939 contratos/eventos que somam cerca de R\$ 188 milhões de reais. Desses, estão negados pelo FCVS cerca de R\$ 92 milhões e trezentos mil reais para 5.961 contratos/eventos. Ocorre que o término da vigência da Lei nº 10.150/2000 expirará em 01/01/2027 e não há como prever o que ocorrerá com os créditos não pagos pelo FCVS. Para os contratos cujos saldos foram homologados pelo FCVS e esta Companhia acatou os respectivos valores apurados pelo Fundo-FCVS, efetuamos os procedimentos regulamentados para recebimentos desses créditos. No entanto, quanto as negativas de cobertura que não são revertidas pela via administrativa perante o FCVS, pendem de decisão/deliberação da diretoria desta Companhia recorrer pela via judicial, objetivando a tentativa de reversão dos créditos ainda não pagos e negados pelo FCVS e que são devidos pela Cohab e garantidos pela Prefeitura Municipal de Campinas visando a quitação dos contratos CER/FGTS. Esse assunto apresenta-se relatado e sintetizado no SEI COHAB.2023.00001398-51, enviado aos 24/04/2024 para a direção desta Companhia a fim de dar ciência e deliberar o que julgar cabível.



15- Diretoria Jurídica:

No ano de 2024, a Diretoria Jurídica buscou aprimorar seus fluxos de atuação, alcançando importantes conquistas na defesa dos interesses da Companhia, na seara judicial e extrajudicial, dentre as quais destacamos:

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

1) Notícia de Fato nº NF 006408.2023.15.000/4, oriunda da **Procuradoria Regional do Trabalho 15ª Região - CAMPINAS**, em face desta COHAB Campinas e de sua Diretoria Executiva, sendo o noticiante mantido sob sigilo, e tendo como objeto, *"suposta prática antissindical"*. O arquivamento deu-se em 15 de fevereiro de 2024, tendo como fundamento a inexistência de irregularidade e, conseqüentemente, ausência de interesses tuteláveis.

2) Notícia de Fato nº 0713.0002542/2024 – PP, oriunda da **9ª Promotoria de Justiça de Campinas**, em face desta COHAB Campinas, denunciante anônimo, tendo como objeto, questionamentos relativos ao *"Concurso Público nº 01/2024, para o função de arquiteto, esclarecendo sobre a elaboração das provas e decisão dos recursos interpostos, inclusive sobre conteúdo semelhante extraído do 'Chat GPT', referente à responsável pela organização e realização das provas – IGECs Instituto de Gestão de Cidades -, assim como sobre eventual procedimento licitatório utilizado para a contratação desta organizadora"*. O arquivamento ocorreu em 17 de setembro de 2024, com base no seguinte fundamento: *"Ademais, não há no caso presente indício de que estaríamos diante de condutas caracterizadoras de um ato de improbidade administrativa, porquanto ausente o elemento subjetivo necessário para tanto, qual seja, o dolo, sendo inadmissível a responsabilidade objetiva em face do atual sistema legislativo brasileiro. E, diante das recentes alterações da Lei de Improbidade Administrativa (LIA), introduzidas pela Lei nº 14.230/2021, deixou de ser prevista a conduta culposa para a caracterização de um ato ímprobo. E o art. 11 da Lei nº 8.429/1992 sofreu profundas modificações, sendo revogadas as condutas dos incisos I e II e deixando a conduta do caput, por si só, de caracterizar um ato de improbidade administrativa"*.

- **IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO - FAZENDA PÚBLICA DE AMERICANA**

A Companhia foi notificada sobre o lançamento de crédito tributário (IPTU/2024) referente a três imóveis em que a COHAB figurava no polo passivo da cobrança, identificados sob os códigos cartográficos n.º 36.0283.0010.0000, n.º 36.0282.0011.0000 e n.º 36.0282.0020.0000. O valor total dos três lançamentos era de R\$ 444.246,16 (quatrocentos e quarenta e quatro mil, duzentos e quarenta e seis reais e dezesseis centavos). Foi oferecida impugnação administrativa aos lançamentos com fundamento na Lei nº 1.623/1978, do município de Americana, que dispõe que a Companhia goza de isenção de impostos municipais referente àquelas áreas. Em razão da impugnação administrativa proposta pela Coordenadoria Jurídica Consultiva, a decisão foi favorável à COHAB. Após recurso, quanto ao imóvel cadastrado sob o n.º 36.0282.0020.0000, a COHAB deixou de figurar no polo passivo da cobrança e em relação aos imóveis cadastrados sob o n.º 36.0283.0010.0000 e n.º 36.0282.0011.0000, os débitos de IPTU foram cancelados, contudo, não se estendendo o cancelamento à Taxa de Coleta e Remoção de Lixo.

- **IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO - FAZENDA PÚBLICA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE**

A Companhia também foi notificada sobre o lançamento de crédito tributário (IPTU/2024), referente a dois imóveis em que a COHAB figurava no polo passivo da cobrança, identificados sob os códigos cartográficos 81089 e 81090. O valor total dos dois lançamentos era de R\$ 240.513,36 (duzentos e quarenta mil, quinhentos e treze reais e trinta e seis centavos). Em resposta à impugnação administrativa oferecida pela Coordenadoria Jurídica Consultiva, com base no art. 5º da Lei n.º 1.294/1977, do município de Santa Bárbara D'Oeste, os débitos tributários foram integralmente cancelados.

- **RESPOSTA ÀS IMPUGNAÇÕES DO CONCURSO PÚBLICO 01/2024**

Importante também destacar o parecer que subsidiou a resposta às impugnações ao Edital do Concurso Público 01/2024. As impugnações versavam sobre alteração das remunerações para o cargo de Arquiteto Junior e Engenheiro Junior, com base na Lei n.º 4.950-A/66, que garante o piso salarial da categoria, e também ajuste na remuneração do técnico em informática júnior, considerando a exigência de formação técnica. Os argumentos das impugnações foram integralmente rebatidos, o que resultou na homologação do concurso com a manutenção do edital incólume, inclusive com oito editais de convocação e contratações já formalizadas.

- **EMIÇÃO DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS - CND PERANTE A FAZENDA PÚBLICA DE CAMPINAS**

Cumpra sublinhar, ainda, a atuação exitosa da Diretoria Jurídica, através da Coordenadoria Jurídica de Contratações, na emissão de parecer jurídico que fundamentou o reconhecimento da isenção de tributos municipais em favor da Companhia. A tese jurídica



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

desenvolvida viabilizou a obtenção da Certidão Negativa de Débitos Municipais (CND) e a manutenção dos repasses financeiros oriundos do Termo de Convênio nº 14/2023. A CND emitida pela Fazenda Pública de Campinas é documento essencial para comprovar a regularidade fiscal da COHAB perante a Administração Direta, abrindo-se a possibilidade de realização de outros convênios, acordos e ajustes para transferência de recursos, visando o atendimento dos objetivos finalísticos da Companhia. Outro ponto positivo obtido com o parecer jurídico foi o afastamento do lançamento tributário referente aos imóveis compromissados à venda em face da COHAB. Isso evitará novos executivos fiscais ou outros meios de cobrança extrajudiciais, como protesto e inclusão em cadastros de inadimplentes, gerando economia a médio e longo prazo aos cofres da Companhia.

- **AÇÃO CIVIL PÚBLICA COLETIVA Nº 0012176-61.2023.5.15.0131 - SINCOHAB**

A Ação Civil Pública Coletiva nº 0012176-61.2023.5.15.0131, que tramita na 12ª Vara do Trabalho de Campinas/SP, foi proposta pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Empresas e Cooperativas Habitacionais e Desenvolvimento Urbano no Estado de São Paulo - SINCOHAB. Os principais pedidos pleiteados são os pagamentos de adicional de tempo de serviços (quinquênio) aos funcionários que completaram tal benefício no período da pandemia de covid-19 e a implementação do plano de cargos e salário.

Cabe destacar que houve audiência em 28/05/2024, que resultou em 27/09/2024, na sentença do Juiz de 1º grau, acolhendo a tese defensiva, e julgando o processo extinto, sem resolução de mérito considerando que, *"A Justiça do Trabalho não é competente para processar e julgar as ações ajuizadas pelo sindicato autor, o qual representa extrajudicialmente servidores celetistas, contra o Poder Público em que se discutem benefícios de natureza administrativa"*.

Houve interposição de Recurso Ordinário apresentado pelo SINCOHAB questionando decisão judicial que havia sido favorável à COHAB. Em sede de Contrarrazões ao Recurso Ordinário sustentamos: 1- A inépcia da petição inicial do sindicato que não apresenta argumentos claros e consistentes para embasar suas reivindicações; 2- Competência da Justiça Comum: As questões levantadas pelo sindicato são de natureza administrativa e, portanto, devem ser julgadas pela Justiça Comum e não pela Justiça do Trabalho; 3- Legislação emergencial: A suspensão do pagamento do quinquênio se deu em cumprimento à Lei Complementar 173/2020, que estabeleceu medidas emergenciais para enfrentar a pandemia da COVID-19, e ao Decreto Municipal nº 21.243/21; 4- Constitucionalidade das leis: As normas mencionadas são constitucionais e a COHAB apenas cumpriu seu dever legal ao aplicá-las; 5- Natureza da COHAB: A COHAB é uma empresa de economia mista e, portanto, está sujeita às mesmas regras que os demais órgãos da administração pública.

Em 29/01/2025, o Juízo de 2º Grau decidiu em seu acórdão por seus magistrados da 8ª Câmara - Quarta Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, em julgar o processo nos termos do voto proposto pela Exma. Sra. Relatora, com votação unânime em CONHECER o recurso ordinário interposto por SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS EMPRESAS E COOPERATIVAS HABITACIONAIS E DESENVOLVIMENTO URBANO NO ESTADO DE SÃO PAULO - SINCOHAB e PROVEU EM PARTE para limitar a incompetência da Justiça do Trabalho ao pedido de diferenças salariais decorrentes do plano de cargos e salários, ao relatório atualizado dos empregados e consectários decorrentes e declarar a competência dessa Especializada quanto aos demais pleitos e, julgando parcialmente procedente o pedido, rejeitando a preliminar de inépcia da inicial e no mérito em condenar a reclamada ao pagamento do quinquênio no período de 1/5/2022 e 31/3/2023 para os empregados que implementaram o direito nesse interregno, de multa normativa e dos honorários advocatícios no importe de 10% sobre o valor que resultar da condenação. Para fins recursais, ficou arbitrado o valor da condenação em R\$ 100.000,00, fixando as custas processuais em R\$ 2.000,00, a cargo da reclamada.

- **RECLAMAÇÃO PRÉ-PROCESSUAL Nº 0022596-96.2024.5.15.0000 – ACORDO COLETIVO DE TRABALHO 2024/2026**

A Reclamação Pré-Processual nº 0022596-96.2024.5.15.0000, tramitou na Seção de Dissídios Coletivos no Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, tendo sido movida pela COHAB Campinas, em face do Sindicato dos Trabalhadores nas Empresas e Cooperativas Habitacionais e Desenvolvimento Urbano no Estado de São Paulo – SINCOHAB.

A COHAB Campinas buscou por meio desta reclamação, colocar fim ao impasse nas negociações do Acordo Coletivo de Trabalho 2024/2026, e garantir a assinatura do acordo, evitando assim futuras disputas judiciais.

O principal ponto de divergência entre as partes foi a composição da Comissão de Plano de Cargos e Salários, sendo que inicialmente, o SINCOHAB havia concordado com a proposta da COHAB sobre a composição da Comissão, mas, posteriormente, passou a exigir a paridade na composição da Comissão.

Em audiência de conciliação convocada, as partes apresentaram propostas e contrapropostas, havendo acordo parcial sobre diversos pontos, incluindo reajustes salariais e benefícios, ficando a discussão da composição da Comissão pendente de resolução.

Sobre o conflito coletivo de trabalho, a COHAB/Campinas e o SINCOHAB concordaram em contratar, até 31 de julho de 2025, uma empresa para elaboração de um plano de cargos e salários, e apresentar os resultados à comissão de 5 empregados, constituída de 2 indicados pelos empregados e 3 pelo empregador, até o final da vigência do Acordo Coletivo de Trabalho atual (30 de abril de 2026).

Como desfecho, o sindicato levou a proposta acima à Assembleia de Trabalhadores, que foi aceita, sendo cancelando o acordo nos autos em 11/10/2024. Desta forma, o processo foi solucionado junto aos órgãos competentes e arquivado.

- **AÇÃO CIVIL PÚBLICA N.º 0038761-40.2009.8.26.0114 (JARDIM MIRIAM)**



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

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). 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 de propriedade da Cohab 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 (cinquenta mil reais), em caso de descumprimento. Este pedido liminar foi deferido em junho/2009 permanecendo a área intacta.

Da área doada à Cohab pela PMC

Esta 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 munícipes 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 atendesse à finalidade da doação.

Da Sentença

Em 18/10/2023, a ação foi sentenciada e julgou parcialmente procedente a ação civil pública para condenar os réqueridos à obrigação de fazer previstas nos TAC's, contudo em relação à Cohab Campinas e Prefeitura Municipal, julgou improcedente.

Atualizando a contexto, informa-se que, em face da referida decisão foram interpostos recurso de apelação em 08/2024 e 09/2024 por alguns condenados, bem como pelo Ministério Público, o qual requereu a reforma da sentença para que TODOS os apelados sejam condenados, solidariamente, na reparação de TODOS os danos provocados ao meio ambiente, à ordem urbanística e aos consumidores. Até o momento não foi proferida decisão em segunda instância.

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.

• 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 Cíveis Públicas - ACP's), ajuizadas pelo Ministério Público Federal nos anos de 2013, 2015, 2017 e 2019, contendo, em comum, pedido para que seja solucionada a questão da demora nas outorgas das escrituras definitivas. Estas ações tramitam por meio dos seguintes processos e jurisdições.

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

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

O acórdão também deu 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. E negou provimento aos recursos de apelação da Caixa Econômica Federal e da União Federal.

Fixou o prazo de 180 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.

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 depois agravo interno, e no momento aguarda-se o julgamento desses recursos.

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 no ano de 2023 e no ano de 2024, quando do julgamento das ACPs de Americana, Piracicaba, São



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

João da Boa Vista reformado as respectivas sentenças de primeiro grau para julgar extinta a ação, sem julgamento do mérito, ante a constatação da continência em relação à ACP de Campinas.

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.

Por sua vez, em relação a ACP de Limeira, em agosto/2024, o Tribunal manteve a sentença que julgou improcedente os pedidos em relação a CEF e União e em relação a 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. **A Cohab interpôs embargos de declaração, o qual ainda não foi julgado.**

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, Cerquinho e Porto Feliz a escritura de compra e venda. **A Cohab Campinas recorreu da decisão e ainda está pendente o julgamento.**

- **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 por propor a citada medida judicial. Diante deste contexto, a Cohab Campinas passou a consignar em juízo o valor que entendia devido, requerendo a manutenção da sistemática até então praticada, ou seja, a manutenção da carência para a utilização dos créditos que a Cohab Campinas possui/pleiteia perante o FCVS para pagamento da dívida que tem perante o FGTS, nos termos da Resolução 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 a cômputo dos juros de mora e encargos correlatos pela CEF-FGTS/União no valor da dívida da Cohab Campinas junto ao FGTS, concretizado quando efetuada a baixa nos Contratos de Empréstimo e Retorno (CERs), decorrente dos créditos sacramentados na Novação realizada pela CEF/União. Neste ato a CEF-FGTS e União ignoram por completo a ação consignatória em andamento, inclusive os valores incontroversos lá depositados, tendo praticado ato ilegal ao considerar a mora, face a discussão em juízo da dívida.

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

Considerando que a ação consignatória foi atrelada pelo Juízo ao trânsito em julgado da ação Civil Pública de Campinas, e considerando que está encontra-se em recurso no Tribunal Superior (STJ e STF), pendente de julgamento, no ano de 2024 não houve movimentação processual na ação de consignação em pagamento.

Insta consignar, contudo, que 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.

- **AÇÃO 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, 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 foi sentenciado (1º e 2º graus) e a Cohab Campinas foi condenada ao pagamento de todos os alugueres 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 cumprimento de sentença, um visando a desocupação do prédio locado e o recebimento dos alugueres não pagos.

No cumprimento de sentença nº 0017809-25.2018.8.26.0114, iniciado em abril/2018, o Hotel Vila Rica executa os alugueres 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, e ofertou bem à penhora, no caso um terreno, matrícula 83.426, localizado no loteamento Conjunto Habitacional 31 de Março, em Santa Bárbara D Oeste.

Contudo, o processo ficou suspenso por alguns meses a pedido das partes, em razão de tratativas sobre eventual realização de acordo, fato que não ocorreu, e o processo retomou seu curso, tendo o juiz decidido em abril de 2024 pela fixação do termo final para cobrança dos alugueres, considerando a data do trânsito em julgado da ação reivindicatória nº4004457-05.2013.8.26.0114, além de aceitar o bem nomeado à penhora. Vale ressaltar que em relação ao crédito perseguido nesta ação há penhora no rosto dos autos em favor da Municipalidade, em decorrência das execuções fiscais existentes em face dos Hotéis Vila Rica.

Ainda não é possível identificar o valor total da execução, uma vez que com a fixação do termo final para a cobrança dos aluguéis, a apuração da quantia dependerá de liquidação de sentença, o que provavelmente acontecerá nos próximos andamentos do processo.

Contudo, pode ocorrer eventual bloqueio das contas da Companhia em relação ao valor incontroverso. Muito embora, em razão da penhora no rosto dos autos, a totalidade do valor (ou parte dele), tenha a destinação à Prefeitura de Campinas.

• **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CASO MESTRA - EXECUÇÃO CARLA CORTEZIA (Processo nº 0009147-62.2024.8.26.0114)**

Em 2009 a exequente Carla Cortezia ajuizou ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos materiais e morais em face da Mestra Engenharia, Empresa Investimentos Campinas e Cohab Campinas, afirmando que celebrou em 04/04/1998, com as requeridas "Termo de Adesão a Plano de Pagamento Objetivando a Produção de Empreendimento Habitacional", denominado Residencial Cosmos I. Relatou que pagou 105 parcelas acrescidas de todas as parcelas das chaves e do lance dado em 2003. Alegou que o prazo para o término das obras e entrega das unidades não foi cumprido. Dessa forma, requereu a rescisão do termo de adesão e a condenação das rés a restituir-lhe os valores das prestações pagas, bem como a reparação de danos materiais e morais.

Sobreveio sentença em fevereiro/2014, que julgou extinto o processo sem julgamento do mérito em relação as rés Cohab Campinas e Empresa de Investimentos Campinas, e em relação a Mestra, julgou parcialmente procedente o pedido. Contudo, o Tribunal, em junho/2018, por unanimidade, reformou a decisão, reconhecendo a legitimidade da Cohab Campinas e Empresa de Investimentos Campinas para figurarem no polo passivo da ação, por considerar que participaram ativamente no empreendimento, e que contrato é claro ao mencionar a existência de "*Parceria entre o Empreendedor, o Proprietário do terreno e a COHAB- CAMPINAS, para a produção do Empreendimento habitacional*". Dessa forma, as rés foram condenadas solidariamente à devolução dos valores pagos, conforme determinado na sentença de primeiro grau, e ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com correção monetária e juros, além do pagamento de custas/despesas processuais e honorários de sucumbência. O processo transitou em julgado em 01 junho de 2020.

Em 03/04/2024, a Autora da ação instaurou o cumprimento de sentença e requereu a intimação das executadas Cohab Campinas, Mestra Engenharia, e Empresa Campinas Investimentos para o pagamento de R\$ 527.661,56 (quinhentos e vinte e sete mil, seiscentos e sessenta e um reais e cinquenta e seis centavos), atualizados para abril/2024.

Intimada, a Coordenadoria de Contas a Pagar e a Receber, validou os cálculos apresentados em Cumprimento de Sentença, no total e data acima informados, e a Cohab apresentou petição requerendo a inversão da ordem de penhora, e para tanto nomeou bens imóveis à penhora: 1) Área de 911,96 m², situado à Rua Luiz Alves de Souza Camargo, n. 43, nesta cidade, perímetro urbano do Loteamento denominado Conjunto Habitacional Antonio Mendonça de Barros" (DIC II); e 2) área de 749,28 m², situado à Rua Moyses Strachaman, esquina com a Rua Iracema Andrade, nesta cidade perímetro urbano do Loteamento denominado Conjunto Habitacional Antonio Mendonça de Barros" (DIC II).



Em novembro de 2024, a exequente peticionou nos autos requerendo que a Impugnação ao Cumprimento de Sentença interposto seja julgada improcedente, e seja realizada a PENHORA ON LINE das contas bancárias da EXECUTADA no valor atualizado de R\$ 658.532,01 (seiscentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e trinta e dois reais e um centavo). Este é o último andamento do processo, o qual encontra-se concluso para decisão em 24/01/2025.

• AÇÕES TRABALHISTAS

Em relação às Reclamações trabalhistas, há 29 processos em andamento, sendo a maioria ajuizada por funcionários de empresas terceirizadas, contratadas pela Companhia. Nessas ações, via de regra, quando não há acordo na audiência primária, 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, três ações em que a Cohab Campinas foi condenada (Dr. Manoel, Dra. Claudia de Lourdes Silva e Dra. Mariana Lopes da Palmiro da Silva), sendo que duas delas, Dr. Manoel e Dra Claudia Lourdes, já se encontram em fase de cumprimento provisório/execução de sentença, iniciados em 2023 e 2024, conforme a seguir exposto:

1. RECLAMATÓRIA TRABALHISTA DR. MANOEL - 0011265-88.2019.5.15.0131 (CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - 0012221-65.2023.5.15.0131)

A ação foi distribuída em 2019, sendo que o feito foi sentenciado em 25/03/2020, com sentença favorável a Cohab, indeferindo os pleitos do autor de invalidação da demissão e reintegração ao trabalho, com o pagamento de todos os vencimentos no período afastado. O reclamante recorreu da sentença e obteve acórdão favorável em 02/06/2021, o qual determinou a reintegração do reclamante na empresa, bem como o pagamento do salário e demais vantagens devidas ao reclamante, desde a data da demissão, bem como o pagamento de 15% de honorários de sucumbência.

A Cohab interpôs recurso de revista em 10/09/2021, no entanto, o mesmo teve negado o seu prosseguimento em decisão exarada em 22/10/2021, diante da falta de recolhimento das custas respectivas.

A Cohab interpôs agravo de instrumento em 09/11/2021 da decisão que negou o prosseguimento ao recurso e procedeu ao recolhimento das custas respectivas. O agravo de instrumento tramitou no TST, sendo julgado em 14/12/2022, com negativa de deferimento por unanimidade, diante do recolhimento de custas intempestivo.

Diante do indeferimento do agravo de instrumento que negou seguimento ao recurso de revista a Cohab ingressou com recurso extraordinário em 16/02/2023, visando reverter a decisão do agravo, com a aceitação do recurso de revista para julgamento.

Assim o juízo de primeira instância determinou o envio do recurso extraordinário para o TRT, e posterior remessa ao TST em 21/10/2023. Até o momento o recurso extraordinário não foi apreciado.

Os exequentes herdeiros do reclamante ingressaram com o cumprimento provisório de sentença em 14/12/2023, requerendo os cálculos e pagamento da condenação.

Os cálculos apresentados pelos exequentes, datando de 30/09/2024, totalizaram a quantia de R\$1.792.771,49 (um milhão, setecentos e noventa e dois mil, setecentos e setenta e um reais e quarenta e nove centavos).

Os cálculos apresentados pelo perito contratado da Cohab foram maiores do que os cálculos apresentados pelos exequentes, motivo pelo qual não foi ofertada impugnação. Assim, em 30/10/2024 a Cohab se manifestou pela concordância com os cálculos dos exequentes. **Desta feita, provavelmente o próximo despacho do juiz é para intimar a Cohab para efetuar/ comprovar o pagamento.**

2. RECLAMAÇÃO TRABALHISTA CLAUDIA DE LOURDES SILVA (PROCESSO N.º 0010777-38.2019.5.15.0001).

Ação distribuída em 04/06/2019 junto à 11ª Vara do Trabalho de Campinas, tendo como objeto, "Dispensa do emprego público de advogada júnior para o qual foi contratada por concurso público em 04/07/2016, e desligada em 04/04/2019", e valor da causa, R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais). A sentença publicada em 11/05/2020, deu procedência parcial aos pedidos, para declarar a nulidade da dispensa, determinar a reintegração com pagamento de salários e consectários retroativos atualizados e com juros, além de dano moral no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Por sua vez, o Acórdão exarado pelo TRT 15, com publicação em 10/03/2023, manteve a sentença, indicando o dano moral em 20 vezes o maior salário.

Na fase atual, verifica-se pelo Cumprimento de Sentença - incidente 0011075-89.2023.5.15.0130, que houve homologação de cálculo realizado pelo perito do juízo, no importe de R\$ 864.198,95 (oitocentos e sessenta e quatro mil, cento e noventa e oito reais e noventa e cinco centavos), atualizado para agosto/2024, em face do qual foram opostos embargos à execução, não conhecidos em razão de não ter sido formalizada a penhora do bem indicado pela COHAB. Em paralelo está sendo encaminhado pela diretoria da COHAB proposta de acordo.

3. RECLAMAÇÃO TRABALHISTA MARIANA LOPES DA PALMIRO DA SILVA (PROCESSO N.º 0010899-89.2018.5.15.0129)



Ação distribuída em 02/06/2022, junto à 10ª Vara do Trabalho de Campinas, tendo como objeto, "Dispensa do emprego público de advogada júnior para o qual foi contratada por concurso público em 05/03/2018, e desligada em 29/05/2018", e valor da causa, R\$95.489,95 (noventa e cinco mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e noventa e cinco centavos). A sentença publicada em 11/05/2020, deu improcedência aos pedidos, sendo que em acórdão exarado pelo TRT 15, com publicação em 25/10/2024, houve reforma da sentença, para declarar a nulidade da dispensa, determinar a reintegração com pagamento de salários e consectários retroativos atualizados e com juros, além de dano moral no importe de R\$5.000,00 (cinco mil reais). **Atualmente estão sendo processados os recursos de embargos de declaração interpostos por ambas as partes, em face do acórdão do TRT.**

4. AÇÕES TRABALHISTAS DOS FUNCIONÁRIOS TERCEIRIZADOS

No ano de 2024 houve um aumento significativo de ações ajuizadas por empregados terceirizados que prestam serviços juntos à Cohab Campinas, com a entrada de 10 (dez) reclamações trabalhistas. Este aumento se deve ao fato da empresa contratada ENGER, ter indícios de que encerrou irregularmente as atividades, o que gerou a rescisão do contrato junto à Cohab Campinas, em razão do descumprimento contratual, e ainda ocasionou reflexos junto aos empregados terceirizados, que não tiveram as verbas rescisórias pagas, e nem mesmo o recolhimento do FGTS durante a vigência do contrato.

O indício de encerramento irregular das atividades da empresa também é demonstrado nos processos judiciais, uma vez que os representantes da empresa não são encontrados para a citação, além da sede da empresa encontrar-se fechada.

Estima-se, considerando o valor da causa dessas ações, um total de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e meio de reais), que em caso de condenação subsidiária da Cohab, poderá refletir em seu caixa, se não houver o pagamento pela empresa terceirizada ENGER.

A Diretoria



PRESIDÊNCIA

COORDENADORIA DO GABINETE DA PRESIDÊNCIA

RESUMO DAS PRINCIPAIS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Descrição da Atividade	Quantidade
Escrituração de atas de reuniões de Diretoria	47
Escrituração de atas de reuniões do Conselho de Administração	13
Escrituração de atas de Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária	04
Elaboração de pareceres e despachos em protocolados físicos	35
Processos SEI – Sistema Eletrônico de Informações tramitados nas Unidades DIP e GAB	968
Despachos em processos SEI	3.560
Processos eletrônicos – SEI gerados nas Unidades DIP e CGAB	49
Preparação de processos para registro de Atas na Junta Comercial de São Paulo	04
Ofícios diversos	58

COORDENADORIA DE GESTÃO DE PESSOAS

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

CENTRO DE CUSTOS	SIGLA	UNIDADE ADMINISTRATIVA
10101	DIP	DIRETORIA DA PRESIDÊNCIA
10102	CGAB	Coordenadoria do Gabinete da Presidência
10103	CCINT	Coordenadoria de Controle Interno
10104	AD/DIP	Assessoria de Diretoria da Presidência
10105	CGPES	Coordenadoria de Gestão de Pessoas
10115	SAPES	Supervisão de Administração de Pessoas
10125	SGPES	Supervisão de Gestão de Pessoas
10106	CTID	Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Gestão de Dados



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

10107	CRINS	Coordenadoria de Relações Institucionais
10108	CCOMU	Coordenadoria de Comunicação
10109	CMAMB	Coordenadoria de Meio Ambiente
10201	GGCC	Gerência de Governança Corporativa e <i>Compliance</i>
10202	CGCC	Coordenadoria de Governança Corporativa e <i>Compliance</i>
20101	DITRF	DIRETORIA TÉCNICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
20102	AD/DITRF	Assessoria da Diretoria Técnica de Regularização Fundiária
20201	GRF	Gerência de Regularização Fundiária
20202	CPRF	Coordenadoria de Projetos de Regularização Fundiária
20203	CSRF	Coordenadoria Social de Regularização Fundiária
30101	DICAF	DIRETORIA COMERCIAL, ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA
30102	AD/DICAF	Assessoria da Diretoria Comercial, Administrativa e Financeira
30201	GFC	Gerência Financeira e Contábil
30202	CCPR	Coordenadoria de Contabilidade e Contas a Pagar e a Receber
30212	SCPR	Supervisão de Contas a Pagar e a Receber
30203	CCOB	Coordenadoria de Cobrança
30204	CLAC	Coordenadoria de Liquidações e Análise de Contratos
30301	GA	Gerência Administrativa
30302	CMAN	Coordenadoria de Manutenção
30303	CLIS	Coordenadoria de Licitações e Suprimentos
30304	CADM	Coordenadoria de Administração
30314	SATEN	Supervisão de Atendimento
30324	STRAN	Supervisão de Transporte
30401	GCN	Gerência Comercial e Novos Negócios
30402	CCOM	Coordenadoria de Comercialização
30412	SNNEG	Supervisão de Novos Negócios
30403	CCCS	Coordenadoria de Contratação, Controle de Créditos e Seguros
40101	DIJ	DIRETORIA JURÍDICA
40102	AD/DIJ	Assessoria da Diretoria Jurídica
40201	GJC	Gerência Jurídica do Contencioso
40202	CCJUC	Coordenadoria do Contencioso Judicial
40301	GJCC	Gerência Jurídica Consultiva e de Contratações
40302	CJCON	Coordenadoria Jurídica Consultiva
40303	CJUCT	Coordenadoria Jurídica e de Contratações
40401	GJRES	Gerência Jurídica de Regularização Fundiária e Empreendimentos Sociais
40402	CJRES	Coordenadoria Jurídica de Regularização Fundiária e Empreendimentos Sociais
50101	DITES	DIRETORIA TÉCNICA DE EMPREENDIMENTOS SOCIAIS
50102	AD/DITES	Assessoria da Diretoria Técnica de Empreendimentos Sociais



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

50201	GEP	Gerência de Engenharia e Planejamento
50202	COAV	Coordenadoria de Obras e Avaliações
50203	CPRO	Coordenadoria de Projetos
50301	GEHS	Gerência de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social
50302	CAPED	Coordenadoria de Análise de Projetos de Edificações
50303	CPLDT	Coordenadoria de Análise de Projetos de Loteamentos
50304	CAEIV	Coordenadoria de Análise de Projetos, Gestão de Contratos e Estudos de Impacto de Vizinhança

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

Data base: mês de maio

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

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

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

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

DIREITOS PREVIDENCIÁRIOS

Auxílio doença e auxílio doença acidentário

Salário família

Salário maternidade

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

DIREITOS LEGISLATIVOS

Férias

FGTS

13º salário

Vale transporte

DIREITOS DO ACORDO COLETIVO

Horas extras

Ausências justificadas

Estabilidade para adotantes

Licença para adotantes

Estabilidade para empregados em via de aposentadoria

BENEFÍCIOS DO ACORDO COLETIVO

Vale refeição/alimentação no valor R\$2.112,00 mensais para todos os empregados

Auxílio creche no valor de R\$601,94 mensais para filhos de empregados (idade de zero a sete anos)

Auxílio especial aos empregados que possuam filhos com deficiência, sem limite de idade no valor de 01 salário mínimo

Seguro de vida em grupo em favor de todos os empregados

Bônus supermercado – Multi Cheque

Auxílio funeral no valor de R\$11.730,48

Auxílio previdenciário - complementação do valor do benefício até o limite do salário (6 meses por doença e 12 por acidente de trabalho)

Cesta básica no valor de R\$260,58 para empregados com salários inferiores a R\$2.936,09

Convênio médico regulamentado em conformidade com a Lei 9.656/98.

DIREITOS LEGISLATIVOS

Vale transporte – concedido aos empregados efetivos, comissionados, estagiários e aprendizes

Férias – pagamento do período aquisitivo, um terço constitucional e abono pecuniário, quanto solicitado pelo empregado

FGTS – recolhimento referente a 8% da remuneração do empregado, até o sétimo dia de cada mês

13º salário – pagamento da primeira parcela até o dia 30 de novembro e 2ª parcela até o dia 20 de dezembro



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

TABELA SALARIAL - ENCARGOS MENSAIS – DEZEMBRO/2024

Característica	Nº	Vencimentos – R\$	Encargos Mensais – R\$	Total – R\$
Funcionários ativos (efetivos e comissionados)	148	1.344.770,50	871.451,89	2.196.242,39
Diretores empregados	05	108.029,97	11.227,20	119.257,19
Aposentadoria por invalidez	01	00	00	00
Estagiários	34	40.529,10	34.537,35	75.096,45
Aprendizes	04	5.648,00	4.931,74	8.086,12
Totais	193	1.498.877,57	922.148,18	2.421.125,75

RESUMO QUADRO DE PESSOAL/MOVIMENTAÇÃO

Característica	Em 31.12.23	Admissões	Demissões	Em 31.12.24
Empregados efetivos	117	05	01	121
Contrato suspenso de trabalho	01	00	00	01
Aposentadoria por invalidez	0	0	0	0
Empregados comissionados	29	05	06	28
Diretoria	05	00	00	05
Estagiários	35	34	35	34
Aprendizes	04	04	04	04
Totais	191	48	46	193

Contratos de trabalho suspensos

- Jonathia Roberto Pereira – contratado como mestre de obras, em junho de 2004. A partir de janeiro de 2014 assumiu o cargo de Diretor Técnico, permanecendo até o momento;
- Gisela Baptista Tibiriçá – advogada – licença sem vencimento a partir de 03/03/2023;

CUSTO COM PESSOAL

Verbas Salariais	Qtde. Empregados	Pagamentos – R\$
Salário nominal – dias trabalhados	150	12.298.951,16
Anuênio-Quinquênio	113	1.801.694,84
Graificações diversas	21	1.400.078,80
Férias, abono pecuniário e 1/3 férias	225	1.578.185,04
13º salário	151	1.410.575,00
Salário maternidade/paternidade	01	4.819,86
Honorários de sucumbência	07	25.559,96
Complemento de Auxílio Previdenciário	06	10.750,31
Verbas Rescisórias + multa FGTS	07	163.412,41
		18.694.027,38

CUSTO ANUAL COM BENEFÍCIOS E ENCARGOS

Benefício	Qtde empregados	Subsidio – R\$
Convênio médico – Saúde Santa Tereza	120	624.249,80
Vale transporte	14	23.806,14
Vale alimentação/refeição	190	4.512.348,21
Auxílio creche e auxílio PCD	20	157.836,38
Auxílio funeral	01	11.313,03



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

INSS	150	8.409.377,50
CAMPREV (Previdência de Servidores Municipais)	01	21.099,15
FGTS	150	1.357.860,81
Seguro de vida em grupo	150	48.889,33
Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional	185	27.865,00
		15.234.645,35

COORDENADORIA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E GESTÃO DE DADOS

ATIVIDADES DA COORDENADORIA:

Desenvolvimento, implantação, suporte e treinamento a sistemas de informação e aplicativos utilizados pelos funcionários;
manutenção dos equipamentos de informática da empresa, encaminhando para conserto quando necessário;
Administração de servidores, garantindo a segurança, acessibilidade e integridade dos dados;
Manutenção do Sistema de arquivos / usuários da rede, e demais serviços de rede;
Publicação de notícias da empresa na Intranet e Internet;
Pesquisa e avaliação de novas tecnologias para possível implementação.

SOFTWARES – MANUTENÇÃO ADAPTATIVA/PROCEDIMENTOS:

Relatório de escolaridade dos titulares, cônjuge e dependentes, dos conjuntos 006B, 100, 105 para CSRF;
Atualização do COE, incluindo um campo para tipo de HD (SATA ou SSD) na tela de equipamento;
Correção no CIM, na rotina de Unificar Cadastro, que não está apagando o Titular2;
Verificação do código do sistema CIM - Cadastro de Interessados em Moradia para identificar possível falha;
Alteração dos programas: Biblioteca, Condomínio, ExportaDadosElogica, EleicaoCIPA, GedTool, Licitação-RegistraLance e Ofício para funcionarem com a função de tradução de mensagens "changevalues";
Alteração da biblioteca MyLib, utilizada em nossos programas Delphi;
Revisão da tabela "Licituser" - atendimento do SIC e revisão do código do programa Atendimento-Web (SIC-Web);
Verificação do código fonte AGILIZA;
Elaboração do menu para encaminhamento do SIC-Web;
Correção do erro Sistema de Regularização Fundiária (SRF);
Preparação das planilhas de remuneração no banco de dados da Hostinger;
Alteração do programa de Cadastro de Interessados em moradia (CIM);
Alteração do endereço da SEHAB nos relatórios do Programa de Remoção (REM);
Alteração do programa de Eleição da CIPA;
Alteração do Sistema de Regularização Fundiária (SRF) para funcionar com o tema "Windows 10 Dark";
Correção do módulo de consulta de log do Sistema de Regularização Fundiária (SRF);
Criação de rotina no Sistema de Regularização Fundiária (SRF) para consultar o Sistema de Auxílio Moradia (SAM);
Criação do "Termo de adesão ao programa de auxílio moradia emergencial" para impressão na aba "Relatórios/declarações";
Término da alteração e teste do programa de Cadastro de Interessados em moradia (CIM);
Alteração do cadastro de bairros do programa de Cadastro de Interessados em Moradia (CIM);
Alteração do cadastro de dependentes do programa de Cadastro de Interessados em Moradia (CIM);
Conversão do arquivo em Excel enviado pela CCOM contendo números de CPF para o nosso banco de dados MariaDB;
Melhorias na rotina de visualização de documentos no CIM;
Inclusão do campo "construtora" na tela do CIM e na rotina de campos obrigatórios;
Correção do programa de Cadastro de Interessados em Moradia – CIM;
Testes no CIM para identificar o erro de não permitir o cadastro de pessoas solteiras;
Elaboração de rotina para consulta de documentos para os cadastros inativos do Cadastro de Interessados em Moradia – CIM;
Criação de rotina no programa de Exportação de Dados da Elógica para tratar o escape de backslash seguido de apóstrofe (');
Correção dos erros das movimentações do programa de Controle de Almoxarifado – CA apontados pela CLIS;
Exportação dos dados do SIC Web para Excel e elaboração do repositório de 2023 para ser publicado na Internet;
Elaboração de consulta SQL no CIM para saber a quantidade de cadastros ativos nos anos 2021, 2022 e 2023;



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

Exportação dos dados da Ouvidoria Web para Excel e elaboração do repositório de 2023 para ser publicado na Internet;
Correção da visualização de documentos dos cadastros inativos do CIM - primeiro cadastro consultado pelo usuário;
Elaboração de SQL para verificar possíveis inconsistências entre a quantidade saldo da última movimentação de produtos e a quantidade em estoque do programa de Almoxarifado;
Elaboração de consulta SQL para identificar todos os códigos de produto que foram cadastrados fora do padrão (99.999-9) no programa de Controle de Almoxarifado – CA;
Início da otimização da rotina de Fechamento das Requisições de Material do programa de Controle de Almoxarifado – CA;
Geração dos repositórios do SIC e da Ouvidoria para o intervalo de 01/01/2013 a 09/12/2024;
Conclusão da otimização da rotina de Fechamento das Requisições de Material no programa Controle de Almoxarifado - CA;
Alteração na rotina de Auditoria do Controle de Almoxarifado (CA) para considerar a quantidade solicitada do produto em todas as Requisições de Materiais enviadas, a fim de evitar auditorias com quantidades incorretas e garantir a consistência dos dados.

DESENVOLVIMENTO DE SISTEMAS

Implementação de relatório no SAM, novos cadastros por período;
Desenvolvido um relatório para CSRF no SAM de Recadastramento Anual, com todos os anos, para conferência;
Elaboração de programa para realizar consultas SQL no banco de dados DB2. O programa contém uma lista das tabelas e dos campos existentes no DB2 e tem a opção de exportar o resultado em CSV. Na lista de tabelas é só dar duplo clique e a consulta já é montada com todos os campos e se o usuário preferir campos específicos é só dar o duplo clique no nome dos campos. Só é permitido o uso de SELECT.

BANCO DE DADOS

Backup e verificação de dados;
Restore mensal na base 37, para teste de integridade do backup;
Verificando os Log do banco, diariamente;
Criação de tabela coe_tp_hd e a inclusão de campo tipo de HD na tabela;
Importação da base de dados Elógica;
Otimização de Logs da base 37, para depois colocar em produção;
Alteração SRF que compareceu para não área 302M, quadra A e Lote 000007;
Criação de usuário para Sidnei Antonio Morelli Junior, na Hosting, para acesso no sistema ouvidoria na web;
Promoção de treinamentos aos funcionários (SEI).

HARDWARE/SOFTWARE – Sistema de Compras

Material de suporte, cabos de rede, conectores, adaptadores, teclados, mouses;
Testes com OES 2024;
Criação de conta trimble para administração de licenças sketchup;
Criação conta portal Microsoft para administração de licenças Microsoft 365 (Office).

INFRAESTRUTURA/SISTEMAS DE REDE

Criação Clone do Servidor de Banco de dados cohab 06;
Instalação servidor iprint 23.4 - máquina virtual no servidor vmware;
Instalação do appliance iprint 23.4;
Instalação do licenciamento; C
riação dos objetos impressoras e carregamento dos drivers;
Upgrade para versão iprint 24.1.;
Criação de Clone do servidor iprint;
Inclusão do servidor iprint no esquema de backup do Arcserve;
Atualização do firmware do firewall fortigate;
Testes com partição Linux xfs para aumentar partição para o banco de dados Mariadb;
Clone do banco de dados atual;
Criação de um novo disco virtual;
Extensão de tamanho do disco virtual;
Clonagem do servidor cohab24 para cohab34, testes bd;
Atualização do certificado digital do Vcenter Server;
Acompanhamento de suporte OpenText (novel) para resolução de problemas no servidor cohab11, console umc;
Correção de problemas do Vmware Vcenter;
Acesso ao portal vmware Broadcom;



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

Resolução do problema de acesso ao portal Broadcom, com direitos concedidos ao usuário eduardo@cohabcp.com.br;
Vmware vcenter licenciado com êxito;
Resolução de problema do servidor Cohab11;
Remoção do servidor Cohab11 da árvore;
Reinstalação do servidor Cohab11 – UMC host (localhost);
Estudo do Opentext Identity Console;
Sincronização dos arquivos do servidor cohab03 com cohab11;

ROTINAS DE REDE/SERVIDORES

Backup dos dados da Companhia; Atualizações plug-ins da plataforma Wordpress;
Aplicação de Packs de atualização no Servidor Open Enterprise Server 2;
Aplicação de Packs de atualização no Servidor Groupwise;
Atualização nas estações de trabalho do subsistema lprint (Serviços de impressão em rede);
Manutenção no Servidor Zenworks Configuration Management (Serviços de Inventariado, aplicação de políticas de segurança e controle das estações de trabalho);
Manutenção do Gateway de e-mail (filtro de e-mail, anti-spam, anti-virus);
Atualizações do Radar Folha;
Manutenção preventivas / corretivas nos sistemas dos servidores:
Servidor Linux – Gerenciador de Crédito Imobiliário - Síntese;
Servidor OES2 - Servidor de Arquivos/Servidor de Impressão/Servidor de Backup;
Servidor Groupwise – Servidor de e-mail;
Servidor Linux – Proxy/Firewall/Gateway de e-mail;
Servidor Windows 2008 – Servidor Folha/Ponto/Contabilidade;
Servidor Windows 2008 – Servidor Software Jurídico;
Servidor Windows 2008 – Radar Folha;
Manutenção do "Site" da COHAB;
Alimentação do portal da transparência;
Manutenção da "Intranet" da COHAB;
Manutenção e criação das contas de e-mail da empresa;
Atualização de publicações EHIS;
Solicitação para criação de usuários novos no SEI;
Manutenções preventivas em estações de trabalho da Cohab;
Atendimento a 812 solicitações de serviço;
Atendimento a 783 chamadas internas;

DIRETORIA COMERCIAL, ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO

ATENDIMENTO AO PÚBLICO NOS POSTOS DO "AGILIZA CAMPINAS"

REGIÃO	ATENDIMENTOS
Campo Grande	298
Nova Aparecida	255
Ouro Verde	350
TOTAL	903

Atendimento ao público na sede da COHAB	24.874
---	--------

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

Pastas de adquirentes requisitadas para consulta	1.268
Caixas de arquivos consultadas e enviadas para guarda	294
Documentos recebidos para arquivamento	1.262
Digitalização de documentos (pastas de adquirentes)	5.872
Total de folhas digitalizadas	768.882
Expedientes tramitados através do Protocolo Geral	1.053
Processos recebidos da Prefeitura e Sistema 156	229
Correspondências expedidas pelo Correios	45.759
Processos arquivados	64
Ofícios expedidos	419
Deslocamento de veículos para realização de atividades diversas	1.066

TELEFONIA (PABX, linhas diretas, celulares e Internet)

Custo médio mensal	Custo anual
R\$5.688,57	R\$68.262,93

DESPESAS COM TRANSPORTES/FROTA

Quilometragem rodada	Combustível litros	Gasto Combustível	Custo Manutenção	Gasto anual	Média km/litro
41.844km	4.145,04	R\$24.532,54	R\$32.045,00	R\$56.577,24	10,09

DESPESAS COM CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA E ÁGUA

Energia elétrica - R\$127.363,61	Água - R\$93.689,85	Total anual - R\$199.303,28
----------------------------------	---------------------	-----------------------------

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

3 profissionais Limpeza e manutenção; 01 coqueira líder; 01 zelador; 01 serviços gerais; 02 porteiros e 02 folguistas

PATRIMÔNIO DA COHAB/Campinas

Imóveis comerciais cedidos	05
Imóveis em processo de desapropriação	03
Imóvel comercial (sede da COHAB-Campinas)	01
Imóveis comerciais sem destinação de uso	04
Imóveis destinados a projetos habitacionais	05
Imóveis em outros municípios	06
Imóveis residenciais cedidos	02
Lotes residenciais vagos (Regularização fundiária)	04
Reflorestamento	01
Apartamentos contrapartida EHS-COHAB para comercialização	63
Terrenos contrapartida EHS-COHAB para comercialização	105
TOTAL BENS PATRIMONIAIS	199

COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E SUPRIMENTOS



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

TOTAL DE LICITAÇÕES

Processo Licitatório/Pregão Presencial (Lei 13303/16)	03
Portarias editadas	03
Instruções Normativas	08
Ordens de Fornecimento	02
Ordens de Serviços expedidas	20
Contratos diversos formalizados	155
Renovação de assinaturas de revistas e jornais	18
Memorandos expedidos	10
Solicitações de compras	199
Solicitações de Serviços	20
Solicitações de pagamentos	351

DESPESAS COM COMPRAS E SERVIÇOS

COMPARATIVO MENSAL	COMPRAS - R\$	SERVIÇOS - R\$	TOTAL MENSAL
Janeiro	12.143,31	4.704,64	597.388,31
Fevereiro	14.201,18	11.743,87	571.621,57
Março	27.096,49	5.359,62	810.899,10
Abril	14.428,24	2.628,00	568.770,86
Maio	17.036,67	7.979,79	600.360,20
Junho	18.026,86	2.933,86	644.514,46
Julho	10.853,84	5.018,49	725.081,17
Agosto	46.905,83	69.537,26	606.465,70
Setembro	17.978,42	18.099,00	700.171,40
Outubro	15.089,06	3.146,70	700.167,69
Novembro	11.828,71	4.991,19	817.574,25
Dezembro	13.165,77	21.647,97	956.906,85
TOTAL ANUAL	218.754,38	157.790,39	8.299.921,56

OUTRAS ATRIBUIÇÕES

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

COORDENADORIA DE MANUTENÇÃO

- Realizou todas as atividades para manutenção interna e externa do prédio da sede da COHAB e da SEHAB, reformas para adequação do layout;



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

- Conservação e limpeza de terrenos pertencentes ao patrimônio da COHAB;
- Apoio à SEHAB em demolição de casas localizadas em áreas de risco;
- Apoio à SEHAB para retirada de moradores de áreas de risco;
- Logística em evento com o Prefeito para entrega de títulos aos moradores do Conjunto Habitacional Chico Mendes – DIC V
- Apoio na realização de feirões de imóveis realizados em parceria com construtoras;

DEPARTAMENTO COMERCIAL E NOVOS NEGÓCIOS COORDENADORIA DE COMERCIALIZAÇÃO

ATENDIMENTOS DIVERSOS REALIZADOS

Apoio e orientação a outras unidades da COHAB	383
Atendimento ao público (presencial)	8.884
Atualização CIM – Cadastro de Interessados em Moradia	3.453
Novos cadastros CIM – Cadastro de Interessados em Moradia	4.056
Atendimento CIM - Cadastro de Interessados em Moradia com documentação incompleta	805
Comercialização de imóveis da COHAB e de Associações	16
Comercialização de lotes urbanizados	10
Convocações expedidas (impressas, por email e por telefone)	30.519
Envio de processos à Prefeitura para isenção de ITBI	2.075
Atendimento e orientações por meio de telefone	38.000
Visitas domiciliares	60
Processos para isenção de ITBI	1238
Formalização de contratos parceria para permissão de uso do cadastro CIM - COHAB	13

VALORES ARRECADADOS POR SITUAÇÃO – R\$

Comercialização de imóveis	R\$2.315.693,32
isenção de ITBI – remuneração da COHAB	R\$6.950.331,43
TOTAL	R\$9.266.024,75

COORDENADORIA DE CONTRATAÇÃO, CONTROLE DE CRÉDITOS E SEGUROS

EMIÇÃO DE RECIBOS

Tipo de Contrato	Quantidade	Valor – R\$
Sistema Financeiro da Habitação/Lotes Associações Moradores	94.371	16.548.253,59

MOVIMENTAÇÃO DE CONTRATOS

Encerramento de prazo contratual	961
Liquidação Antecipada Voluntária	43
Amortização com redução de prestação/prazo	04
Alteração de plano de financiamento	22



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

Alteração prazo/taxa de juros	06
Alteração de taxas	10
Avisos de sinistros	02
Comercialização definitiva	05
Emissão de Termo de Quitação	55
Emissão de fluxo de término de financiamento	42
Atendimentos (presencial/telefone/E-mail e outros)	3.628
Fornecimento de 2ª via de contratos e termos de quitação	30
Fornecimento de minutas de escritura (diversas)	1.117
Conferência de escritura emitidas pelos cartórios	333
Solicitações para isenção de ITBI	321
Emissão de convocações	620
Comercialização/Averbação de contratos	170
Memorandos expedidos	39

ARRECADAÇÕES – R\$

Fornecimento 2ª via de documentos/emissão minutas de escrituras	124.697,00
---	------------

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

Atendimento presencial	199
Novas contratações	07

GERÊNCIA FINANCEIRA E CONTÁBIL

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores da
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB
Campinas – SP.

OPINIÃO

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, da Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado

abrangente, do fluxo de caixa, das mutações do patrimônio líquido e da demonstração do valor adicionado, para o exercício findo naquela data.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB, em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

PARÁGRAFOS DE ÊNFASE

Conforme relatado em Notas Explicativas 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-garantidora, 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.

Ao término do prazo dos contratos de promessa de compra e venda, e havendo saldo residual, este passaria para a responsabilidade do FCVS. Por outro lado, o contrato de empréstimo, ao atingir o decurso de seu prazo de pagamento, também poderia gerar saldo residual que, anteriormente à Lei 10.150/2000, era refinanciado em até 60 meses, prazo este em que o FCVS deveria efetivar a cobertura do saldo residual.

A partir da Lei 10.150/2000, que dispôs 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, uma série de fases para sacramentar a Novação/Assunção objetivada.

Apesar de ser obrigação legal e contratual, o FCVS nega sistematicamente, a assumir a cobertura de saldos residuais, 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



os pagamentos desses saldos, e que agora não recebem, por parte do FCVS, a contraprestação dessa contribuição.

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, mensalmente, depósitos judiciais pela Cohab, pertinentes às parcelas que reconhece como devidas ao Fundo de Garantia, referente ao “Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas entre a União, através do Banco do Brasil S/A”. Essas parcelas são valores dos contratos de empréstimos ativos conforme prazo original e a comissão de administração cobrada pelo Banco do Brasil.

Por outro lado, o FGTS desconsidera que o assunto está sub-júdice e enquadra a Cohab-Campinas na situação de inadimplente, o que resulta na posição da dívida em 31 de dezembro de 2024, apresentada pelo Banco do Brasil, no valor de R\$570.338.300,75, incluindo a demonstração de mora, de R\$347.038.080,26.

Os valores sem os efeitos da “inadimplência são demonstrados a seguir:

DESCRIÇÃO	BANCO DO BRASIL	COHAB
Dívida em 31/12/2024	570.338.300,75	223.300.220,48
Desconto da Mora	-347.038.080,26	-
Posição em 31/12/2024	223.300.220,49	223.300.220,49

A Cohab-Campinas não reconheceu o lançamento da multa de R\$ 347.038.080,26, pois essa demanda está sub-júdice, desde 2014.



- 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 31/12/2024 a ser creditado para a Cohab-Campinas, pelo cômputo indevido da mora, das novações já efetivadas, e, conseqüente baixa dos Contrato de Empréstimos é de R\$20.402.601,17.
- A Cohab-Campinas aguarda a decisão judicial para a utilização do crédito de R\$20.402.601,17 visando a amortização da dívida perante o FGTS.

OUTROS ASSUNTOS

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, a Companhia contabilizou um lucro de R\$ 5.155.452,60, o que fez com que o "Patrimônio Líquido negativo" decrescesse para R\$ 5.362.283,67.

Conforme relatório da diretoria, a Companhia de Habitação Popular de Campinas – Cohab-Campinas, vem promovendo ações de Longo Prazo, com o intuito de tornar uma empresa saudável financeiramente.

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

Habitacional no Município, permitindo, principalmente, assistência à população de baixa renda.

RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO E DA GOVERNANÇA PELAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.

- A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas
- no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.
- Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis.
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

RESPONSABILIDADE DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. Como parte da auditoria



realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências que eventualmente possam ser identificadas ao decorrer de nossos trabalhos.



Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS

Campinas, 3 de fevereiro de 2025



Audcorp Auditoria e Assessoria S/S
CRC 2SP 023426/O-0
Registro CVM 11.240

JOSÉ AUGUSTO BARBOSA
Sócio - Diretor Técnico
Contador - CRC1SP120808/O-6
Perito Judicial - APJESP 918
Auditor Independente - CNAI 2291

Balanço Patrimonial – Em 31 de dezembro (Em reais)

Ativo	Nota	2024	2023	Passivo	Nota	2024	2023
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	22.938.388,35	14.295.479,83	Fornecedores e prestadores		27.496,80	13.535,47
Contas a receber	6	12.280.826,35	9.838.325,24	Obrigações Trabalhistas e sociais	10	4.165.180,07	3.899.488,63
Estoques	8	54.902,10	59.714,38	Impostos e contribuições a recolher	10	570.567,21	1.096.982,63
Impostos a recuperar		524.193,48	533.162,52	Recursos de terceiros	12	12.811.600,70	9.753.633,61
		<u>35.798.310,28</u>	<u>24.726.681,97</u>	Outras contas a pagar		27.839,90	28.235,06
						<u>17.602.684,68</u>	<u>14.791.875,40</u>
Não circulante				Não circulante			
Realizável a Longo Prazo		230.857.239,21	218.595.102,99	Empréstimos	11	223.300.220,48	215.094.398,21
Contas a receber	6	15.319.477,64	15.765.117,68	Adiantamentos de adquirentes	13	789.902,14	787.676,90
Estoques	8	11.791.151,50	6.022.427,39	Credores por Recursos Vinculados		17.545.115,77	14.848.413,69
Depósitos Judiciais		9.765.030,00	9.116.282,42	Receitas a Realizar	14	7.344.732,73	5.621.785,71
Crédito do FCVS	7	181.610.637,84	174.053.563,15	Provisão para contingências	15	4.682.262,04	2.514.823,15
Terrenos para urbanização	8	12.370.942,23	13.637.712,35	Outras contas a pagar		2.800.696,28	2.727.592,62
Investimentos		53.889,97	53.889,97			<u>266.462.929,44</u>	<u>241.594.690,28</u>
Imobilizado	9	1.993.890,99	2.493.154,48				
		<u>232.905.020,17</u>	<u>221.142.147,44</u>	Patrimônio líquido	16		
				Capital social		108.049.083,00	108.049.083,00
				Reserva de capital		235.898,47	235.898,47
				Prejuízos acumulados		(118.802.717,74)	(104.077.911,08)
				Lucro/Prejuízo do exercício		5.155.452,60	(14.724.806,66)
						<u>(5.362.283,67)</u>	<u>(10.517.736,27)</u>
Total do ativo		<u>268.703.330,45</u>	<u>245.868.829,41</u>	Total do passivo e patrimônio		<u>268.703.330,45</u>	<u>245.868.829,41</u>

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

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita de Produção		240.425,10	375.122,81
Receita de Comercialização		11.847.026,84	4.880.386,95
Receita de Gestão e Crédito		331.963,18	361.456,43
Receita de Repasse		32.696.563,54	11.770.762,88
(-) Dedução Pasep e Cofins		(680.876,78)	(353.218,33)
Receitas líquidas de vendas e serviços		44.435.101,88	17.034.510,74
Despesas administrativas	17	(32.607.843,78)	(30.077.963,62)
Despesas Tributárias		(20.488,30)	(23.371,37)
Despesas operacionais	18	(6.267.143,51)	(3.640.298,32)
Outras receitas		2.629,77	3.189,22
Lucro/Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		5.542.256,06	(16.703.933,35)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		2.223.097,04	1.979.126,69
Despesas financeiras		-	-
Resultado financeiro líquido		2.223.097,04	1.979.126,69
IRPJ - Imposto de Renda sobre pessoa Jurídica		(1.622.937,81)	---
CSLL- Contribuição Social sobre o Lucro líquido		(986.962,69)	---
Lucro/Prejuízo do exercício		5.155.452,60	(14.724.806,66)
Cotas do capital social no final do exercício		108.049,083	108.049,083
Lucro/Prejuízo por cota do capital social ao final do exercício		0,05	(0,14)
		2024	2023
Lucro/Prejuízo do exercício		5.155.452,60	(14.724.806,66)
Resultados abrangentes		-	-
Lucro/Prejuízo do exercício		5.155.452,60	(14.724.806,66)



COHAB-CAMPINAS

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

	Capital social	Capital social a integralizar	
Saldo em 01 de janeiro de 2023	108.049.083,00	(15.400.000,00)	235.898,47
Prejuízo do exercício	-	-	(14.724.806,66)
Aumento de capital		15.400.000,00	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	108.049.083,00	-	235.898,47
Lucro do exercício	-	-	5.155.452,60
Saldo em 31 de dezembro de 2024	108.049.083,00	-	235.898,47

(11.192.929,61)

(14.724.806,66)

15.400.000,00

(10.517.736,27)

5.155.452,60

(5.362.283,67)

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

	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro/Prejuízo do exercício	5.155.452,60	(14.724.806,66)
Ajustes por:		
Provisão/ reversão de provisões para contingências	2.167.438,89	148.959,56
Depreciação e amortização	529.003,35	635.526,55
Juros contratuais	(479.017,99)	(499.554,98)
	7.372.876,85	(14.439.875,53)
Aumento e diminuição:		
Nas contas a receber	(1.517.843,08)	686.981,60
Nos estoques e terrenos para urbanização	(4.497.141,71)	(2.266.353,83)
Em impostos a recuperar	8.969,04	(183.719,00)
Em crédito do FCVS	(7.557.074,69)	26.273.183,60
Em depósitos judiciais	(648.747,58)	(657.382,16)
Em fornecedores	13.961,33	11.053,74
Em obrigações trabalhistas e sociais	265.691,44	776.347,58
Em impostos e contribuições a recolher	(526.415,42)	90.511,90
Em recursos de terceiros	3.057.967,09	2.787.573,45
Em adiantamento de adquirentes	2.225,24	(10.770,01)
Em Credores por recursos vinculados	2.696.702,08	61.963,62
Em outras contas a pagar	72.708,50	364.763,28
Caixa aplicado nas atividades operacionais	466.826,11	15.761.892,02
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de imobilizado	(29.739,86)	(614.669,84)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	437.086,25	(614.669,84)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos	8.205.822,27	(25.615.801,44)
Aumento de Capital	-	15.400.000,00
Caixa aplicado nas atividades de financiamento	8.205.822,27	(10.215.801,44)
(Diminuição)/ aumento nas disponibilidades	8.642.908,52	4.931.420,74
Demonstração do aumento nas disponibilidades		
No início do exercício	14.295.479,83	9.364.059,09
No final do exercício	22.938.388,35	14.295.479,83
(Diminuição)/ aumento nas disponibilidades	8.642.908,52	4.931.420,74

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.

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

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.

**Cohab****Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-CAMPINAS****(ii) Empréstimos do Sistema Financeiro de Habitação - S.F.H.**

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

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

(j) Provisão para contingências

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

(k) Reconhecimento de receita

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

Receita de comercialização

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

Receita de gestão de crédito

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

Receita financeira

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

(l) Imposto de renda e contribuição social corrente

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

4 Gerenciamento de risco financeiro

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

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

Caixa e equivalentes de caixa

	2024	2023
Caixa e bancos Cohab	303.527,29	136.923,92
Aplicações financeiras Cohab	9.821.765,65	4.403.427,59
	10.125.292,94	4.540.351,51
Caixas e bancos de terceiros (Nota explicativa 12)	71.569,60	89.101,36
Aplicações financeiras de terceiros (Nota explicativa 12)	12.741.525,81	9.666.026,96
	12.813.095,41	9.755.128,32
Saldo total disponível	22.938.388,35	14.295.479,83

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

6

Contas a receber

	2024	2023
Contratos de financiamentos a receber – Não Circulante	15.319.477,64	15.765.117,68
Contratos de financiamentos a receber em atraso	3.764.491,14	3.347.315,78
Contratos a receber transferidos do Longo para o Curto Prazo	2.045.985,54	2.053.018,68
Saldo a Receber – PMC – Convênio e Levantamento Judicial	2.615.725,08	3.851,55
Valor a Receber – Contrato IPTU T.de Acordo	<u>3.854.624,59</u>	<u>4.434.139,23</u>
	27.600.303,99	25.603.442,92
Valores apresentados no:		
Circulante	12.280.826,35	9.838.325,24
Não circulante	15.319.477,64	15.765.117,68

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\$ 5.810.476,68 e de R\$ 15.319.477,64 no ativo não circulante.

O saldo a receber – PMC – Termo de Convênio 14/23, celebrado entre a Cohab-Campinas e o Município, através da Secretaria de Habitação, no valor de R\$ 2.615.725,08 refere-se à medição de dezembro/2024, não repassada pela Prefeitura Municipal de Campinas.

O valor a receber – Contrato IPTU – Termo de Acordo, no valor de R\$ 3.854.624,59 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

	2024	2023
Crédito do fundo de compensação de variações salariais - FCVS	<u>181.610.637,84</u>	<u>174.053.563,15</u>
	181.610.637,84	174.053.563,15

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 Campinas, na condição de Interveniente 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**Estoques:**

No Circulante os estoques referem-se a materiais de escritório, limpeza e manutenção de obras.

No Não Circulante os estoques 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

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

social, perfazendo um total de R\$ 7.344.732,73. Esse valor encontra-se no passivo também como receita a realizar, dependendo das entregas dos imóveis, nota explicativa nº 14

Quanto ao valor restante de R\$ 4.045.777,09 referem-se a unidades residenciais, que são doadas à COHAB-Campinas, em virtude dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social-EHIS - 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 referidas 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.

	2024	2023
Circulante	54.902,10	59.714,38
Não Circulante	11.791.151,50	6.022.427,39

Terrenos para Urbanização:

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\$ 6.187.609,63 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 referidas 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.

	2024	2023
Não Circulante	12.370.942,23	13.637.712,35

9 Imobilizado

	2024	2023	Vida útil
Terrenos	848.266,70	848.266,70	
Edifícios	134.207,77	137.935,81	47 anos
Móveis e utensílios	33.950,35	32.369,02	2 - 12 anos
Máquinas e equipamentos	23.094,18	28.960,76	2 - 10 anos
Veículos	3.894,50	10.201,96	4 - 12 anos
Computadores e Periféricos	114.607,53	140.931,53	2 - 5 anos
Outros Componentes	835.869,96	1.294.488,70	2 - 10 anos
	1.993.890,99	2.493.154,48	

(a) Redução ao valor recuperável de ativos

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, a Administração não identificou a existência de indicadores de que determinados ativos desta poderiam estar reconhecidos contabilmente por montantes acima do valor recuperável, além dos valores reconhecidos na provisão para perdas.

10 Obrigações Trabalhistas e Sociais

	2024	2023
Férias a pagar	2.063.542,55	1.923.877,45
Contribuições trabalhistas	1.398.200,01	1.317.705,40
Salários a pagar	609.746,99	577.587,10
Outros	93.690,52	80.318,68
	4.165.180,07	3.899.488,63

Impostos e Contribuições a Recolher

IRPF a recolher	514.057,77	484.318,57
IPTU – Termo de Acordo	-	590.513,30
PIS/PASEP e COFINS	48.723,78	17.887,15
Outros	7.785,66	4.263,61
	570.567,21	1.096.982,63

11 Empréstimos

	2024	2023
Empréstimos - Sistema Financeiro de Habitação	223.300.220,48	215.094.398,21

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

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

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

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

Por outro lado, o FGTS desconsidera que o assunto está sub-júdice e enquadra a Cohab-Campinas na situação de inadimplente, o que resulta na posição da dívida em 31/12/24, apresentada pelo Banco do Brasil, no valor de R\$ 570.338.300,75, incluindo a demonstração de mora, de R\$ 347.038.080,26.

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

	BANCO DO BRASIL	COHAB-CAMPINAS
Dívida em 31/12/24	R\$ 570.338.300,75	R\$ 223.300.220,48
Desconto da Mora	R\$(347.038.080,26)	
Posição em 31/12/24	R\$ 223.300.220,49	R\$ 223.300.220,48

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 31/12/2024 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\$ 20.402.601,17.

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 julgamento 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, no valor de R\$ 12.811.600,70.

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.

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

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

13 Adiantamentos de adquirentes

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

Em atendimento às determinações da Caixa Econômica Federal, o valor para **2024 de R\$ 789.902,14 (2023: R\$ 787.676,90)** 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\$ 7.344.732,73**, 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:

	2024	2023
Processos trabalhistas	3.223.199,82	1.403.675,92
Processos cíveis/Tributários	1.459.062,22	1.111.147,23
	4.682.262,04	2.514.823,15
Depósitos judiciais	(9.765.030,00)	(9.116.282,42)

Quanto aos depósitos judiciais, esclarecemos:

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

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

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

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

Dessa forma, o saldo de depósitos judiciais se refere aos pagamentos realizados pela Cohab-Campinas na citada ação, correspondente aos valores que entende como devidos a título de retorno dos contratos de empréstimos junto à CEF, atualizados conforme extrato para 31/12/2024.

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 2024 de R\$ 9.710.732,42

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).

Pela incerteza quanto ao dispêndio do valor, foi avaliado sua probabilidade de perda possível, sendo considerado o seu montante pecuniário, no valor indicado acima.

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

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 2024 de R\$ 26.247.074,61

16 Patrimônio líquido**(a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2024, 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
Aníia 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) 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.

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.

	2024	2023
Despesas de Pessoal	25.791.703,12	23.771.744,62
Despesas com Encargos Sociais	6.443.064,12	6.033.557,57
Despesas com Materiais	373.076,54	272.661,43
Total	32.607.843,78	30.077.963,62
18 Despesas Operacionais	2024	2023
Despesas de Comercialização e Desenvolvimento Comunitário	43.777,40	97.609,87
Despesas com Serviços de Terceiros	5.630.899,43	2.819.149,10
Despesas com outros encargos	592.466,68	723.539,35
Total	6.267.143,51	3.640.298,32

Arly de Lara Romão
Presidente

Rodrigo Fernando Martins
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

COORDENADORIA DE LIQUIDAÇÕES E ANÁLISE DE CONTRATOS

LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA VOLUNTÁRIA – RECURSOS DO SFH

Origem	Quantidade	Valor – R\$
Recursos próprios e recursos do FGTS	09	96.906,00
Lotes urbanizados	08	97.147,00

Valores nas posições das respectivas novação e assunção de dívidas – Total de créditos utilizados pelo FCVS para pagamento de contribuição ao FCVS e/ou extraordinária dos CER/FCVS

SEI nº	Lote	Data Posição Novação e Assunção de Dívidas	Quantidade de Eventos	Valor na posição Novação (VAF 1 e 2) R\$	Valor na posição Assunção (VAF 3 e 4) R\$	Valor na posição Novação/Assunção (VAF 1+2+3+4) R\$	SEI e Contrato nº PGFN	STATUS
	1	01/10/2003 01/10/2003	5.120	29.736.108	2.541.423	32.277.531		Sacramentada Novação em 19/11/2010. Assunção em 22/11/2010
	2	01/02/2009 01/02/2009	306	1.696.057	171.050	1.867.107		Sacramentada Novação em 04/04/2012. Assunção em 05/04/2012.
480-14/2020	3	01/11/2018 a 01/12/2018	1.833	30.100.232	8.833.092	38.933.324	SEI 00190.111053/2019-83	Sacramentada Novação em 18/12/2020. Assunção em 15/01/2021

Relatório Geral FCVS

Eventos de Responsabilidade do FCVS

P3026- Posição 01/12/2024

SITUAÇÃO DOS EVENTOS	COHAB		CEF		DIFERENÇA
	QTDE	VALOR R\$	QTDE	VALOR R\$	
1 - HOMOLOGADOS PELO FCVS - RCV e AUDI e NAUD - (ACATADOS PELO FCVS)					
*1.1 - Aguardando Pré-Assunção (01/07/2020) - JÁ NOVADOS - (4º e 5º lotes) - VAF4					
1.1.1 - Não Pré - Assunção - VAF3	956	6.439.860	956	6.439.860	
1.2 - Aguardando Pré-Assunção (01/02/2021) - JÁ NOVADOS - (6º lote) - VAF4	544	1.624.689	544	1.624.689	
1.2.1 - Não Pré - Assunção - VAF3	1.262	14.696.584	1.262	14.696.584	
1.3 - Aguardando Pré-Assunção (01/02/2022) - JÁ NOVADOS - (7º lote) - VAF4	6	13.344	6	13.344	
1.3.1 - Não Pré-Assunção - VAF3	4	6.503	4	6.503	
1.4 - Aguardando Pré-Assunção (01/04/2022) - JÁ NOVADOS (8º lote) - VAF4	12	28.221	12	28.221	
1.4.1 - Não Pré - Assunção - VAF3	16	206.673	16	206.673	
1.5 - SUB-TOTAL (SOMATÓRIO DOS ITENS 1.1+1.1.1+1.2+1.2.1+1.3+1.3.1+1.4+1.4.1)	3.529	25.121.961	3.529	25.121.961	
1.6 - HOMOLOGADOS PELO FCVS - RCV e AUDI	1.322	30.977.724	1.322	30.977.724	
1.6.1 - SUB JÚDICE	989	25.649.910	989	25.649.910	
1.6.2 - NÃO ESTÃO NA CONDIÇÃO SUB JÚDICE PRÉ OVADO - 325 - R\$ 5.079.888	333	5.327.814	333	5.327.814	
1.7 - HOMOLOGADOS PELO FCVS - RCV e NAUD	44	1.120.928	44	1.120.928	

2- HOMOLOGADOS COM RCNP (Relação de Contratos não Passíveis de Recurso)	22	266.784	22	266.784	
3- EM ANÁLISE PELA COHAB - SM E/OU NÃO HOMOLOGADOS PELO FCVS	61	858.185	61	858.185	
3.1 - EM ANÁLISE PELA COHAB - SM	48	801.791	48	801.791	
3.2 - NÃO HOMOLOGADOS PELO FCVS	13	56.394	13	56.394	
* 4 - HOMOLOGADOS PELO FCVS - RNV (NEGADOS PARCIALMENTE PELO FCVS)	1.811	42.509.126	1.811	37.405.393	5.103.733
* 4.1 - HOMOLOGADOS PELO FCVS - RNV e AUDI até 31/08/2017	940	22.924.705	940	20.487.764	2.436.941
4.2 - HOMOLOGADOS PELO FCVS - RNV e AUDI após 31/08/2017	794	18.138.946	794	15.932.662	2.206.284
4.3 - HOMOLOGADOS PELO FCVS - RNV NAUD	77	1.445.475	77	984.967	460.508
* 5 - HOMOLOGADOS SEM RESSARCIMENTO PELO FCVS (NEGADOS PELO FCVS)	4.068	86.469.348	4.068	0	86.469.348
* 5.1 - HOMOLOGADOS SEM RESSARCIMENTO PELO FCVS - RNV e AUDI até 31/08/2017	1.865	38.537.347	1.865	0	
5.2 - HOMOLOGADOS SEM RESSARCIMENTO PELO FCVS - RNV e AUDI após 31/08/2017	133	1.910.595	133	0	
5.3 - HOMOLOGADOS SEM RESSARCIMENTO PELO FCVS - RNV NAUD - RCNP - SM	2.070	46.021.406	2.070	0	
6 - ESTOQUE (IMPEDIDA HABILITAÇÃO)	82	669.965	82	0	669.965
7 - SUB-TOTAL (SOMATÓRIO DOS ITENS 4+5+6)	5.961	129.648.439	5.961	95.750.975	92.243.046
8 - TOTAL (SOMATÓRIO DOS ITENS 1+2+3+7)	10.939	187.994.021	10.939	95.750.975	92.243.046

Total Sacramentado Novação e Assunção de Dívidas – Créditos FCVS
Valores nas posições das respectivas novação e assunção de dívidas – Total de créditos utilizados pelo FCVS para pagamento de contribuição ao FCVS e/ou extraordinária dos CER/FCVS

SEI nº	Lote	Data Posição Novação e Assunção de Dívidas	Qtde de Eventos	Valor na posição Novação (VAF 1 e 2) R\$	Valor na posição Assunção (VAF 3 e 4) R\$	Valor na posição Novação/Assunção (VAF 1+2+3+4) R\$	SEI e Contrato nº PGFN	STATUS
	1	01/10/2003 01/10/2003	5.120	29.736.108	2.541.423	32.277.531		Sacramentada Novação em 19/11/2010. Assunção em 22/11/2010
	2	01/02/2009 01/02/2009	306	1.696.057	171.050	1.867.107		Sacramentada Novação em 04/04/2012. Assunção em 05/04/2012.
480-14/2020	3	01/11/2018 01/12/2018	1.833	30.100.232	8.833.092	38.933.324	SEI 00190.111053/2 019-83 Contrato: 193/2020/CAF	Sacramentada Novação em 18/12/2020. Assunção em 15/01/2021

Novação Sacramentada – Assunção em Trâmite (4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º)

1513-62/2020	4	01/01/2020 01/07/2020	1.881 714	31.703.055	2.041.298	33.744.353	SEI Nº 12100.100345/2021-56 Contrato: 236/2021/CAF	Novado em 20/09/2021 Assunção em Trâmite e Unificado 4º e 5º lotes
		Não Pré-Assunção	949		6.385.712			
1540-35/2020	5	01/04/2020 01/07/2020	23 15	631.637	64.788	696.425	SEI Nº 12100.100.344/2021-10 Contrato: 240/2021/CAF	Novado em 20/09/2021 Assunção em Trâmite e Unificado 4º e 5º lotes
		Não Pré-Assunção	07		54.147			
757-63/2021	6	01/01/2021 01/02/2021	1.932 544	32.363.204	1.624.689	33.987.893	SEI Nº 00190.109157/2022-23 Contrato Nº 3/2023/CAFIN	Novado em 22/03/2023 Assunção em Trâmite.

		Não Pré-Assunção	1.262		14.696.583			
26-26/2022	7	01/01/2022 01/02/2022	10 06	129.638	13.344	142.982	SEI Nº 12105.101226/2022-51 Contrato Nº 4/2023/CAFIN	Novado em 23/03/2023 Assunção em Trâmite.
		Não Pré-Assunção	04		6.503			
813-13/2022	8	01/03/2022 01/04/2022	33 12	513.070	28.221	541.291	SEI Nº 00190.101765/2023-71 Contrato Nº 68/2023/CAFIN	Novado em 17/12/2023 Assunção em Trâmite.
		Não Pré-Assunção	16		206.673			
1278-44/2023	9	01/03/2023 01/04/2023	39 39	680.314	181.253	861.567	SEI Nº 17944.001728/2024-87 Contrato Nº 198/2024/CAFIN	Novado em 31/12/2024 Assunção em Trâmite.
		Não Pré-Assunção	39					

Novação e Assunção em Trâmite (Lotes 10º, 11º, 12º, 13 e 14º)

SEI Nº	Lote	Data Posição Novação e Assunção de Dívidas	Quantidade de Eventos Novação/Assunção	Valor na posição Novação (VAF 1 e 2) R\$	Valor na posição Assunção (VAF 3 e 4) R\$	Valor na posição Novação/Assunção (VAF 1+2+3+4) R\$	SEI e Contrato Nº PGFN	STATUS
5567-96/2022	10	01/02/2023 01/03/2023	81 80	1.485.373	360.031	1.845.404		PROTOCOLADO NA CGU
229-11/2023	11	01/04/2023 01/05/2023	67 44	490.323	56.908	547.231		PROTOCOLADO NA CGU
5053-93/2024	12	01/11/2024 01/12/2024	138 110	1.387.803	244.858	1.632.661		EM PREPARAÇÃO NA ADMINISTRADORA
5876-91/2024	13							Não Registrado no FCVS Quantidade e Valor
1764-62/2023	14							Não Registrado no FCVS Quantidade e Valor

Novação e Assunção em Trâmite (Lotes 10º, 11º, 12º, 13º e 14º) – Valores atualizados para 01.12.2024

SEI Nº	Lote	Data Posição Novação e Assunção de Dívidas	Quantidade de Eventos Novação/Assunção	Valor da Novação (VAF 1 e 2) R\$	Valor da Assunção (VAF 3 e 4) R\$	Valor da Novação/Assunção (VAF 1+2+3+4) R\$	SEI e Contrato Nº PGFN	STATUS
5567-96/2022	10	01/02/2023 01/03/2023	81 80	1.607.556	388.326	1.995.882		PROTOCOLADO NA CGU
229-11/2023	11	01/04/2023 01/05/2023	67 44	530.150	61.078	591.228		PROTOCOLADO NA CGU
5053-93/2024	12	01/11/2024 01/12/2024	138 110	1.387.803	244.858	1.632.661		EM PREPARAÇÃO NA ADMINISTRADORA
5876-91/2024	13							Não Registrado no FCVS Quantidade e Valor
1764/92/2023	14							Não Registrado no FCVS Quantidade e Valor

Total:				3.525.509	694.262	4.219.771		
---------------	--	--	--	-----------	---------	-----------	--	--

Valores de Assunção Pendentes de Quitação – Valores atualizados para 01.12.2024

SEI Nº	Lote	Data Posição da Assunção de Dividas	Quantidade de Eventos Novação/Assunção	Valor Assunção na posição 01.01.2025 (VAF 3 e 4) R\$	SEI e Contrato Nº PGFN	STATUS
1513-62/2020	4	01/07/2020	714	2.041.298	SEI: 12100.100345/2021-56 Contrato: 236/2021/CAF	Novado em 20/09/2021 Assunção em Trâmite
1540-35/2020	5	01/07/2020	15	64.788	SEI: 12100.100.344/2021-10 Contrato: 240/2021/CAF	Novado em 20/09/2021 Assunção em Trâmite
757-63/2021	6	01/02/2021	544	1.624.689	SEI Nº 00190.109157/2022-23 Contrato Nº 3/2023/CAFIN	Novado em 22/03/2023 Assunção em Trâmite.
26-26/2022	7	01/02/2022	06	13.344	SEI Nº 12105.101226/2022-51 Contrato Nº 4/2023/CAFIN	Novado em 23/03/2023 Assunção em Trâmite.
813-13/2022	8	01/04/2022	12	28.221	SEI Nº 00190.101765/2023-71 Contrato Nº 68/2023/CAFIN	Novado em 17/12/2023 Assunção em Trâmite.
1278-44/2023	9	01/04/2023	39	181.253	SEI Nº 17944.001728/2024-87 Contrato Nº 198/2024/CAFIN	Novado em 31/12/2024 Assunção em Trâmite.
Total:			1.330	3.953.593		

9 - Relatório Sintético na Posição 01/12/2024

Quantidade de Contratos Novados (Lotes: 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º)	11.177	
Pendentes Assunção em Trâmite dos Contratos Novados Lotes: 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º	QUANTIDADE	VALOR - R\$
	1.330	3.953.593
Em Trâmite Novação e Assunção de Dividas Lotes: 10º, 11º, 12º, 13º e 14º	QUANTIDADE	VALOR - R\$
	286	4.219.771

ATIVIDADES DIVERSAS

Emissão de relação de contratos não validados	100
Emissão de relação de contratos validados	24
Emissão de Termos de Quitação	38
Recursos administrativos FCVS	129
Solicitação de saldo devedor	34
Dossies enviados ao FCVS	01
Atendimento presencial e via telefone	2.092
Contratos liberados para outorga de escrituras	581
Contratos qualificados	34.346
Inclusão de contratos SFH e PSH	38
Contratos não qualificados	1.010
Ofícios expedidos	71
Depuração de contratos	332
Consultas CADMUT – Regularização fundiária	390
Protocolos de depuração (processos da Diretoria Jurídica)	74
Saldo devedor remanescente negociado	08
Saldo devedor remanescente não negociado	04

COORDENADORIA DE COBRANÇA

ACORDOS FIRMADOS

Discriminação	Quantidade
Atendimento presencial	2.925
Emissão de boletos	1.245
Envio de boleto de prestações por e-mail e whatzApp	12.637
Acordos formalizados	904
Envio de cartas de cobrança de IPTU	404
	18.115

DIRETORIA JURÍDICA

GERÊNCIA JURÍDICA CONSULTIVA E DE CONTRATAÇÕES E COORDENADORIA JURÍDICA CONSULTIVA

RESUMO DAS AÇÕES PROPOSTAS E OUTRAS ATIVIDADES REALIZADAS

Discriminação da atividade	quantidade
Formalização de contratos de parceria para a produção de EHIS	19
Análise e pareceres em processos parceria CIM – Cadastro de Interessados em Moradia	10
Análise e pareceres jurídicos em processos licitatórios	12
Elaboração de aditivos contratuais	18
Análise jurídica sobre procedimentos de contratações/licitações diversas	21
Pareceres em processos de demanda trabalhista	16
Pareceres em processos sobre Programa Auxílio Moradia	111
Manifestações e pareceres em Requerimentos da Câmara Municipal	55
Manifestações e pareceres em Ofícios oriundos do Ministério Público	16
Emails respondidos	231
LAI – Lei de Acesso à Informação (processos respondidos)	05
Processos SEI tramitados e respondidos	1037

GERÊNCIA JURÍDICA DO CONTENCIOSO COORDENADORIA DO CONTENCIOSO JUDICIAL E COORDENADORIA JURÍDICA DE CONTRATAÇÕES

RESUMO DAS AÇÕES PROPOSTAS E OUTRAS ATIVIDADES REALIZADAS

Discriminação do trabalho	quantidade
Análise de processos de contratação direta	05
Aprovação de Instrumentos contratuais	155
Análise de Editais de licitações	03
Análise de processos – Auxílio Moradia	170
Adjudicação compulsória	105
Ação consignatória	01
Ação pública Jardim Miriam	01
Ação de cobrança de aluguel – Hotel Vila Rica	01
Ações individuais	1089
Ações civis públicas coletivas – FCVS (outorga de escrituras)	06
Execuções fiscais	425
Cumprimento de Sentença – caso Mestra – execução Carla Cortezia	01
Ação de Execução/cobrança de taxa condominial	20
Processos eletrônicos (SEI) tramitados	1992
Elaboração de despachos/manifestações	2880
Interpelações e ações de rescisão contratual com reintegração de posse	130
Processos em trâmite perante a Justiça Federal	134
Processos em trâmite perante a Justiça Estadual	975
Processos em trâmite perante a Justiça do Trabalho	30
Processos judiciais em andamento	1139

GERÊNCIA JURÍDICA CONSULTIVA E DE CONTRATAÇÕES E COORDENADORIA JURÍDICA CONSULTIVA
RESUMO DAS AÇÕES PROPOSTAS E OUTRAS ATIVIDADES REALIZADAS

Discriminação do trabalho	quantidade
Pareceres diversos	05
Impugnações administrativas	07
E-mail respondidos	297
Emissão de ofícios	107
Concessões de direitos analisadas	58
Processos eletrônicos (SEI) tramitados	503
Elaboração de despachos/manifestações	1055

GERÊNCIA JURÍDICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E EMPREENDIMENTOS SOCIAIS

Realizou atividades de assessoramento e orientação jurídica para a Diretoria Técnica de Empreendimentos Sociais e Diretoria Técnica de Regularização Fundiária, nos assuntos de suas competências, exarando pareceres, interpretando as normas atreladas ao cumprimento de suas funções (ver relatórios da Gerência de Engenharia e Projetos e da Coordenadorias de Regularização Fundiária).

DEMAIS AÇÕES CÍVIS PÚBLICAS

- Ação consignatória ajuizada em face da União – Processo nº : 0006887-08.2014.4.03.6105
- Ação Civil Pública Jardim Miriam (Processo nº 0038761-40.2009.8.26.0114 - 2ª Vara da Fazenda Pública de Campinas)
- Ação Cobrança de Aluguel ajuizada pelo Hotel Vila Rica - Processo nº 0017809-25.2018.8.26.0114;
- Ação Civil Pública – Cargos em Comissão – Processo nº 1041263-22.2015.8.26.0114; - 1ª Vara da Fazenda Pública;
- Ação Popular – proposta por Felipe Tortorelo Teixeira Nogueira EM FACE DO Município de Campinas – Processo nº 1020953-82.2021.8.26.0114.

GERÊNCIA JURÍDICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E EMPREENDIMENTOS SOCIAIS

ATIVIDADES RELACIONADAS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- Busca de matrículas junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, dos imóveis atingidos pela regularização fundiária dos núcleos urbanos informais;
- Notificação de todos os proprietários das matrículas atingidas para o atendimento ao disposto no art. 31 da Lei Federal nº. 13.465/2017;
- Orientação em relação ao cadastro socioeconômico das famílias beneficiadas pela Reurb;
- Elaboração dos Relatórios Jurídicos atestando a possibilidade ou não da Reurb pretendida;
- Elaboração da Certidão de Regularização Fundiária – CRF nos termos da Lei Federal nº. 13.465/2017
- Protocolo, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, do processo de regularização fundiária, aprovado pelo município, requerendo o registro do mesmo;
- Atendimento das eventuais Notas de Devolução encaminhadas pelo CRI's.
- Reuniões técnicas com os demais órgão públicos e comunidades de moradores para tratar do processo da regularização fundiária.

Foram solicitadas mais de 500 (quinhentas) matrículas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis para subsidiar as regularizações fundiárias de 70 (setenta) núcleos urbanos informais provenientes dos Convênios 14/2023 e 03/2021 firmado entre a Prefeitura Municipal e esta

Companhia; Elaboramos 05 (cinco) Certidões de Regularização Fundiária, protocolamos junto ao competente CRI 06 (seis) pedidos de registro de Reurb e respondemos 11 (onze) Notas de Devolução, 92 (noventa e duas) notificações e elaboramos 23 relatórios jurídicos. Quanto as orientações à equipe e reunião com demais órgão públicos e reuniões/visitas à comunidade, não temos como quantificar.

ATIVIDADES RELACIONADAS À APROVAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DE INTERESSE SOCIAL – EHS COHAB

Elaboração dos contratos de parceria EHS COHAB visando a aprovação de empreendimentos habitacionais ou parcelamentos de solo de interesse social;

- Conferência de documentação para instruir a elaboração dos contratos de parceria;
- Tratativas com os empreendedores visando esclarecer dúvidas sobre o processo de aprovação EHS COHAB;
- Orientação jurídica à equipe de aprovação EHS COHAB;
- Tratativas com os demais órgãos públicos visando a aprovação dos EHS COHAB;
- Elaboração de aditivos contratuais;
- Elaboração das minutas de escritura de doação das unidades a serem doadas à COHAB como contrapartida social conforme dispõe a Lei Complementar 312.

Foram elaborados 18 (dezoito) contratos de parceria EHS COHAB; 17 (dezessete) aditivos contratuais; 02 (dois) distratos e 05 (cinco) minutas de escrituras de doação, culminando com a aprovação de 09 (nove) empreendimentos de interesse social.

DIRETORIA TÉCNICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**COORDENADORIA DE PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Continuidade dos trabalhos – Parte 01 do TERMO DE CONVENIO 14/23 – formalizado entre COHAB x SEHAB, visando o desenvolvimento de projetos de regularização fundiária de interesse social no Município de Campinas, mediante a realização de atividades e serviços técnicos urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais”.

NÚCLEOS RESIDENCIAIS COM CADASTRO SOCIAL CONCLUÍDOS

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA	Nº DE LOTES
16 de Fevereiro	73
Jardim Mariaiva	163
Bairro da Vitória – Fase 3	50
Parque Universitário De Viracopos	14
Parque Iris	182
Conceição Liria – Fase 1	38
Independência	106
Vila Princesa	73
Cantinho do Céu	320
Tancredo Neves III – Fase 1	37
São Lucas (Jardim Rosalina)	22
Jardim Canaã	41
Ilha do Lago	44
Condomínio Araci de Almeida	40
Condomínio Ataulfo Alves	32
Condomínio Carlos Galhardo	24
Condomínio Carmem Miranda	40
Condomínio Clara Nunes	24
Condomínio Dalva de Oliveira	24
Condomínio Dolores Duran	24
Condomínio Elis Regina	32
Condomínio Francisco Alves	24
Condomínio Lupicínio Rodrigues	24
Condomínio Nara Leão	24
Condomínio Nelson Cavaquinho	24
Condomínio Noel Rosa	24
Condomínio Orlando Dias	24

Condomínio Torquato	24
Condomínio Vicente Celestino	24
TOTAL	1.595

NÚCLEOS RESIDENCIAIS APROVADOS

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA	Nº DE LOTES
Independência	106
Parque Universitário de Viracopos	13
Santos Dumont – Fase 1	116
Tancredo Neves – Fase 1	181
Don Gilberto	606
TOTAL	1.022

NÚCLEOS RESIDENCIAIS COM PROCESSOS DE REGISTRO CONCLUÍDOS

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA	Nº DE LOTES
Paranapanema – Fase 2	60
Padre Josimo	258
Jardim Campineiro II A – Partes 5 e 6	64
Parque Cidade Campinas II	200
Irmãos Sigrist I – Fase 1	152
Aero Aeroporto	82
Jardim Palmares – Fase 2	13
Nossa Senhora Aparecida – Fase 1	703
Vila Brandina II	45
DIC V – Fase 1	492
Condomínio Cartola	24
TOTAL	2.093

ELABORAÇÃO DE ORÇAMENTOS PARA ASSOCIAÇÕES DE MORADORES

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA	METRAGEM – M²	VALORES – R\$
Distrito Industrial – Viação Campos Elíseos	69.000,00	164.659,98
Distrito Industrial – Ribeiro Advogados	27.588,00	144.292,28
Distrito Industrial – Ribeiro Advogados	27.588,00	65.834,80
Distrito Industrial – Ferrari Bueno	69.273,27	393.478,97
TOTAL		826.493,62

• GESTÃO DE CONTRATOS

SEI - COHAB.2022.00000579-51 – Contratação dos Serviços Técnicos Especializados consistentes no Levantamento Aerofotogramétrico para Geração de Carta Cadastral Planialtimétrico na Escala de 1:500 para fins de Regularização Fundiária de 33 (trinta e três) Núcleos Urbanos Informais de Interesse Social, localizados no Município de Campinas/SP;

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

Contrato 3501/2022 – Núcleo Residencial Chácara Buriti - Execução de serviços técnicos urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais, a princípio caracterizada como regularização fundiária de interesse social, de acordo com a Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e Decreto Federal n.º 9.310, de março de 2018, necessários para instruir processo de regularização fundiária;

Contrato 3500/2022 – Núcleo Residencial Nova Aliança - Execução de serviços técnicos urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais, a princípio caracterizada como regularização fundiária de interesse social, de acordo com a Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e Decreto Federal n.º 9.310, de março de 2018, necessários para instruir processo de regularização fundiária;

Contrato 3665/2023 – Núcleo Residencial Monte Sião - Execução de serviços técnicos urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais, a princípio caracterizada como regularização fundiária de interesse social, de acordo com a Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e Decreto Federal n.º 9.310, de março de 2018, necessários para instruir processo de regularização fundiária;

Contrato 3500/2022 – Núcleo Residencial Gleba 98 Lot. Ch. Santo Antonio do Maracaju - Execução de serviços técnicos urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais, a princípio caracterizada como regularização fundiária de interesse social, de acordo com a Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e Decreto Federal n.º 9.310, de março de 2018;

Contrato 3771/24 – Distrito Industrial - Fase 1 - Execução de serviços técnicos urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais, a princípio caracterizada como regularização fundiária de interesse social, de acordo com a Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e Decreto Federal n.º 9.310, de março de 2018, necessários para instruir processo de regularização fundiária.

COORDENADORIA SOCIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

QUANTITATIVO DAS ATIVIDADES DA CSRF

TIPO DE ATIVIDADE	QUANTIDADE
Atendimento e orientação social (presencial)	1.636
Elaboração de parecer social	1.351
Atualização CIM – Cadastro de Interessados em Moradia	2.066
Atendimentos diversos e orientações via telefone/E-mail	1.762
Expedição de convocações (impressas e por telefone)	632
Participação em reuniões diversas	148
Visitas (em domicílios e em áreas destinadas a projetos habitacionais)	171

DIRETORIA TÉCNICA DE EMPREENDIMENTOS SOCIAIS

GERÊNCIA DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL/CAPED/CLOT e CAEIV

ATIVIDADES DESNVOLVIDAS

Certidão Informativa (novas e atualizadas)	159
Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança	20
Contratos de Parcerias formalizadas – EHIS-COHAB	41
Parecer quanto à viabilidade técnica e socioeconômica	04
Áreas protocoladas	67
Áreas aprovadas	17

OUTROS TRABALHOS:

- Treinamento para a plataforma "Aprova Digital"
- Elaboração de projeto para ampliação da sede da COHAB
- Adequação Layout da COHAB
- Elaboração do projeto para regularização do prédio da COHAB
- elaboração de projeto para desdobro de lotes Parque Itajai
- elaboração de projeto para desdobro de lotes Vila Padre Manoel da Nóbrega

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

PRINCIPAIS ATIVIDADES EXECUTADAS

Atividade	Quantidade
Laudos de avaliações imobiliárias através de termos de convênios	27
Laudos de avaliações – imóveis contrapartida EHIS-COHAB	18
Apoio técnico em áreas - EHIS-COHAB	16
Elaboração de laudos de avaliações imóveis pertencentes à COHAB	30
Áreas vistoriadas com elaboração de relatórios	22
Projetos de infraestrutura	06
Vistorias técnicas com elaboração de relatórios	06
Serviços de topografia em áreas de regularização fundiária	17
Serviços de topografia de interesse da COHAB	04
Laudos técnicos de engenharia	65

Relatório Quantitativo de Atividades da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas, referente ao Exercício de 2024.

Responsável pela coleta de dados e elaboração do Relatório:

Rosane Machado Urvanegia – Coordenadora do Gabinete da Presidência

Campinas, 11 de abril de 2025.