

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE
COHAB-BANDEIRANTE
CNPJ Nº 46.065546.0001-21
NIRE 35300049900



JUCESP PROTOCOLO
2.283.874/19-1



247

**ATA DA 87ª REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA
COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE – COHAB-BD.**

Às vinte e sete dias do mês de novembro de dois mil e dezenove, na sede da **Companhia de Habitação Popular Bandeirante - COHAB BANDEIRANTE**, CNPJ nº 46.065.546/0001-21, NIRE 35300049900, com sede à Rua Barão de Jaguará, 1481 –6º andar em Campinas - São Paulo, sob a Presidência do **Sr. MÁRIO CELSO BOTION**, brasileiro, casado, prefeito municipal, RG 8.456.508-1 e CPF/MF nº 016.083.023-14, residente e domiciliado em Limeira/SP, à Rua Dr. Alberto Ferreira nº 179, Centro, **Presidente do Conselho de Administração da Companhia de Habitação Popular Bandeirante**, com a presença de Conselheiros em número legal e do Diretor-Presidente e acionista, José Fernando Lobato, foi dado início aos trabalhos de abertura da **87ª Reunião do Conselho de Administração da Cohab - Bandeirante**, declarando o Sr. Presidente a seguinte pauta: **A) Aprovação da Carta Anual de Política Pública**, em obediência ao artigo art.8º, inciso I e VII da Lei 13.303/16, a qual foi analisada pelos presentes, inclusive o Plano de Investimentos de 2019/2010, anexo à presente ata, sendo aprovados item a item, por unanimidade dos

[Handwritten signature]

presentes, passando a vigorar com a seguinte redação: **CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS E DE GOVERNANÇA CORPORATIVA - APRESENTAÇÃO** Em conformidade com o art.8º, inciso I e VII, da Lei

13.303, de 30 de junho de 2016, o Conselho de administração da Companhia de Habitação Popular Bandeirante – COHAB-BD, a seguir denominada COHAB-BD, subscreve a presente Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa referente ao exercício social de 2019/2020. **IDENTIFICAÇÃO**

GERAL - CNPJ/MF 46.065.546/0001-21- Sede: Campinas –SP - Tipo de Estatal: Sociedade de Economia Mista -Tipo Societário: Sociedade Anônima- Tipo de Capital: Capital Fechado -Abrangência de Atuação: Nacional- Setor de Atuação: Habitação. **ADMINISTRADORES - Conselho de Administração:**

Mario Celso Botion; José Fernando Lobato; Jaime César da Cruz; Vanderlei Borges de Carvalho e Rubens Franco Junior. **Diretoria Executiva: José**

Fernando Lobato – Diretor Presidente - Telefone : (19) 991111211-E-mail:

lobato@cohabbandeirante.com.br e **Getúlio Troiano Filho – Diretor**

Superintendente - Telefone: (19) 992991108 - E-mail:

getulio@cohabbandeirante.com.br. **POLÍTICAS PÚBLICAS. INTERESSE**

PÚBLICO SUBJACENTE ÀS ATIVIDADES EMPRESARIAIS. A COMPANHIA

DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE – COHAB BD é uma sociedade de economia mista intermunicipal, constituída de conformidade com as Leis Municipais nos. 737, de 25/09/1.967, de Araras; 586, de 26/09/1.967, de Amparo; 605, de 26/09/1.967, de Valinhos; 1.523, de 29/09/1.967, de Piracicaba; 563, de 20/09/1.967, de Pedreira; 528, de 12/10/1.967, de Mogi Guaçu; 1.011, de 05/10/1.967, de Limeira; 1.476, de 05/10/1.967, de Sorocaba; 60, de 12/09/1.967, de Leme; 496, de 12/10/1.967, de Vinhedo; 848, de 11/10/1.967, de Pirassununga; 189, de 13/10/1.967, de Iracemápolis; 277, de 11/10/1.967, de Jaguariúna; 265, de 10/10/1.967, de São João da Boa Vista, todos do Estado de São Paulo, para atender ao interesse público de estudar problemas de habitação, principalmente de habitação popular, além de planejar e executar suas soluções, visando tornar acessível às classes de menor renda a aquisição ou construção de casa própria. **POLÍTICAS PÚBLICAS** - A COHAB-BD busca

ser referência nacional para moradia popular e urbanização, tornando-se uma empresa participativa no combate do déficit habitacional nos municípios acionistas, promovendo soluções de moradias populares e de urbanização para melhor qualidade de vida no Estado de São Paulo e em todo o Território Nacional. Com isso, a Companhia pode Adquirir terrenos, inclusive com benfeitorias, destinados à construção ou a venda (lotes urbanizados); adquirir ou construir unidades habitacionais, comerciais ou não, e equipamentos comunitários; executar obras de infraestrutura essencial, promover a respectiva alienação e Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito ou Oneroso, e Cessão, no que se refere às unidades comerciais e equipamentos; conceder ou transferir financiamentos a proprietários de terrenos para construção de habitações ou melhorias existentes, obedecidas em tudo as limitações da legislação própria e as normas da COHAB-BD. A Companhia poderá alienar permutar, ceder em comodato, onerar ou alugar bens imóveis de sua propriedade, desde que, estes atos representem atividades operacionais atinentes aos seus objetivos e finalidades. Para consecução de seus objetivos, além do já considerado, poderá também atender a outros programas voltados à habitação, bem como a realização ou complementação de conjuntos habitacionais. Além disso, a COHAB-BD poderá incentivar, no incremento da habitação de interesse social, a iniciativa particular em todos os aspectos, através de financiamentos e assistência técnica na fundação e desenvolvimento de cooperativas, movimentos populares organizados e outras formas associativas em programas habitacionais, bem como em processos de esforço próprio e ajuda mútua. A Companhia também promove programas habitacionais e/ou reurbanização de áreas, propiciando a melhoria das condições de habitualidade através de oferta de alternativas habitacionais na própria área ou com remanejamento para outras áreas, além de promover programas habitacionais integrados, com oferta de alternativas diversificadas (lotes, embriões, casas e apartamentos) para famílias com renda mensal de 01 a 20 salários mínimos. Bem como a oferta de lotes comerciais e/ou industriais a serem comercializados a custo de mercado, com a finalidade de geração de subsídios para maior viabilização das ofertas habitacionais para as camadas de mais baixa renda, conjugados ou não com programas de reurbanização.

METAS RELATIVAS AO DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADES QUE



ATENDAM AOS OBJETIVOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS. Pra atingir as metas relativas ao desenvolvimento de atividades que atendam aos objetivos de políticas públicas, a COHAB-BD definiu seus objetivos estratégicos, que constam do Compromisso de Desempenho Institucional (CDI), que acompanha esta Carta Anual, abaixo reproduzido e detalhado no Anexo I: **MISSÃO:** Nossa missão é promover o desenvolvimento sustentável e competitivo, oferecendo soluções habitacionais de interesse social às famílias de baixa renda em todo os Município do Território Nacional e em especial nos Municípios do Estado de São Paulo, seguindo diretrizes da política Habitacional Nacional e Estadual, em três dimensões: **Social:** atender famílias com maior vulnerabilidade social e atuar diretamente na melhoria da qualidade de vida; **Econômica:** garantir acesso ao financiamento e subsídios compatíveis com a capacidade de pagamento das famílias, respeitando o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia; **Qualidade e Sustentabilidade:** viabilizar imóveis com projetos de qualidade, infraestrutura e integrados à cidade, garantindo o uso e manutenção adequados e respeitando as condições de habitabilidade, acessibilidade, sociabilidade e qualidade urbana ambiental. **VISÃO DO FUTURO.** Ser uma Companhia de referência e inovadora no atendimento às demandas habitacionais de interesse sociais prioritárias locais, regionais e nacional, considerando suas especificidades, de modo a enfrentar o elevado e desigual passivo de inadequação e déficit habitacional, por meio da provisão de novas moradias e ações de recuperação urbana, associadas ao desenvolvimento local e à promoção da inclusão social e cidadania, em todo o Território Nacional. **Avaliação do cenário externo.** **Setor de atuação:** *Habitação.* Economia: Existe grande expectativa nas perspectivas para a macroeconomia no cenário nacional em 2020. Com as Reformas da Previdência (APROVADA) e Tributária em tramitação no Congresso Nacional; a Taxa Selic em queda atingindo o seu menor índice desde a sua criação, haverá uma retomada do crescimento mais acelerada na economia, o Brasil voltando a crescer, como será o comportamento dos juros, do câmbio, da inflação e do PIB, reflexos diretos das mudanças no cenário político Nacional. Por meio de uma economia fortalecida e consistente, é possível alcançar inúmeros benefícios, como melhora na confiança e renda do consumidor, baixa inadimplência e aumento da empregabilidade. Todos esses



fatores asseguram de certa forma, requisitos propícios para a aquisição de um imóvel, seja ele comercial ou residencial. *Fatores que corroboram para uma melhora do mercado imobiliário em 2020: Inflação em desaceleração* - A inflação brasileira saiu de 10,7 % em 2015 para 3,75% em 2018, e a previsão do mercado financeiro para a inflação em 2020 é de 3,90%, conforme divulgação do Bacen, no mês de agosto/2019. Retomada do crescimento do mercado imobiliário em 2020. Os sinais de uma melhora para o mercado imobiliário virão em 2020 com a queda da taxa Selic, a qual atingiu a sua menor cotação na última reunião do COPOM - 5,5%-, e a redução da taxa de juros para financiamento de habitação na cifra de 4,5% anunciado pela CEF, tais fatores favorecerão a oferta de crédito imobiliário para o consumidor. O setor depende de como está o cenário no país, e já é possível prever uma melhora econômica e boas expectativas para 2020 e 2021. Com a retomada do crescimento econômico e os ajustes que devem ser feitos no cenário político, a tendência é que o mercado imobiliário apresente boa melhora em 2020. Política do governo estadual e federal para o setor: **Política do Governo Federal:** Para minimizar os problemas inerentes ao processo de urbanização brasileiro e a dívida social existente no País, o Ministério das Cidades priorizou o apoio ao planejamento territorial urbano e à política fundiária dos municípios. A Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNAPU) exerce papel fundamental na implantação do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), através de ações diretas, com transferência de recurso do OGU e ações de mobilização e capacitação. O Plano Nacional de Habitação do Governo Federal pretende, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, construir inúmeras moradias, com o aumento do acesso das famílias de baixa renda à casa própria. As faixas salariais determinam o montante do subsídio oferecido aos participantes do programa, variando, desde o subsídio integral, parcial ou, nos casos de rendas de 6 a 10 salários mínimos, a redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor de Habitação Popular –FGHab. O Governo Federal também tem estimulado a participação dos entes federativos, por meio de contrapartidas, visando atingir o objetivo estratégico da regularização fundiária urbana, fundamental para complementar o acesso à moradia. -Política do Governo Estadual Por meio do Programa Casa Paulista e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano(CDHU), o

Governo do Estado de São Paulo tem fornecido subsídio a construção de habitações populares, em programas articulados com as Prefeituras Municipais, observadas as normas de financiamento emanadas do Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS) e do Programa Minha Casa Minha Vida –PMCMV. Por meio desta ação o Governo do Estado de São Paulo complementa os recursos de investimento e subsídios necessários para a construção de moradias em todo os municípios paulistas. **Política dos governos municipais acionistas para o setor;** As Secretarias Municipais de Habitações dos municípios acionistas são responsáveis por cumprirem os seus programas habitacionais, tendo competências e atribuições definidas por lei os programas e ações da Política Habitacional do Município. Compete às Secretarias Municipais de Habitação em conjunto com à Companhia de Habitação Popular Bandeirante – COHAB-BD, órgão da Administração Indireta dos Municípios acionistas, gerir e executar as Políticas Municipais de Habitação Social; promover a regularização Urbanística e Fundiária, Loteamentos e Parcelamentos Irregulares; estabelecer convênios e parcerias, com entidades públicas ou privadas, nacionais e internacionais, necessários à execução de projetos, no âmbito desses órgãos. **Análise SWOT.** Força(S) : HIS (Habitação de Interesse Social) é um produto diferenciado, destinado à demanda específica, com critérios claros e transparentes, preço diferenciado e subsídio público; Conhecimento técnico e histórico permite um melhor gerenciamento, buscando um resultado favorável ao desenvolvimento social; **a)** Conhecimentos técnicos em processos de regularização e transferência de imóveis permitem uma gestão eficaz e são um diferencial competitivo; **b)** Serviços centralizados de atendimento facilitam o acesso do mutuário, através dos canais de atendimento; **c)** Equipes comprometidas com o futuro da COHAB-BD; **d)** Portal de serviços e atendimento eletrônico; e **e)**Relacionamentos estratégicos e produtivos com setores da administração pública. Fraquezas (W): **a)** Necessidade de melhoria nos processos, visando uma maior geração de receitas e redução do déficit financeiro; **b)**Baixo investimento em qualificação profissional, tanto por força de lei como por deficiências ou resistências internas; **c)** Alto percentual de inadimplência, tendo em vista que o foco principal da empresa e dos acionistas ao cunho social do objeto da companhia; **d)** Escassez Orçamentária, o que compromete o Planejamento Estratégico e as respectivas metas; **e)**



Dependência financeira das Prefeituras Acionistas, o que torna os processos mais burocráticos, já que estão sujeitos a controles adicionais; **f)** Bens Imóveis localizados em diversos municípios do Estado e sem destinação habitacional, gerando custos de manutenção e preservação; **g)** Falta de comunicação adequada entre os órgãos das Prefeituras acionistas e a COHAB-BD;

Oportunidade (O) - **a)** Plano de Metas do Governo que permite realizar/solicitar investimentos para melhorias das nossas atividades; **b)** Existência de ações simples que podem gerar benefícios para a companhia, por exemplo: promover campanhas junto as prefeituras para a transmissão de escrituras de promitentes compradores que já quitarão seus contratos; realizar a reestruturação dos processos de negócio da companhia através das PPP; promover ações para a recuperação da inadimplência; promover meios para a recuperação dos créditos do FCVS; criar mecanismos que possibilitem a isenção/imunidade de tributos em todas as esferas de governo; estabelecer e promover a política de oferta de serviços especializados para órgão da Administração Pública e Empresa de direito público e privado, mediante a celebração de contratos, permitindo geração de receita à COHAB-BD; e **C)** Utilização de mecanismos de Parcerias para as obras de Moradia que possam alavancar recursos para a habitação; desonerando assim os municípios acionistas.

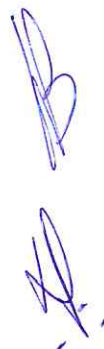
Ameaças(T): **a)** Mudanças das diretrizes governamentais para a política de habitação; **b)** Dificuldades na execução orçamentária, dificultando o planejamento e o cumprimento das metas; **C)** Escassez de matéria prima (terrenos), o que dificulta a oferta de produtos; **D)** Demandas judiciais protagonizadas pelos municípios acionistas, gerando bloqueios judiciais indevidos e custos desnecessários.

Resultado econômico

Resultado Operacional Bruto:	Ano 2017:	8.672.496,00
	Ano 2018:	6.265.213,00
Resultado Financeiro	Ano 2017:	(2.349.791,00)
	Ano 2018:	(4.246.036,00)
Política de Pessoal	Ano 2018:	Quantitativo máximo: 23
		Despesa total máxima: 1.929.895,26
	Ano 2019:	Quantitativo máximo: 08
		Despesa total máxima: 1.020.000,00



Recursos para custeio das Políticas Públicas: Por ser uma empresa de economia mista, e estar hoje dependente, os recursos para o custeio das políticas públicas desenvolvidas pela COHAB-BD estão atrelados aos Orçamentos dos municípios acionistas aprovados pelo Legislativo de cada município. Todavia uma parcela do orçamento aprovado é decorrente da arrecadação dos contratos de financiamento habitacional da Companhia, bem como remuneração por serviços prestados de gestão de carteira de créditos e outros. Estruturas de controles internos e gerenciamento de riscos. As estruturas de controles internos e gerenciamento de riscos estão descritas na Seção de Governança Corporativa. Fatores de riscos. Os fatores de risco estão descritos na Seção de Governança Corporativa. **Remuneração** : Os Diretores e funcionários da COHAB-BD percebem remuneração fixa, havendo pagamento de parcela variável alinhada aos indicativos de desempenho. **GOVERNANÇA CORPORATIVA - Atividades desenvolvidas.** As principais atividades pela Companhia, vinculadas a cada objeto estratégico, são: - Promoção de programas habitacionais, principalmente habitação popular, nos municípios acionistas e em todo o território Nacional; i) Em coordenação com os diferentes órgãos públicos e privados, assegurar a atuação de parcerias, concessões e de PPP, desenvolvendo projetos de moradia integrados urbanisticamente, visando tornar acessível às classes de menor renda a aquisição ou construção de casa própria. **Buscar equilíbrio financeiro;** i) Reposicionar a COHAB-BD como empresa competente e moderna, saneando-a sustentavelmente, através da criação de novas fontes de receitas e/ou redução de despesas. - Promover a regularização fundiária nos empreendimentos de competência da COHAB-BD; i) A regularização fundiária de interesse social é um conjunto de medidas tomadas pelo Poder Público, no âmbito jurídico, urbanístico e ambiental, com o intuito de promover a inclusão social dos moradores das áreas beneficiadas, por meio do reconhecimento da posse legal do imóvel aos seus ocupantes. Envolve questões diversas, que incluem desde a regularização da base fundiária(terreno onde se encontram implantadas as edificações); a questão física, visando garantir um mínimo de infraestrutura às áreas objeto da regularização; e a questão ambiental, garantindo moradia digna e condições de vida adequadas(inclusão social), com o mínimo de impacto ao meio ambiente. Nesse contexto, cabe a COHAB-BD promover a regularização técnica e registro dos empreendimentos



de sua propriedade e de terceiros, através da elaboração de diagnósticos de situação, plantas e demais elementos técnicos necessários à emissão, CRF, pelos órgãos competentes de cada município, a ser encaminhado ao Registro de Imóveis competente para o registro do imóvel pretendido. **Recuperar créditos**

relativos à inadimplência - i) A redução da inadimplência das carteiras imobiliárias se dará através da implantação de ações específicas e focadas na recuperação e saneamento do crédito imobiliário ofertado pela COHAB-BD.

ESTRUTURA DE CONTROLES INTERNOS E GERENCIAMENTO DE RISCO:

Como estrutura de controle interno, a COHAB-BD conta com seus órgãos estatutários de supervisão interna: **Conselho e Administração:** . Órgão consultivo de deliberação superior dos negócios da COHAB-BD, sendo

composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, os membros do Conselho de Administração não são remunerados. **Conselho Fiscal:**

.Órgão de funcionamento permanente e composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5(cinco) membros, e suplentes em igual número eleitos pela Assembleia Geral. Pelo menos um membro e seu respectivo suplente será indicado por um dos Municípios acionistas da companhia, devendo ser servidor público com vínculo permanente com a administração pública, a remuneração do Conselho Fiscal é estipulada pela Assembleia Geral. **Diretoria Executiva** . Os Diretores possuem mandato de 3 (três) anos e o colegiado é composto por 2 membros,

sendo que um deles preside o colegiado como Diretor Presidente, e um como Diretor Superintendente, são regidos pela CLT, e suas remunerações são definidas pelo Conselho de Administração. **FATORES DE RISCO** -

Fornecedores - Companhia utiliza-se de serviços de terceiros, com destaque aos relacionados a execução das obras, estando sujeita a efeitos adversos sobre as suas atividades no caso de eventuais interrupções de fornecimento dos serviços contratados. **Clientes.** Os principais clientes da Companhia são os mutuários e permissionários das unidades habitacionais, estando a COHAB-BD

sujeita ao risco elevado de inadimplência devido ao perfil econômico do seu público alvo. **Setores da economia nos quais a empresa atua:** A Companhia atua no setor de habitação, em especial o de interesse social, portanto, as

mudanças das diretrizes governamentais para a política de habitação; a dificuldade na execução orçamentaria no âmbito dos Municípios acionistas, dificultando a oferta do produto; as ocupações irregulares não permitem o



cumprimento das metas; e defasagem de obrigações legais em relação aos empreendimentos com 15 ou mais anos podem interferir na eficiência da COHAB-BD. **Regulação dos setores em que a empresa atua:** A Companhia foi criada por meio de Leis autorizativas dentro dos 14 municípios acionistas, e sua atuação na operacionalização das políticas habitacionais dos Municípios acionistas, encontra-se consubstanciadas em legislação, mas não se limitando a elas. Eventuais alterações nos respectivos normativos poderão afetar as condições de consecução do seu objetivo social. **Decisões Judiciais:** A Companhia é parte em processos judiciais envolvendo questões cíveis e tributárias decorrente do curso normal de suas operações, portanto, está sujeita as decisões judiciais dos tribunais brasileiros que venham a executar as obrigações da COHAB-BD. **José Fernando Lobato** - Diretor Presidente e **Getúlio Troiano Filho**- Diretor Superintendente. Ato contínuo, conforme pauta preestabelecida, o **Item B)** tratou sobre autorização para abertura de Processo Seletivo, para a contratação e/ou reserva de vagas, nível técnico, visando suprir necessidades do quadro de pessoal. Após discussão, por unanimidade dos presentes, foi autorizado o processo. **Item C) Outros Assuntos:** O Diretor-Presidente, expôs estudo para realização de empreendimento a ser desenvolvido na gleba de terras de propriedade da Cohab-Bandeirante, localizado na cidade de Pindamonhangaba/SP, à Avenida Nossa Senhora do Bonsucesso, s/n, CRI nº 9.186, em parceria público-privada. Após ampla explanação, colocado em votação, por unanimidade dos presentes, foi autorizada a realização do empreendimento. À seguir, o Diretor expôs a necessidade de adequação dos honorários da diretoria, uma vez que, foram eleitos tendo como base o valor dos últimos honorários recebidos pela diretoria anterior, os quais haviam sido reduzidos momentaneamente, sendo adequados as premissas da Companhia à ocasião. De outra sorte, os honorários atuais da diretoria, estão menores do que os valores salariais de mercado para o exercício em cargos semelhantes e suas responsabilidades. Foi destacado que atualmente, os salários recebidos pela atual Diretoria é inferior aos salários recebidos por alguns funcionários, os quais mesmo com a redução de gratificação de função, recebem remunerações superiores aos diretores, devido ao tempo de serviço. Pelo exposto, propõe que os honorários de diretoria sejam fixados em R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), para Diretor-Presidente e

de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) para o Diretor-Superintendente, sem prejuízo dos benefícios já recebidos. Após as devidas justificativas, entendendo os membros do Conselho, que a Diretoria atual vem apresentando resultado significativo de redução de despesas, bem como, demonstrando total empenho na busca de equalizar a situação da Companhia, não medindo esforços para o saneamento da situação atual da Companhia, aprovaram os novos honorários, conforme exposto, à vigorar à partir de novembro do corrente ano. Franqueada a palavra aos presentes e nada sendo dito, o Sr. Presidente encerrou a reunião, lavrando-se a presente ata, lida, aprovada e assinada pelos presentes. Mário Celso Botion, Vanderlei Borges de Carvalho; Jayme César da Cruz e José Fernando Lobato. Declaramos que a presente ata, é cópia fiel do livro de atas da Companhia. Campinas, 27 de novembro de 2019.

MÁRIO CELSO BOTION
Presidente do Conselho
de Administração

JOSÉ FERNANDO LOBATO
Diretor Presidente/Membro



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP



CERTIFICADO DE REGISTRO

SERIAL NÚMERO
646.710/19-9



peruf
GISELE SIMIEMA DESCHIN
SECRETARIA GERAL

JUCESP