

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



JUCESP PROTOCOLO
0.341.392/21-2

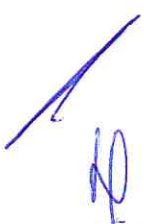


247

**ATA DA 90ª REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA
COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE – COHAB-BD.**

Aos vinte e nove dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e um, 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, Conjunto 63, em Campinas - São Paulo, sob a Presidência de **FABIO VINICIUS POLIDORO**, vice prefeito da cidade de Pedreira, portador do RG n.º 26.395.491-2, devidamente inscrito no CPF/MF n.º 259.553.938-89, residente e domiciliado à Rua Pedro Alvarenga, n.º 130, Centro, Pedreira, estado de São Paulo, eleito Presidente do Conselho de Administração na Assembleia Geral Ordinária ocorrida na presente data, com a presença de Conselheiros em número legal nos termos estatutários, foi dado início aos trabalhos de abertura da 90ª Reunião do Conselho de Administração da Cohab - Bandeirante, devidamente convocada através dos jornais Diário Oficial do Estado Empresarial e Jornal Folha de São Paulo, nos dias 16, 17 e 20 de abril de 2021, declarando o Presidente do Conselho de Administração a seguinte pauta relativa a Assembleia Geral Ordinária: A) Referendo aprovações ocorridas na Assembleia Geral Ordinária na presente data, em especial, Exame do Relatório da Diretoria, Balanço Patrimonial, Demonstrações Financeiras e Parecer do Conselho Fiscal, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, cujas peças foram publicadas no Diário Oficial dos Municípios acionistas de Limeira/SP em 25 de março de 2021, Piracicaba/SP em 25 de março de 2021, Jaguariúna/SP em 24 de março de 2021 e Vinhedo/SP em 15 de abril de 2021; B) Eleição do Conselho de Administração; C) Eleição do Conselho Fiscal. D) Apontamentos Processo TCESP nº 2822.989.19-0; e E) Outros Assuntos. E pauta relativa a Assembleia Geral Extraordinária: a) Reforma dos Estatutos Sociais, nos termos da Lei 13.303/16 e b) Eleição da Diretoria; e c) Outros Assuntos. Examinados os documentos antes referidos e considerados na mais perfeita ordem e correção, por unanimidade, os presentes referendaram as aprovações ocorridas na Assembleia Geral Ordinária e na Assembleia Geral

Extraordinária, bem como todos os atos praticados pela diretoria no período examinado. **B) Eleição de Diretoria.** Tendo em vista o encerramento do mandato da atual diretoria no **dia 30 de abril de 2021**, foram indicados para compor a Diretoria, pelo prazo de **03 (três) anos**, os Srs. **JOSÉ FERNANDO LOBATO**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG/SSP/SP 13.407.461-0 e do CPF/MF nº 019.607.668-48, residente e domiciliado à Rua Amazonas, n.º 1420, Jardim Alice, Jaguariúna/SP, CEP.: 13912-060 para o cargo de Diretor-Presidente e **GETÚLIO TROIANO FILHO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do RG/SSP/SP nº 11.603.613-8 e CPF/MF nº 038.816.588-07, residente e domiciliado à Rua Jasmin, 750, bloco 1, apto. 24, Chácara Primavera, Campinas/SP, CEP.: 13087-460 para o cargo de Diretor-Superintendente. Por unanimidade foi aceita a indicação, sendo mantidos os honorários atuais dos diretores Presidente e Superintendente, acrescido dos benefícios de cartão refeição, cartão alimentação, 13º salário, férias, 1/3 sobre férias, bem como, utilização do plano de saúde contratado pela Companhia, nos moldes e valores oferecidos aos funcionários. Tendo sido aprovado pelos presentes, por unanimidade, que os honorários da diretoria, à partir de 01 de Janeiro de 2021, serão reajustados para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para o Diretor Presidente e R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais) para o de Diretor Superintendente. Quanto ao Cargo de Diretor-Técnico, ficou decidido que ele permanecerá vago e será oportunamente preenchido, com mandato complementar ao atual diretoria. **A diretoria com mandato de 03 anos a contar de 01 de maio de 2021**, será composta pelo **DIRETOR-PRESIDENTE, JOSÉ FERNANDO LOBATO e DIRETOR-SUPERINTENDENTE, GETÚLIO TROIANO FILHO**. Declarando os eleitos, sob as penas da lei, que não estão condenados por nenhum crime, cuja pena vede o exercício da administração empresarial, nos termos do artigo 147, I da Lei 6.404/1976, cujas declarações encontram-se arquivadas na sede da Companhia. Em seguida passou-se para o **item C) Outros Assuntos**, sendo exposto pelo Presidente a necessidade de ratificar a Portaria 01/2020 de agosto de 2020 que normatizou o uso das informações reservadas e estabelece critérios de coleta de informações, bem como a aprovação da **CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS**, em obediência ao artigo 8º, inciso I e VII da Lei Federal 13.303/16, a qual analisada pelos presentes, foi ratificada a mencionada portaria e a Carta Anual de Políticas Públicas, aprovados item a item, por unanimidade dos presentes, passando a vigorar com a seguinte redação: **CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS E DE GOVERNAÇÃO 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 2021. 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: José Fernando Lobato; Fábio Vinicius Polidoro, Rita Bergamasco, Maria Teresinha de Jesus Pedrosa e Luciano Santos tavares de Almeida. 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:



getúlio@cohabbandeirante.com.br. **CARTA ANUAL DE POLITICAS 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 Itacemópolis; 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** – Como orientação estratégica, 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. Seguindo essa orientação estratégica, 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 promoverá sempre que possível, programas habitacionais e/ou reurbanização de áreas, propiciando a melhoria das condições de habitualidade através de oferta de alternativas habitacionais em suas próprias áreas 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. Para atingir as metas relativas ao desenvolvimento de atividades que atendam aos objetivos de políticas públicas, a COHAB-BD definiu seus objetivos estratégicos, que acompanha esta Carta Anual, abaixo reproduzido e detalhado no Anexo I: ANEXO I – PLANO ESTRATÉGICO. *MISSÃO*: Nossa missão é promover o desenvolvimento sustentável e competitivo, oferecendo soluções habitacionais de interesse social às famílias de baixa renda em todo os Municípios 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: Com a veiculação do surgimento de vacinas para o COVID-19, com eficácia comprovados em testes clínicos, e com possíveis imunização já a partir de janeiro de 2021 em todo o território Nacional, criou-se uma grande expectativa nas perspectivas para a macroeconomia no cenário nacional em 2021, pós pandemia. Com as Reformas Administrativas e Tributária em tramitação no Congresso Nacional; a Taxa Selic em queda atingindo o seu menor índice desde a sua criação, há uma previsão de retomada do crescimento mais acelerada na economia, o Brasil com a perspectiva de crescimento, e todas as variáveis decorrentes tais como; - comportamento dos juros, do câmbio, da inflação e do PIB e reflexos diretos das mudanças no cenário político Nacional. Com a estimativa 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 2021: 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, mesmo com o impacto negativo da Pandemia , é de 4,2%, conforme divulgação do Bacen, no mês de outubro/2020. Retomada do crescimento do mercado imobiliário em 2021. Os sinais de uma melhora para o mercado imobiliário virão em 2021 com a queda da taxa Selic, a qual atingiu a sua menor cotação na última reunião do COPOM - 2%-, 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 2021 e 2022. 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 2021. 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 Casa Verde e Amarela, 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 Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, 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 cumprir 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) Relacionamentos estratégicos e produtivos com setores da administração pública; f) Contínua comunicação com nossos mutuários ativos e inativos, objetivando uma melhoria nos resultados de nossa comunicação. 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 por parte dos acionistas, 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; h) Falta de conhecimento da COHAB-BD por parte dos acionistas e respectivo desinteresse pela empresa.

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; c) Utilização de mecanismos de Parcerias para as obras de Moradia que possam alavancar recursos para a habitação; desonerando assim os municípios acionistas; d) Execução da sentença que transito em julgado da AMAR, a qual por determinação judicial alterou o reajuste dos contratos, e que após uma análise e evolução dos mesmos, haverá crédito a serem recuperados junto aos mutuários num valor aproximado de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais). e) Com o encerramento do CDHU pelo governo estadual, surge a oportunidade da COHAB-BD suprir as necessidades dos municípios paulistas, através da prestação de serviços de estudo de viabilidade de novos empreendimentos, cadastro habitacional, regularização fundiárias, etc.

Ameaças(T): a) Mudanças das diretrizes governamentais estaduais 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. e) Inadimplência dos acionistas como fator de risco orçamentário. f) Ausência de registros internos (históricos de gestões anteriores) que permitam medidas preventivas em ações judiciais. g) Programa Nossa Casa de SP em razão do poder de barganha política entre governo de São Paulo e Prefeituras.

Resultado econômico

Resultado Operacional Bruto:	Ano 2018:	6.265.213,00
	Ano 2019:	4.860.782,00
Resultado Financeiro	Ano 2018:	(4.913.956,00)

Política de Pessoal

Ar 2019: (5.783.629,00)

Ano 2019: Quantitativo máximo: 08

Despesa total máxima: 1.020.000,00

Ano 2020: 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. Por princípio fundamental, a governança assegura que o interesse dos administradores esteja em acordo com os interesses e objetivos dos acionistas. Dentro deste contexto. Atividades desenvolvidas. As principais atividades pela Companhia, vinculadas a cada objeto estratégico, são: a) Promoção de programas habitacionais, principalmente habitação popular, nos municípios acionistas e em todo o território Nacional; b) 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. c) Buscar equilíbrio financeiro através do reposicionamento da COHAB-BD como empresa competente e moderna, saneando-a sustentavelmente, através da criação de novas fontes de receitas e/ou redução de despesas. d) Promover a regularização fundiária nos empreendimentos de competência da COHAB-BD - 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. e) Intensificação na recuperação de créditos relativos à inadimplência - 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. f) Alienação de ativos recuperados da Cia - realizar certame para a

venda dos ativos imobiliários que foram resgatados no ano de 2020, com valor estimado em R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), se efetivados. g) Ações junto aos mutuários que já quitaram seus contratos, a solicitarem as minutas de escritura o efetivo término de sua relação com a COHAB-BD. h) Ações junto aos mutuários ativos para quitarem seus saldos devedores com recursos próprios ou uso do FGTS. I) Por princípio de transparência, há prestação de contas periódicas ao Conselho de Administração, Acionistas e TCE/SP.

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 de 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, nos termos da Lei 6.404/76.

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, não 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.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS. Objetivo estratégico 1: *Promoção de programas habitacionais, principalmente habitação popular, nos municípios paulista, em especial nos municípios acionistas*. Em coordenação com os diferentes órgãos públicos ou privados, assegurar a atuação de parcerias, concessões e de PPPs, desenvolvendo projetos de moradia

integrados urbanisticamente, visando tornar acessível às classes de menor renda a aquisição ou construção de casa própria. Objetivo estratégico 2: *Buscar equilíbrio financeiro*. Dentro do escopo de mudança da imagem, reposicionar a COHAB BD como empresa competente e moderna, saneando-a sustentavelmente, através de criação de novas fontes de receitas e/ou redução de despesas, entre as receitas podemos incluir os serviços que já estão sendo disponibilizados a Prefeitura de o gerenciamento e depuração/análise do Cadastro Habitacional; Objetivo estratégico 3: Promover a regularização fundiária nos empreendimentos consolidados nos municípios. 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 ocupantes. Envolve questões diversas, que incluem desde a regularização da base fundiária (terreno onde se encontra implantadas as edificações); Objetivo estratégico 4: Recuperar crédito relativos à inadimplência. Com o trânsito em julgado da ação da AMAR, a COHAB BD, estará dando cumprimento à sentença, o que gerará uma expectativa de recebimento em torno de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais). Objetivo estratégico 5: Alienação dos ativos recuperados. Será realizado Processo Licitatório para a venda dos ativos da Cia., terrenos e sedes administrativas as quais hoje são utilizadas pelas prefeituras através de contratos de comodatos. Objetivo estratégico 6: Realização de concurso público para provimento de cargos. Será realizado concurso público para provimento de cargos nível técnico em substituição de cargos que serão vagos diante da redução de pessoal. Com este evento, haverá uma significativa redução de custo na ordem de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Objetivo estratégico 7: Estímulo para regularização de imóveis junto aos mutuários quitados. Esta ação tem efeito de médio e longo prazo e apenas com as taxas cobradas para emissão da minuta, atualmente R\$250,00, estimamos uma receita adicional ao orçamento na ordem anual de R\$ 250.000,00. Atualmente (dez 2020) temos um total de 12.141 mutuários que não solicitaram suas escrituras ainda. Em 2020 iniciamos uma ação mercadológica com o envio de correspondência aos mutuários inativos para estímulo ao pedido de suas respectivas escrituras. O problema atualmente encontrado é que, muitos mutuários faleceram e os herdeiros estão providenciando os inventários para a regularização dos imóveis. Objetivo estratégico 8: Reconstrução da imagem através do reposicionamento da COHAB Bandeirante no mercado. Através da retomada de atividades fins da Cia, será realizada uma campanha de mercado com o novo posicionamento da Cia. Mais moradas e vida feliz. A logomarca será modernizada e novos teaser serão criados para apresentar ao mercado uma "nova COHAB Bandeirante". Espera-se que o reposicionamento construa mais oportunidades no mercado e alavanque mais negócios. O início da campanha tem seu início previsto para novembro de 2021, dependendo apenas das condições da pandemia à época podendo, portanto, ser postergada para o primeiro trimestre de 2022. Objetivo estratégico 9: Estímulo a quitação de contratos para mutuários ativos. Em 2020 iniciamos o envio de comunicação para estimular os mutuários que tem contratos ativos, quitem seus contratos. As ações terão efeito de continuidade no ano de 2021. Estas ações promovem o aumento no fluxo de caixa, bem como tende a trazer para mais próximo a liquidação dos contratos e assim caminhar para uma possível liquidação da Cia. QUADRO RESUMO



Risco	DEFINIÇÃO	IMPACTO (alto, médio, baixo)	PROBABILIDADE (frequente, provável, ocasional, remota improvável)	MITIGAÇÃO (medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar o risco)
Impontualidade dos acionistas	Impontualidade nos aportes de custeio	Alto	Frequente	Ações judiciais de cobrança
Inadimplência acionistas	Inadimplência nos aportes de custeio	Alto	Frequente	Execução do acionista inadimplente
Instabilidade nas diretrizes governamentais	Instabilidade nas políticas habitacionais	Alto	Ocasional	Novos serviços a serem vendidos relacionados a habitação.
Escassez matéria prima	Ausência de terrenos para empreendimento	Alto	Frequente	Novos serviços a serem vendidos relacionados a habitação.
Demandas judiciais pelos acionistas com bloqueios judiciais.	Judicialização de cobrança de IPTU's de imóveis quitados ou não onde constamos como proprietários	Baixo	Frequente	Ação junto aos mutuários para obterem suas escrituras definitivas. Defesa em processos.
Vontade política	Prefeitos sem vontade política em realizar novas moradias	Médio	Frequente	Estabelecer ações de venda junto aos acionistas e municípios não acionistas
Ausência de registros internos	Não há histórico das gestões anteriores em processos judiciais.	Alto	Frequente	Tomar medidas judiciais preventivas em forma de pesquisa constante de processos.
Poder de barganha política	Programa Nossa Casa SP	Alto	Provável	Intensificar o uso da marca COHAB Bandeirante como sinônimo de velocidade e qualidade na prestação de serviços habitacionais

COHAB
BANDEIRANTE

Conclusão Conclui-se que a COHAB Bandeirante se apresenta como um Companhia aliada aos interesses dos acionistas e conseqüentemente ao interesse público. Nesta análise apresentada, é de fundamental importância que os acionistas tenham interesse em promover a habitação em seus respectivos governos. Sabe-se que o déficit habitacional é grande em todos os municípios brasileiros. Segundo o IPEA, o déficit de moradias em 2020 no Brasil é de 7,9 milhões de moradias, o que corresponde ainda segundo o IPEA, em 14,9% das moradias no Brasil. Este cenário é extremamente atrativo e gera oportunidades efetivas nos municípios acionistas, desde que haja vontade política para tal. O maior desafio da Companhia, é promover a união dos acionistas em prol do saneamento da COHAB Bandeirante e estimular a sua recuperação enquanto historicamente reconhecida por seus mutuários como excelência em padrão de construção de moradias populares. Não é aceitável que alguns acionistas não aportem os custeios necessários para a manutenção da CIA, e esta situação apresenta um grande risco de tornar a COHAB Bandeirante inadimplente junto as obrigações que possui, principalmente com a Caixa Econômica Federal. Caso isso ocorra, os municípios serão inscritos no CADIN. Os esforços atuais estão concentrados na venda de nossos serviços à diversas prefeituras, tanto acionistas como não acionistas, mesmo diante de um cenário de pandemia. Esperamos colher os frutos deste trabalho no decorrer dos próximos anos. **José Fernando Lobato - Diretor Presidente e Getúlio Troiano Filho- Diretor Superintendente.** O Presidente Dr. José Fernando Lobato, questionou se haveria algum assunto que gostariam de colocar em pauta, nada sendo dito, razão pela qual, entendem que a presente reunião poderá ser encerrada. Nada mais a ser dito, lavrou-se a presente ata, lida e assinada pelos presentes. FÁBIO VINÍCIUS POLIDORO, MARIA TEREZINHA DE JESUS PEDROSA, RITA DE CASSIA SISTE BERGAMASCO, JOSÉ FERNANDO LOBATO E LUCIANO SANTOS TAVARES DE ALMEIDA. Declaramos que a presente é cópia fiel do Livro de Atas da Companhia. Campinas, 29 de abril de 2021.



FÁBIO VINÍCIUS POLIDORO
Presidente do Conselho de Administração



JOSÉ FERNANDO LOBATO
Diretor Presidente

