

**ATA DA 92ª REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA  
COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE – COHAB-BD.**

Aos treze dias do mês de dezembro 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 **FÁBIO 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 data de vinte e nove de abril do ano de dois mil e vinte e um, com a presença de Conselheiros em número legal nos termos estatutários, foi dado início aos trabalhos de abertura da 92ª Reunião do Conselho de Administração da Cohab - Bandeirante, devidamente convocada através dos endereços de correio eletrônico dos seus Conselheiros, cuja confirmação de leitura consta anexada a presente ata e site oficial da Companhia <https://cohabbandeirante.com.br/convocacoes-para-reuniao-de-conselho-de-administracao/> declarando o Presidente do Conselho de Administração a seguinte pauta : **A) Aprovação da Carta Anual de Políticas Públicas 2022/2023.** 1 - 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 2022/2023. 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: Fábio Vinicius Polidoro, Maria Theresinha de Jesus Pedroza, Rita de Cássia Siste Bergamasco, Luciano Santos Tavares de Almeida e José Fernando Lobato. 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. 2. 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 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.

2.1 POLÍTICAS PÚBLICAS - Como orientação estratégica, a COHAB BANDEIRANTE 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 BANDEIRANTE poderá incentivar e assessorar os municípios à criação de Fundo Municipal de Habitação visando o 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.

2.2 - 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 BANDEIRANTE definiu seus objetivos estratégicos, 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 todos 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 o avanço da imunização da população brasileira contra a COVID-19, e em especial o Estado de São Paulo que através de divulgações realizadas diariamente através do site <https://vacinaja.sp.gov.br/vacinometro/>, o Estado de São Paulo já aplicou mais de 67 milhões de doses, perfazendo um total de mais de 70% da população vacinada, motivo pelo qual as restrições foram amenizadas tendo como consequência direta a retomada da economia em geral. Apesar das Reformas Administrativa e Tributária em tramitação no Congresso Nacional, ainda não terem sido votadas em 2021, e talvez nem venham a serem votadas em 2022, gerando cenário de incerteza; com a retomada da elevação da Taxa Selic na última reunião do COPOM em novembro de 2021 para 7,75% e com perspectivas de encerrando da taxa básica em 2021 a 9,25%. No cenário básico, as projeções de inflação do Copom situam-se em torno de 4,1% para 2022 e 3,1% para 2023. Segundo a ata, esse cenário supõe trajetória de juros que se eleva para 8,75% a.a. ainda este ano, e para 9,75% a.a. durante 2022, terminando o ano em 9,5% a.a., e reduzindo para 7,00% a.a. em 2023. Neste cenário apresentado pelo Copom há uma previsão de retomada do crescimento mais acelerada na economia. 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. O setor depende de como está o cenário no país, e já é possível prever uma melhora econômica e boas expectativas para 2022 e 2023. Com a retomada do crescimento econômico e os ajustes que devem ser feitos no cenário político, a tendência é que o mercado imobiliário apresente uma melhora em 2022. 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 Casa Verde e Amarela. 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 todos os municípios paulistas. Na configuração atual o programa do governo do estado, empreendimentos ditos de interesse social, devem ser vendidos à preço social, aos quais por estarem inseridos em edificações verticais, irão gerar discrepâncias socioeconômicas entre os condôminos. 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 a Companhia de Habitação Popular Bandeirante – COHAB-BANDEIRANTE, 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; g)



Uso intensivo do site da companhia para ações junto a mutuários e prospects nos municípios; h) Uso de tecnologia de atendimento Chat Boot para otimizar o trabalho de atendimento ao cliente e prospects; i) Estrutura pequena permite velocidade nas tomadas de decisão e ações pontuais; J) Conselho Fiscal atuante permite revisão constante nas políticas e procedimentos internos.

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, bem como a falta de interesse em utilizar os serviços disponibilizados pela COHAB, apesar de serem imprescindíveis para os municípios realizarem suas políticas habitacionais, eles são direcionados a empresas particulares; 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;

Oportunidades (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 transitou em julgado da AMAR, a qual por determinação judicial alterou o reajuste dos contratos, e que após uma análise e evolução deles, haverá crédito a serem recuperados junto aos mutuários num valor estimado de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais). e) Com a retomada da posse do imóvel de Pindamonhangaba, abriu-se a possibilidade de realização de empreendimento imobiliário, o qual deverá gerar um valor considerável para a Cia; f) Com as respectivas Secretarias de Habitação dos municípios envolvidas no seu dia a dia com as demandas da cidade, não dão foco em informações essenciais para a tomada de decisões, notadamente em seus cadastros habitacionais, com isso temos a oportunidade de agregar serviços junto as prefeituras no sentido de manter seus cadastros habitacionais. g) Para as prefeituras que possuem gerenciamento de seus mutuários, temos a oportunidade de prestar serviços de gestão financeira de seus contratos, contanto com nossa expertise nesta área. h) Com um novo paradigma em novos métodos e conceitos de construção para baixa renda, vislumbramos possibilidades efetivas de realizar empreendimento para população com renda de até 2 SM.

Ameaças(T): a) Mudanças das diretrizes governamentais federal, estadual e municipal 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, podendo levar a inadimplência da Cia; f) Ausência de vontade política nos municípios em propiciar novas moradias, mesmo contando com grande déficit habitacional; g) Programa Nossa Casa de SP em razão do poder de barganha política entre governo de São Paulo e Prefeituras; h) Incertezas no âmbito federal diante das eleições presidenciais em 2022, gerando especulações no cenário econômico como um todo. i) Ausência de política de estado para o setor de habitação. Resultado econômico

Demonstração do Resultado	31/12/2020	31/12/2019
Receitas Operacionais	5.331.446	4.860.782
Variações Monetárias Ativas	20.138	30.395
Aplicações em Títulos e Depósitos	46.288	148.864
Financeiras	3.684.519	3.739.636
Comercialização	574.698	165.490
Receitas na Gestão de Créditos	459.040	775.698
Outras Receitas	546.763	700
Despesas Operacionais	7.355.328	7.088.456
Variações Monetárias Passivas	3.127	0
Financeiras	7.158.039	6.857.410
Despesas na Gestão de Créditos	103.210	175.530
Tributárias	90.952	55.318
Comercialização		197
Gerais e Administrativas	2.877.923	3.555.955
Pessoal	1.277.526	1.632.385
Encargos Sociais	775.993	1.165.282
Serviços de Terceiros	794.202	703.379
Encargos Diversos	8.108	15.523
Materiais	17.790	34.453
Despesas Diversas	4.304	4.933
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	- 4.901.805	- 5.783.629
(-) Contribuição Social		
(-) Imposto de Renda		
Lucro Líquido	- 4.901.805	- 5.783.629

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 BANDEIRANTE 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 BANDEIRANTE percebem remuneração fixa. 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 da casa própria. c) Buscar equilíbrio financeiro através do reposicionamento da COHAB BANDEIRANTE 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 BANDEIRANTE - 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 BANDEIRANTE 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 2021, 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. j) Disponibilização de ferramenta web aos acionistas para a realização de pré cadastro habitacional. k) Chat Bot em operação cria a possibilidade maior velocidade e controle no atendimento ao mutuário.

**ESTRUTURA DE CONTROLES INTERNOS E GERENCIAMENTO DE RISCO.** Como estrutura de controle interno, a COHAB BANDEIRANTE 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. 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 BANDEIRANTE 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. Caixa Econômica Federal: Constantes mudanças em critérios de novação, promovem incertezas no encontro de contas do FCVS e FGTS, impossibilitando a criação de modelos preditivos em longo prazo para a COHAB BANDEIRANTE. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Objetivo estratégico 1: Promoção de programas habitacionais, principalmente habitação de interesse social, 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 as 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, já iniciou o cumprimento à sentença, o que gerará uma expectativa de recebimento em torno de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), longo prazo. 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: 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, tendo como base o mês de novembro de 2021, obtivemos uma receita total com custas das minutas de escritura, na ordem de R\$ 98.505,94. Estabelecemos como meta para 2022 o número de 1000 mutuários para a emissão de minutas, com uma receita adicional ao orçamento prevista na ordem anual de R\$ 275.000,00. Atualmente (dez 2021) temos um total aproximado de 11.950 mutuários que não solicitaram suas escrituras ainda. Objetivo estratégico 7: 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 moradias 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. Objetivo estratégico 8: 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 2022. 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. Objetivo estratégico 9: Fornecimento de ferramenta de pré-cadastro habitacional. Em 2021 iniciamos o oferecimento de serviço de pré-cadastro habitacional via web aos nossos acionistas adimplentes. O mesmo serviço será oferecido aos municípios não acionistas de forma remunerada. Com base no pré-cadastro, o município tem a possibilidade de avaliar as suas políticas públicas para o setor de habitação e planejamento de empreendimentos habitacionais. A prestação deste serviço tem como orientação estratégica, a maior proximidade de municípios à COHAB BANDEIRANTE, abrindo possibilidades de novos negócios para a Companhia. Objetivo estratégico 10 – Novas alternativas de construção. Em 2021 buscamos alternativas de métodos construtivos, incluindo materiais alternativos para a criação de modelos de empreendimentos que atendam famílias com renda de até dois salários-mínimos. Desta forma a criação de um plano de habitação para baixa renda que concilie as necessidades dos municípios e interesse das políticas habitacionais de cada município. 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 era de 7,9 milhões de moradias, e vem crescendo em 2021. 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 automaticamente inscritos no CADIN. Os esforços atuais estão concentrados na venda de nossos serviços à diversas prefeituras, tanto acionistas como não acionistas, além de buscar alternativas em métodos construtivos para atender a maior demanda dos municípios que representa famílias com renda de até 2SM, camada da população que enfrenta graves problemas em decorrência da falta de moradia própria, gerando um custo social alto ao município. Mesmo diante de um cenário de pandemia, esperamos colher os frutos deste trabalho no decorrer dos próximos anos. Colocado em votação, a **CARTA ANUAL DE POLITICAS PÚBLICAS exercício 2022 e 2023**, foi aprovada pela unanimidade dos presentes. Em seguida passou-se para o **item B)** Alteração dos incisos I e II do artigo 138 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos, nos termos do § 3º do artigo 29 da Lei Federal 13.303/16; **“Da Dispensa de Licitação Art. 138 – É dispensável a realização de licitação pela COHAB: I – Para obras e serviços de engenharia de valor até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), desde que não se refiram a parcelas de uma mesma obra ou serviço ou ainda a obras e serviços de mesma natureza e no mesmo local que possam ser realizadas conjunta e concomitantemente; II – Para outros serviços e compras de valor até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e para alienações desde que não se refiram a parcelas de um mesmo serviço, compra ou alienação de maior vulto que possa ser realizado de uma só vez;” Art. 29. É dispensável a realização de licitação por empresas públicas e sociedades de economia mista: I – para obras e serviços de engenharia de valor até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), desde que não se refiram a parcelas de uma mesma obra ou serviço ou ainda a obras e serviços de mesma natureza e no mesmo local que possam ser realizadas conjunta e concomitantemente; II – para outros serviços e compras de valor até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e para alienações, nos casos previstos nesta Lei, desde que não se refiram a parcelas de um mesmo serviço, compra ou alienação de maior vulto que possa ser realizado de uma só vez; Parágrafo 3º Os valores estabelecidos nos incisos I e II do caput podem ser alterados, para refletir a variação de custos, por deliberação do Conselho de Administração da empresa pública ou sociedade de economia mista, admitindo-se valores diferenciados para cada sociedade”**. O Presidente esclareceu aos presentes que o Regulamento Interno de Licitações e Contratos, refletiu os custos da Lei em vigor desde julho de 2016 e que atualmente vem se mostrando defasado, sendo necessário a atualização dos valores, portanto, considerando-se a variação do Índice Preços ao Consumidor -IPCA, a variação foi de 1.237151% para o período de julho de 2016 a dezembro de 2021, o qual aplicado aos valores constantes do artigo **138, incisos I e II do Regulamento Interno de Licitações e Contratos, passariam a vigorar da seguinte forma: “Da Dispensa de Licitação Art. 138 – É dispensável a realização de licitação pela COHAB: I – Para obras e serviços de engenharia**



de valor até R\$ 123.715,14 (cento e vinte e três mil, setecentos e quinze reais e quatorze centavos), desde que não se refiram a parcelas de uma mesma obra ou serviço ou ainda a obras e serviços de mesma natureza e no mesmo local que possam ser realizadas conjunta e concomitantemente; II – Para outros serviços e compras de valor até R\$ 61.857,57 (sessenta e um mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e sete centavos) e para alienações desde que não se refiram a parcelas de um mesmo serviço, compra ou alienação de maior vulto que possa ser realizado de uma só vez;” Colocado em votação foi aprovado pela unanimidade dos presentes. **C) Outros Assuntos.** O Presidente do Conselho de Administração, comunicou que em data de 07 de dezembro de 2021, através do Ofício 152/2021 da Prefeitura Municipal de Piracicaba, o Conselheiro Luciano Santos Tavares de Almeida apresentou Renúncia ao Mandato, sendo a mesma aceita. Esclareceu que o Conselho de Administração, nos termos do Artigo 16 dos Estatutos Sociais, será composto por no mínimo 03 e no máximo 11 membros, razão pela qual, não se faz necessário, no momento, a indicação de novo membro. Em seguida, o Diretor Presidente José Fernando Lobato, solicitou a palavra e discorreu sobre os seguintes assuntos: 1) Necessidade de retificação de data constante na **90ª Ata da Reunião do Conselho de Administração**, na qual por erro material, no item “B) Eleição de Diretoria”, constou que os honorários da Diretoria seriam reajustados a contar de 01 de janeiro de 2021, quando o correto é “serão reajustados a partir de 01 de janeiro de 2022”, ratificando-se os demais itens. Colocado em votação, por unanimidade dos presentes, foram aprovados todos os itens constantes no item C) Outros Assuntos. Nada mais a ser dito, lavrou-se a presente ata, que lida e aprovada, vai assinada pelos presentes. Declaramos que a presente é cópia fiel do livro de atas da Companhia. Campinas, 13 de dezembro de 2021.



**FÁBIO VINICIUS POLIDORO**  
Presidente Conselho Administração



**JOSE FERNANDO LOBATO**  
Conselheiro



**MARIA TERESINHA DE JESUS PEDROZA**  
Conselheira



662.904/21-7



**JUCESP**