



ATA DA 95ª REUNIÃO DO CONSELHO DE
COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRA

Aos quinze dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e dois, 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 VINÍCIUS 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 **95ª Reunião do Conselho de Administração da COHAB - Bandeirante**, Conselheiros devidamente convocados através dos Ofícios COHAB-BD/P/ nº 060, 061 e 062, de 16/11/2022, devidamente anexados à presente ata e publicadas no site oficial da Companhia <https://cohabbandeirante.com.br/convocacoes-para-reuniao-de-conselho-de-administracao/>, em 16/11/2022, declarando o Presidente do Conselho de Administração a seguinte pauta : **A) Aprovação da Carta Anual de Políticas Públicas 2023/2024.1 - 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 2023/2024. **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 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: getulio@cohabbandeirante.com.br.

2. CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS 2023/2024 - 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 inovadoras 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. Em conjunto com as secretárias municipais de habitação e/ou fundos municipais de habitação, a Companhia poderá realizar a modalidade de pré-cadastro habitacional, pesquisas domiciliares, pesquisas virtuais por meio online e outras modalidades afim fornecer subsídios as demandas da companhia e dos municípios, sendo que para os últimos contribuir para o desenvolvimento de políticas habitacionais de interesse social, sendo que estas ações sempre estarão alinhadas com a LGPD. Toda e qualquer ação que tenha consistência com os objetivos da COHAB BD fazem parte do escopo de trabalho da companhia, incluindo o desenvolvimento de projetos específicos para a obtenção de verbas federais e estaduais. 2.1 - **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 reproduzidos no planejamento estratégico da companhia para o biênio 2023/2024 e detalhado a seguir 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:** (1) Os municípios ainda contam com a recuperação financeira decorrente da pandemia, neste ponto destacamos o grande número de vacinados no estado de São Paulo com 40.312.610 vacinados com duas doses, 28.118.512 com 1 dose de reforço e com 12.977.577 com duas doses de reforço ¹, acreditamos que os números de vacinados atenuem os efeitos econômicos decorrentes da pandemia e propiciem um ambiente mais favorável para a implantação de novas moradias de interesse social. (2) Apesar das Reformas Administrativa e Tributária em tramitação no Congresso Nacional, não terem sido votadas desde 2001 e talvez nem seja votada em 2022, gerando cenário de incerteza; com a retomada da elevação da Taxa Selic na última reunião do COPOM em outubro de 2022 para 13,75% ² e com perspectivas de encerrando da taxa básica em 2022 a 13,50%. (3) Cenários

financeiros internacionais³ - No cenário de inflacionário mundial, a maioria dos bancos centrais projetam a intensificação do aperto nas políticas monetárias com reflexos em todo o globo tornando os créditos mais restritivos. Aliado a este fator, temos a questão da invasão da Ucrânia pela Rússia com interrupções no fornecimento de gás e commodities energéticas na região que atingem o continente europeu igualmente tendo como consequência os riscos de recessão. Em mercados emergentes a aversão ao risco é mais acentuada notadamente no segmento de ações, provocando fuga de capitais. Nos mercados internacionais ainda contamos com a crise imobiliária decorrentes dos fatores acima expostos. (4) Sistema financeiro brasileiro – A capacidade de pagamento de tomadores de crédito piorou e chegou a níveis pré pandemia, em razão do comprometimento da renda com o endividamento da população, principalmente nos quesitos cartão de crédito e crédito não consignado o que representa uma deterioração da capacidade de pagamento das pessoas físicas. Outro cenário dentro deste contexto é que a taxa de juros cobradas pelas instituições financeiras tem se mantido alta em razão do risco de inadimplência apresentado. Com relação ao crédito imobiliário, reproduzimos abaixo a análise; “Em relação ao crédito imobiliário, apesar da estabilidade geral, a carteira com funding do FGTS manteve seu percentual de ativos problemáticos em nível mais elevado. Considerando-se o volume menor de repactuações, o cenário econômico incerto e a dificuldade na gestão orçamentária das famílias (o que deve levá-las a demandar mais crédito, em linhas de curto prazo e mais caras), espera-se que o processo de materialização do risco de crédito da carteira de pessoas físicas prossiga nos próximos meses, ainda dentro de padrões históricos.” (Banco Central do Brasil. Relatório de Estabilidade Financeira.V21. N2. novembro de 2022. ISSN 2176-8102. DF.Pg28). Mesmo com o risco apresentado há uma tendência consolidada de crescimento de crédito imobiliário mais ainda longe do pico histórico. A nova política de crédito imobiliário pelo governo eleito ainda não é clara, tornando o cenário de incertezas mais acentuados. De forma pragmática, reedição do programa Minha Casa Minha Vida coloca em risco as COHAB's no Brasil. Neste ponto sustentamos a inovação no modelo de negócios onde a companhia passa a ser intermediária na obtenção de crédito para novas moradias de interesse social. Ainda sobre a análise de créditos no setor imobiliário, reproduzimos abaixo: Em junho de 2022, o estoque da carteira de crédito imobiliário residencial apresentava LTV médio de 54%, considerando a atualização do valor das garantias pelo IVG-R e do saldo devedor por juros e amortizações. Critérios de concessão com baixos LTVs e utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC) são características saudáveis praticadas na concessão de crédito imobiliário e que contribuem para a capacidade de o sistema absorver choques de preços em cenários extremos. (Banco Central do Brasil. Relatório de Estabilidade Financeira.V21. N2. novembro de 2022. ISSN 2176-8102. DF.Pg39). O programa oficial do governo eleito incentiva o acesso a moradia prometendo financiamentos adequados a cada tipo de público como fator estratégico para o desenvolvimento e soberania do país⁴, sendo que dependendo do modelo a ser criado pode ser um fato chave para a retomada das atividades da companhia. O cenário acima, aliado a projeções de inflação para 2023 de 4,7%⁵ somados a política de incentivo a construção de moradias de interesse social, há uma forte tendência de crescimento do setor. 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 é dependente do cenário político do país sendo que, na perspectiva de melhora da economia cria boas expectativas para 2023 e 2024. 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 2023/2024. Por fim, o novo governo que se inicia em 2023 traz a luz alguns pontos de destaque como; estímulo ao consumo de massa, gastos com o social, investimentos públicos, economia ecologicamente sustentável, aperfeiçoamento da tributação sobre comércio internacional, combate a inflação, renegociação de dívidas através de bancos públicos e incentivo a bancos privados para negociações com os inadimplentes, reindustrialização do país modernizando o parque produtivo, investimentos em habitação, apoio a micro e pequenas empresas e a valorização do salário mínimo. No caso de sucesso do plano de governo, teremos boas perspectivas a frente. Política do governo estadual e federal para o setor:

Política do Governo Federal: Conforme exposto em nossa carta de 2021/2022 o Governo Federal estimulou 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, contudo mesmo com estes estímulos, os municípios acionistas não contrataram a companhia para serviços de regularização fundiária até onde sabemos.

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 todo 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 inserido em edificações verticais, irão gerar discrepâncias socioeconômicas entre os condôminos, contudo no decorrer do último ano o enfoque do Governo de São Paulo foi a produção de unidades pela CDHU em parceria diretas com municípios. Nota-se que a proposta ⁶ do novo governo de São Paulo é no mínimo estimulante no sentido de privilegiar o setor de habitação como segue abaixo:

Oferta de Habitação: Vamos aumentar substancialmente a oferta de habitações com fomento do Estado e parceria com a iniciativa privada, com projetos de habitação que integrem espaços voltados a usos não habitacionais, como comércio e serviços, preferencialmente em áreas já urbanizadas.

• **Regularização:** Vamos promover a regularização da oferta existente, com titulação, urbanização das favelas, regularização fundiária, inclusive com retrofit de imóveis abandonados. Em relação à construção irregulares em Áreas de Proteção e Áreas de Risco, utilizar sistema de inteligência artificial via satélite para monitoramento, auxiliando a fiscalização dos municípios.

• **Adensamento urbano:** Com políticas públicas que intensifiquem o adensamento e a oferta de moradias em áreas com infraestrutura urbana já instalada.

• **Regulação:**

Instituir porções territoriais com finalidade de habitação nas regiões já urbanizadas e desenvolver outras em eixos de mobilidade, abrindo novo campo para viabilizar a construção de habitações, seja de interesse social, seja de classe média. • **Casa Verde e Amarela:** Vamos fortalecer o programa Casa Verde e Amarela, complementando-o com subsídios estaduais e municipais. • **Soluções em Habitação:** Promover projetos de habitação social de forma inovadora, de forma a resolver o problema da moradia pela utilização e não necessariamente pela questão patrimonial. • **Programas Estaduais de Habitação:** Aprimorar e intensificar os programas estaduais de habitação em andamento, referentes à produção, adequação, requalificação e regularização fundiária de unidades. • **Licenciamento:** Aprimorar o funcionamento Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) para otimizar o tempo de análise e aprovações de empreendimentos. (FREITAS, Tarcísio. Programa de Governo. Pags 23 e 24. Disponível em: https://divulgacandcontas.tse.jus.br/candidaturas/oficial/2022/BR/SP/546/candidatos/909026/5_1660082556447.pdf . acesso em 12/11/2022 as 09:00hs.) **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 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 e ajustes no balanço como forma de melhoria contábil. K) Uso intensivo do site da companhia para promover pré-cadastros habitacionais, pesquisas e demais serviços aos municípios em geral. **Fraquezas (W):** a) Ausência de caixa para investimentos em unidades habitacionais de interesse social e causando escassez orçamentária para outros investimentos que propiciem melhoria de processos internos e mercadológicos, comprometendo o planejamento estratégico como um todo; b)

Necessidade de melhoria nos processos, visando uma maior geração de receitas e redução do déficit financeiro; c) Baixo investimento em qualificação profissional, tanto por força de lei como por deficiências, resistências internas e ausência de caixa para maiores investimentos em pessoal; d)

Inadimplência por parte dos acionistas gerando incertezas quanto ao fluxo de caixa diante das demandas judiciais e pagamentos através de precatórios, 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; 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) Perspectivas dos novos governos federal e estadual em estímulo à redução do déficit habitacional; 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 à inadimplência da companhia e como consequência inclusão dos acionistas no CADIN; 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 cenário político federal gerando especulações no cenário econômico como um todo. i) Ausência de política de estado para o setor de habitação com reflexos diretos nos municípios.

Resultado econômico 2020 x 2021

Demonstração do Resultado	31/12/2021	31/12/2020
Receitas Operacionais	9.127.373	5.331.446
Variações Monetárias Ativas	-	20.138
Aplicações em Títulos e Depósitos	-	46.288
Financeiras	57.818	3.684.519
Comercialização	-	574.698
Receitas na Gestão de Créditos	3.374.018	459.040
Outras Receitas	5.695.537	546.763
Despesas Operacionais	6.948.654	7.355.328
Variações Monetárias Passivas	0	3.127
Financeiras	6.392.557	7.158.039
Despesas na Gestão de Créditos	52.882	103.210
Tributárias	503.215	90.952
Comercialização	0	
Gerais e Administrativas	6.045.280	2.877.923
Pessoal	1.397.519	1.277.526
Encargos Sociais	356.932	775.993
Serviços de Terceiros	753.764	794.202
Encargos Diversos	67.936	8.108
Materiais	11.270	17.790
Despesas diversas	85.943	4.304
Despesas não operacionais	3.371.916	
Lucro Antes do IRPJ E CSLL	- 3.866.561 -	4.901.805
(-) Contribuição Social		
(-) Imposto de Renda		
Lucro Líquido	- 3.866.561 -	4.901.805

A redução das despesas operacionais e incremento de receitas refletem o esforço da gestão da companhia na redução de custos e aumento de receitas. Contudo o resultado apresentado ainda não possibilita uma melhoria de caixa como forma de novos investimentos. **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 2022, obtivemos uma receita total com recebimento de tarifas de minutas de escritura, na ordem de R\$ 98.811,58 com 364 recebimentos. Estabelecemos como meta para 2023 o número de 293 mutuários para a emissão de minutas, com uma receita adicional ao orçamento prevista na ordem anual de R\$ 72.000,00, contudo as perspectivas atuais apontam crescimento nesta meta na ordem de 40% aproximadamente. **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 ao longo de 2023. **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 2023. 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 2022 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 Ministério de Desenvolvimento Regional, o déficit habitacional no Brasil é de 5,8 milhões de moradias⁷, já a Secretaria de Habitação de São Paulo aponta somente no estado de São Paulo um déficit de 1,2 milhões de moradias, tais cenários são extremamente atrativos e geram 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 apóiem os custos necessários para a manutenção da companhia, e esta situação apresenta um grande risco de tornar a COHAB Bandeirante inadimplente junto às obrigações que possui, principalmente com a Caixa Econômica Federal. Caso isso ocorra, os municípios serão automaticamente inscritos no CADIN. Em assembleia realizada em abril de 2022, foi emitido um relatório confidencial de planejamento de longo prazo, até 2030, com todas as variáveis atuais e suas possibilidades, contudo até a conclusão do presente relatório não recebemos o feedback dos acionistas que receberam o relatório com as devidas sugestões de ações efetivas para a recuperação/encerramento da companhia. 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 pós pandêmico, esperamos colher os frutos deste trabalho no decorrer dos próximos anos. Colocado em votação, a CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS exercício 2023 e 2024, foi aprovada pela unanimidade dos presentes. Em seguida passou-se para o **item B) Empreendimento Pindamonhangaba**, referente ao imóvel localizado na Av. Nossa Senhora do Bonsucesso, matrícula nº 9.186 do CRI de Pindamonhangaba, com área de 849.842.757 m², tendo sido exposto pelo Diretor-Presidente, que a Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba notificou a Companhia sobre o lançamento tributário, referente Processo Administrativo nº 17.375/2022, para cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano dos exercícios de 2017 a 2022, no montante de R\$ 4.759.775,89 (quatro milhões setecentos e cinquenta e nove mil, setecentos e setenta e cinco reais e oitenta e nove centavos). Informou o Diretor que a Companhia ingressou em 12 de maio de 2022 com recurso ao Processo Administrativo sob n.º 26.698/2022, com base em Convênio firmado com aquela municipalidade em 24 de junho de 1979, em especial a Cláusula XI a qual especifica que : " *Todas as despesas decorrentes de certidões, emolumentos, taxas, aprovação de plantas do loteamento e das construções, solicitação de*

habite-se, com referência a área de terreno e do respectivo núcleo habitacional, bem como as decorrentes das obrigações assumidas na cláusula V letra "b" e todos os impostos e taxas incidentes sobre terrenos e/ou construções quando ainda de propriedade da COHAB BANDEIRANTE, serão da exclusiva responsabilidade e ônus da Prefeitura", bem como, comprovação do recolhimento de ITR - Imposto Territorial Rural em todos os exercícios citados, no entanto, sem apreciação do mérito, culminando na citada notificação, a qual será devidamente contestada, através de recurso administrativo, no prazo estabelecido pelo Código Tributário Municipal. Foi ainda ratificada a autorização para alienação do imóvel, através de Procedimento de licitação e/ou Credenciamento ou Chamamento Público para recebimento e seleção de propostas, para a realização de parceria comercial para implantação de loteamento. Colocado em votação, por unanimidade, foi aprovado pelos presentes as medidas adotadas pela Companhia. **C) Outros Assuntos.** O Diretor-Presidente solicitou aos presentes, adequação dos honorários do Diretor-Superintendente Getúlio Troiano Filho, o qual encontra-se com valor inferior ao salário recebido pelo advogado da Companhia, razão pela qual, solicita autorização para que a partir de janeiro de 2023 o Diretor-Superintendente tenha um reajuste de R\$ 1.000,00 (Um mil reais), passando a perceber mensalmente R\$ 11.521,25. Colocado em votação foi aprovado pelos presentes. Nada mais a ser dito, lavrou-se a presente ata, que lida e aprovada, vai assinada pelos presentes: **FÁBIO VINICIUS POLIDORO, RITA DE CÁSSIA SISTE BERGAMASCO e JOSÉ FERNANDO LOBATO.** Declaramos que a presente ata é cópia fiel do livro de atas da Companhia. Campinas, 15 de dezembro de 2022.

FVL

FÁBIO VINICIUS POLIDORO
Presidente Conselho Administração

