



247

JUCESP PROTOCOLO
2.499.732/23-4

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

23 DE AGOSTO DE 2023.

CNPJ Nº 46.065.546.0001-21

NIRE Nº 3530004990-0



Aos vinte e três dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três, na sede da **Companhia de Habitação Popular Bandeirante - COHAB BANDEIRANTE**, NIRE Nº 3530004990-0 e CNPJ nº 46.065.546/0001-21, à Rua Barão de Jaguará, 1481 – 6º andar, sala 63, em Campinas - São Paulo, realizou-se a Assembleia Geral Extraordinária, com acionistas regularmente convocados através de e-mails (cópias anexas) e publicidade no sítio eletrônico da Companhia <https://cohabbandeirante.com.br/convocacoes-para-assembleias-geral-e-extraordinarias/>, nos termos do disposto no artigo 295 da Lei 6.404/1976 alterado pela Lei 13.818/2019 que autorizou a dispensa da publicação por edital de convocação. Em segunda chamada, a reunião contou com o comparecimento em número legal (08/17), conforme assinaturas apostas no “Livro de Presença”. Abriu o trabalho o Diretor-Presidente **Dr. José Fernando Lobato**, brasileiro, casado, RG nº3.407.461 SSP/SP e CPF/MF nº 019.607.668-48, residente e domiciliado em Jaguariúna/SP, à Rua Amazonas nº 1420, Jardim Alice, Centro, o qual ofereceu a presidência do trabalho aos presentes, não havendo interesse, declinado em unanimidade para que ele permanecesse na Presidência, sendo secretariado pela Sra. Isabel Cristina Pozzato de Souza. O Diretor Presidente iniciou a Assembleia agradecendo a presença de todos, informando sobre as cópias da apresentação e do Relatório do

Tribunal de Contas, referente exercício 2022, as quais estão sendo entregues a todos os presentes, explicando sobre alguns dos apontamentos, os quais serão explanados conforme pauta; discorreu sobre mudanças já implantadas, destacando que o próprio Tribunal de Contas reconhece o esforço da Diretoria, no entanto, aponta a real necessidade de retorno das atividades com urgência, para a recuperação da Companhia. A seguir, solicitou ao Diretor-Superintendente Getúlio Troiano Filho, para dar prosseguimento, passou-se então a Ordem do Dia Item A) Aprovação Previsão Orçamentária para exercício 2024. O Diretor-Superintendente iniciou a explanação sobre a previsão orçamentária para o exercício de 2024, apresentado inicialmente o orçamento de 2023, o Quadro de Receitas e Despesas previstas e realizadas até 31/07/2023, conforme abaixo;

Receitas	Total 2023		a realizar	realizado
	PREVISTO	REALIZADO		
(1) Total de Aportes	R\$ 2.955.491,03	R\$ 1.396.556,58	53%	47%
(2) Total de receitas de mutuários	R\$ 1.674.537,63	R\$ 1.089.091,85	35%	65%
(3) Total de tarifas pagas por mutuários	R\$ 116.900,00	R\$ 74.254,83	36%	64%
(4) Total de receitas de serviços para prefeituras acionistas	R\$ 92.136,00	R\$ 57.843,64	37%	63%
(5) Total de receitas de serviços para terceiros	R\$ 60.000,00	R\$ -	100%	0%
(6) Total de receitas origem financeira	R\$ 680.004,00	R\$ 189.809,16	72%	28%
(7) Receitas Origem Jurídica	R\$ 385.627,71	R\$ 564.373,32	-44%	144%
(8) Total de receitas de locações	R\$ 148.800,00	R\$ 70.385,45	53%	47%
(9) Total de receitas vendas de ativos	R\$ 763.000,00	R\$ 413.046,45	48%	54%
(10) Total de recebimentos de mutuários - Jaguaruna	R\$ 174.492,24	R\$ 113.460,12	35%	65%
Total receitas projetadas	R\$ 7.050.988,61	R\$ 3.958.821,40	44%	56%
Despesas				
(99.1) Folha de Pagamento + Benefícios + Conselho Fiscal	R\$ 1.620.130,09	R\$ 940.223,20	42%	58%
(99.2) Despesas Financeiras	R\$ 25.680,00	R\$ 10.679,11	58%	42%
(99.3) Despesas administrativas SEDE	R\$ 301.008,00	R\$ 153.711,20	49%	51%
(99.4) Serviços de Terceiros	R\$ 416.677,20	R\$ 239.705,16	42%	58%
(99.5) Uso e manutenção da frota de veículos	R\$ 86.768,00	R\$ 50.345,34	42%	58%
(99.6) Marketing e customer care	R\$ 204.000,00	R\$ 105.481,11	48%	52%
(99.7) Despesas diversas	R\$ 8.400,00	R\$ 2.777,55	67%	33%
(99.8) Pagamento CEF + Repasse Jaguaruna	R\$ 3.013.692,24	R\$ 1.737.380,75	42%	58%
(99.9) Departamento Jurídico	R\$ 839.564,60	R\$ 198.959,21	76%	24%
(99.10) Impostos	R\$ 496.168,48	R\$ 136.391,57	73%	27%
Total de despesas projetadas	R\$ 7.012.088,61	R\$ 3.575.654,20	49%	51%
(-) CAPEX	R\$ 38.900,00	R\$ 7.128,53	82%	18%
Total de déficit / superávit mensal / anual	R\$ -	R\$ 376.038,67		

Cada tópico foi explanado tendo como destaque nas receitas (1) Aportes de Custeio aquém do previsto (2) Receitas de Mutuários acima do previsto (3) tarifa dos mutuários acima do previsto (4) Receita de serviços para prefeituras acionistas acima do previsto, (5) Receitas serviços para terceiros sem receita até o momento, (6) Receitas de origem financeira abaixo do previsto (7) Receitas de origem jurídica muito acima do previsto (8) Locações dentro do previsto (9) Receitas de locações dentro do previsto (9) Receitas de venda de ativos dentro do previsto (10) receitas mutuários Jaguaruna acima do previsto. Ainda relativo as receitas, o destaque negativo foi relativo aos aportes de

CPA

CPA

custeio a receber com 47% do previsto realizado. Importante ressaltar que nos aportes de custeio os valores já contemplam recebimento de acordos e que, mesmo assim ficaram abaixo do previsto. No quesito despesas, nota-se o equilíbrio nos números finais que representam 51% do previsto para o sétimo mês do exercício. Destaca-se neste número a provisão de custos do departamento jurídico que ficaram abaixo do previsto, em razão das estratégias de execuções dos processos da AMAR explicados mais a frente pelo Dr. Gustavo. Outro ponto relevante é relativo à folha de pagamento que passou a contemplar novas faixas salariais para os concursados e dissídio do mês de maio, além de ajustes de critérios contábeis efetuados neste semestre. O Diretor Superintendente ainda informou a disponibilidade de caixa em 31/07/2023, colocou que temos um saldo positivo em caixa no valor aproximado de R\$ 2.000,000,00 já descontado a reserva legal, sendo que já chegamos a ter o valor em torno de R\$ 900.000,00. Passou-se então para a demonstração do Orçamento para 2024, sendo apresentado pelo Diretor Superintendente a previsão dos Aportes de Custeio, no total de R\$ 1.914.549,08 demonstrando que houve uma defasagem com relação aos valores previstos para 2023, que constou no valor de R\$ 2.955.491,03.

Receitas	Total 2024
(1) Total de Aportes	
Total de Receitas de Prestações e quitações mutuários	R\$ 1.914.549,08
(3) Total de tarifas pagas por mutuários	R\$ 133.700,00
(4) Total de receitas de serviços para prefeituras acionistas	R\$ 114.721,68
(5) Total de receitas de serviços para terceiros	R\$ 60.000,00
(6) Total de receitas origem financeira	R\$ 300.000,00
(7) Receitas Origem Jurídica	R\$ 400.119,12
(8) Total de receitas de locações ativos e estoques	R\$ 299.945,04
(9) Total de receitas vendas de ativos	R\$ 1.624.000,00
(10) Total de recebimentos de mutuários - Jaguariuna	R\$ 146.338,67
(11) Incremento de caixa da companhia	R\$ 500.000,00
Total receitas projetadas, sem aportes de custeio	R\$ 5.493.371,59
Despesas	
(99.1) Folha de Pagamento + Benefícios + Conselho Fiscal	R\$ 1.950.088,09
(99.2) Despesas Financeiras + Impostos Financeiros	R\$ 63.600,00
(99.3) Despesas administrativas SEDE	R\$ 311.208,00
(99.4) Serviços de Terceiros	R\$ 409.426,04
(99.5) Uso e manutenção da frota de veículos	R\$ 88.188,00
(99.6) Marketing e customer carer	R\$ 234.000,00
(99.7) Despesas diversas	R\$ 8.400,00
(99.8) Pagamento CEF + Repasse Jaguariuna	R\$ 2.881.376,67
(99.9) Departamento Jurídico	R\$ 501.650,00
(99.10) Impostos	R\$ 505.338,55
	R\$ -
Total de despesas projetadas	R\$ 6.953.255,35
(-) CAPEX	R\$ 26.900,00
	R\$ (1.486.783,76)
EBITDA	R\$ (1.486.783,76)
Total de déficit mensal / anual	R\$ (1.486.783,76)

CM

AS

Explicou todo o trabalho e esforços que a Diretoria vem realizando, buscando tornar a empresa saudável, reduzindo cada vez mais a necessidade do recebimento dos aportes, enfatizando que se houver empenho dos acionistas, para que possam usar da terceirização de serviços através da Companhia, como forma de prestigiar e propiciar mais alternativas, para solução da dependência financeira. Explicou ainda, que no exercício de 2023 o caixa da Companhia disponibilizou o valor de R\$ 500.000,00 para ajudar na redução dos aportes e que o mesmo valor está sendo previsto para o orçamento de 2024 e ainda, em razão da AMAR e Ações desenvolvidas dentro da Companhia, buscamos acelerar a obtenção de receitas na regularização de minutas de escrituras e ações de combate a inadimplência e intensificação na venda de ativos. Apresentou o quadro comparativo dos exercícios de 2021 a 2024, evidenciando a redução do déficit orçamentário, a saber:

Receitas	Total Previsto 2024	Total Previsto 2023	Total Previsto 2022	Total Previsto 2021
(1) Total de Aportes				
Total de Receitas de Prestações e quotas mutuários	R\$ 1.914.549,08	R\$ 1.674.537,63	R\$ 1.682.935,78	R\$ 2.223.443,28
(3) Total de tarifas pagas por mutuários	R\$ 133.700,00	R\$ 116.900,00	R\$ 77.540,00	R\$ 80.640,00
(4) Total de receitas de serviços para prefeituras acionistas	R\$ 114.721,68	R\$ 92.136,00	R\$ 83.760,00	R\$ 146.687,28
(5) Total de receitas de serviços para terceiros	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 260.640,00	R\$ -
(6) Total de receitas origem financeira	R\$ 300.000,00	R\$ 680.004,00	R\$ 21.600,00	R\$ 78.000,00
(7) Receitas Origem Jurídica	R\$ 400.119,12	R\$ 385.627,71	R\$ 30.000,00	R\$ 6.000,00
(8) Total de receitas de locações ativos e estoques	R\$ 299.945,04	R\$ 148.800,00	R\$ 148.800,00	R\$ 121.200,00
(9) Total de receitas vendas de ativos	R\$ 1.624.000,00	R\$ 763.000,00	R\$ 763.000,00	
(10) Total de recebimentos de mutuários - Jaguaruna	R\$ 146.336,67	R\$ 174.492,24		
(11) Incremento de caixa da companhia	R\$ 500.000,00			
Total receitas projetadas , sem aportes de custeio	R\$ 5.493.371,59	R\$ 4.095.497,58	R\$ 3.068.275,78	R\$ 2.655.970,56
Despesas				
(99.1) Folha de Pagamento + Benefícios + Conselho Fiscal	R\$ 1.950.088,09	R\$ 1.620.130,09	R\$ 1.988.277,10	R\$ 2.961.138,95
(99.2) Despesas Financeiras + Impostos Financeiros	R\$ 63.600,00	R\$ 25.680,00	R\$ 128.400,00	R\$ 21.840,00
(99.3) Despesas administrativas-SEDE	R\$ 311.208,00	R\$ 301.008,00	R\$ 170.600,00	R\$ 194.000,00
(99.4) Serviços de Terceiros	R\$ 409.426,04	R\$ 416.677,20	R\$ 459.500,00	R\$ 425.512,00
(99.5) Uso e manutenção da frota de veículos	R\$ 88.168,00	R\$ 86.768,00	R\$ 29.500,00	R\$ 30.600,00
(99.6) Marketing e customer carer	R\$ 234.000,00	R\$ 204.000,00	R\$ 208.200,00	R\$ 285.360,00
(99.7) Despesas diversas	R\$ 8.400,00	R\$ 8.400,00	R\$ 18.000,00	R\$ 80.000,00
(99.8) Pagamento CEF + Repasse Jaguaruna	R\$ 2.881.376,67	R\$ 3.013.692,24	R\$ 2.804.000,00	R\$ 2.640.028,00
(99.9) Departamento Jurídico	R\$ 501.650,00	R\$ 839.564,80	R\$ 930.840,00	R\$ 117.840,00
(99.10) Impostos	R\$ 505.338,55	R\$ 496.168,48	R\$ 240.762,00	R\$ 240.428,00
Total de despesas projetadas	R\$ 6.953.255,35	R\$ 7.012.088,61	R\$ 6.778.079,10	R\$ 6.996.744,95
(-) CAPEX	R\$ 26.900,00	R\$ 38.900,00	R\$ 54.500,00	R\$ -
EBITDA	R\$ (1.486.783,76)	R\$ (2.956.491,03)	R\$ (3.764.303,32)	R\$ (4.340.774,39)
Total de déficit mensal / anual	R\$ (1.486.783,76)	R\$ (2.956.491,03)	R\$ (3.764.303,32)	R\$ (4.340.774,39)

Passou-se então para a demonstração da Distribuição dos Aportes de Custeio por acionistas com os valores anuais, sendo que os valores mensais devidos serão devidamente oficializados e encaminhados ainda no presente mês.

Handwritten signature

Handwritten signature

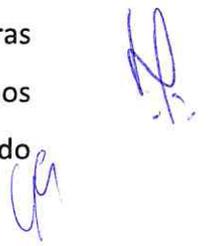
APORTES DE CUSTEIO NECESSÁRIOS PARA O ANO DE 2023	Total 2024
Prefeitura Municipal de Amparo	R\$ 159.977,93
Prefeitura Municipal de Araras	R\$ 166.965,82
Prefeitura Municipal de Iracemápolis	R\$ 37.615,63
Prefeitura Municipal de Jaguariúna	R\$ 446,04
Prefeitura Municipal de Leme	R\$ 109.724,64
Prefeitura Municipal de Limeira	R\$ 109.873,32
Prefeitura Municipal de Mogi-Guaçu	R\$ 166.965,82
Prefeitura Municipal de Pedreira	R\$ 147.766,31
Prefeitura Municipal de Piracicaba	R\$ 166.965,82
Prefeitura Municipal de Pirassununga	R\$ 52.780,82
Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista	R\$ 15.016,52
Prefeitura Municipal de Sorocaba	R\$ 112.995,57
Prefeitura Municipal de Valinhos	R\$ 166.965,82
Prefeitura Municipal de Vinhedo	R\$ 71.216,94
José Fernando Lobato	R\$ 297,36
Leonor Trínco de Camargo Penteadó	R\$ 297,36
Fernanda de Cássia Araújo Costa	R\$ 297,36
	R\$ -
Ações em Tesouraria	R\$ 594,71
Total de aportes de custeio necessários - Anual	R\$ 1.486.783,76

Os diretores concluíram a apresentação da previsão orçamentária, colocando-se à disposição para os esclarecimentos de eventuais dúvidas. Na sequência o Diretor Superintendente finalizou a apresentação, reiterando a importância do empenho de todos no sentido de evitar que a Companhia deixe de honrar seus compromissos em razão da ausência de aportes e reforçou a necessidade de inclusão da COHAB como ativo na contabilidade das Prefeituras Acionistas, neste ponto o Dr Greg representante da PM de Limeira, ressaltou que o próprio apontamento do TCE/SP a respeito da necessidade de inclusão da COHAB Bandeirante como ativos pertencente as prefeituras, esclarece a aprovação das LDO's junto as câmaras municipais, visto que é uma exigência legal. O Diretor Presidente assumiu a palavra questionando se algum acionista gostaria de levantar mais algum assunto e, não havendo manifestação, foi colocada em votação a aprovação dos aportes e previsão orçamentária, sendo aprovado pela unanimidade dos presentes. A seguir o Diretor Presidente seguindo a pauta estabelecida, passou a discorrer sobre o **Item B) NEGOCIAÇÃO COM MUTUÁRIOS DA AMAR – ASSOCIAÇÃO DOS MUTUARIOS DE ARARAQUARA**. O Diretor-Presidente solicitou que o advogado da Companhia Dr. Luis Gustavo Rissato de Souza, explanasse sobre os aspectos jurídicos do

Handwritten signature

Handwritten initials

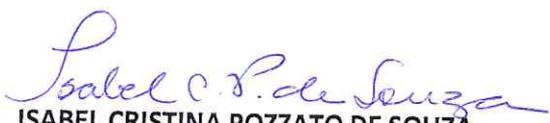
processo, que iniciou sua fala explanando acerca do histórico da demanda e sua origem. Que atualmente há cerca de 250 (trezentos e cinquenta) contratos ainda vinculados à associação e que demandam atenção face ao prazo prescricional que ocorrerá em novembro de 2025. Que as ações demandam custo para companhia, face ao indeferimento da justiça gratuita intentada em casos já distribuídos na comarca de Araraquara, tais como custas iniciais, diligência de oficial de justiça e perícia. Que o deslinde destas ações será apurado o *quantum* devido por cada mutuário e somente após a fixação deste valor é que a Cohab poderá efetivamente cobrar o valor ou buscar o imóvel objeto do compromisso de compra e venda inicial. Lembrou que face a característica dos contratos que em sua grande maioria foram formalizados na década de 1990 entende que após a homologação do *quantum* devido a situação de cada mutuário terá que ser verificada caso a caso para que a Companhia receba efetivamente valores destes compromissos não quitados. Que face esta especificidade é colocada a Assembleia o formato das renegociações para aprovação. Colocado em discussão ficou aprovado que as renegociações deverão ser buscadas, inclusive administrativamente, concluindo e autorizando a isenção de multa e mora. Após o Diretor Superintendente apresentou as planilhas demonstrando situações detectadas e montante de dívida a ser negociada com os promitentes compradores e em especial, algumas situações em que o valor atualizado supera em muito o valor de mercado do próprio imóvel. Após diversos questionamentos e explicações, considerando-se a situação ainda em trâmite perante as Varas Cíveis de Araraquara, foi aprovado por unanimidade dos presentes a proposta para que o valor principal seja corrigido até a data do acordo e que multa e mora, caso a caso poderão ser excluídos, bem como, que em caso de futura inadimplência, o valor inicial deverá ser retomado e considerado o valor total da execução. A seguir o Presidente seguindo a pauta estabelecida, passou a discorrer sobre o **Item C) APONTAMENTOS TRIBUNAL DE CONTAS- RELATÓRIO DE FISCALIZAÇÃO EXERCÍCIO 2022**, cuja cópia do Processo TC. Nº 2223.989.22, foi entregue a todos os presentes, sendo que os ausentes receberam cópia via e-mail /AR com destaque para a recomendação do Auditor Fiscal para encaminhamento dos autos aos respectivos conselheiros julgadores dos municípios acionistas, de forma que adequem suas futuras leis orçamentárias, destinando dotação à COHAB Bandeirante, em especial, aos municípios inadimplentes. Passou-se então para o **item D) OUTROS ASSUNTOS**, sendo



relatado pelo Diretor Presidente, que diante do enfático apontamentos do Tribunal de Contas, citando que "os ativos da Companhia permitem vislumbrar um horizonte mais favorável" e "Por essa razão, mostram-se necessários esforços por parte da COHAB no sentido de buscar as melhores soluções possíveis para todos os imóveis sob sua responsabilidade, de forma a buscar uma condição de sustentabilidade financeira mais favorável e também a atingir com maior preponderância suas finalidades estatutárias para fornecimento de habitações de interesse social" a Companhia estará atuando para que os imóveis próprios nos diversos municípios, tenham sua situação regularizada através de alienação ou cobrança de alugueis, para tanto, os Contratos de Comodato vigentes serão encerrados no final de dezembro de 2023, com cobrança de aluguel à partir de 01 de janeiro de 2024 conforme valores de mercado, nos termos de aprovação já ocorrida em Assembleia Geral Ordinária, a qual está sendo colocada na presente discussão. Após diversos questionamentos e manifestações, colocado em discussão a cobrança de aluguel, foi aprovado por unanimidade dos presentes, ratificando-se a aprovação anterior, devendo as respectivas prefeituras serem comunicadas com antecedência, para as providências cabíveis, inclusive, quanto a previsão em suas respectivas Leis de Diretrizes Orçamentárias – LDO. Não havendo nenhuma manifestação e nada mais a ser dito, lavrou-se a presente ata, assinada pelos presentes: **GREG DE OLIVEIRA MENDES ASSUMPÇÃO NEUBAUER** -pp. PM. Limeira; **RITA DE CÁSSIA SISTE BERGAMASCO** -PM. Jaguariúna; **ALEXANDRE NATALI** – pp. PM Amparo; **GABRIEL JOSÉ RAMOS JUNQUEIRA FERREIRA** – PM São João da Boa Vista; **ANDREIA RIBEIRO GOMES** – pp. PM. Piracicaba; **RAFAEL BASSI** – pp. PM. Valinhos; **JOSÉ FERNANDO LOBATO** – Diretor-Presidente; **GETÚLIO TROIANO FILHO** – Diretor-Superintendente e Isabel Cristina Pozzato de Souza-Secretária. Declaramos que a presente é cópia fiel do livro de atas da Companhia. Campinas, 23 de agosto de 2023.


JOSÉ FERNANDO LOBATO

DIRETOR-PRESIDENTE


ISABEL CRISTINA POZZATO DE SOUZA

SECRETÁRIA

