JUCESP

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE
CNPJ Nº 46.065.546.0001-21

ATA DA 103ª REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE.

Aos vinte e seis dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis, 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 Jaguara, 1481 —6º andar, Conjunto 63, em Campinas - São Paulo, sob a Presidência do Sr. DAVID HILÁRIO NETO, brasileiro, casado, prefeito municipal, RG/SSP/SP n º 47.919.018-5 e CPF/MF n º 399.144.228-02, residente e domiciliado à Rua Vicente M. dos Santos, 19, apartamento 72, Jardim Berlim, Jaguariúna/SP — CEP n º 13.910-001, com a presença de todos os Conselheiros (03/03), nos termos do parágrafo primeiro do artigo 18 dos Estatutos Sociais, foi dado início aos trabalhos de abertura da 103ª Reunião do Conselho de Administração da Companhia de Habitação Popular Bandeirante Cohab - Bandeirante, devidamente convocados através do Ofício Cohab-BD/P/ nºs 06 e 07, de 06/08/2026, (cópias anexas), declarando a seguinte pauta: A) Referendar aprovações realizadas na Assembleia Geral Extraordinária, de 26 de agosto de 2026. Examinados os documentos antes referidos e considerados na

JUCESP

mais perfeita ordem e correção, por unanimidade, os presentes referendaram todas as aprovações ocorridas na Assembleia Geral Extraordinária. Passou-se então ao Item B) **Aprovação da Carta Anual de Políticas Públicas, exercício 2027.** Em conformidade com o art.8°, 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 2027.** APRESENTAÇÃO. Em conformidade com o art.8°, 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 2027. 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: DAVID HILÁRIO NETO, FÁBIO POLIDORO 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. Interesse público subjacente às atividades empresariais. A COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE – COHAB BD é uma sociedade de economia mista intermunicipal, constituída de conformidade com as Leis Municipais nos. 737, de 25/09/1.967, de Araras; 586, de 26/09/1.967, de Amparo; 605, de 26/09/1.967, de Valinhos; 1.523, de 29/09/1.967, de Piracicaba; 563, de 20/09/1.967, de Pedreira; 528, de 12/10/1.967, de Mogi Guaçu; 1.011, de 05/10/1.967, de Limeira; 1.476, de 05/10/1.967, de Sorocaba; 60, de 12/09/1.967, de Leme; 496, de 12/10/1.967, de Vinhedo; 848, de 11/10/1.967, de Pirassununga; 189, de 13/10/1.967, de Iracemápolis; 277, de 11/10/1.967, de Jaguariúna; 265, de 10/10/1.967, de São João da Boa Vista, todos do Estado de São Paulo, para atender ao interesse público de estudar problemas de habitação, principalmente

JUCESP

de habitação popular, além de planejar e executar suas soluções, visando tornar acessível às classes de menor renda a aquisição ou construção de casa própria. POLÍTICAS PÚBLICAS : Como orientação estratégica, a COHAB 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

JUCESP

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 contribuírem 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. **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 exercício 2027 e detalhado a seguir no 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,

JUCESP

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. **Análise do macro ambiente de negócios:** A análise do macroambiente de negócios é crucial para entender os fatores externos que podem impactar uma companhia de habitação popular. Utilizando o modelo PESTEL (Político, Econômico, Social, Tecnológico, Ecológico e Legal), podemos avaliar as influências externas que podem afetar a operação e o sucesso da companhia. Com base nos relatórios "Focus - Relatório de Mercado" e "Relatório de Estabilidade Financeira", aqui está uma análise detalhada: **Político.** Estabilidade Governamental: A estabilidade política é essencial para a continuidade de políticas habitacionais e incentivos fiscais. Mudanças governamentais podem influenciar diretamente o setor através de novas políticas de habitação e subsídios. **Políticas Habitacionais**: Programas governamentais de apoio à habitação popular, como subsídios e financiamentos facilitados, são críticos. A continuidade e expansão desses programas podem impactar positivamente a demanda. **Sócios**: A influência dos agentes políticos nas Prefeituras Acionistas é fator de risco para a companhia diante da inércia por parte de alguns agentes que, ignoram a companhia e as possibilidades de promover significativas mudanças nas demandas por habitação de interesse social e popular em seus municípios. **Econômico: Crescimento Econômico:** A estimativa de crescimento do PIB de 2026 entre 1,9% a 2,3% sugere um ambiente econômico em recuperação, o que pode aumentar a confiança do consumidor e a demanda por habitação. **Taxas de Juros**: De acordo com o relatório Boletim Focus mais recente , as estimativas para o fechamento dos próximos anos são: Fim de 2027: Projeção centralizada em 12,00% ano. **Fim de 2028**: Estimativa de convergência de longo prazo para 10,50% ao ano. Apesar da flexibilização, a taxa segue em patamar restritivo de dois dígitos. A tendência de redução das taxas de juros (Selic) pode facilitar o crédito, afetando tanto a companhia quanto seus clientes. Isso pode aumentar a acessibilidade ao financiamento habitacional. **Inflação:** De acordo com as projeções atuais do mercado financeiro indicam que a inflação oficial do Brasil (IPCA) deve fechar

JUCESP

em 2027 em 4,24%. A inflação impacta o custo dos materiais de construção e o poder de compra das famílias. O controle da inflação é vital para manter a viabilidade financeira dos projetos habitacionais. **Social: Demografia:** Mudanças demográficas, como o crescimento populacional e o grau de urbanização, aonde mais de 85% da população vive em áreas urbanas, aumentam a demanda por habitação acessível. A companhia deve considerar essas tendências para planejar novos projetos em conjunto com seus acionistas. **Renda e Desigualdade**: A distribuição de renda e a desigualdade socioeconômica no Brasil permanecem como desafios estruturais históricos. Embora o país tenha registrado recordes na massa de rendimento disponível e reduções pontuais nos índices de pobreza nos últimos anos, a concentração de riqueza no topo da pirâmide social continua as mais elevadas do mundo, o que limita a capacidade de aquisição de imóveis, pelas famílias de baixa renda, destacando a necessidade de soluções habitacionais acessíveis. **Tecnológico: Inovações em Construção:** O setor de construção civil no Brasil hoje passa por um ciclo acelerado de modernização tecnológica, pressionadas pela escassez de mão de obra e pela necessidade de precisão fiscal sob a reforma tributária, fazendo que as empresas do setor migrem do modelo artesanal para a construtivos tradicionais. **Digitalização e Fintechs:** A digitalização dos serviços financeiros, incluindo o uso de fintechs, pode facilitar o acesso ao crédito e melhorar a experiência do cliente no processo de compra de imóveis. Importante frisar que, as fintechs estejam em conformidade com os órgãos reguladores e integrantes do Fundo Garantidos de Crédito. **Ecológico: Sustentabilidade**: A crescente conscientização ambiental e as políticas de sustentabilidade exigem que as companhias adotem práticas de construção verde. Isso pode incluir o uso de materiais sustentáveis e eficiência energética nos projetos. **Regulamentações Ambientais**: As regulamentações ambientais podem impactar os custos de construção, mas também oferecem oportunidades para diferenciação através de certificações verdes. **Legal: Regulamentações de Construção:** As leis de zoneamento e construção podem influenciar a localização e o custo dos projetos habitacionais. É crucial para a companhia estar em conformidade com todas as regulamentações de seus acionistas e outros municípios que pretende empreender. **Proteção ao Consumidor**: Leis

JUCESP

que protegem os direitos dos consumidores, como garantias de qualidade e segurança, são importantes para manter a confiança do cliente e evitar litígios. **Perspectivas para o Mercado Imobiliário de Habitação de Interesse Social (HIS) em 2027.** As perspectivas para o mercado imobiliário de habitação de interesse social são moldadas por uma combinação de fatores econômicos, sociais, políticos e tecnológicos. Com base nas informações dos relatórios "Focus - Relatório de Mercado" e "Relatório de Estabilidade Financeira", podemos delinear algumas tendências e expectativas para este setor específico: **Demanda Crescente por Habitação Acessível: Crescimento Populacional e Urbanização:** O aumento da população urbana continua a impulsionar a demanda por habitação acessível. As cidades enfrentam desafios de acomodar uma crescente população, o que cria oportunidades para o desenvolvimento de projetos de habitação de interesse social. **Necessidade de Redução do Déficit Habitacional:** Em muitos países, especialmente em economias emergentes, há um déficit significativo de habitação, o que aumenta a necessidade de soluções habitacionais acessíveis e sustentáveis. **Políticas Públicas e Incentivos Governamentais: Programas de Subsídios e Financiamentos:** Governos frequentemente implementam programas de subsídios e financiamentos acessíveis para apoiar a habitação de interesse social. A continuidade e expansão dessas políticas são cruciais para o crescimento do setor. **Parcerias Público-Privadas (PPPs):** A colaboração entre o setor público e privado pode acelerar o desenvolvimento de projetos habitacionais, alavancando recursos e expertise de ambos os lados. Impacto Econômico e Financeiro. **Taxas de Juros e Acessibilidade ao Crédito:** As taxas de juros influenciam diretamente a acessibilidade ao crédito. Taxas de juros mais baixas podem facilitar o acesso ao financiamento para compradores de baixa renda, enquanto aumentos podem restringir essa acessibilidade. **Estabilidade Econômica:** O crescimento econômico estável melhora a confiança do consumidor e a capacidade das famílias de investir em imóveis. No entanto, a inflação e o comprometimento de renda ainda são desafios a serem monitorados. **Inovações Tecnológicas e Sustentabilidade: Construção Sustentável:** Há uma crescente demanda por práticas de construção sustentável, que não apenas reduzem o impacto ambiental, mas também resultam em economias de custo a curto prazo para os

JUCESP

residentes, temos como exemplo a Implantação da Fábrica da LIGHTWALL na cidade de Rio Claro em nosso Estado. **Tecnologia e Digitalização:** A digitalização no setor imobiliário, incluindo o uso de plataformas online para compra e financiamento, pode melhorar a eficiência e a acessibilidade para compradores de habitação de interesse social. **Desafios e Riscos: Regulamentações e Burocracia**: As complexidades regulatórias podem atrasar o desenvolvimento de projetos habitacionais. Simplificar processos burocráticos pode acelerar o fornecimento de habitação. **Riscos Econômicos Globais:** A volatilidade econômica global, incluindo flutuações cambiais e incertezas políticas, pode impactar o custo de materiais e a viabilidade de projetos habitacionais. O mercado imobiliário de habitação de interesse social está posicionado para crescer, impulsionado pela demanda contínua por habitação acessível e deve ser apoiado por políticas governamentais favoráveis. No entanto, o setor deve navegar por desafios econômicos e regulatórios, enquanto adota inovações tecnológicas e práticas sustentáveis para atender às necessidades de uma população urbana crescente. A capacidade de adaptação a essas dinâmicas será crucial para o sucesso a longo prazo no mercado de habitação de interesse social. Políticas Públicas e Programas Governamentais. As políticas habitacionais que favorecem as habitações de interesse social são de extrema importância por várias razões, especialmente em contextos em que há um déficit habitacional significativo e populações vulneráveis que necessitam de moradia digna. A seguir, são apresentadas as principais razões que destacam a importância dessas políticas: **Redução do Déficit Habitacional: Acesso à Moradia Digna**: Políticas habitacionais focadas em habitação de interesse social ajudam a reduzir o déficit habitacional, proporcionando acesso a moradias dignas para famílias de baixa renda que, de outra forma, não teriam condições de adquirir uma casa no mercado convencional. **Promoção da Inclusão Social: Integração Social:** Ao facilitar o acesso à habitação, essas políticas promovem a inclusão social, permitindo que famílias de baixa renda vivam em condições adequadas e próximas a serviços essenciais, como educação, saúde e transporte. **Redução da Segregação Urbana:** Políticas habitacionais eficazes podem ajudar a mitigar a segregação urbana, promovendo um desenvolvimento urbano mais equilibrado e inclusivo. **ESTÍMULO AO DESENVOLVIMENTO**

JUCESP

ECONÔMICO: GERAÇÃO DE EMPREGOS: A construção de habitações de interesse social gera empregos diretos e indiretos na indústria da construção civil e em setores relacionados, contribuindo para o desenvolvimento econômico local. **Aumento da Atividade Econômica**: Ao melhorar as condições de vida das famílias, essas políticas podem aumentar a produtividade e o consumo, estimulando a economia local. **Melhoria das Condições de Saúde e Educação: Impacto Positivo na Saúde:** Moradias adequadas reduzem a exposição a condições insalubres, o que pode diminuir a incidência de doenças relacionadas ao ambiente, melhorando a saúde geral das comunidades. **Acesso à Educação:** A estabilidade habitacional permite que crianças e jovens tenham acesso contínuo à educação, contribuindo para melhores resultados educacionais e oportunidades futuras. **Fortalecimento da Segurança e Estabilidade Familiar: Segurança e Proteção:** A posse de uma habitação segura proporciona um senso de segurança e proteção para as famílias, reduzindo a vulnerabilidade a despejos e condições de vida precárias. **Estabilidade Familiar:** A segurança de uma moradia estável contribui para a estabilidade emocional e financeira das famílias, permitindo que se concentrem em outras áreas de desenvolvimento pessoal e econômico. **Contribuição para a Sustentabilidade Urbana. Desenvolvimento Urbano Sustentável:** Políticas habitacionais podem incentivar o uso de práticas de construção sustentável e a integração de tecnologias verdes, promovendo cidades mais sustentáveis e resilientes. **Planejamento Urbano Eficiente:** Ao integrar habitações de interesse social em planos de desenvolvimento urbano, as cidades podem crescer de forma mais ordenada e eficiente, evitando a expansão descontrolada e o surgimento de favelas. **Fatores relevantes para 2027/2028. Minha Casa Minha Vida (MCMV):** A continuidade e a ampliação do programa Minha Casa Minha Vida, ou programas similares, assumem papeis essenciais para o fortalecimento da oferta de habitações de interesse social. **Subsídios e Incentivos:** Sem subsídios governamentais e incentivos fiscais essenciais para viabilizar projetos de HIS, a sua manutenção ou ampliações se tornam inviáveis para o acesso à moradia para a população de baixa renda. **Condições de Crédito:** As condições de crédito para HIS tendem a ser mais favoráveis, com

JUCESP

taxas de juros subsidiadas e prazos mais longos. A flexibilização das condições de crédito tende a aumentar a acessibilidade. **Conclusão:** A análise abrangente do mercado imobiliário de habitação de interesse social revela um cenário complexo, mas repleto de oportunidades para promover o desenvolvimento econômico e social. As políticas habitacionais que favorecem estas habitações são cruciais para enfrentar o déficit habitacional, promover a inclusão social e fomentar o crescimento econômico. Elas desempenham um papel vital em proporcionar acesso à moradia digna, integrando comunidades e estimulando a atividade econômica local. O macroambiente de negócios, influenciado por fatores políticos, econômicos, sociais, tecnológicos, ecológicos e legais, oferece tanto desafios quanto oportunidades para o setor. A estabilidade econômica, a inovação tecnológica e a sustentabilidade são elementos-chave que podem ser alavancados para superar as barreiras existentes e maximizar o impacto positivo das políticas habitacionais. A análise de estresse financeiro destaca a importância de preparar-se para cenários adversos, garantindo que companhia mantenha resiliência e estabilidade financeira. A capacidade de adaptação a mudanças nas taxas de juros, volatilidade cambial e riscos econômicos globais é essencial para sustentar o crescimento e a viabilidade dos projetos habitacionais e sobrevivência a COHAB Bandeirante. Para tanto, é de fundamental importância o apoio dos acionistas na continuidade da recuperação da companhia e inclusão desta no mercado ativo de empreendimentos de HIS. Por fim, as perspectivas para o mercado imobiliário de habitação de interesse social são promissoras, com uma demanda crescente impulsionada por tendências demográficas e urbanas. No entanto, o sucesso a longo prazo depende de uma abordagem integrada que envolva políticas públicas eficazes, inovação tecnológica e práticas sustentáveis. Ao abordar as necessidades habitacionais de populações vulneráveis, essas iniciativas não apenas melhoram a qualidade de vida, mas também contribuem para a construção de sociedades mais justas e resilientes. A colaboração entre governos, setor privado e sociedade civil será fundamental para realizar o potencial pleno dessas políticas e promover um desenvolvimento urbano inclusivo e sustentável. **Reformas no Brasil:** Diante do cenário econômico apresentado, as reformas estruturais no Brasil desempenham um papel crucial para garantir a estabilidade

JUCESP

econômica, promover o crescimento sustentável e melhorar a competitividade do país. A seguir, analisamos o impacto e a importância dessas reformas em diversos aspectos do cenário econômico atual para o ano de 2027 : **Reformas Fiscais: Controle do Déficit Público**: As reformas fiscais, implementadas pela REFORMA TRIBUTÁRIA ao longo de 2026 são essenciais para controlar o déficit público, reduzir a dívida pública e melhorar a confiança dos investidores. A estabilidade fiscal é fundamental para atrair investimentos e criar um ambiente econômico mais previsível e seguro. **Eficiência do Gasto Público:** A implementação de reformas que visem a eficiência do gasto público pode liberar recursos para investimentos em infraestrutura e programas sociais, incluindo habitação de interesse social, que são cruciais para o desenvolvimento econômico e social. **Reformas Tributárias: Simplificação e Justiça Tributária**: A implementação gradativa da REFORMA TRIBUTÁRIA iniciada em 2026, tem como objetivo simplificar o sistema atual, tornar os impostos mais justos e estimular o crescimento do país, através da simplificação, transparência, desenvolvimento e justiça fiscal , simplificando a tributação sobre o consumo, eliminando a guerra fiscal e a cumulatividade, através da criação da CBS e IBS que irão substituir os impostos PIS,COFINS,ICMS,ISS e IPI. **Aumento da Base de Arrecadação:** Reformas que ampliem a base de arrecadação sem aumentar a carga tributária podem gerar receitas adicionais para o governo, permitindo investimentos em áreas prioritárias, como saúde, educação e infraestrutura. **Reformas Trabalhistas: Flexibilidade no Mercado de Trabalho:** Reformas trabalhistas que aumentem a flexibilidade podem ajudar a reduzir o desemprego e aumentar a produtividade. Um mercado de trabalho mais dinâmico pode responder melhor às demandas econômicas e tecnológicas em constante mudança. **Proteção Social e Inclusão:** É importante que as reformas trabalhistas também garantam proteção social adequada e promovam a inclusão no mercado de trabalho, especialmente para grupos vulneráveis e trabalhadores informais. **Reformas no Setor Financeiro. Acesso ao Crédito**: Reformas que facilitem o acesso ao crédito, especialmente para pequenas e médias empresas, são essenciais para estimular o empreendedorismo e a inovação. O fortalecimento do setor financeiro pode apoiar o crescimento econômico e a criação de empregos. **Estabilidade e Regulação**: Garantir a estabilidade do

JUCESP

setor financeiro por meio de regulamentações eficazes é crucial para prevenir crises e proteger os consumidores. Reformas nesse setor devem buscar equilibrar a inovação com a segurança financeira. **Reformas na Infraestrutura.** **Investimentos em Infraestrutura:** Reformas que incentivem parcerias público-privadas e aumentem os investimentos em infraestrutura são vitais para melhorar a logística, a conectividade e a competitividade do Brasil no cenário global. **Sustentabilidade e Inovação**: Promover a sustentabilidade e a inovação em projetos de infraestrutura pode ajudar o Brasil a se preparar para os desafios futuros, incluindo as mudanças climáticas e a transição energética. **Conclusão:** As reformas estruturais no Brasil são fundamentais para enfrentar os desafios econômicos atuais e futuros, conforme destacados nos relatórios. Elas têm o potencial de transformar o ambiente econômico, promovendo crescimento sustentável, inclusão social e competitividade global. A implementação bem-sucedida dessas reformas requer compromisso político, diálogo entre stakeholders e uma visão de longo prazo que priorize o desenvolvimento econômico e social do país. Ao abordar questões fiscais, tributárias, trabalhistas, financeiras e de infraestrutura, o Brasil pode criar um ambiente mais propício para o investimento, a inovação e a prosperidade compartilhada. **Análise do Cenário Internacional:** Os fatores do mercado internacional que desempenham um papel significativo no cenário econômico de qualquer país, incluindo o Brasil, são detalhados alguns dos principais fatores internacionais que influenciam diretamente o cenário econômico brasileiro: **Taxas de Juros Globais:** **Política Monetária dos EUA e Europa:** As decisões de política monetária dos principais bancos centrais, como o Federal Reserve (Fed) nos Estados Unidos e o Banco Central Europeu (BCE), influenciam as taxas de juros globais. A elevação das taxas de juros nos EUA, por exemplo, pode atrair capital internacional de volta para economias desenvolvidas, pressionando a taxa de câmbio e aumentando o custo de financiamento externo para o Brasil. **Comércio Internacional e Tarifas:** **Acordos Comerciais e Barreiras Tarifárias**: As políticas comerciais, incluindo tarifas e acordos bilaterais ou multilaterais, afetam o fluxo de bens e serviços. Mudanças nas tarifas podem impactar as exportações brasileiras, especialmente em setores como agricultura e manufatura, que são cruciais para a economia do país. **PREÇOS DE**

JUCESP

COMMODITIES: Volatilidade nos Preços de Commodities: O Brasil é um grande exportador de commodities, como soja, minério de ferro e petróleo. As flutuações nos preços internacionais dessas commodities, muitas vezes influenciadas pela demanda global e por fatores geopolíticos, afetam diretamente as receitas de exportação do Brasil e, consequentemente, seu saldo comercial e crescimento econômico. **Câmbio e Fluxos de Capital: Taxa de Câmbio e Investimentos Estrangeiros:** A volatilidade cambial pode impactar a competitividade das exportações brasileiras e o custo das importações. Além disso, fluxos de capital estrangeiro, influenciados por percepções de risco e retornos esperados, podem afetar a liquidez do mercado financeiro brasileiro e a capacidade de financiamento do setor público e privado. **Crescimento Econômico Global : Desempenho das Economias Avançadas e Emergentes:** O crescimento econômico nas principais economias mundiais, como EUA, China e União Europeia, influencia a demanda por exportações brasileiras. Uma desaceleração econômica global pode reduzir a demanda por produtos brasileiros, afetando negativamente o crescimento econômico do país. **Incertezas Geopolíticas: Conflitos e Instabilidade Política**: As tensões geopolíticas, como conflitos regionais ou disputas comerciais e as guerras entre USA e IRÃ, UCRÂNIA e RUSSIA cria incertezas nos mercados globais, afetando o fluxo de capitais e as condições comerciais. Essas incertezas podem impactar a confiança dos investidores e as decisões de investimento no Brasil. **Mudanças Climáticas e Sustentabilidade. Políticas Ambientais Globais:** As políticas internacionais de combate às mudanças climáticas, incluindo regulamentações sobre emissões de carbono e incentivos para energia renovável, podem influenciar setores econômicos no Brasil, como agricultura e energia, pressionando por adaptações e inovações sustentáveis. Conclusão: Os fatores do mercado internacional têm uma influência direta e significativa no cenário econômico brasileiro. A capacidade do Brasil de navegar por esses desafios e oportunidades depende de políticas internas robustas, que possam mitigar os riscos e maximizar os benefícios do engajamento com a economia global. O acompanhamento atento das dinâmicas internacionais e a adaptação estratégica são essenciais para garantir a estabilidade econômica e o crescimento sustentado no Brasil, bem como promover a mudanças de rumo no

JUCESP

desenvolvimento de negócios da COHAB Bandeirante. **Políticas dos governos municipais acionistas para o setor:** Como acionistas da COHAB Bandeirante, municípios desempenham um papel fundamental na redução do déficit habitacional, especialmente no contexto econômico apresentado nesta Carta, a seguir apresentamos uma análise de como os municípios podem contribuir em conjunto com COHAB Bandeirante, para a superação dos desafios existentes: **Planejamento Urbano e Uso do Solo: Zoneamento e Regulamentação:** Os municípios têm autoridade sobre o planejamento urbano e o uso do solo, o que lhes permite designar áreas específicas para o desenvolvimento de habitação popular. Ao simplificar processos de zoneamento e reduzir a burocracia, eles podem facilitar a aprovação de projetos habitacionais e acelerar a construção. **Infraestrutura Básica:** O fornecimento de infraestrutura básica, como água, esgoto, eletricidade e transporte, é essencial para o desenvolvimento de projetos habitacionais. Municípios que investem em infraestrutura tornam áreas mais atraentes para construtoras e futuros moradores, reduzindo custos e incentivando o desenvolvimento. **Incentivos Fiscais e Financeiros: Isenções e Reduções Fiscais:** Oferecer incentivos fiscais, como isenções de impostos sobre a propriedade e taxas de construção reduzidas, pode tornar os projetos de habitação popular mais viáveis financeiramente para as companhias. **Parcerias Público-Privadas (PPPs):** Os municípios podem estabelecer juntamente com a COHAB Bandeirante, PPPs para compartilhar riscos e custos com o setor privado, promovendo o desenvolvimento de habitações populares. Essas parcerias podem incluir subsídios diretos ou indiretos para reduzir o custo final das unidades habitacionais. **Apoio Administrativo e Burocrático: Desburocratização dos Processos:** Simplificar e agilizar processos de licenciamento e aprovação de projetos pode reduzir significativamente o tempo e o custo de desenvolvimento de habitação popular. Municípios que implementam soluções digitais para processos administrativos melhoram a eficiência e a transparência. **Capacitação Técnica**: Oferecer em conjunto com a COHAB Bandeirante, suporte técnico e capacitação para pequenas construtoras locais pode aumentar a capacidade de produção de habitações populares, incentivando a inovação e a adoção de práticas de construção sustentáveis. **Engajamento Comunitário e**

JUCESP

Social. Participação da Comunidade: Envolver a comunidade local no planejamento e desenvolvimento de projetos habitacionais garante que as soluções atendam às necessidades reais dos moradores, aumentando a aceitação e o sucesso dos projetos. **Programas de Educação e Conscientização**: Implementar programas que eduquem a população sobre os benefícios da habitação popular e como acessar programas de financiamento pode aumentar a demanda e facilitar a integração social. **Monitoramento e Avaliação de Impacto. Avaliação Contínua**: Monitorar o impacto dos projetos habitacionais e ajustar políticas e práticas com base em dados e feedback da comunidade pode melhorar a eficácia das iniciativas de habitação popular. **Indicadores de Desempenho**: Estabelecer indicadores claros de desempenho para avaliar o sucesso dos projetos habitacionais e o progresso na redução do déficit habitacional ajuda a direcionar recursos e esforços de forma mais eficaz. **Conclusão.** Os municípios, ao exercerem seu papel de gestores locais, podem ser catalisadores significativos na redução do déficit habitacional, colaborando estreitamente com COHAB Bandeirante. Ao adotar estratégias integradas que combinam planejamento urbano eficiente, incentivos econômicos, apoio administrativo e engajamento comunitário, os municípios podem criar um ambiente propício para o desenvolvimento de habitações acessíveis. Essa abordagem não só ajuda a enfrentar o déficit habitacional, mas também contribui para o desenvolvimento socioeconômico sustentável das comunidades locais.As Secretarias Municipais de Habitações dos municípios acionistas são responsáveis por cumprirem os seus programas habitacionais, tendo competências e atribuições definidas por lei os programas e ações da Política Habitacional do Município. Compete às Secretarias Municipais de Habitação em conjunto com à Companhia de Habitação Popular Bandeirante – COHAB-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. Cabe destacar que, na condição de acionistas da companhia, podem em médio e longo prazo, desfrutar da retirada de dividendos advindos da lucratividade da companhia. **Política do governo estadual e**

JUCESP

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. **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 Municipais de Habitação:** Desenvolver, implantar e consolidar os programas municipais de habitação de interesse social, com apresentação de soluções mais adequadas e economicamente mais acessíveis para os munícipes, com a utilização de MÉTODOS CONSTRUTIVOS inovadores, que reduzem o custo e o tempo de entrega das unidades habitacionais. **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 . **forças (Strengths): Produto Diferenciado:** Habitação de Interesse Social (HIS) com critérios claros e subsídio público atendendo a demandas específicas de cada município acionista. **Conhecimento Técnico:** Expertise em processos de implantação, regularização e transferência de imóveis que permite melhor gerenciamento e desenvolvimento social, além de aumentar o fluxo de caixa da companhia. **Atendimento Centralizado:** Serviços centralizados que facilitam o acesso dos mutuários. **Equipes Comprometidas:** Equipes dedicadas ao futuro da companhia. Estrutura enxuta: permite velocidade nas tomadas de decisão e ações pontuais. **Portal de Serviços:** Portal eletrônico para atendimento e serviços com uso de Chat Boot otimiza o atendimento dos mutuários. **Conselho Fiscal:** Atuante, permite revisão constante nas políticas e procedimentos internos e ajustes no balanço como forma de melhoria contábil. **Recuperação e Liquidez:** A empresa tem mostrado sinais de recuperação desde 2019, com esforços para aumentar ativos, melhorar a liquidez e reduzir o endividamento.

JUCESP

federal para o setor. Política do Governo Federal: Conforme exposto em nossas cartas anteriores 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, CDHU 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 MCMV. 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 do 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

JUCESP

Parcerias Estratégicas: A COHAB Bandeirante busca parcerias com entidades como a CDHU para viabilizar empreendimentos e remover famílias de áreas de risco, alinhando-se às diretrizes do governo estadual. **Gestão de Ativos**: A valorização dos ativos e o esforço contínuo para atualizar o valor justo do ativo imobilizado demonstram um compromisso com a transparência e a melhoria patrimonial. **Fraquezas (Weaknesses): Inadimplência dos Acionistas:** Há um histórico de inadimplência por parte dos acionistas, o que afeta a capacidade de investimento e a saúde financeira da empresa. A inadimplência por parte de alguns acionistas gera 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. **Dependência de Ações Judiciais:** A COHAB Bandeirante está envolvida em várias ações judiciais, incluindo cobranças e execuções fiscais, o que pode desviar recursos e foco da gestão. **Dificuldades Orçamentárias:** Dificuldades na execução orçamentária e cumprimento de metas diante da inércia dos acionistas em usar a companhia em seus projetos habitacionais, priorizando a iniciativa privada ao invés da parceria com a COHAB Bandeirante. **Imagem Pública**: Necessidade de reconstruir a imagem da companhia em razão de décadas sem o lançamento de novos empreendimentos. **Bens Imóveis:** Localizados em diversos municípios do Estado e sem destinação habitacional, gerando custos de manutenção e preservação. **Oportunidades (Opportunities): Novas Licitações e Empreendimentos:** A promoção de novas licitações para venda de imóveis em estoque e a parceria com municípios para novos empreendimentos habitacionais representam oportunidades de crescimento. **Novos Mercados:** Explorar novos mercados e parcerias com o setor privado e PPP´s. **Iniciativas Governamentais:** Perspectivas de novos governos municipais para reduzir o déficit habitacional. **Inovação Tecnológica:** Investir em novos métodos construtivos inovadores e sustentáveis para a população de baixa renda. **Políticas Públicas:** Influenciar e se beneficiar de novas políticas públicas de habitação. **Economia Digital:** Aproveitar a digitalização para melhorar a eficiência e o atendimento. **Sustentabilidade**: Integrar práticas sustentáveis em todas as operações. **Reestruturação Financeira:** A

JUCESP

possibilidade de reestruturação de dívidas e emissão de capital próprio pode fortalecer o balanço patrimonial e reduzir o endividamento. **Ameaças (Threats): Mudanças nas Diretrizes Governamentais:** Alterações nas políticas de habitação em níveis federal, estadual e municipal. **Instabilidade Política:** Mudanças nas diretrizes municipais com novos gestores públicos geram incertezas. **Escassez de Matéria-Prima:** Escassez de terrenos para novos empreendimentos, exigindo por parte dos acionistas, desapropriações. **Demandas Judiciais**: Demandas judiciais que geram bloqueios e custos desnecessários e impedem execução de planejamento. **Inadimplência dos Acionistas**: Pode levar à inclusão da COHAB Bandeirante no CADIN e Acionistas, afetando a saúde financeira da companhia e dos acionistas. **Cenário Econômico:** Alta taxa de juros e endividamento da população. **Mudanças Climáticas:** Impactos das mudanças climáticas nas operações e projeto. **Riscos Legais e Regulatórios:** As ações judiciais em curso, especialmente aquelas relacionadas à CEF e ao FCVS, podem resultar em obrigações financeiras significativas se não forem resolvidas favoravelmente. **Desafios Econômicos e Imobiliários:** Flutuações no mercado imobiliário e na economia em geral podem impactar negativamente a venda de ativos e a capacidade de geração de caixa. **Pressão Fiscal e Tributária**: Obrigações fiscais crescentes podem pressionar o fluxo de caixa, exigindo uma gestão eficaz para evitar impactos negativos na saúde financeira da empresa. **Objetivos Estratégicos.** Como forma de mitigar riscos, fortalecer a posição da companhia e superar os desafios atuais, projetamos as ações seguintes: **1. Fortalecer a Sustentabilidade Financeira. Redução do Endividamento:** Implementar estratégias para reduzir o grau de alavancagem, como a renegociação de dívidas e a busca por capital próprio. Aumento da Liquidez: Melhorar a gestão do fluxo de caixa por meio da otimização de receitas e controle rigoroso de despesas. **2. Ampliar a Capacidade de Investimento. Venda de Ativos Não Estratégicos**: Realizar a alienação de ativos que não são críticos para as operações, gerando caixa para novos investimentos. **Parcerias Estratégicas:** Desenvolver parcerias com entidades públicas e privadas para viabilizar novos empreendimentos habitacionais. **3. Melhorar a Eficiência Operacional. Automatização de Processos:** Investir em tecnologia para automatizar

JUCESP

processos administrativos e operacionais, aumentando a eficiência e reduzindo custos. **Capacitação de Colaboradores:** Promover programas de desenvolvimento e capacitação para melhorar a produtividade e a qualidade dos serviços oferecidos. **4. Expandir a Oferta de Habitação de Interesse Social Desenvolvimento de Novos Projetos:** Acelerar a implementação de projetos habitacionais em parceria com programas governamentais, como o Minha Casa Minha Vida e Governo do Estado de São Paulo. **Atendimento a Demandas Locais**: Focar em projetos que atendam às necessidades específicas das comunidades locais, especialmente em áreas de risco. **5. Fortalecer a Governança e a Transparência. Reforço na Governança Corporativa**: Revisar e aprimorar práticas de governança para garantir decisões éticas e transparentes. **Transparência nas Comunicações:** Manter um fluxo de informações claro e contínuo com acionistas e partes interessadas sobre o desempenho financeiro e operacional. **6. Mitigar Riscos Legais e Regulatórios Gestão Proativa de Litígios:** Desenvolver uma abordagem proativa para a gestão de litígios, buscando resoluções extrajudiciais sempre que possível. **Conformidade Regulatória:** Assegurar que todas as operações estejam em conformidade com as regulamentações vigentes para evitar penalidades e litígios. **7. Inovar e Diversificar Fontes de Receita Exploração de Novos Mercados:** Identificar e explorar novas oportunidades de mercado que possam diversificar as fontes de receita da companhia como por exemplo, ações de regularização fundiária, planos municipais de habitação, pré-cadastro habitacional, dentre outros. **Inovação em Produtos e Serviços**: Desenvolver novos produtos e serviços que atendam às necessidades emergentes dos acionistas e mercado. **Plano de ação. Ações Prioritárias (Conclusão até 2028).** 1. **Redução do Endividamento. Renegociação de Dívidas**: Iniciar imediatamente a renegociação com credores para estender prazos e reduzir taxas de juros. **Emissão de Capital Próprio**: Explorar opções para emitir novas ações ou instrumentos financeiros que possam trazer capital próprio. **2. Aumento da Liquidez. Venda de Ativos Não Estratégicos:** Identificar e vender ativos que não são essenciais para as operações, priorizando aqueles com maior valor de mercado. **Otimização do Fluxo de Caixa:** Implementar controles rigorosos de despesas e maximizar a eficiência na coleta de receitas.

JUCESP

Empreender em terrenos próprio: Implementar novos projetos habitacionais em terrenos de propriedade da Cia, com unidades habitacionais tipo Estúdios. **3. Fortalecimento da Governança e Transparência. Revisão de Governança Corporativa:** Atualizar políticas de governança para garantir decisões éticas e transparentes. **Melhoria na Comunicação com Acionistas:** Estabelecer um calendário regular de comunicações e relatórios para manter os acionistas informados. **4. Desenvolvimento de Novos Projetos Habitacionais. Parcerias para Habitação Social:** Firmar parcerias com programas governamentais e entidades privadas para iniciar novos projetos habitacionais. **Atendimento às Demandas Locais:** Priorizar projetos em áreas de risco que atendam às necessidades específicas das comunidades locais. **Ações Secundárias. 1. Melhoria da Eficiência Operacional. Automatização de Processos:** Investir em tecnologia para automatizar processos administrativos e operacionais. **Capacitação de Colaboradores**: Desenvolver programas de treinamento contínuo para melhorar a produtividade e a qualidade dos serviços. **2. Inovação e Diversificação de Receita. Exploração de Novos Mercados:** Identificar novas oportunidades de mercado e desenvolver produtos e serviços inovadores. **Desenvolvimento de Novos Produtos:** Criar produtos que atendam às necessidades emergentes dos clientes e do mercado. **3. Mitigação de Riscos Legais e Regulatórios. Gestão Proativa de Litígios:** Implementar uma abordagem proativa para a gestão de litígios, buscando resoluções extrajudiciais. **Conformidade Regulatória:** Assegurar que todas as operações estejam em conformidade com as regulamentações vigentes. **Resultado Econômico 2025/2026.** A COHAB Bandeirante tem enfrentado desafios financeiros significativos nos últimos anos, refletidos em seus resultados econômicos. A análise dos exercícios de 2025 e 2026 revela tanto progressos quanto áreas que ainda necessitam de melhorias. **Exercício de 2025. Receitas e Despesas**: O exercício de 2025 foi marcado por uma tentativa de estabilização financeira, com foco na redução de despesas operacionais e aumento de receitas através de acordos com mutuários da AMAR, aporte de custeio e tarifas pagas por mutuários. **Endividamento:** Embora houve novações do FCVS, a empresa ainda continuou a lidar com um alto nível de endividamento proveniente junto à CEF o que impactou negativamente seu fluxo de caixa e capacidade de investimento. **Resultado do Exercício:** O ano de 2025 encerrou

JUCESP

com um prejuízo contábil, porém teve um resultado financeiro favorável, devido ao recebimento de acordos judiciais e extrajudiciais ocorridos com os mutuários da AMAR. **Exercício de 2026. Melhoria na Liquidez:** Em 2026, a COHAB Bandeirante conseguiu melhorar sua posição de caixa, embora ainda enfrente desafios de liquidez. Isso foi parcialmente devido a vendas de ativos e recebimentos de precatórios e acordos com mutuários da AMAR. **Redução do Passivo Circulante:** Houve um esforço para reclassificar dívidas de curto prazo para longo prazo, melhorando os índices de liquidez. **Receitas de Mutuários:** As receitas provenientes de mutuários superaram as metas estabelecidas, indicando um avanço nas estratégias de cobrança e renegociação de dívidas. **Despesas Jurídicas:** As despesas com ações judiciais, especialmente relacionadas à AMAR e CEF, foram significativas, mas previstas no orçamento, impactando o resultado. **Resultado do Exercício**: Apesar dos esforços de recuperação, com resultados positivos no primeiro semestre de 2026, podemos estimar que encerraremos o ano com um prejuízo, embora muito menor que 2025, mostrando sinais de que as estratégias implementadas continuam a surtir efeito. **Comparação e Tendências. Redução do Prejuízo:** Entre 2025 e 2026, houve uma redução no prejuízo, indicando que as medidas de contenção de custos e aumento de receitas começaram a ter impacto positivo. **Desafios Persistentes**: O endividamento continua sendo um desafio crítico, exigindo estratégias contínuas de reestruturação e renegociação. **Foco em Eficiência:** A empresa precisa manter o foco em melhorar a eficiência operacional e a gestão de caixa para sustentar a recuperação financeira. A análise dos últimos dois exercícios mostra que, embora a COHAB Bandeirante ainda enfrente desafios financeiros significativos, há um progresso visível na gestão de suas finanças. A continuidade e intensificação das estratégias de reestruturação financeira e aumento de receitas são cruciais para a recuperação econômica da companhia para os ano de 2027. **GOVERNANÇA CORPORATIVA.** Por princípio fundamental, a governança assegura que o interesse dos administradores esteja em acordo com os interesses e objetivos dos acionistas. 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**

JUCESP

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)**

JUCESP

Disponibilização de ferramenta web aos acionistas para a realização de pré cadastro habitacional. **k) Chat Boot 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. Conclui-se que a COHAB Bandeirante se apresenta como um Companhia aliada aos interesses dos acionistas e consequentemente 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 moradias, 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 aportem os custeios necessários para a manutenção da companhia, e esta situação apresenta um grande risco de tornar a COHAB

JUCESP

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. Campinas, 26 de agosto de 2026. **JOSÉ FERNANDO LOBATO**, Diretor-Presidente e **GETÚLIO TROIANO FILHO**, Diretor Superintendente. Após análise de todos, a presente Carta de Políticas Públicas para o exercício de 2027 foi aprovada por unanimidade. Em seguida o Presidente destacou o **item C) Outros Assuntos,** O Diretor-Presidente colocou em análise, votação e Aprovação, a progressão de Faixa Salarial por tempo de serviço e mérito, conforme critérios estabelecidos no Plano de Cargos e Salários aprovado na AGO/AGE de 27/04/2022 e ratificado na 93ª Reunião do Conselho de Administração, na mesma data, à partir de setembro de 2026. Colocado em votação, foi aprovado por unanimidade dos presentes. Nada mais tendo sido dito, encerrou-se a presente reunião, cuja ata é assinada pelos presentes, **DAVID HILÁRIO NETO; FÁBIO VINÍCIUS POLIDORO E JOSÉ FERNANDO LOBATO**. Declaramos que a presente ata é cópia fiel do livro de atas da Companhia. Campinas, 26 de agosto de 2026.

DAVID HILÁRIO NETO
PRESIDENTE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

JOSÉ FERNANDO LOBATO
CONSELHEIRO/SECRETÁRIO

JUCESP
17 SET 2026

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
349.840/26-0
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP