



Relatório da Administração

31 DE DEZEMBRO DE 2021

Companhia de Habitação Popular de Bauru

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Zarcillo Rodrigues Barbosa
Presidente do Conselho de Administração

Membros do Conselho de Administração

Antônio Adelino Pina Furtado
Eusebio Giraldes de Carvalho Junior
Jair Lopes Caccere
Silvio Orti

CONSELHO FISCAL

Membros do Conselho Fiscal

Daniel Fernandes de Freitas
Elytiano de Oliveira Milhoratti
Luiz Henrique de Oliveira Avelino

DIRETORIA

Alexandre Canova Cardoso
Diretor Presidente

Waldir Antonio Gobbi Augusto
Diretor Administrativo e Financeiro

DIVISÕES

Vinicius Machi Campos
Jurídico Contencioso

João Tiago de Toledo Ferraz Silveira
Tecnologia da Informação, Digitalização e Arquivo

Cleber Speri
Transferência, Comercialização e Engenharia

Everton José Zattoni
Cobrança

José Luiz Saud Bertozzo
Recursos Humanos e Apoio Administrativo

David Oliveira Bassotto
Operações Financeiras

Luiz Gustavo Cesário
Contabilidade

Cássia Aparecida Soares Castilho
**Depuração e Planejamento Financeiro
Controle Interno**

Sheila Regina Diogo Raboni
FCVS, Seguros e TLH

INTRODUÇÃO

Este relatório apresenta o desempenho, os negócios e os resultados da Companhia de Habitação Popular de Bauru relativos ao exercício social que se encerrou em 31 de dezembro de 2021.

Juntamente com as demonstrações financeiras, destacamos a prioridade e o objetivo de demonstrar aos Acionistas, ao Conselho de Administração, ao Conselho Fiscal, ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, aos *stakeholders* e aos munícipes, as informações econômicas-financeiras no intuito de divulgar as atividades administrativas executadas pela atual Diretoria no decorrer do exercício findo.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Eleitos entre janeiro e fevereiro de 2021, a Diretoria foi indicada pela Prefeita Sra. Suellen Rosim e aprovada por unanimidade pelo Conselho de Administração.

Iniciamos o trabalho de análise organizacional com foco em reestruturação e adequação de Divisões que se apresentavam, em grande parte, com vinculações fora do escopo de seu funcionamento e, muitas vezes, gerando conflitos por duplo comando.

O processo de reestruturação proporcionou, nas Divisões da Cia., gestão técnica a cargo de funcionários de carreira, por conseguinte, redução do quadro de pessoal para compatibilidade entre as receitas auferidas e as despesas necessárias à manutenção de suas atividades imprescindíveis.

Os dados apresentados nas demonstrações financeiras representam o quadro legal, econômico e financeiro do respectivo ano de 2021.

A Cohab Bauru enfrentou os desafios econômico-financeiros, administrativos e legais assentados nas diretrizes oriundas dos comitês gestores municipal e estadual, mesmo com intenso quadro pandêmico provocado pelo SARS-CoV-2 e pela Covid-19.

Neste período, todas as medidas de segurança foram concebidas no intuito de proporcionar condições necessárias aos funcionários prestarem suas atividades sem interrupção de resultados.

Iniciamos contatos virtuais em maio de 2021 com representantes da Caixa Econômica Federal para sanar processos e procedimentos, vislumbrando a renegociação da dívida da Cia. com aquela instituição.

Importante registrar a valiosa colaboração de funcionárias e funcionários, sem a qual não teríamos condições de levar a cabo as missões que nos foram conferidas.

Alexandre Canova Cardoso
Diretor Presidente

Waldir Antonio Gobbi Augusto
Diretor Administrativo/Financeiro

NEGÓCIOS SOCIAIS E PRINCIPAIS FATOS ADMINISTRATIVOS

A Companhia de Habitação Popular de Bauru – Cohab Bauru – é uma empresa de economia mista de capital fechado, com sede em Bauru, controlada pela Prefeitura Municipal de Bauru.

Foi autorizada através da lei nº 1. 222 de 1 de abril de 1966 e teve sua efetiva constituição em setembro do mesmo ano.

Atuação

A sua atuação se dá no âmbito da política habitacional brasileira e sob o aspecto do Sistema Financeiro de Habitação, enquadrada como agente financeiro de habitação, tendo como objeto o estudo e a solução do problema de habitação popular de Bauru e região, limitado ao território do Estado de São Paulo, planejando e executando empreendimentos e posterior comercialização, colimando com a administração dos créditos imobiliários advindos de tais atividades.

Atualmente, a Cia. retoma e comercializa imóveis inadimplentes além de administrar a carteira de ativos gerados anteriormente.

Não obstante, a Diretoria através da análise do cenário habitacional, empreendeu esforços durante o exercício social, e obteve, nos termos da circular Caixa nº 962 de 2021, credenciamento para atuar na regularização fundiária e melhoria habitacional, no ensejo da continuação da atividade fim para a qual a Cia. foi criada.

O credenciamento autoriza a Cia. a atuar como Agente Executor do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, com a atribuição de analisar e contratar propostas de financiamento, acompanhar a execução e a correspondente liberação de recursos.

No momento, aguardamos a elaboração e validação do contrato pelas áreas internas da Caixa Econômica Federal que acionará o agente financeiro para as tratativas de formalização.

DESEMPENHO ADMINISTRATIVO

Foram aplicadas uma série de medidas em todas as áreas da empresa, modificando processos e sistemas com a intenção de aumentar a eficiência e eficácia da estrutura organizacional e os rumos de gestão.

A reestruturação é indispensável em momentos de dificuldades, corrigindo as fragilidades e reavaliando o desempenho geral da entidade.

Jurídico

A Divisão tem, pelas medidas judiciais cabíveis, questionado os valores cobrados e executados pela Caixa Econômica Federal quanto a dívida do retorno, obtendo resultados positivos com a determinação de novas perícias judiciais em alguns processos.

Outrossim, obtivemos judicialmente, provimento jurisdicional para declarar a inexigibilidade de certidão negativa de débito do FGTS, podendo assim dar prosseguimento ao processo de novação.

Do mesmo modo, a Cia. ajuizou em relação a CEF, ação que objetivou promover o encontro de contas e a suspensão de quaisquer cobranças judiciais e administrativas perpetradas pelo banco, até a efetiva novação.

Também foram tomadas medidas judiciais com o fito de recuperar créditos em face das construtoras Jakef e LR, além da interposição de recursos por advogados terceirizados, visando a responsabilização da CEF nos processos em que a Cia. figura como devedora exclusiva.

Em parceria com a Divisão de Cobrança, a Divisão Jurídica promove a notificação e ajuizamento de ações objetivando a rescisão contratual dos mutuários inadimplentes e por consequência, a reintegração de posse dos imóveis para recomercialização, o que se faz obedecendo a relação de inscritos da Cia.

ÁGORA

Consulta formulada junto ao Banco Central em junho de 2021 para conhecer em quais bancos a Cia. possuía contas, revelou que ela é detentora de conta de investimentos na Ágora, corretora de valores vinculada ao Bradesco, conta esta aberta em 12/12/2019.

Considerando que a Cia. desconhecia sua existência e após consultas informais infrutíferas, a Divisão apresentou Notificação Extrajudicial sequer respondida tanto pela Ágora quanto pelo Bradesco. Assim, ensejou medida judicial para a obtenção de informações relevantes a respeito da conta, o que ainda está aguardando.

Finalmente, convém ressaltar que em decorrência da Operação “João de Barro”, foram ajuizadas Ações Cíveis de Improbidade Administrativa pela Cia. e Ministério Público do Estado, em desfavor dos ex-diretores, ex-

funcionários e terceiros, cujo objeto consiste no ressarcimento dos danos patrimoniais causados.

Investigação sobre Possíveis Desvios de Recursos da Cohab

Em 17/12/2019, o Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado – GAECO do Ministério Público do Estado de São Paulo deflagrou a operação denominada “João de Barro” para apurar possíveis desvios de recursos financeiros (dinheiro) do caixa da Cia. e pagamentos efetuados mediante acordos firmados com construtoras.

A Administração auxiliou o Ministério Público nas investigações, quando seus integrantes requisitaram ou solicitaram informações pertinentes aos fatos.

Tecnologia da Informação, Digitalização e Arquivo

Responsável pela infraestrutura, gerenciamento, manutenção e suporte aos servidores de dados, comunicação computacional, migração de sistemas e soluções de interface de usuários.

Esta gestão culminou com melhorias na emissão dos boletos de financiamento, cartas de cobrança, notificações de contratos em atraso, atualização dos sistemas assim como análise de requisitos e modelagem de novos softwares a serem desenvolvidos internamente.

Verificou-se um avanço na digitalização, manutenção e organização das pastas de financiamento imobiliário.

Transferência, Comercialização e Engenharia

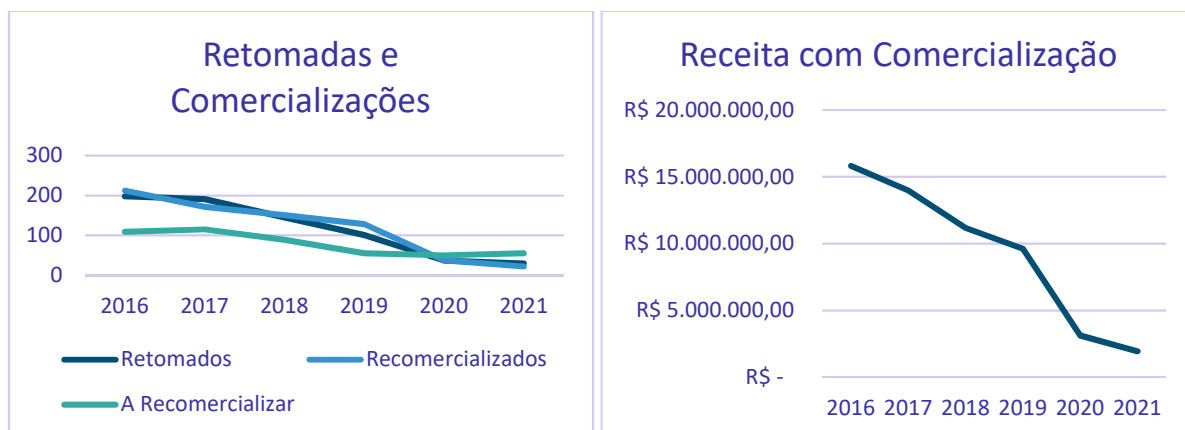
Devido a reestruturação, intensificou e adotou melhores práticas de controle que visam o acompanhamento das reintegrações de imóveis, avaliações e confecção dos contratos e posterior comercialização de acordo com as regras do Sistema Financeiro de Habitação.

Durante o exercício ocorreu a retomada de 30 (trinta) unidades habitacionais que proporcionou a comercialização às famílias de baixa renda, embora, devido a declínio na carteira de mutuários e intensificação da cobrança da inadimplência, a comercialização de unidades retomadas tem sofrido declínio com o passar dos anos.

A comercialização de 22 (vinte e duas) unidades habitacionais proporcionou o valor de R\$ 1.950.000,00 (um milhão, novecentos e cinquenta mil reais) de financiamento pelos próximos 20 (vinte) anos, em média.

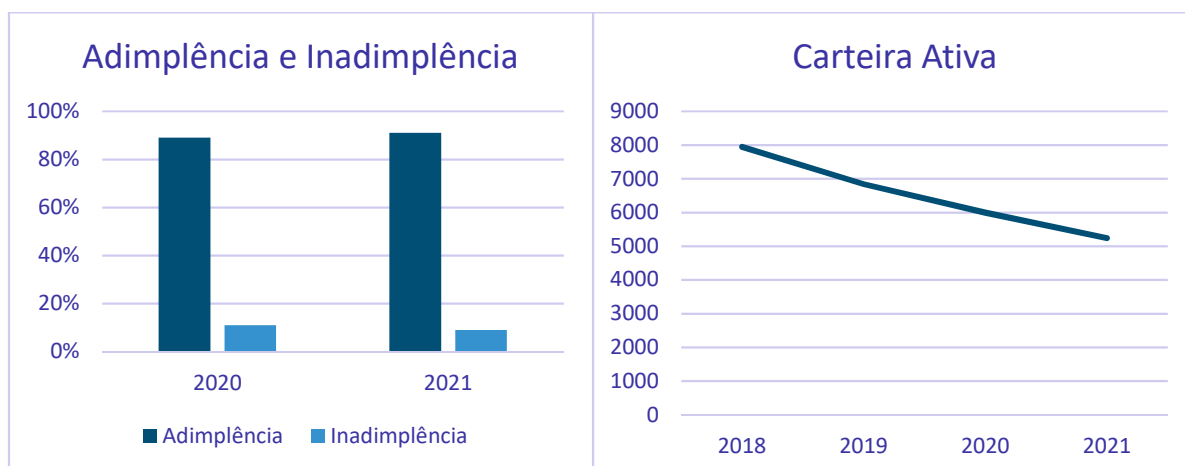
A crise causada pelas moléstias da Covid-19 também afetou a Cohab Bauru, visto que nos últimos dois anos conseguimos retomar e comercializar apenas R\$ 5.080.000,00 (cinco milhões e oitenta mil reais) enquanto nos quatro anos anteriores a retomada e comercialização gerou

o valor de R\$ 50.590.000,00 (cinquenta milhões e quinhentos e noventa mil reais).



Cobrança

A arrecadação e a inadimplência são monitoradas tanto nos ambientes internos quanto no cenário econômico externo no intento de aperfeiçoar os controles e informações geradas.



Devido ao quadro pandêmico nacional eram esperadas condições financeiras piores visto a limitação do atendimento presencial e a dificuldade enfrentada pelos brasileiros que perderam seus empregos, entretanto, manteve-se a arrecadação e o controle da inadimplência.

Com a constante performance organizacional em enfrentar os desafios gerados pelos reflexos da pandemia e a não construção de novas unidades habitacionais, obtivemos uma queda de 4,68% na arrecadação em comparação ao ano anterior, enquanto a queda de nossa carteira ativa foi de 12,61% em comparação ao ano anterior.

Assim, os esforços empreendidos pela administração em comercializar os imóveis retomados e controlar assiduamente a inadimplência proporcionou declínio menor que o esperado, nos ativos e fluxos de caixas futuros.

Recursos Humanos e Apoio Administrativo

A divisão de recursos humanos é a responsável por resultados na gestão de pessoas, coordenando pagamentos de salários, concessão de benefícios, rescisões, controle de ponto e respondendo ainda pelo controle e manutenção do espaço físico da Cia., do ativo imobilizado, do almoxarifado, da frota de veículos e as compras de insumos.

Operações Financeiras

Os reflexos gerados pela operação “João de Barro” proporcionaram intenso monitoramento sobre as operações financeiras da entidade.

Aperfeiçoamento de operações bancárias, controle dos fluxos e ordem cronológica de pagamentos, migração de aplicações financeiras para fundos de maior rentabilidade e interação entre os setores para aprimoramento de demandas e identificação de fragilidades dos controles internos de pagamento.

Contabilidade

Os reflexos gerados pela operação “João de Barro” desencadearam mudanças significativas.

Melhores práticas de controles internos foram implementadas, como: controle de prazos, revisão de obrigações legais e societárias, suporte técnico na reelaboração de procedimentos e controles entre divisões além de identificações de fragilidades para depuração de saldos.

O fluxo de informações produzidas em relatórios contábeis de propósitos gerais e levantamentos solicitados, não apenas por agentes internos como também externos, tem sido grande e desafiador nos últimos períodos.

Depuração e Planejamento Financeiro

Responsável pela apuração de haveres dos contratos de mútuos ativos e inativos. A auditoria é conduzida na correta aplicação da legislação do Sistema Financeiro de Habitação tanto para as parcelas mensais quanto para o saldo devedor do financiamento.

A necessidade de apuração de valores ao longo do financiamento surgiu principalmente para os contratos assinados antes da estabilização da moeda e implantação do Real.

A cada Plano Econômico eram alteradas as regras do Sistema Financeiro de Habitação, bem como da economia do país, como congelamento de salários, o que atingia diretamente os contratos assinados

A CEF – Caixa Econômica Federal é a gestora das contas do FGTS, principal fonte de recursos para construção dos Conjuntos Habitacionais administrados pela Cohab.

Dessa maneira, a CEF depura os contratos e também exige que a depuração seja realizada por seus agentes financeiros, a cada evento realizado (transferência, sinistro, quitação etc.).

FCVS, Seguros e TLH

O FCVS possui a finalidade de garantir a quitação dos saldos devedores dos financiamentos junto aos agentes financeiros na hipótese de existência de resíduo de saldo devedor após o término contratual, ou liquidação do financiamento com desconto.

Para os contratos com cobertura pelo fundo, a Cia. tem realizado a habilitação, providências de reversão das negativas de cobertura, homologação e posterior novação.

O seguro habitacional foi implementado para garantir a quitação do financiamento em caso de sinistro total, parcial e danos físicos nos imóveis. Atualmente, os mutuários da Cia. possuem cobertura pela Cia. Excelsior de Seguros.

A dívida da Cia. em relação ao seguro corresponde ao período de inadimplência quanto ao recolhimento dos prêmios de 1998 a 2010, e a credora é a Caixa Econômica Federal, responsável pela administração no respectivo período.

A divisão é responsável também pelas providências em relação à emissão dos termos de liberação da hipoteca dos contratos dos mutuários.

Comissão de Análise e Revisão da Dívida

Criada pela portaria nº 26/2021/DP de setembro de 2021, a comissão efetuou exaustivo trabalho no sentido de verificar a exatidão dos valores cobrados da Cia. pela Caixa Econômica Federal.

Em razão da alta complexidade e do elevado número de contratos a serem periciados, a Comissão fechou o ano de 2021, sem encerrar por completo suas atividades.

Comissão Permanente de Licitação e Julgamento

Formada por empregados de carreira com o objetivo de conduzir os processos de licitação até a formalização do contrato, consoante à legislação regente – Lei nº 13.303 de 2016 – além de regulamento interno de licitação e contratos e manual de compras, de aplicação obrigatória na entidade e disponibilizado em seu endereço eletrônico.

No exercício findo foram realizados 15 certames sendo que 6 foram desertos ou fracassados.

Todos os processos de licitação e os contratos decorrentes dos atos administrativos são publicados no endereço eletrônico da Companhia em respeito ao princípio da publicidade e transparência.

Modalidade	Descrição	Participante	Vencedor	Data do Contrato	Valor	Vigência
Pregão Eletrônico	Software contábil e financeiro	Foco Projeto Educacional e ON Line Soluções Integradas LTDA EPP	ON Line Soluções Integradas LTDA EPP	04/03/2021	R\$ 6.600,00	12 meses
Pregão Eletrônico	Serviços bancários	Somente lote 2, Banco Bradesco	Banco Bradesco S/A	26/04/2021	R\$ 72.010,00	60 meses
Pregão Eletrônico	Telefonia e internet	Telefônica Brasil S/A e Algar Telecom S/A	Telefônica Brasil S/A	28/06/2021	Tabela extrato contrato	12 meses
Pregão Eletrônico	Registro de preços - prod. de copa, limpeza e conservação	América Clean e Ind.e Com.de Prod.Macatuba	América Clean e Ind.e Com.de Prod.Macatuba	23/06/2021	Tabela extrato contrato	12 meses
Pregão Eletrônico	Impressoras	Colorsisthem do Brasil Com.e Sistemas Rep., Marcos S. Biudes EIRELI e Dicopy Cop.e Serviços LTDA – EPP	Dicopy Cop.e Serviços LTDA – EPP	16/08/2021	Tabela extrato contrato	12 meses
Pregão Eletrônico	Resmas de papel sulfite	PB Papeis - EIRELI, Maxitec - Serv.de Inf. - LTDA EPP, Estrela Mix Distr., ASA Mat.de Esc. - EIRELI, Panorama Prom.de Vendas e Serv. - LTDA, R61 Comerc.de Eletr. - EIRELI, E.F. da Silva Com.de Vest. - LTDA, Jenifer Jéssica Azevedo e Wavecode EIRELI – ME.	PB Papeis - EIRELI	19/10/2021	R\$ 18.360,00	12 meses
Pregão Eletrônico	Microsoft Windows 10 profissional, Microsoft Windows Server 2019 e licenças user cal. para Windows Server 2019	Acompany, Licitec, Star Rum, Tecnetworking, Two Cloud, Weltsolutions	Star Rum Informática - EIRELI	29/11/2021	R\$ 29,400,00	4 meses
Pregão Eletrônico	Limpeza de terreno	Edivaldo José Luna, Vitagiliano Pedroso e CIA Serv., Rodrigo Godoy EIRELI, Vapt Caçambas LTDA - ME	Rodrigo Godoy EIRELI	13/01/2022	LOTE 01: R\$ 4,00; LOTE 02, R\$ 4,50; LOTE 03, R\$ 4,90, LOTE 05, R\$ 70,00	12 meses
PREGÃO ELETRÔNICO	Auditoria externa	Metróple Sol.Emp.e Gov. - EIRELI, RAAC Aud.e Cons. Ind, Convicta Aud. Ind; S/S, Mazars Aud. Ind. – S/S e Priori Serv. e Sol. Contab. - EIRELI.	RAAC Auditores e Consultores Independentes S/S	03/01/2022	R\$ 30.000,00	12 meses

Em atendimento à recomendação dos órgãos de controle externo, em especial o Tribunal de Contas da União – acordo nº 892 de 2020 – Plenário, houve incentivo à contratação de empresas no formato de Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP), como importante política pública no enfrentamento da pandemia do Coronavírus.

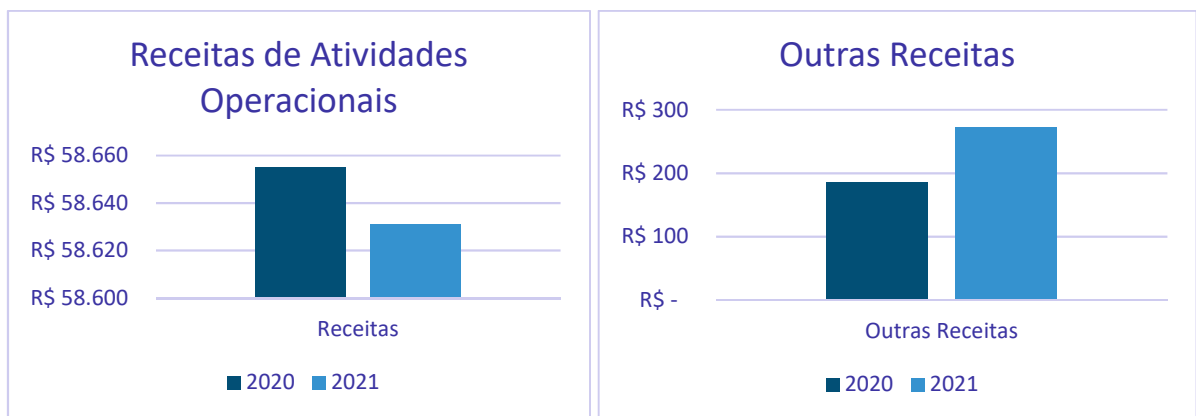
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Os dados apresentados a seguir serão demonstrados em milhares de reais.

Em 2021, a Companhia de Habitação Popular de Bauru obteve uma variação líquida de caixa positiva embora tenha prejuízo apurado no exercício financeiro.



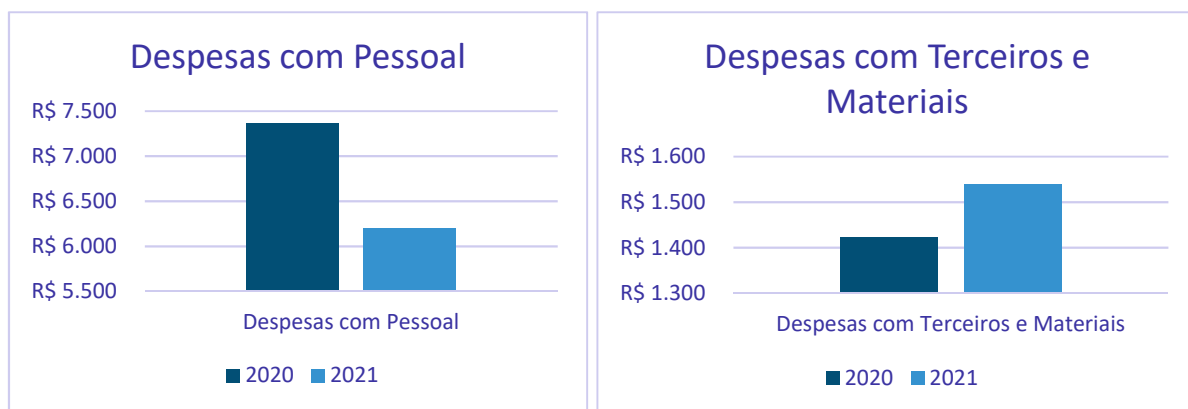
As receitas de atividades operacionais tiveram um leve declínio devido ao grupo de reversão de provisões enquanto o comportamento das outras receitas, no exercício findo, obtivera um incremento de 31%.



As despesas de atividades operacionais sofreram aumento de aproximadamente de 5,00%, principalmente devido os encargos financeiros gerados pela dívida com a Caixa Econômica Federal.



As despesas com pessoal foram diminuídas em aproximadamente 16% em comparação ao exercício anterior, enquanto as despesas com terceiros e matérias sofreram um aumento de 8%.



A responsabilidade e probidade com a coisa pública pela administração exige medidas de austeridade para reduzir, equilibrar e readequar a Companhia.

Extinção de vagas do quadro de empregados, negociação de indicadores com *stakeholders*, adiamento de cláusulas econômicas-financeiras do acordo coletivo e extinção de pagamentos de vantagens pecuniárias como 13º Salário, Vale Alimentação e 1/3 de Férias para a Diretoria proporcionaram redução nas despesas necessárias às atividades da Cia.

