



Relatório da Administração

31 DE DEZEMBRO DE 2022

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
Camila Gomes Costa
Luiz Henrique de Oliveira Avelino

DIRETORIA

Everson Demarchi
Diretor Presidente

Elityano de Oliveira Milhoratti
Diretor Administrativo e Financeiro

DIVISÕES

Vinicius Machi Campos
Jurídico Contencioso

Augusto Kanaye Beppu
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

Marisa Del Col Rocha Zaitun
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 2022.

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

A Diretoria, eleita entre janeiro e fevereiro de 2021 e alterada em novembro de 2022, foi indicada pela Prefeita Sra. Suellen Rosim e aprovada por unanimidade pelo Conselho de Administração.

No exercício de 2022 a Companhia deu continuidade aos trabalhos de análise organizacional com foco em reestruturação e adequação que se apresentavam. Buscou-se nesse período aprimorar controles e informações da Companhia a fim de facilitar a gestão e refletir consequentemente nas tomadas de decisão. Esse processo deve ter continuidade em 2023.

No exercício social, foram realizadas reuniões presenciais e virtuais com representantes da Caixa Econômica Federal (Brasília/DF) para sanar dúvidas de processos e procedimentos, vislumbrando a renegociação da dívida da Companhia com aquela instituição.

Concomitantemente, promovemos a continuidade dos processos de renovação dos créditos do Fundo e Compensação de Variação Salarial, que viabilizariam a renegociação do acordo.

Por causa da situação deficitária, e a diminuição sistemática dos recursos financeiros devido a não renovação da carteira de ativos, a Diretoria procurou identificar as oportunidades de mercado inerentes a habitação popular e ao objeto social da empresa, com a intenção de diversificar a sua atuação no mercado. Foi realizada visita técnica à Companhia de Habitação Popular de Curitiba a fim de modernizar suas atuações com cases de sucesso implementados por àquela empresa.

Em complemento, reuniões virtuais foram realizadas em conjunto com a Associação Brasileira de Cohabs e outros agentes financeiros promotores de habitação popular no intento de integrar-se e atualizar-se nos projetos referentes a regularização fundiária e assuntos tributários.

Os dados apresentados nas demonstrações financeiras representam o quadro legal, econômico e financeiro do respectivo ano de 2022.

Importante registrar a participação ativa dos colaboradores, sem a qual não teríamos condições de levar a cabo as missões que nos foram conferidas.

Everson Demarchi
Diretor Presidente

Elityano de Oliveira Milhoratti
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.

A empresa possui 4.500.000 ações, contabilizadas no valor de R\$ 45,00 cada ação, distribuídas em 104 acionistas.

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, culminando com a administração dos créditos imobiliários advindos de tais atividades. A Companhia atualmente possui contratos de mutuários ativos em 74 Municípios.

Nas atividades da Companhia predominam a retomada e comercialização de imóveis inadimplentes além de administrar a carteira de ativos gerados anteriormente.

Em 2021, a Companhia obteve, nos termos da circular Caixa nº 962 de 2021, credenciamento para atuar na regularização fundiária e melhoria habitacional. Esse credenciamento autoriza a Companhia 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.

Durante o exercício de 2022 foi dada continuidade nas negociações dos contratos de novação e de acordo com as dívidas da Caixa Econômica Federal, que devem ser finalizados em 2023.

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.

Jurídico Contencioso

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

Outrossim, mantivemos judicialmente, o 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 Companhia manteve os ajuizamentos 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 mantidas as medidas judiciais com o fito de recuperar créditos junto as construtoras Jakef - Engenharia e Comércio Ltda e Construtora LR Ltda., além da interposição de recursos por advogados terceirizados, visando a responsabilização da CEF nos processos em que a Cohab Bauru figura como devedora exclusiva.

Em parceria com a Divisão de Cobrança, a Divisão Jurídica promove além de medidas judiciais para recuperação de crédito, notificações e ajuizamentos de ações objetivando a rescisão contratual dos mutuários inadimplentes e por consequência, a reintegração de posse dos imóveis para recomercialização, obedecendo a relação de inscritos da Companhia, entre outros requisitos.

Finalmente, convém ressaltar que em decorrência da Operação "João de Barro", foram ajuizadas Ações Civas de Improbidade Administrativa pela Companhia e Ministério Público do Estado, em desfavor dos ex-diretores, ex-funcionários e terceiros, onde a empresa atua como parte interessada, cujo objeto consiste no ressarcimento dos danos patrimoniais causados.

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 Companhia e pagamentos efetuados mediante acordos firmados com construtoras. Durante o período de 2022, a empresa 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 e suporte aos servidores de dados, comunicação computacional, migração de sistemas e soluções de interface de usuários. Essa Divisão passou por mudanças na estrutura de pessoal, com redução do quadro de empregados e necessidade de contratação de serviços técnicos para manutenção dos servidores.

Foram realizadas reuniões para *upgrade* do parque tecnológico da Companhia, com a finalidade de melhorar o ambiente e adequarmos aos requisitos dos *softwares* utilizados para o desempenho das atividades.

No exercício de 2022, a empresa realizou análise dos sistemas contratados buscando melhorar as informações utilizadas para tomada de decisão. Esse processo será contínuo e para 2023 deverá ser revista a estrutura (servidor e terminais) e buscar treinamentos para melhor utilização dessas ferramentas (softwares).

Transferência, Comercialização e Engenharia

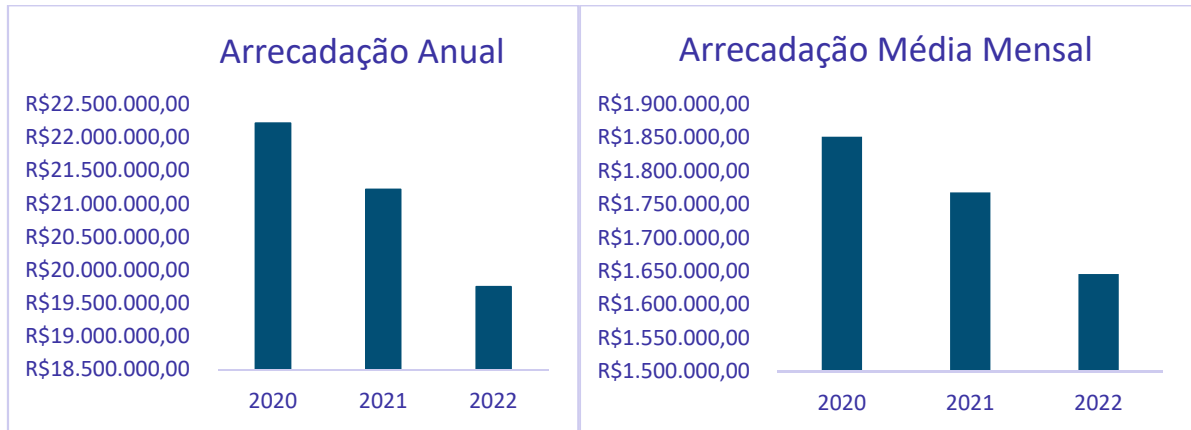
Durante o exercício de 2022, a Companhia retomou cinquenta e duas unidades habitacionais. Porém, é de se observar o crescente declínio na quantidade de imóveis retomados, conforme quadro a abaixo:



A comercialização dessas unidades habitacionais proporcionou o valor de mais de quatro milhões em financiamentos para os próximos vinte anos.

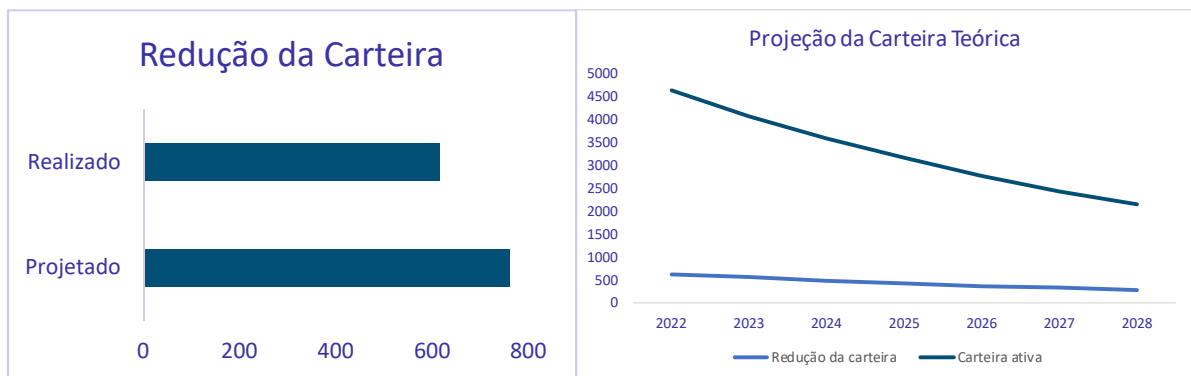
Cobrança

A arrecadação realizada no exercício social totalizando 19,7 milhões de reais superou a projeção para 2022, que era de 19,2 conforme análise do comportamento das receitas no último triênio.



As projeções de arrecadação demonstram para os próximos anos, de 18,9 milhões de reais em 2023 e diminuindo para 13,8 milhões de reais em 2028. Dessa forma é necessário que sejam tomadas medidas visando a continuidade ou não da Companhia.

A queda da arrecadação se justifica pela redução do número de contratos ativos nos períodos.



Em relação a inadimplência, a Companhia apresentou em 2.022 um índice de 13,33% de inadimplência.

Recursos Humanos e Apoio Administrativo

A Divisão de Recursos Humanos e Apoio Administrativo, responsável pelos resultados na gestão de pessoas, pelo controle e manutenção do espaço físico da Companhia, do ativo e das compras de insumos, em 2022 buscou aprimoramento dos controles. Para 2023 deve buscar melhorias nas parametrizações e controle das informações.

Operações Financeiras

No ano de 2022, a Companhia buscou uma gestão mais eficiente com as entidades financeiras de forma que as informações prestadas fossem agilizadas e estruturada de acordo com as necessidades.

Ainda, no intento de melhorar o fluxo das informações estuda-se a integração junto ao sistema contábil.

Novos procedimentos para otimização dos recursos reduzidos da Companhia tem sido alvo do setor financeiro na expectativa de melhorar a eficiência das atividades executadas.

Contabilidade

Em análise das informações contábeis demandadas, não somente por agentes internos como também externos, tem sido desafiador nos últimos períodos. Na busca de melhoria e confiabilidade das informações, a Divisão de Contabilidade, em parceria com a Divisão Jurídico Contencioso, inicia em 2023 revisão de plano de contas e auditoria de contas contábeis registrada há algum tempo.

A Divisão de Contabilidade tem desenvolvido nos últimos dois anos, intenso suporte aos agentes internos, visto a centralização das informações nesse setor em razão das mudanças estruturais e política organizacional ocorridas ao longo do tempo. Tem-se, com auxílio do corpo diretivo, realizado exames para identificação de restrições existentes nos fluxos das informações que dificultam os processos e os resultados esperados.

Agregado a essas ações, um plano de ação será elaborado para a padronização dos processos e controles deficientes. Conciliações em contas contábeis foram implementadas no intento de aperfeiçoamento e monitoramento das informações.

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 Plano Real.

A cada Plano Econômico as regras do Sistema Financeiro de Habitação sofriam alterações, como congelamento de salários, mudanças de moedas etc. o que atingia diretamente os contratos assinados

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

Controle Interno

O Controle Interno da Companhia de Habitação Popular de Bauru – COHAB Bauru, trabalha com acompanhamento das ações das Divisões e busca a prevenção e acompanhamento de questões pontuais. É pautada por monitorar e sugerir ações que apresentem economicidade para a Companhia, bem como pela manutenção e organização do ambiente de trabalho.

Periodicamente são realizados relatórios despesas, inadimplência, cobrança, ações judiciais, estoque de imóveis, almoxarifado, recomercialização, reversão de contratos em negativa com cobertura do FCVS, liberação de hipoteca, controle de frota de veículos.

FCVS, Seguros e TLH

O FCVS, Fundo de Compensação de Variação Salarial, foi criado na década de 60 pelo Governo Federal, a fim de suprir possíveis saldos residuais de financiamentos habitacionais, em consequência dos diferentes indexadores utilizados no reajuste das prestações e dos saldos devedores.

Este fundo 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 antecipada do financiamento com desconto.

A Divisão de FCVS é responsável por tomar as providências necessárias à habilitação dos contratos, a fim de que seus respectivos créditos sejam homologados pela centralizadora do FCVS, e estejam aptos a retornar para a Companhia.

O processo de habilitação dos contratos é composto por 4 etapas: a habilitação inicial, a homologação, a validação e a novação. Esses títulos são utilizados, na primeira novação, para pagamento de dívidas com o FGTS, portanto são depositados em conta vinculada específica para esse fim.

Esses procedimentos vêm sendo realizados sistematicamente pela Divisão. Atualmente a Cohab Bauru possui 3 processos de novação em curso, vinculados aos orçamentos do FCVS dos anos de 2020, 2021 e 2022. O contrato referente ao primeiro processo está na iminência de ser firmado, com a minuta já em processo de análise.

É atribuição dessa Divisão também o gerenciamento dos dados do Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT, promovendo as correções, alterações, inclusões ou qualificações que forem necessárias.

Seguro Habitacional

Em relação ao seguro habitacional, que prevê cobertura securitária é item obrigatório nos contratos de financiamento habitacional. Foi criado como garantia tanto aos agentes financeiros como aos próprios mutuários, pois assegura a quitação do financiamento em caso de sinistro total ou parcial, até o limite do percentual de renda do mutuário sinistrado, ou indeniza por danos físicos nos imóveis, se for este o caso.

No ano de 2022 foram atendidos 17 casos de SINISTRO, sendo que 13 deles foram concluídos, 1 foi considerado "sem efeito" pela seguradora, que não deu prosseguimento ao processo, e para 3 deles foi emitido o Termo de Negativa de Cobertura, que, por se tratar de danos físicos do imóvel, não preenchem as condições necessárias para a cobertura securitária.

Ao procurar a COHAB Bauru, após a ocorrência de SINISTRO, o mutuário, ou seu representante legal, quer seja inventariante ou herdeiro direto, é orientado pela Divisão de Seguros sobre os documentos que deverá providenciar, a fim de que a seguradora seja comunicada.

A Companhia recebe também demandas de pessoas que já foram mutuários, e que em algum momento requereram indenização por danos físicos, mas que foi negada pela Seguradora na época. Muitas vezes esses cidadãos impetraram ação judicial conjunta contra a SEGURADORA. Como a Cohab Bauru não participa da ação, não há como mensurar a quantidade de processos, a quanto tempo foram iniciados e outras informações que possam ser passadas aos interessados. Essa situação acaba gerando conflitos uma vez que a Companhia não possui condições de informar uma vez que não participa do processo.

A dívida da Cohab Bauru em relação à seguradora, muito noticiada nos meios de comunicação da cidade, refere-se ao período de inadimplência do recolhimento dos prêmios de 1998 a 2010, sendo credora a Caixa Seguros, responsável por sua gestão no respectivo período.

No ano de 2022 foram emitidos 1.844 Termos de Liberação de Hipoteca e Termos de Cartório, englobando aqueles cujas emissões são de responsabilidade da Caixa Econômica Federal.

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.

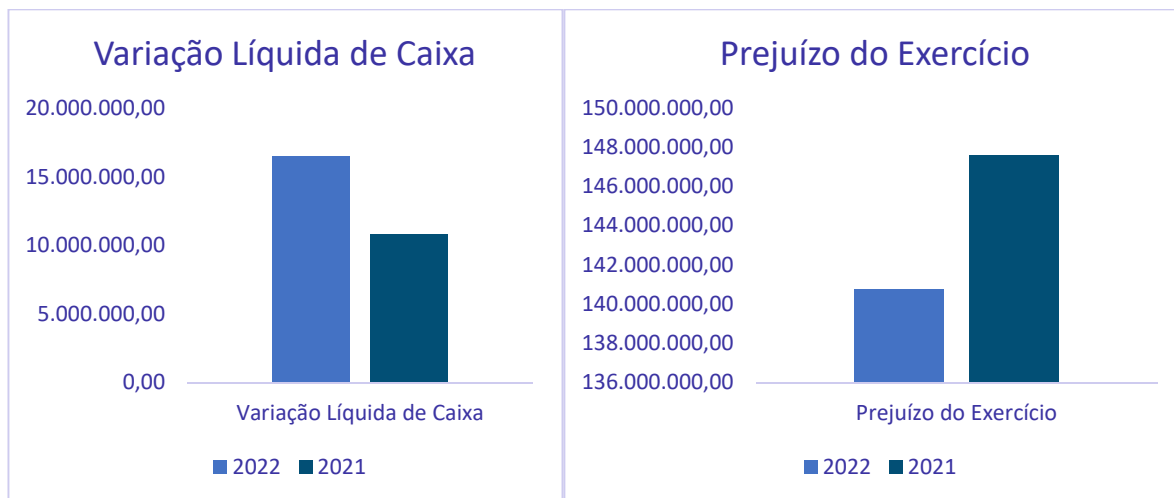
No exercício foram realizados seis certames.

Nº Processo Administrativo Data de Abertura	Modalidade	Nº Modalidade	Nº Licitação	Descrição
PI 1777 de 08/12/2020	Licitação da Lei 13303/16	1	1	Obtenção de AVCB
PI 1466 de 22/11/2021	Pregão Eletrônico	1	2	Limpeza, Copa e Conservação do Prédio Sede da Cia.
PI nº 784 de 20/05/2020	Pregão Eletrônico	2	3	Serviços Bancários - Centralização e Processamento da Receita da Cia.
PI 778 de 13/05/2022	Pregão Eletrônico - Registro de Preços	1	4	Aquisição de Materiais para Limpeza, Copa e Conservação.
PI 687 de 29/04/2022	Pregão Eletrônico	3	5	Aquisição de Materiais para Adequação do Prédio Sede Visando AVCB do Corpo de Bombeiros
PI 1521 de 15/08/2022	Pregão Eletrônico	4	6	Limpeza, Copa e Conservação do Prédio Sede da Cia

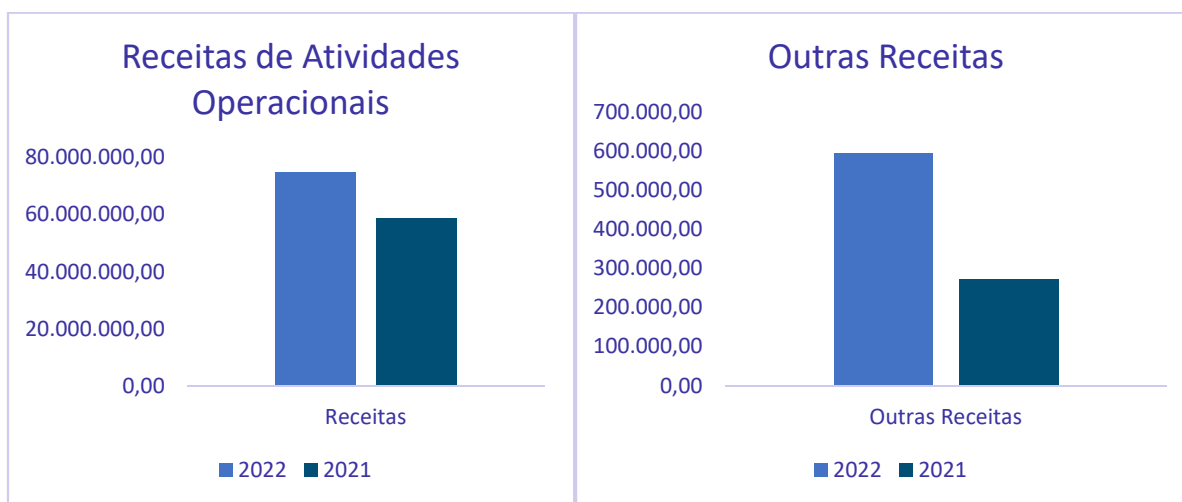
O PI 687/22 foi suspenso até que se resolva a situação judicial (leilão) do imóvel onde se localiza a sede da Cohab Bauru .

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Em 2022, a Companhia de Habitação Popular de Bauru obteve uma variação líquida de caixa positiva embora tenha apurado prejuízo no exercício financeiro.



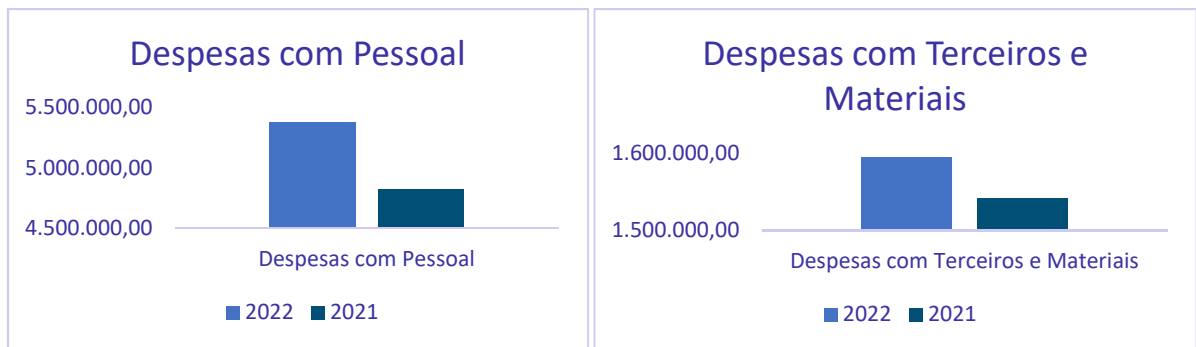
As receitas de atividades operacionais obtiveram aumento devido as correções monetárias dos direitos enquanto o grupo de outras receitas, no exercício findo, obtiveram um incremento devido a sentença de desapropriação indireta de imóvel da Companhia.



A Companhia tem despendido esforços no intuito de sanear a obrigação, através do processo de renegociação das dívidas com a Caixa Econômica Federal, visto que as despesas de atividades operacionais são impactadas diretamente pelos encargos financeiros gerados por esse passivo.



As despesas com pessoal e as despesas com serviços de terceiros tiveram aumento de 11,56% e 3,49%, respectivamente.



A redução do prejuízo apurado, impactado diretamente pelos encargos financeiros gerados pela dívida para com a Caixa Econômica Federal, é objeto de discussão de acordo com o auxílio da acionista controladora.

A novação dos créditos do Fundo de Compensação de Variação Salarial - FCVS está em estágio avançado e é esperado, quando das suas formalizações no exercício de 2023, que seus efeitos impactem diretamente os índices econômicos e financeiros da Cia.