



Relatório da Administração

31 DE DEZEMBRO DE 2023

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
Leonardo Marcari
Paulo Henrique da Motta

CONSELHO FISCAL

Naianna Lucio Farche
Presidente do Conselho Fiscal

Membros do Conselho Fiscal

Daniel Fernandes de Freitas
Fábio Augusto Leandrin Cichini

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 2023.

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 2023 a Companhia deu continuidade aos trabalhos de gerenciamento das dívidas e adequações necessárias. Buscou-se nesse período aprimorar controles e informações da Companhia a fim de facilitar a gestão e refletir consequentemente nas tomadas de decisão, buscar acordos com credores a fim de evitar impactos maiores no resultado da Companhia. Esses processos devem ter continuidade em 2024 somando-se ao processo de reestruturação organizacional.

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, bem como com os acordos realizados ou em andamento com as Construtoras.

Concomitantemente, promovemos a continuidade dos processos de novação dos créditos do Fundo e Compensação de Variação Salarial, que viabilizariam a renegociação do acordo, resultando em duas novações e um crédito de 107.994 títulos emitidos.

Por causa da situação deficitária, e a diminuição sistemática dos recursos financeiros devido a não renovação da carteira de ativos, a Diretoria busca identificar oportunidades de mercado inerentes a habitação popular e ao objeto social da empresa, com a intenção de diversificar a sua atuação no mercado.

Os dados apresentados nas demonstrações financeiras representam o quadro legal, econômico e financeiro do respectivo ano de 2023.

Importante registrar a participação ativa não só dos Conselheiros Administrativos e Fiscais, bem como 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\$ 1,00 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.

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.

Gestão dos Negócios

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 2023 foi assinado os contratos de novação nº 349/2023/CAFIN e 11/2023/CAFIN que garantiram o montante de R\$ 504.557.366,78 e de R\$ 9.716.351,23, respectivamente, e da quitação do extinto seguro habitacional além do FCVS trimestral. Os valores restantes ficaram bloqueados e caucionados conforme previsão legal e contratual ao FGTS e estão vinculados a dívida para com Caixa Econômica Federal, enquanto o acordo referente ao Retorno com a instituição financeira deve ser finalizado no exercício de 2024.

O impacto com as novações, em especial a novação referente ao contrato nº 349/2023/CAFIN é um marco temporal na história recente da Cia. Houve uma diminuição superior a 140 milhões no seu passivo e, conseqüentemente, a liberação dos créditos do seguro represado, superiores a 106 milhões, não auferidos da seguradora na data do sinistro devido a dívida consolidada, de décadas, do extinto seguro habitacional. O valor do seguro represado está bloqueado e caucionado ao FGTS vinculado a dívida do Retorno para com a Caixa Econômica Federal.

Os valores bloqueados e vinculados a dívida do Retorno, apresentadas nas demonstrações financeiras do exercício, são superiores a 500 milhões de reais e servem de reserva de valores para amortização quando da realização do acordo com a Caixa Econômica Federal, proporcionando um valor menor a ser negociado.

A Diretoria tem acompanhado, em conjunto com a divisão jurídica, os acordos entre a Caixa Econômica Federal e as construtoras. Os acordos referem-se a ações movidas em face da Cohab com participação da CEF referente ao pleito de perdas e danos sofridas por aquelas quando da construção dos empreendimentos habitacionais.

No exercício de 2023, a CEF reconheceu e celebrou acordos com três construtoras o que ocasionou a exclusão de risco financeiro em face à Cia., e obteve a quitação expressa já que a havia sentença de condenação solidária. No último bimestre, iniciou-se as tratativas de acordo com mais

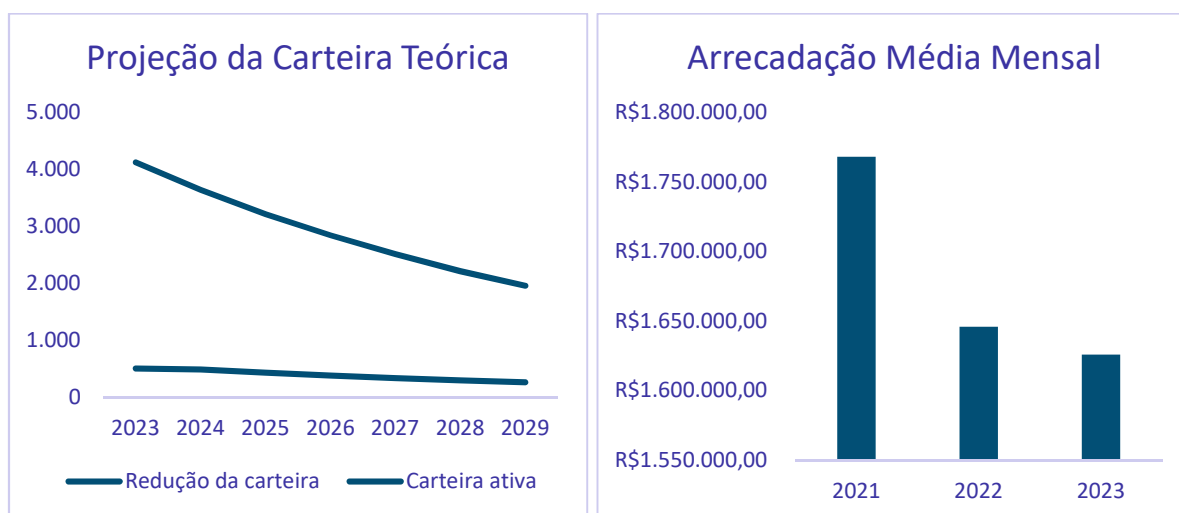
uma construtora a fim de sanar o litígio referente a três ações, além de recuperação de créditos em favor da Cia.

Não obstante, devido os recorrentes apontamentos do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, no decorrer do exercício financeiro, a Diretoria protocolou junto ao Ministério Público de São Paulo, um cronograma de ações com o intuito de dar condições à acionista majoritária e o Ministério Público, acompanhar a evolução dos trabalhos realizados para que possa definir os rumos da continuidade ou não da Cia. O cronograma é composto pelo objetivo legal da empresa, às dívidas consolidadas e as ações que serão abordadas para o equilíbrio da empresa para os próximos anos e os resultados almejados.

Mutuários

A Cia. encerrou o exercício social com a meta para o próximo exercício de viabilizar *upgrade* na interação com seus mutuários. Novos ambientes tecnológicos estão sendo testados para a implantação: um novo ambiente virtual (*site*) atualizado as tendências empresariais, atendimento remoto via aplicativo de texto e o desenvolvimento, junto aos seus *stakeholders*, de um aplicativo para celular para emissão dos documentos legais além de atualizações de cadastros incluindo inscrições à fila de aquisição de casas.

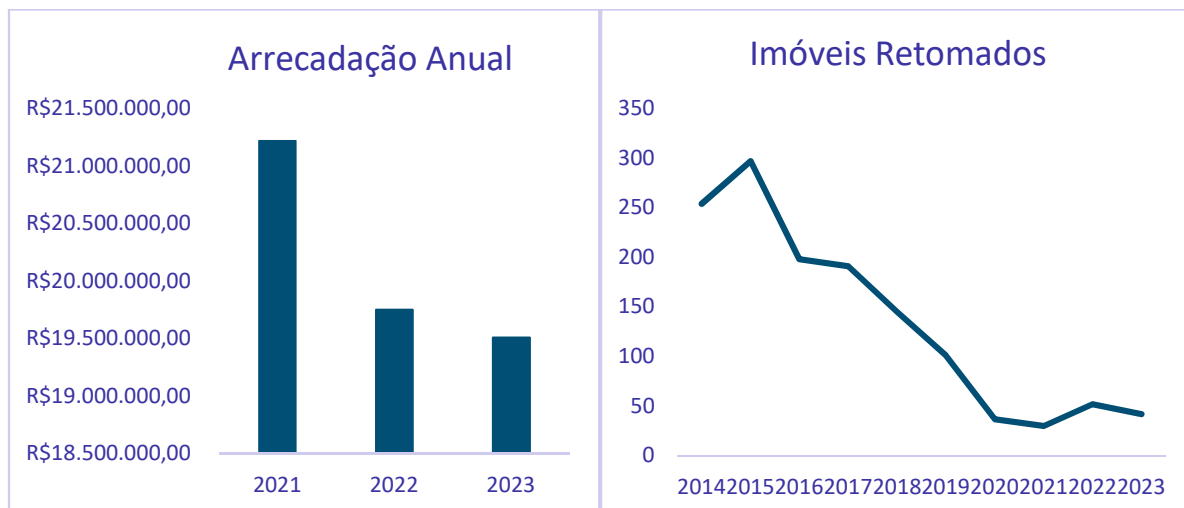
A gestão da carteira imobiliária, função também precípua da Cia., encerrou com 4.126 contratos ativos, uma queda de 503 contratos em comparação aos contratos ativos do ano anterior. A projeção da carteira imobiliária para 2029 prevê a quantidade de 1.956 unidades. A arrecadação média mensal foi superior a R\$ 1,6 milhões.



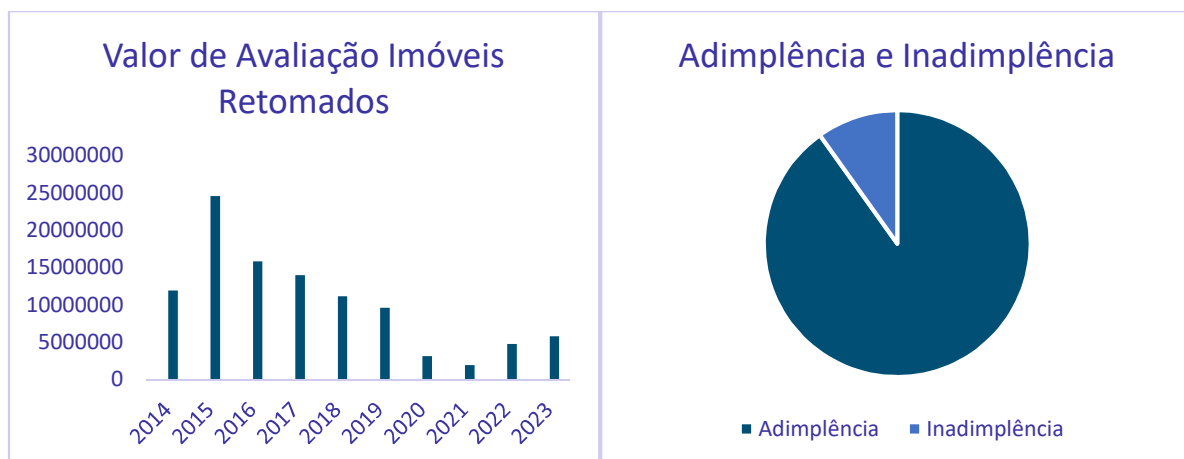
A arrecadação realizada no exercício social totalizou 19,5 milhões de reais e foi inferior em 1,5% da projeção para 2023. As projeções de arrecadação demonstram uma queda para os próximos anos de 17,2 milhões de reais em 2024 para 9,2 milhões de reais em 2029. Dessa forma é necessário que sejam tomadas medidas visando a continuidade ou não da Companhia. A queda da arrecadação é a consequência direta do *déficit*

entre a redução do número de contratos ativos e a não renovação da carteira de mutuários.

A Cia. otimiza seus recursos, também por força estatutária e legal, renovando sua carteira imobiliária através da retomada e comercialização de imóveis de mutuários inadimplentes. No exercício social, foram retomados 42 imóveis e a comercialização das unidades habitacionais proporcionaram mais de cinco milhões em financiamentos para os próximos vinte anos.



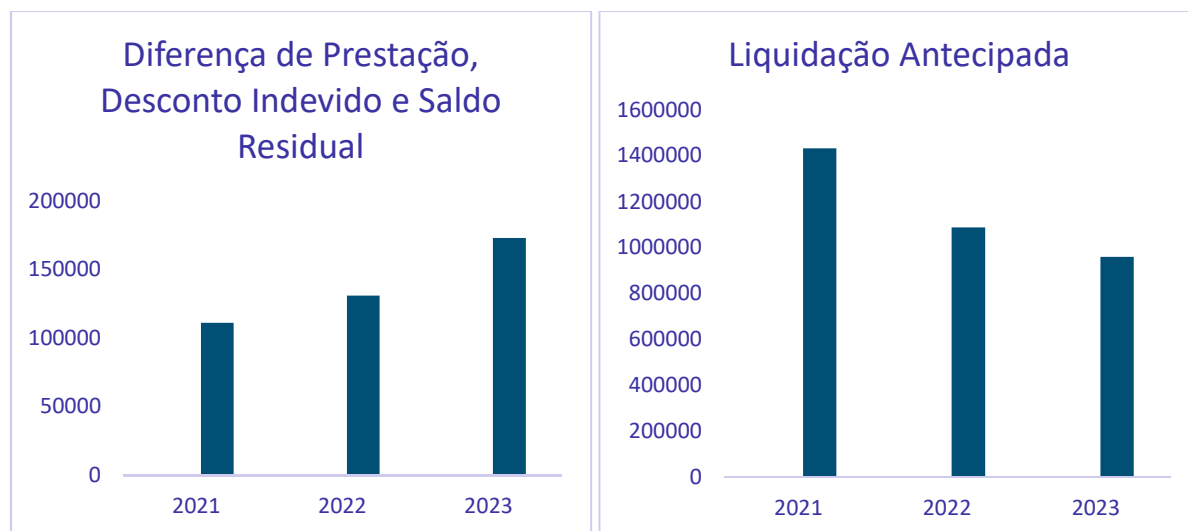
Não obstante as retomadas e comercializações, a COHAB mantém cobranças administrativas e judiciais. Os índices de inadimplência do exercício perfizeram 14,32%.



No ano de 2023 a Portaria nº 010/2023, posteriormente alterada pela Portaria nº 016/2023, com aprovação do Conselho Administrativo da Companhia, ditou as regras para cobrança da Diferença de Prestação.

A instrumentalização do procedimento está em consonância à política implementada pela cúpula diretiva da Cia., de promover melhores práticas de controles internos e renovação de práticas administrativas, padronizando o recebimento da Diferença de Prestação, bem como resíduos decorrentes de descontos indevidos.

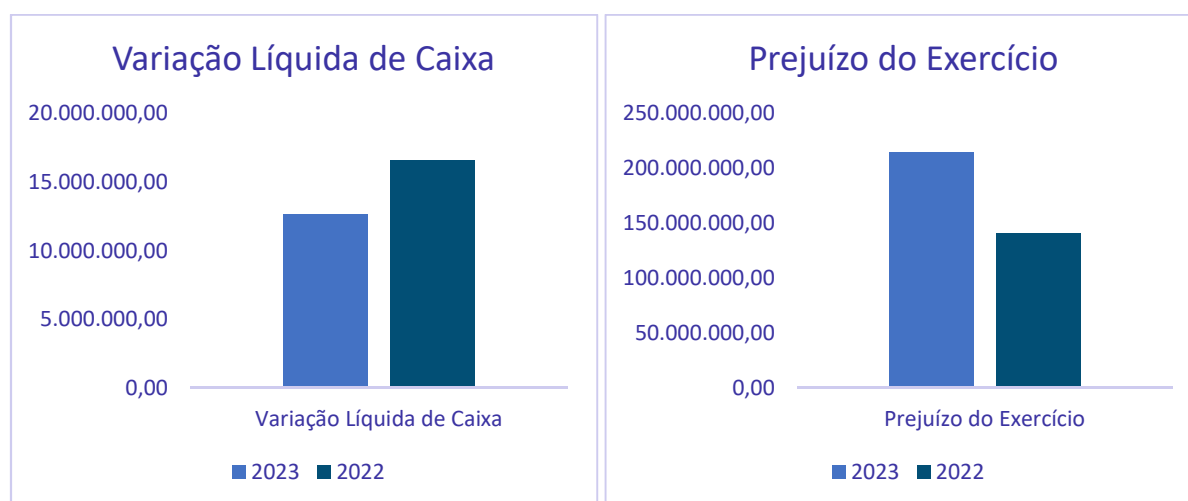
O total recebido no exercício referente a diferença de prestação, descontos indevidos e saldo residual foi superior a 172 mil reais. Além das diferenças e resíduos recebidos, os valores recebidos quanto a liquidações antecipadas, tanto com recursos próprios quanto com recursos do FGTS, totalizaram 0,9 milhões.



Desempenho Econômico e Financeiro

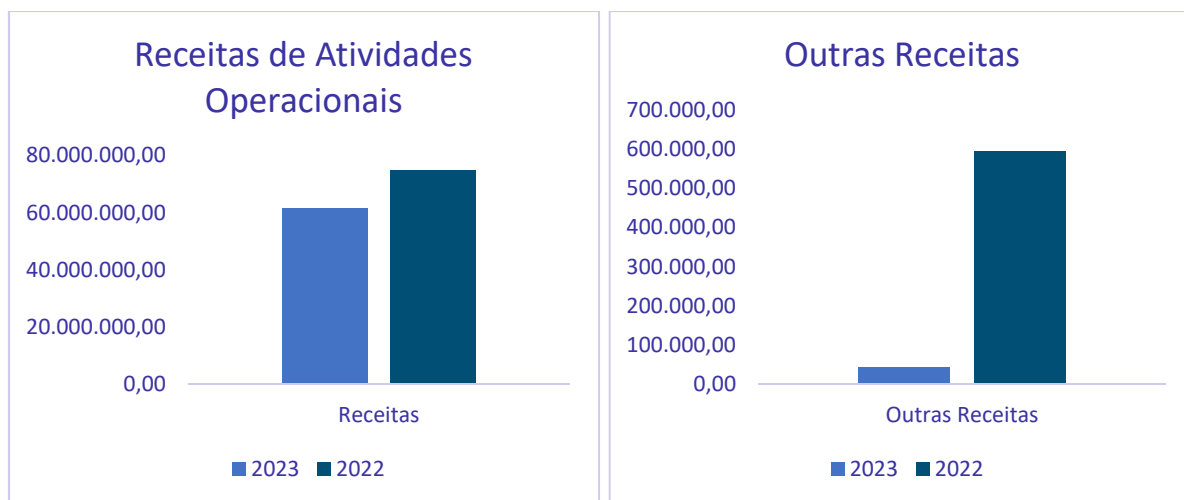
Em 2023, a Companhia de Habitação Popular de Bauru obteve uma variação líquida de caixa positiva embora tenha apurado prejuízo no exercício financeiro.

Este, por sua vez, é decorrência direta dos juros, juros remuneratórios e multas dos contratos de empréstimos para construção de empreendimentos habitacionais em diversas cidades as quais a Cia. realizou as construções mas estão pendentes de retorno e, atualmente, são negociados com a CEF, através de ações da acionista controladora e diretoria, no intento de adequação de valores com intermédio da Resolução nº 809/2006 do CCFGTS, para equalização do patrimônio da Cia.



As receitas de atividades operacionais da Companhia estão em desequilíbrio com as despesas operacionais devido, em primazia, ao *déficit*

entre a redução do número de contratos ativos e a não renovação da carteira de mutuários.



A Companhia tem despendido esforços no intuito de sanear seu patrimônio através do processo de negociação 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 outras despesas foram impactadas pelo reconhecimento, sem correção monetária, da condenação em juízo, da ação de indenização movida pela Construtora LR em face da Cohab Bauru, não reconhecida anteriormente.



Nas despesas com pessoal ocorreu aumento de 6% comparação ao exercício anterior enquanto nas despesas com serviços de terceiros e materiais ocorreu queda de 3,22%.



O resultado econômico-financeiro apurado pela Cia. no exercício social é decorrente, não apenas do reconhecimento dos encargos financeiros gerados pela dívida consolidada dos empréstimos para construção de empreendimentos habitacionais junto a Caixa Econômica Federal, da condenação da ação indenizatória movida pela construtora LR não reconhecida anteriormente e pela atual deterioração da política nacional de habitação implantada nos moldes do extinto BNH, os quais as COHABs eram os agentes responsáveis pela instrumentalização do instituto constitucional da moradia. O declive dos investimentos às COHABs para as realizações das construções de novos núcleos habitacionais afetou a renovação das carteiras imobiliárias e renegaram as COHABs, de atores atuantes, ao ostracismo.