

Aos Senhores Administradores e Acionistas,

Em cumprimento à Lei das Sociedades por ações e ao Estatuto Social da COHAB/CAMPINAS a Diretoria vem submeter à apreciação de V. Sas., o relatório da Diretoria e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada das respectivas notas explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

**COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS — COHAB/CAMPINAS**, empresa de economia mista, foi autorizada a sua constituição em 17 de fevereiro de 1.965 através da Lei 3.213, tendo como acionista majoritária a Prefeitura Municipal de Campinas.

De cunho eminentemente social, tem por objetivo a execução da política habitacional do município, em conformidade com as diretrizes traçadas pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH e pela Administração Municipal, promovendo o planejamento, a produção, o financiamento e a comercialização de moradias para a faixa da população de baixa renda, denominada de interesse social.

Nos âmbitos municipal e regional, na qualidade de agente financeiro e promotor do Sistema Financeiro da Habitação é responsável pela aplicação da política nacional de habitação, operando com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, além da implantação de outros programas para financiamento de moradias criadas com recursos próprios e de terceiros, que objetivam a redução do déficit de habitações.

#### No exercício de 2025 destacamos:

1- Pela Gerência de Governança Corporativa e Compliance: Aprimoramento das políticas de governança corporativa e compliance mediante atualização dos documentos de transparência e controle previstos na Legislação, com apoio técnico e operacional do Departamento Jurídico, atualização do Código de Ética e Conduta; Criação da Política de Classificação de Dados, elaboração em conjunto com a Diretoria de Administração do procedimento de Check List para acompanhamento das obrigações das empresas terceirizadas de serviço para a COHAB, elaboração da Carta Anual de Políticas Públicas; elaboração das etapas da criação do comitê de LGPD, colaboração ativa no Treinamento Contra o Assédio realizado na SIPAT, entre outras ações visando alcançar boas práticas de gestão..

#### 2- Atividades de Gestão de Pessoas:

Em abril de 2025, foi realizada a alteração da reforma administrativa da Cohab Campinas (2022). Aprovada pelo Conselho de Administração, tem como principal motivação o aumento dos trabalhos, principalmente na área técnica. Foi criada 01 nova gerência (Gerência Social de Regularização Fundiária-DITRF) e 02 Coordenadorias (Coordenadoria de Patrimônio-DICAF e Coordenadoria de Análise de Viabilidade e Projetos Complementares-DITES). Também houve a renomeação da Coordenadoria de Análise de Projetos, Gestão de Contratos e Estudos de Impacto de Vizinhança para Coordenadoria de Estudos de Impacto de Vizinhança. Nesta ocasião, também foi ampliada a quantidade de empregos de Assessor Superior I, passando de 02 para 09 vagas.

Com a implantação da nova estrutura administrativa, houve a necessidade de ampliação do número de empregados, que foram ser lotados nas mais diversas unidades operacionais. Foram 30 admissões, sendo 17 comissionados e 13 de carreira e 15 demissões, sendo 08 comissionados e 07 de carreira.

Durante todo o ano, a CGPES trabalhou em conjunto com a Inovar Soluções Tecnológicas, para a implantação do novo sistema de folha de pagamento, visando a adequação dos registros e envios ao ESocial devido ao fato da Cohab ser uma empresa de economia mista. A partir de agosto/2025, as folhas começaram a ser processadas através do novo sistema, com a disponibilização de holerites digitais para os empregados e estagiários.

Em dezembro de 2025, foi contratado um novo sistema de marcação de ponto com a empresa DIXI Ponto. Foram instalados 02 coletores de biometria facial, que estão operando em conjunto com o sistema de biometria digital, visando uma transição mais tranquila de sistemas. A partir de fevereiro/2026, o sistema facial passará a ser o único vigente.

Durante o ano de 2025 tivemos a contratação da avaliação psicossocial para os empregados, de forma que possamos atender totalmente a NR01, que entrará em vigência a partir de maio/2026. Os questionários estão sendo aplicados de forma online, e em absoluto sigilo pela empresa Holos Saúde, a fim de garantir a confiabilidade e segurança necessárias. Os resultados deverão ser disponibilizados antes da entrada em vigor da normativa e serão acrescentados ao PGR da empresa.

Com relação a equipe, tivemos a troca dos 02 supervisores da área, que precisaram de tempo para se integrar aos trabalhos, sendo que um deles teve um longo período de afastamento por doença. Desse modo, o desenvolvimento de nossas atividades habituais ficou prejudicado, sobrecarregando os demais empregados e acarretando em atraso de algumas obrigações, como a entrega dos espelhos ponto aos empregados, que já foi regularizada.

3- Através dos Serviços da Central de Atendimento – Serviço de Informação ao Cidadão – SIC, na sede da Cohab/Campinas foram registrados 21.768 atendimentos; nos postos dos Agiliza Campinas foram registrados: Nova Aparecida: 170, Ouro Verde: 344 e Campo Grande: 238 atendimentos respectivamente, totalizando um número de 22.520 atendimentos públicos. Foram protocolizados 1.449 expedientes, através o SEI – Sistema Eletrônico de Informação e expedidas 44.293 correspondências.

4- Pela Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Gestão de Dados foram realizadas manutenções adaptativas nos programas desenvolvidos pela Cohab-Campinas, CIM (Cadastro de Interessados em Moradia), COE (Controle de equipamentos), Atendimento Web, SRF (Sistema de Regularização Fundiária), SAM (Sistema de Auxílio Moradia), CA (Controle de Almoxarifado), CMP (Controle de movimentações de Pasta), SIC (Serviço de informação ao cidadão), CEMC (Controle de estoque), SCU (Cadastro de usuários). Foram atendidas 849 solicitações de serviço e prestados 616 atendimentos.



Desenvolvimento/Manutenção de Sistemas/testes, desenvolvido sistema web de agenda para o CSRF "agendacsrfr" para controle dos atendimentos realizados pela coordenadoria, desenvolvido e migrado sistema web SLC, solicitação de serviços ao CTID e integrado com os sistemas de programação de atividades, agendamento da sala de reuniões, todos na mesma interface web. Desenvolvido módulo web do sistema COE, desenvolvido o sistema web de atualização de endereços e envios de documentos ao CGPES, desenvolvido sistema para transmissão de dados par ao Tribunal de Contas

Implantação: implantação de novo servidor Web SLES 15 sp4.

Infraestrutura de rede: Manutenção e update dos servidores de Rede; Atualizações plug-ins da plataforma Wordpress; Alteração do login script dos container do sistema Open Enterprise Server, acrescentado a execução dos atalhos.bat à partir de um drive de rede m:\aplic; Criação do novo servidor virtual cohab11 que conterà o novo sistema Groupwise \*criação do servidor no vmware vsphere host cohab17 \*instalação do Sles 15.4 - Oes 24.4; Testes com criação de redirecionamento de portas e políticas de acesso no firewal para acesso à IMA para autenticação do SEI direto no LDAP Cohab. Instalação de novo nobreak de 3000VA na sala de servidores para servir aos switches e firewalls; atualização do servidor iprint; Atualização do firmware do firewall fortigate.

5- Pela Coordenadoria de Licitações e Suprimentos: Abertura de 03 Processos Licitatórios realizados sob o Modo de Disputa Aberto; Registro interno em Sistema próprio de 142 Contratos/Aditamentos e instrumentos análogos diversos; Atendimento a 253 Processos de Compras Diversos, gerando uma despesa total anual de R\$ 297.446,54; Atendimento a 92 Solicitações para a Contratação de Serviços Diversos, gerando uma despesa total anual de R\$ 303.732,38.

Controle, emissão e registro de 380 Solicitações de Pagamentos - SP numeradas, para o pagamento de Contratos e Serviços Diversos; Controle e Expedição de 04 Portarias de Nomeação das Comissões Especiais de Licitações, Emissão de 08 Ordens de Fornecimentos - OF diversas e 20 Ordens de Serviços - OS diversas; Expedição de 11 Memorandos diversos; Atendimento ao Sistema AUDESP - Fase IV do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, com o envio de informações e documentação referentes as Licitações e Contratações realizadas pela Companhia, bem como, sua manutenção periódica; Atendimento aos Agentes de Fiscalização do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e Controle do acompanhamento dos Processos em andamento no e-TCESP - Sistema Eletrônico.

Almoxarifado: Controle de Estoque; Emissão de Solicitações de Compras para Reposição do Estoque; Recebimento das Mercadorias/Materiais adquiridas, Controle de Entrada e Saída de Materiais do Estoque, Atendimento as Requisições internas de retirada de mercadorias do estoque, Elaboração de Relatórios e Balancetes mensais e Elaboração do Inventário Físico Anual.

6- A Cohab, como gestora do principal cadastro habitacional popular no Município de Campinas, implantou, em 2001, o Cadastro de Interessados em Moradia (CIM). Além disso, firmou parcerias com diversas construtoras de Empreendimentos de Interesse Social, compartilhando informações dos cadastrados com o objetivo de ampliar a oferta de moradia para a população. Para a manutenção do cadastro, foram atendidos e orientados 8.314 interessados, dos quais 7.509 foram efetivamente cadastrados e tiveram seus dados atualizados.

7- A Cohab, como gestora do principal cadastro habitacional popular no Município de Campinas, implantou, em 2001, o Cadastro de Interessados em Moradia (CIM). Além disso, firmou parcerias com diversas construtoras de Empreendimentos de Interesse Social, compartilhando informações dos cadastrados com o objetivo de ampliar a oferta de moradia para a população.

Para a manutenção do cadastro, foram atendidos e orientados 8.066 interessados, dos quais 6.274 foram efetivamente cadastrados e tiveram seus dados atualizados.

Os seguintes contratos de parceria foram formalizados e aditados:

- HM 27, 65 e 80 Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Aladino Selmi I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
- Aladino Selmi II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
- Valpeline Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- TGO SKY Bandeiras Empreendimentos SPE
- MRV Prime LXIV Incorporações Ltda.
- MRV Engenharia e Participações S.A.
- MRV PRIME III Incorporações Ltda.
- MRV XCI Incorporações Ltda.
- Ouro Absoluto 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
- Sevilha Residencial Clube SPE Ltda.
- Novo Tempo Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- FYP Campinas 05 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
- FYP Campinas 06 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Mello Engenharia Construção e Administração Ltda.
- Tenda Negócios Imobiliários S.A.
- Grupo ADN S/A

A Cohab encaminha todo o processo de isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) junto à Prefeitura Municipal de Campinas dos cadastrados na Cohab Campinas, beneficiados pelas construtoras parceiras, recebendo uma remuneração fixada em 1,5% sobre o valor total das vendas.

No ano de 2025 foram encaminhados 1.856 pedidos de isenção.



No ano de 2025, foram comercializadas 14 unidades residenciais recebidas a título de contrapartida e 3 lotes de propriedade de Associações de Moradores.

**8 - Termo de Convênio nº 14/2023 entre o Município de Campinas, pela interessada Secretaria de Habitação e a Cohab-Campinas - PROGRAMA AUXILIO MORADIA EMERGENCIAL  
PROGRAMA AUXILIO MORADIA EMERGENCIAL (Atividades conveniadas entre PMC e COHAB)**

P5 - 2 APOIO TÉCNICO-SOCIAL INICIAL; para 1.503 (Mil quinhentos e três) beneficiários do Programa Auxilio Moradia:

- 2.1 Convocação dos moradores para comparecimento ao posto de atendimento da COHAB (183);
- 2.2 Elaboração de relatório técnico social a fim de verificar a situação de vulnerabilidade (renda salarial mensal) dos moradores e seu enquadramento na legislação que rege o referido Programa ( 201);
- 3.1- Elaboração de relatório jurídico de enquadramento do novo beneficiário na legislação que rege o Programa de Auxilio Moradia Emergencial e encaminhamento do processo para a Secretaria Municipal de Habitação para inclusão no sistema de pagamento do benefício (1.186).
- 4.1 Realização de convocação a cada 12 (doze) meses de todos os beneficiários ativos para verificação, através de relatório técnico social, se estão mantidas as condições que ensejaram a inclusão dos beneficiários no Programa (1.168).
- 5.1- Equipe de Tecnologia da Informação: Manutenção de sistema dedicado para apoio da gestão dos processos que permitirá a inclusão, exclusão e alteração dos dados dos beneficiários do Programa de Auxilio Moradia Emergencial (1.293).

ATENDIMENTO SOCIAL ESPONTÂNEO - (1.197) (Assuntos diversos – orientações)

CONTATO VIA FONE /WHATSAPP – (1.351)

Total: 6.579

**9 - Os Cadastros Auxilio Moradia sob responsabilidade da CSRF – Coordenadoria Social de Regularização Fundiária, para acompanhamento das famílias beneficiárias, atingiu em dezembro de 2025 a quantidade de 1.503 (um mil quinhentos e três). Quanto a atividade específica de "atualização cadastral anual" destes beneficiários, foram efetivadas, entre agosto e dezembro de 2025 (período vigente do Convênio) 1.085 (mil e oitenta e cinco) "Recadastramentos", equivalente à 72,19 % do total de famílias em acompanhamento social. A "Busca Ativa" aos cadastrados que não comparecem para atualização, teve continuidade no ano de 2025, porém de forma esporádica.**

Foram desenvolvidas atividades sociais no âmbito habitacional, em áreas já regularizadas (Pós Reurb) e ou em processo; integrado a rede socioassistencial, e ou com lideranças locais, contribuindo para com as políticas públicas no direcionamento das famílias beneficiárias da regularização fundiária à sua autonomia econômica. Para tanto, as atividades em parceria com o FUMEC/CEPROCAMP, e o CEPAT – Centro Público de Apoio ao Trabalhador, tiveram continuidade durante o ano de 2025, a saber:

- Reunião de planejamento com moradores e profissionais da FUMEC, para divulgação das vagas de capacitação profissional, e para o EJA - Educação de Jovens e Adultos.

Foram mantidas as divulgações de vagas de trabalho e renda, disponibilizadas pela Rede Municipal, no sistema de comunicação com os beneficiários via whatsapp.

No âmbito do Trabalho Técnico Social Pós-Reurb, os núcleos foram distribuídos entre as técnicas sociais responsáveis pelo acompanhamento das áreas regularizadas, com foco na orientação dos moradores, no fortalecimento da participação comunitária e no apoio ao processo de Regularização Fundiária Urbana. Esse trabalho foi executado pelas técnicas sociais da Coordenadoria Social da Regularização Fundiária, sob supervisão da Gerência Social de Regularização Fundiária e orientação da Diretoria de Regularização Fundiária, assegurando alinhamento técnico, metodológico e institucional.

As atividades abrangeram diversos bairros e núcleos, como:

Bairro da Vitória foram realizadas três reuniões: uma reunião de alinhamento, com 15 participantes); uma reunião de apresentação do trabalho à comunidade, com aproximadamente( 35 pessoas); e uma reunião do eixo jurídico, com média de 42 participantes), voltada aos esclarecimentos sobre direitos e regularização fundiária.

Jardim Palmares: foram realizadas três reuniões. A primeira, de alinhamento, contou com 4 participantes. A segunda atividade foi a entrega de convites à comunidade, alcançando cerca de 200 pessoas. A terceira foi uma reunião geral, com a participação da responsável da FUMEC da região, da equipe jurídica da COAB e da comunidade, reunindo aproximadamente 90 pessoas.

- Jardim Guararapes: ocorreram três atividades, sendo uma reunião de alinhamento com 8 pessoas, a entrega de convites à comunidade alcançando 28 pessoas, e uma reunião de apresentação do trabalho com a equipe jurídica, com aproximadamente 30 participantes.

- Jardim São Charbel: foram desenvolvidas três atividades, com a participação de aproximadamente 30 pessoas, voltadas à apresentação do Trabalho Técnico Social e às orientações sobre o processo de regularização.

- Morro Alto: foram realizadas duas atividades, que atenderam 28 pessoas.

- Jardim Londres: ocorreu uma atividade, com 14 pessoas atendidas

Parque Cidade Campinas : No Parque Cidade Campinas, foram realizadas duas atividades, com a participação de 10 pessoas.

Vila Progresso: foi realizada uma atividade, com 7 pessoas atendidas.

Ao todo, foram realizadas 20 atividades, com a participação de aproximadamente 563 pessoas.

O TTS da Pós Reurb, ou Trabalho Técnico Social Pós Regularização Fundiária Urbana, é um conjunto de ações que acompanha o processo de pós regularização, com o objetivo de orientar os moradores, fortalecer a organização comunitária, garantir o acesso à informação, promovendo melhorias nas condições de vida da população atendida.

Esse trabalho é estruturado em eixos complementares. O eixo ambiental promove a conscientização sobre o uso adequado do território e a preservação ambiental. O eixo jurídico orienta sobre direitos, deveres e segurança da posse ou propriedade. Já o eixo de desenvolvimento



3

econômico busca incentivar a geração de renda, o acesso a oportunidades e a inclusão produtiva, contando com parcerias institucionais para ampliar o alcance das ações.

#### 10- Processos de Regularização Fundiária:

- Processos Aprovados com CRF emitida em 2025: 30 (trinta) Núcleos Urbanos totalizando 1.722 Lotes Aprovados, nos seguintes núcleos N.R. Conceição Liria Fase 1; N.R. Conceição Liria Fase 2; N.R. Bairro Da Vitória Fase 3; N.R. Monte Sião; N.R. VI. Princesa Fase 1; N.R. Novo Mauro Marcondes Fase 1; N.R. Chácara Burity; N.R. Monte Alto Fase 2; N.R. Pq. Universitário Iv De Viracopos 1ª Fase; N.R. Nova Aliança; Residencial Jd. Rosário 1ª Fase; N.R. Dic V 6ª Fase Nelson Mandela Fase 1; N.R. Nossa Senhora De Lourdes Praça 2; Dic V Condomínio Araci De Almeida; Dic V Condomínio Ataulfo Alves; Dic V Condomínio Carlos Galhardo; Dic V Condomínio Noel Rosa; Dic V Condomínio Orlando Dias; Dic V Condomínio Torquato Neto; Dic V Condomínio Dalva De Oliveira; Dic V Condomínio Elis Regina; Dic V Condomínio Clara Nunes; Dic V Condomínio Carmem Miranda; Dic V Condomínio Dolores Duran; Dic V Condomínio Lupicínio Rodrigues; Dic V Condomínio Nara Leão; Dic V Condomínio Francisco Alves; Dic V Condomínio Vicente Celestino; Distrito Industrial Fase 1; N.R. Dic V 6ª Fase Nelson Mandela Fase 2.
- Processos Registrados nos Cartórios de Registro de Imóveis em 2025: 22 (vinte e dois) Núcleos Urbanos totalizando 1.359 Lotes Registrados, nos seguintes núcleos: N.R. Conceição Liria Fase 1; N.R. Bairro Da Vitória Fase 3; N.R. Chácara Burity; N.R. Santos Dumont Fase 1; N.R. Monte Alto Fase 2; N.R. Jd. Dom Gilberto Fase 1; N.R. Pq. Universitário Iv De Viracopos 1ª Fase; N.R. Dic V 6ª Fase Nelson Mandela Fase 1; N.R. Nossa Senhora De Lourdes Praça 2; Dic V Condomínio Araci De Almeida; Dic V Condomínio Ataulfo Alves; Dic V Condomínio Carlos Galhardo; Dic V Condomínio Noel Rosa; Dic V Condomínio Orlando Dias; Dic V Condomínio Torquato Neto; Dic V Condomínio Dalva De Oliveira; Dic V Condomínio Elis Regina; Dic V Condomínio Clara Nunes; Dic V Condomínio Carmem Miranda; Dic V Condomínio Dolores Duran; Distrito Industrial Fase 1; Parque Portugal/Lagoa Taquaral.
- Orçamentos para atendimento das solicitações de associações de Moradores e outros- REURB E e S: - Distrito Industrial – EMDEC; - Distrito Industrial Kerry Group; N.R. Fernanda Continuação; Jardim Roseira e Loteamento Alto Esmeralda
- Total de orçamentos emitidos: R\$ 3.626.570,35
- Gestão de Contratos firmados com a finalidade de regularização fundiária: Jd. Rosário; Parque da Amizade - - Gleba 98 – Chácara Santo Antonio do Maracaju; - Gleba 95 Chácara Santo Antonio do Maracaju; - Núcleo Residencial Monte Sião; - Núcleo Residencial Nova Aliança; N.R. Chácara Burity e Distrito Industrial – Ribeiro ADV
- Orçamentos convertidos em Contratos: Gleba 94- Santo Antonio do Maracajú
- Processo licitatório para formação de Ata de registro de preços: - Elaboração de termos de referência e captação de orçamentos, e gestão do contrato dos Serviços Técnicos Especializados de Levantamento Planialtimétrico Cadastral e Laudos Ambientais, objetivados nos 02 lotes, sendo: LOTE 01: Fornecimento de serviços de levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado por aerolevantamento, a ser executado em diversos loteamentos e áreas urbanas ocupadas situados em todo o território do município de Campinas/SP., bem como, os serviços técnicos especializados com vistas à elaboração de Diagnósticos Situacionais e dos Laudos necessários (Ambiental, Hidrológico, Geológico e de Contaminação de Solo) de Núcleos Urbanos Informais de Interesse Social, localizados no Município de Campinas/SP. LOTE 02: Fornecimento de serviços de topografia convencional, consistentes nos levantamentos cadastrais a serem executado em diversos loteamentos e áreas urbanas ocupadas situados em todo o território do município de Campinas/SP., para fins de Regularização Fundiária e Projetos de Infraestrutura

#### 11- Coordenadoria de Obras e Avaliações

##### Processo Administrativo – PMC.2023.00090055-80

Constitui objeto do presente Acordo a ampla cooperação entre as partes, com a finalidade de que a COHAB colabore com subsídios técnicos de engenharia, para a produção de laudos de avaliação de imóveis

- Elaboração de 5 (cinco) Laudos de Avaliação

##### Avaliação de Imóveis Patrimoniais e de Interesse da COHAB:

- Elaboração de 4 (quatro) Laudos de Avaliação – Imóveis de propriedade da Cohab.

Vistorias para atendimento de processos internos:

- Elaboração de 4 vistorias com instrução de processo próprio – COHAB.

##### Processo Administrativo – PMC.2023.00047799-01 - TERMO DE CONVÊNIO Nº 14/2023

##### Parte-1: Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social

- Minuta de atestado de infraestrutura, relatório fotográfico e Estudo Preliminar das Desconformidades de infraestrutura
- Elaboração de 13 (treze) relatórios decorrentes de vistorias em Núcleos Urbanos Informais.
- Selagem de unidades habitacionais integrantes dos processos de 8 (oito) Núcleos no processo de REURB

Parte-3: PMC.2025.00133357-85 – Desenvolvimento de projeto de Reforma de unidade habitacional para instrução de processo de financiamento junto ao FUNDAP.

- **Serviços de Topografia vinculados ao Termo de Convênio 14/2023:** atendimento de demandas de processos de regularização fundiária para 9 (nove) Núcleos Urbanos Informais de Interesse Social;
- **Serviços de topografia para atendimento da Cohab:** atendimento de 1 (uma) demanda no Município de Americana e 2 (duas) no Município de Campinas.

**Avaliação de 40 (quarenta) Imóveis de propriedade da Cohab, doados a título de contrapartida de Empreendimento de Interesse Social para fins de instrução de processos de alienação:**

**Melhorias do Prédio Sede da Companhia de Habitação Popular de Campinas:**



4

Elaboração de projeto de acessibilidade; Elaboração do Termo de Referência e Pasta Técnica (Projeto Básico) visando a implantação do projeto de acessibilidade; Acompanhamento da implantação do projeto de acessibilidade.

Elaboração do Termo de Referência e Pasta Técnica (Projeto Básico) visando a contratação da implantação do projeto de proteção e combate a incêndio; Acompanhamento da implantação do projeto de proteção e combate a incêndio;

Elaboração do Termo de Referência e Pasta Técnica (Projeto Básico) visando a contratação de assessoria visando a compatibilização de todos os requisitos para obtenção do AVCB.

**Obtenção do AVCB do prédio Sede da Cia de Habitação Popular de Campinas.**

**- Outras atividades da coordenadoria de Obras e Avaliações:**

Atualização de Orçamento – Pavimentação e Drenagem – Monte Alto (Parceria com PMC) - PMC.2024.00103401-41

Memoriais e estimativa de custos para reforma de 2 apartamentos – Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V: COHAB.2025.00000878-93 / COHAB.2025.00001992-68.

Projeto em 3D para reforma salão vermelho da Prefeitura de Campinas

## 12- Coordenadoria de Projetos

**Processo Administrativo – PMC.2023.00047799-01 - TERMO DE CONVÊNIO Nº 14/2023**

**Parte – 2: Projetos de Infraestrutura**

- Elaboração de 6 (seis) projetos de infraestrutura – Geométrico de vias; Drenagem; Orçamento e Memoriais para atendimento de Núcleos Urbanos Regularizados

NÚCLEO RESIDENCIAL JARDIM MARACANÃ - FASE 1; PARQUE DA AMIZADE (EM FASE DE ELABORAÇÃO); NÚCLEO RESIDENCIAL JARDIM METONÓPOLIS; NÚCLEO RESIDENCIAL 28 DE FEVEREIRO; NÚCLEO RESIDENCIAL VILA DIVA 1a FASE - 2a. FASE; NÚCLEO RESIDENCIAL JARDIM CAPIVARÍ

**Processo Administrativo – PMC.2023.00047799-01 - TERMO DE CONVÊNIO Nº 14/2023**

**Parte – 5: Vistorias para instrução de processos – Programa Auxílio Moradia**

Realização de 117 (cento e dezessete) vistorias técnicas de engenharia – Inspeção visual, sem auxílio de equipamentos, com demanda emergencial a ser realizada sempre que requisitado pela Secretaria Municipal de Habitação;

Elaboração de 121 (cento e vinte e um) laudos técnicos de engenharia com parecer conclusivo, que deverá indicar a necessidade de remoção, parcial ou total, da unidade vistoriada, ou, ainda, se apenas a sua interdição;

**Processos de desdobro de imóveis de propriedade da Cohab na Vila Padre Manoel da Nóbrega:**

Processo PMC 2024/19/24 – aguardando análise da PMC

Processo PMC 2025/19/42 – aguardando análise da PMC

## 13- Gerência de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social

**Coordenadoria de Análise de Viabilidade e Projetos Complementares**

Certidões Informativas Elaboradas

Novas: 120

Atualizações: 37

Total: 157

Protocolos PMC Aprovados

Anexação de Lotes: 01

Pré-Cadastramento Multidisciplinar 03

Cadastramento: 09

Loteamento: 01

**Coordenadoria de Análise de Projetos de Loteamentos**

Análise: 16 protocolos; 2746 lotes; sendo HU:2714 e HMV:32

Análise Prévia: 10 protocolos; 813 lotes; sendo HU:798 e HM:15 (possuem a aprovação de análise prévia)

Análise Final: 4 protocolos; 8 lotes; sendo HU:2 e HMV:6 (aguardando GRAPROHAB e demais documentos)

Aprovados e em Execução :2 protocolos: 911 Lotes (possuem Decreto de aprovação)

Coordenadoria de Análise de Projetos de Edificações

HMV em análise: 55 protocolos = 18.776 unidades

HMV aprovados: 40 protocolos = 9.274 unidades

**Coordenadoria de Estudos de Impacto de Vizinhança**

Protocolos Analisados: 20

Parecer Técnico Publicados: 26

Retificação de Parecer Técnico: 9

TAC Registrados: 10

TAC Concluídos: 02



14- A Cohab-Campinas e a atuação no Sistema Financeiro da Habitação – SFH - : Os recursos para a produção das habitações foram os provenientes do FGTS: para a execução dos seus objetivos sociais, na condição de Agente Promotor e Financeiro, utilizou recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS que lhe foram concedidos por empréstimo pelo Banco Nacional da Habitação - BNH e, assim, edificou as unidades habitacionais e prometeu vendê-las aos beneficiários finais através de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda.

À época da criação do SFH (1964) já era possível vislumbrar a possibilidade de descompasso nas operações do SFH em face das diferenças entre os índices de reajuste das prestações e dos saldos devedores das Promessas de Compra e Venda. Em razão disso, em 1965, foi criado o Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, para assumir os eventuais saldos devedores residuais apurados ao final do prazo dos contratos de comercialização das habitações.

A Cohab-Campinas paga o retorno do Empréstimo referente aos empreendimentos habitacionais com os recursos oriundos das prestações recebidas dos adquirentes das habitações, nas condições do contrato de promessa de venda, ou seja, até o decurso do prazo de pagamento estabelecido nesse contrato de promessa de compra e venda.

A respeito do Contrato de Empréstimo: Em 30/03/1994 foi firmado "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas entre a União, através do Banco do Brasil S/A, na qualidade de seu agente financeiro, e a Companhia de Habitação Popular de Campinas, na Forma prevista na Lei 8727 de 05/11/1993". A Prefeitura Municipal de Campinas tornou-se interveniente-garante da dívida da qual era credora a Caixa Econômica Federal (CEF) e que foi transferida para o "Tesouro da União", que assumiu o papel de credor.

Ocorre que ao término de prazo da promessa de compra e venda e havendo saldo residual, esse passará à responsabilidade do FCVS. Por outro lado, o contrato de empréstimo ao atingir o decurso de seu prazo de pagamento, também poderá gerar saldo residual que, anteriormente à Lei 10.150/2000 era refinanciado em até 60 meses, prazo esse em que o FCVS deveria efetivar a cobertura do saldo residual.

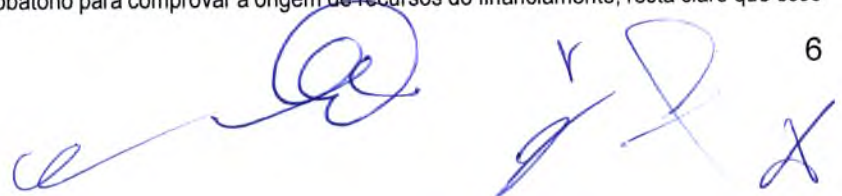
A partir da Lei 10.150/2000, que dispõe sobre a Novação de Dívidas e responsabilidades do FCVS, os créditos passaram a ser utilizados para amortização da dívida junto ao FGTS, nas condições estabelecidas, ou seja, há uma série de fases para sacramentar a Novação/Assunção objetivada. A Lei 10.150/2000 vigerá até 31/12/2026.

Apesar de ser obrigação legal e contratual, o FCVS nega sistematicamente, a assumir a cobertura de saldo residual, sob alegações infundadas, além de postergar indefinidamente as suas decisões, provocando assim uma situação de insegurança para a Cohab-Campinas e de injustiça em relação aos adquirentes das habitações que contribuíram compulsoriamente para o Fundo, justamente para não serem onerados com o pagamento desse saldo, e que agora não recebem, por parte do FCVS, a contraprestação dessa contribuição.

A situação das negativas do FCVS agravou-se com a interpretação da edição das Lei números 13.932, de 11/12/2019, e, da Lei N° 14.257 de 01/12/2021 e Portaria ME N° 117, de 06/01/2022. A Lei 13.932/2019, alterou a Lei 10.150/2000, da seguinte maneira: "Art. 3º-A. Os créditos com valor já apurado e marcados como auditados nos sistemas e controles da CEF na posição de 31 de agosto de 2017 integrarão processos de novação, considerados a titularidade e o montante constantes nesses registros.

*Parágrafo único. Não se aplica o disposto no § 23 do art. 3º desta Lei aos contratos referenciados no caput deste artigo. "*

A " interpretação" do FCVS referente ao artigo terceiro era o de que os contratos Auditados pelo Fundo até a data de 31/08/2017 seriam Novados, ou seja, pagos pelo FCVS, mesmo àqueles cujo Fundo proferiu Negativa de Cobertura. Assim, pela via administrativa, não seria possível recorrer dos motivos que deram causa às negativas. Após a edição dessa Lei, o FCVS passou a negar aos agentes financeiros o direito de protocolar recursos administrativos para discutir as negativas. Em momento posterior, visto que inúmeros agentes financeiros ingressaram judicialmente contra o FCVS, o Fundo foi obrigado, por força judicial – Liminar -, receber/protocolar os recursos apresentados, e, então, o FCVS passou a receber, também, os recursos desta Cohab-CP, porém sem efetuar as análises e manifestar quanto a eventuais provimentos. Aos 25/11/2025, em reunião ocorrida na CEF-FCVS-São Paulo, com a participação dos gestores do FCVS, ABC e Cohabs: Campinas, Ribeirão Preto e Bauru, os gestores do FCVS informaram, oficialmente, em resposta ao questionamento desta Cohab-Campinas, que o procedimento atual é acatar os recursos e efetuar as análises, independentemente do enquadramento na Lei nº 13.932/2019. Obviamente, essa alteração de interpretação da Lei pelo Fundo somente ocorreu porque o Fundo, certamente, identificou vantagens para aquele FCVS, mesmo que, aparentemente, implícitas. Aos 07/07/2025, o Conselho Curador do FCVS, sob a "justificativa" de otimizar as Novações de Dívidas em face do término de vigência (31/12/2026) da Lei nº 10.150/00, publicou a Resolução nº 489/25, estabelecendo procedimentos e alterando os critérios para as análises de documentos da contratação, que passaram a ser efetuados de maneira "simplificada". Ou seja, não serão todas as alterações contratuais consideradas nas análises dos documentos dos contratos apresentados ao Fundo, pelos agentes financeiros. Após a análise, pela CEF –FCVS, será emitido e registrado, pela CEF-FCVS, no Sistema do FCVS, a emissão AUTOMÁTICA de RCV. Ou seja, o contrato estaria disponível para Novação e marcado como Auditado, pelo Fundo. Essa nova sistemática abarcariam os contratos analisados pelo FCVS a partir 01/08/2025, independentemente da data de habilitação do agente financeiro, e, ainda, os recursos administrativos apresentados ao FCVS e que seriam objeto de análise pela CEF. Porém, , aos 21/11/2025 , 4 meses após a edição da RCCFCVS nº 489/25, foi publicada a Lei nº 15.265, alterando a Lei nº 10.150/2000, em seu artigo 36, acrescentando os parágrafos 2º B e 2º C. O Parágrafo 2º C. estende a análise automática para TODOS os contratos com pedido de habilitação no FCVS e não mais para análises a partir de habilitações de 01/08/2025. Ainda, nova redação ao Artigo "3º A: Os créditos com valor já apurado e marcados como auditados nos sistemas e controles da CEF até 30 de junho de 2026 integrarão processos de novação, considerados a titularidade e o montante constantes nesses registros" OU SEJA, ampliou a data de Auditoria preconizada pela Lei nº 13.932/2019 que estabelecia Auditados até 31/08/2017, passando para Auditados até 30/06/2026 (Lei nº 15.265/25). Primeiro impacto advindo da aplicação da Lei nº 15.265/25 nos créditos desta COHAB: cancelamento do 12º Lote em 01/12/2025, no valor total de R\$ 1.572.377 (VAF1, VAF2, VAF3 e VAF4), na data de posição dos créditos- Pré-Novação: 01/11/2024, referente a quantidade de 124 contratos. No cancelamento, a CEF-FCVS alegou enquadramento na Lei nº 15.265/25 e que a Cohab não aderiu à Novação nos moldes do artigo 3º da Lei nº 10.150/00. Aos 01/12/2025, efetuamos a adesão à Novação pelo Artigo 3º A, após informação da CEF-FCVS em 25/11/2025, na reunião em São Paulo quanto a alteração de entendimento, pelo FCVS, da Lei nº 13.932/2019, que passou a interpretar: os contratos com negativa de cobertura pelo FCVS, Auditados até 31/08/2017 somente serão Novados, após a concordância, pelos agentes financeiros, quanto aos valores apurados pelo Fundo nas negativas de coberturas. Quanto ao enquadramento no & 2º B, ART.36., que trata a apresentação de matrícula do imóvel como documento comprobatório para comprovar a origem de recursos do financiamento, resta claro que esse



artigo não aplica-se às Cohabs, motivo pelo qual questionamos a CEF-FCVS, porém, sem resposta. Esses 124 contratos cancelados os pagamentos, pelo FCVS, através de Novação, foram reprocessados pelo Fundo em outubro/25, demonstrados no Relatório FCVS de 01/11/202. Verificamos alteração de valor para o Contrato de nº 0700260 até a presente data, e, também, foram mantidas as RCV e Data de Auditoria 03/12/2019 para os outros 123 contratos. Não podemos prever se ocorrerá reprocessamento e nova Auditoria para esses contratos. Além dos 124 contratos, foram reprocessados outros 179, cujas análises estão sendo efetuadas pela CLAC. Ainda, do valor total de negativas proferidas pelo FCVS – R\$ 93 milhões-, destacamos 3 motivos de negativas: Contrato Padrão, Desmembramento e TOPOC. Para esses motivos, até outubro de 2025, tínhamos o conhecimento de que as negativas somente seriam revertidas, pelo FCVS, pela via judicial. Porém, o Fundo vem revertendo essas negativas, na via administrativa. Em dezembro de 2025, essas negativas somavam a quantidade de 1.099 contratos equivalentes a cerca de R\$ 31 milhões, dentre os R\$ 93 milhões negados. Ou seja, 33,33% do Total negado pelo FCVS. Para os três motivos de negativas, não obstante que para a maioria desses contratos foram protocolados recursos administrativos, porém, indeferidos provimentos pelo Fundo, em face do atual entendimento pelo FCVS, a CLAC tentou negociar com a CEF-FCVS a reversão automática dessas negativas, alegando que as justificativas são infundadas e que os documentos e argumentos estão de posse da CEF-FCVS quando apresentamos os recursos administrativos ao Fundo, além dos julgados proferidos nas Ações Judiciais em que a COHAB participou do polo passivo e o FCVS foi a condenado a reconhecer e a pagar diversos saldos residuais negados pelos 3 motivos. Porém, a CEF-FCVS não acatou os argumentos da CLAC e está exigindo a reapresentação de Todos os recursos para uma reanálise. Teremos de reapresentar ao FCVS cerca de 1.099 recursos administrativos para os 3 motivos de negativas. Além desses 3 motivos, para a negativa "ITBI", que representa cerca de R\$ 14.500 milhões dentre os R\$ 93 milhões negados, na reunião, a CLAC argumentou e provou que trata de idêntica situação dos 3 motivos de negativas – Ou seja: mesma alegação da CEF-FCVS - Data Posterior à Data do Contrato-. Os técnicos da CEF-São Paulo – verbalizaram que concordam tratar de negativa idêntica dos outros 3 motivos. Porém, informaram que tentaram defender perante a gestão superior da CEF-Brasília, mas sem sucesso. A CLAC acordou com a ABC e os técnicos/FCVS de São Paulo que providenciará o envio de material para a análise da ABC e, aquela Associação Brasileira, após analisar o assunto, apresentará à gestão da CEF-Brasília os argumentos visando tratar o assunto no Conselho Curador do FCVS, uma vez que para essas reversões de negativas "ITBI" é necessária alteração dos regulamentos do FCVS, através de Resolução do Conselho Curador do FCVS. Assim, para os 4 motivos de negativas referidos, somam o Total de R\$ 45.500 milhões, dentre os R\$ 93 milhões. Importante, ressaltar, que para a concretização dessas atividades que visam a feitura de recursos, a Gestão/Direção desta Cohab-CP deverá deliberar sobre as prioridades de atividades da CLAC e providências que devem adotadas na tentativa de reversão dessas negativas, pela via administrativa, até a data de 31/12/ 2026. Além desses motivos de negativas, existem outros e que somam R\$ 47.500 milhões de reais. De outra maneira e não menos importante, nas análises das tratativas dispensadas pelo FCVS às negativas de coberturas e às demoras nos pagamentos dos saldos residuais de sua responsabilidade, devem ser considerados as contribuições compulsórias efetuadas pelos promitentes compradores ao longo da existência do financiamento, e, que foram repassadas pelo agente financeiro ao FCVS. Ou seja, os promitentes compradores cumpriram sua parte que é o pagamento das contribuições ao FCVS para ao final da contratação o saldo residual ser assumido e pago pelo FCVS. Com essa lei, o FCVS "deixa de pagar a dívida" muito embora tenha recebido compulsoriamente as contribuições. Em consequência, a Cohab-CP/Prefeitura Municipal de Campinas assumirão as dívidas não pagas pelo FCVS/União, visto que os créditos do FCVS/ saldos residuais garantem o pagamento da dívida da Cohab perante o FGTS (Contratos de empréstimos e retorno).

O saldo devedor residual é parte do preço de venda da unidade habitacional e estará computado no valor de retorno do empréstimo concedido à Cohab-Campinas para construí-la. Sem a cobertura desse saldo residual pelo FCVS/CEF a Cohab-Campinas não terá recursos para cumprir os retornos dos empréstimos.

O FCVS/CEF recusa-se por todos os meios a satisfazer a obrigação em comento, em conduta omissiva e manifestamente recalcitrante, afirmando categoricamente, que na dialética entre o Agente Financeiro e o Fundo, o segundo tem interesse em não efetuar a cobertura (contestação da CEF no processo nº 0016158-46.2011.403.6105 – 6ª Vara Federal – Campinas).

Ao amparo da Resolução do Conselho Curador do FGTS – CCFGTS 353 de 19/12/2000, a Cohab-Campinas ofertou ao FGTS os seus créditos habilitados no FCVS, em garantia da dívida até a efetivação da Novação/Assunção de Dívidas.

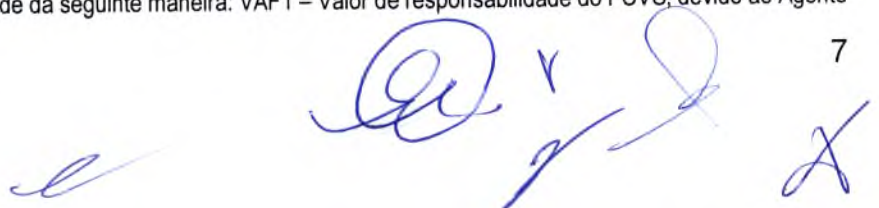
Essa operação foi aceita pela CEF/FGTS durante o período de 2002 a 2011, no entanto, houve recusa a partir do Ano 2011, visto as dificuldades para efetivar a Novação e Assunção dos Créditos FCVS, inclusive àqueles créditos FCVS já ofertados em garantia da dívida ao FGTS, iniciando a cobrança em 60 meses dos contratos de empréstimos e retorno que deram término em seu prazo original para esses contratos e os vincendos a partir de então.

Por não concordar com essa alteração unilateral na sistemática adotada por cerca de 10 anos, a Cohab-Campinas promoveu o depósito em consignação extrajudicial em maio/2014, o que não foi aceito pelo Banco do Brasil, na qualidade de Agente Financeiro da União e efetivou o débito junto à conta corrente da Prefeitura Municipal de Campinas, que figura como interveniente-garante.

Em razão da retenção indevida, o Município de Campinas adentrou com Ação Ordinária de Obrigação de Fazer, Processo originário: 1018538-73.2014.8.26.0114, da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Campinas/SP, para que o Banco do Brasil se abstenha de realizar os débitos em conta única do Município de Campinas, em razão do referido "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas". O Juízo remeteu para a Justiça Federal em razão de haver interesse da União, tendo sido distribuída sob nº 0002712-97.2016.4.03.6105.

Entretanto, a Cohab-Campinas propôs Ação de Consignação em Pagamento nº 0006887-08.2014.4.03.6105, que tramita pela 4ª Vara Federal de Campinas, e passou a efetuar, mensalmente, o depósito judicial das parcelas referentes ao "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas entre a União, através do Banco do Brasil S/A, nos valores que entende serem devidos correto. O objeto é: manutenção da sistemática/condições de pagamento dos contratos de empréstimos firmados com o FGTS, pelas normas do SFH, especialmente as relativas do FCVS/FGTS - consoante autorizado pela Res CCFGTS 353/2000, que vinham sendo observadas até abril/2014, e que observavam a vinculação da exigência dos saldos residuais à novação das dívidas dos créditos do FCVS nos contratos individuais.

Em relação aos Processos de Novação (VAF1 e VAF2) e Assunção (VAF3 e VAF4) de Dívidas FCVS, esclarecemos que o FCVS/União segrega em 4 partes o saldo devedor residual de sua responsabilidade da seguinte maneira: VAF1 – Valor de responsabilidade do FCVS, devido ao Agente



Financeiro; VAF2 – Valor inicial de responsabilidade do FCVS, devido à Caixa 2ª linha (FGTS), por sua participação na alocação de recursos; VAF3 - Valor de responsabilidade da Caixa 2ª linha (atualmente responsabilidade da União/Tesouro Nacional quando da novação) junto ao Agente Financeiro, relativo a diferença entre o Saldo Devedor Teórico e o Saldo Devedor Padrão FCVS - Pró-rata (DL 97.222/88), para contratos firmados até 24/11/1986, com evento TPZ ocorridos a partir de 15/12/1988, a ser pago ao FGTS; VAF4 - Valor de responsabilidade da Caixa 2ª linha (atualmente responsabilidade da União/Tesouro Nacional quando da novação) junto ao Agente Financeiro, relativo a diferença entre os saldos evoluídos à taxa da novação e à taxa de juros contratual (Art. 44 da Medida Provisória 1.985-35/2000 e sucedâneas), para contratos firmados até 31/12/1987. Portanto, foram efetuados pelo FCVS/União, o total de 11 lotes de Novação de Dívidas e 6 lotes de Assunção de Dívidas. Ocorre que o Processo de Assunção de Dívidas ficou suspenso, pela União, desde o Ano de 2021, sob a justificativa de que a Secretaria Federal de Controle Interno, da Controladoria-Geral da União-SFC/CGU, apontou, em junho/2022, inadequação na forma de apuração dos saldos de VAF3 pela Caixa, Administradora do FCVS, motivo pelo qual interrompeu todos os processos de VAFs3 e 4 pela Coordenação-Geral de Operações Fiscais – CGFIS. No entanto, considerando o prolongado lapso temporal transcorrido sem que a controvérsia fosse superada e que os apontamentos atingem apenas o VAF3, a União deliberou que iniciassem os pagamentos dos saldos residuais – rubricas VAF3 e VAF4 - quanto a parte incontroversa de VAF4. Assim, foram efetuados durante o Ano de 2025, 4 Lotes de Assunção de Dívidas: 3º, 4º, 5º e 6º. Essas Assunções abrangeram parte dos contratos com VAF3 e VAF4 devidos pelo FCVS dos Contratos Novados pelos Lotes: do 4º ao 11º. Ou seja, em todos esses lotes de contratos novados pelo FCVS, existem pendentes de quitação, pelo FCVS/União, partes dos saldos residuais não quitados. Esse assunto será abordado pela CLAC em reunião a ser realizada na data de 11/02/2026, em São Paulo, com a participação de Cohabs, CEF e ABC.

Não obstante aos diversos contratos de novação e assunção de dívidas FCVS sacramentados, restam pendentes de pagamentos 9.620 contratos/eventos que somam cerca de R\$ 190 milhões de reais. Desses, estão negados total ou parcial pelo FCVS cerca de R\$ 93.300 (93 milhões e trezentos mil reais) para 5.743 contratos/eventos; sub judice R\$ 27 milhões de reais referente a 997 contratos e que estariam aptos para a Novação e Assunção de Dívidas; R\$ 37.400 (37 milhões e quatrocentos mil reais) reconhecidas as coberturas parciais. IMPORTANTE: se esta Companhia entender que deverá acatar com a diferença apurada a menor pelo FCVS ( negativa no valor de R\$ 4.780 ( 4 milhões, setecentos e oitenta mil reais), poderá comandar RCV e o valor reconhecido do saldo para esses contratos poderá ser pago pelo FCVS durante a vigência da Lei nº 10.150/2000; R\$ 30.646 (trinta milhões, seiscentos e quarenta e seis mil reais) para 2.778 contratos e que estão aptos para novação e assunção de dívidas( RCV-AUD ou NAUD), porém, dependem, exclusivamente, do FCVS para proceder e liberar os contratos para Novação/Assunção; R\$ 2.600 ( dois milhões e seiscentos mil reais) para 102 contratos em análise pelo FCVS/Cohab. Ocorre que o término da vigência da Lei nº 10.150/2000 ocorrerá em 01/01/2027 e não há como prever o que ocorrerá com os créditos não pagos pelo FCVS. Para os contratos cujos saldos foram homologados pelo FCVS e esta Companhia acatou os respectivos valores apurados pelo Fundo-FCVS, a Diretoria Financeira/GFC/CLAC efetuou os procedimentos regulamentados para recebimentos desses créditos, porém, a efetivação e continuidade dos procedimentos para a quitação dos saldos não dependem desta Cohab. A respeito das negativas de cobertura que não serão revertidas pela via administrativa perante o FCVS, ou àquelas passíveis de recorrer pela via administrativa, porém sem tempo hábil para protocolizar os recursos no FCVS face às atuais alterações de procedimentos pelo FCVS e/ou outros motivos pertinentes, deverão ser deliberados procedimentos, pela direção desta Companhia, que visam receber os saldos residuais do FCVS e que são devidos pela Cohab e garantidos pela Prefeitura Municipal de Campinas para a quitação dos contratos CER/FGTS. Outras atividades que necessitam de deliberações referem-se às expressivas quantidades de requerimentos que visam a liberação dos dados para outorga das escrituras dos imóveis que contaram com a participação do FCVS em seus eventos de liquidação/término de prazo. Essas solicitações ocorreram a partir da Instrução Normativa N° 09/20, final do Ano de 2020, e, refletem os períodos em que houve impedimentos para a emissão do documento “minuta” – período de 2003 a 2010 e de 2013 a 2020, necessitando apurar a existência de eventual saldo remanescente de responsabilidade do promitente comprador, e, saldo residual da responsabilidade de pagamento do FCVS. Registramos a atual quantidade de 1.153 requerimentos efetuados via SEI (Serviço Eletrônico de Informação).

## 15- DIRETORIA JURÍDICA

Preliminarmente, ressalta-se que o Departamento Jurídico da Cohab Campinas, incluindo todas as suas áreas, registrou um crescimento expressivo de demanda em 2025. A demanda de cada Gerência e respectivas Coordenadorias será demonstrada a seguir, em tópicos específicos.

Nesse sentido, os números aqui apresentados refletem exclusivamente a produtividade da Diretoria Jurídica, que **contabilizou a tramitação de 3.631 processos eletrônicos** no exercício de 2025, envolvendo análises jurídicas, elaboração de despachos, pareceres, manifestações e defesas, junto a órgãos de controle e fiscalização.

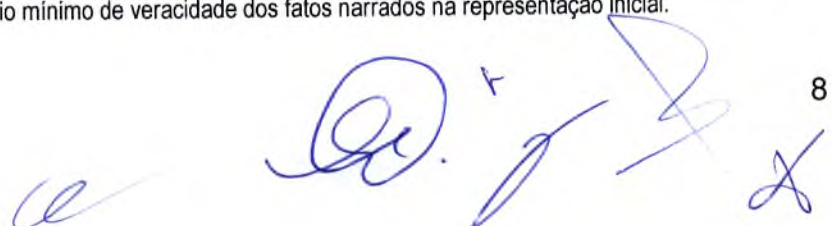
Feita esta premissa, passamos a informar a produção de cada uma das áreas, destacando as conquistas estratégicas, na defesa dos interesses da Companhia, tanto na esfera judicial quanto extrajudicial, e ainda, apresentando uma análise de risco quanto aos assuntos que estão sob a competência desta Diretoria Jurídica.

### 1 - DIRETORIA JURÍDICA / ASSESSORIA JURÍDICA

A atuação junto à procedimentos vinculados ao Ministério Público do Estado de São Paulo, Ministério Público do Trabalho, Câmara Municipal, Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e Sindicato da categoria é de responsabilidade direta da Diretoria Jurídica, apoiada por sua Assessoria, assim como os demais assuntos de gestão, que por motivos diversos não são encaminhados para as áreas subordinadas. Dentre estas ações, vimos destacar:

#### Arquivamento de Procedimentos junto ao Ministério Público do Estado de São Paulo

1) Notícia de Fato nº 0739.0037087/2024, oriunda da 15ª Promotoria de Justiça de Campinas, em face desta COHAB Campinas, denunciante anônimo, tendo como objeto, suposta contratação indevida de servidores comissionados pela COHAB Campinas. Em 13 de janeiro de 2025 ocorreu o arquivamento, com base no fundamento de não haver indício mínimo de veracidade dos fatos narrados na representação inicial.



2) Procedimento nº 0739.0039074/2025, oriundo da 24ª Promotoria de Justiça de Campinas, em face desta COHAB Campinas, de sua Diretoria Executiva, Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Prefeitura Municipal de Campinas (acionista majoritária), "quanto ao aumento absurdo de despesas, criação de cargos e funções, a fim de burlar a ação civil pública que tratou do caso de cargos e a ausência de receita". O arquivamento deu-se em 14 de março de 2025, tendo como fundamento a inexistência do ato de improbidade administrativa.

3) Inquérito Civil nº 2447.0000157/2025, oriundo da 15ª Promotoria de Justiça de Campinas, em face desta COHAB Campinas, tendo como objeto, apuração de suposta fraude ocorrida em concurso público – Edital nº 001/2024 – realizado pela COHAB Campinas. O arquivamento ocorreu em 13 de junho de 2025, com base na ausência de prova mínima de qualquer conduta que caracterize improbidade administrativa.

4) Procedimento Preparatório de Inquérito Civil nº 0713.0004390/2024, oriundo da 37ª Promotoria de Justiça de Campinas, em face desta COHAB Campinas, tendo como objeto, apuração preliminar de suposta irregularidade da COHAB na contratação de servidores comissionados. O arquivamento ocorreu em 28 de outubro de 2025, com base na ausência de diligências pertinentes para instauração do procedimento e diante do fato de que a matéria já foi analisada judicialmente.

Ressalta-se que, em todos esses procedimentos, a atuação estratégica da Diretoria Jurídica garantiu a apresentação de defesas robustas, esclarecimentos precisos e a devida instrução documental. Como resultado dessa qualificada intervenção técnica, obteve-se o pleno arquivamento dos feitos.

## 2 - GERÊNCIA JURÍDICA DO CONTENCIOSO

Na Gerência e Coordenadoria do Contencioso Judicial, estão alocadas todas as demandas judiciais da Companhia, no âmbito da esfera federal, estadual e trabalhista, sendo que as ações estão distribuídas em bancas jurídicas, atribuídas aos advogados alocados nesta área, que também realizam o acompanhamento das publicações, cumprimento dos prazos judiciais e acompanhamento das demandas administrativas (via processo eletrônico SEI), cujo objeto trata em sua grande maioria de demandas judiciais.

O relatório detalha a gestão das demandas judiciais nas esferas federal, estadual e trabalhista, as estatísticas administrativas, o panorama das ações individuais e trabalhistas, os casos de alta repercussão e o balanço das despesas do Departamento Jurídico.

### 2.1 - Estatísticas administrativas e financeiras

Conforme informações extraídas da ferramenta "Publicações Online", o contencioso registrou **3.339 publicações de processos judiciais**, que demandaram a devida atuação do corpo jurídico, ao longo do ano de 2025.

A movimentação desses processos gerou despesas judiciais e administrativas na ordem de **R\$ 138.042,80**, sendo que o maior volume de despesas está concentrado em **Depósitos Judiciais e Recursais**, seguido por **Honorários de Sucumbência e Judiciais**, conforme discriminado:

- Depósitos Judiciais e Depósitos Recursais	R\$ 88.188,77
- Honorários de Sucumbência e Honorários Judiciais	R\$ 21.507,83
- Custas Judiciais e Taxas Processuais	R\$ 10.126,14
- Correspondências Processuais	R\$ 5.732,29
- Consultas e Certidões – COHAB	R\$ 5.791,80
- Serviços Cartorários e Notariais	R\$ 3.286,91
- Despesas com Oficial de Justiça	R\$ 3.112,90
- Sistema judiciais (BACENJUD/SISJUD/Pesquisas	R\$ 296,16

Além disso, a gestão administrativa do contencioso, realizada pelas unidades CCJUD e GJC, demonstrou um volume significativo de movimentação em 2025, conforme demonstramos:

- Pela CCJUD foram gerados 351 SEIs – Tramitados 687 e 1266 Manifestações/Despachos com o foco principal de Intimações, Citações, cumprimento de sentença e 268 solicitações financeiras.
- Pela GJC foram gerados 11 SEIs – Tramitados 1.098 e 855 Manifestações/Despachos com o foco principal de Análise de documentos (318) e Término de Financiamento/Liberação de escritura (398)

### 2.2 - Panorama Geral das Ações Judiciais

A COHAB Campinas possui um total de **760 processos judiciais** em andamento, distribuídos nas seguintes jurisdições:

- Justiça Estadual – 636 processos – percentual de 83,7%
- Justiça Federal – 106 processos - percentual de 13,9%
- Justiça do Trabalho – 18 processos – percentual de 2,4%

### 2.3 - Ações Individuais (Justiça Estadual e Federal)


As ações na esfera Estadual concentram-se em execuções fiscais, cobrança de taxa condominial, adjudicação compulsória, obrigação de fazer, usucapião, interpelação e ações de rescisão contratual.

-**Execuções Fiscais:** Cerca de **147 execuções fiscais** tramitam em Comarcas fora de Campinas, sendo que nas Comarcas em que não há lei isentiva, as ações resultam em bloqueios financeiros nas contas da Companhia. Em Campinas, a adesão ao Refis junto à Prefeitura, bem como o alinhamento para a aplicação da legislação isentiva, visando a concessão da isenção aos imóveis prometidos à venda, evitou novos ajuizamentos, e processos ativos tiveram pedidos de extinção.

-**Cobrança de Taxa Condominial:** Há **48 medidas judiciais** de cobrança de taxa condominial contra a COHAB, devido à titularidade dos imóveis.

-**Adjudicação Compulsória e Obrigação de Fazer:** Representam a maioria das ações no polo passivo, visando a outorga da escritura definitiva.

A decisão da COHAB de liberar dados para outorga em contratos com saldo residual pendente de pagamento pelo FCVS, diminuiu o ajuizamento



de novas ações, mas gerou um aumento no pagamento de **honorários de sucumbência** em processos em trâmite. Por sua vez, observou-se um aumento significativo de ações ajuizadas por terceiros ("gaveteiros") e de ações de **usucapião**, totalizando cerca de **131 processos**.

- **Rescisão Contratual e Reintegração de Posse (Cohab autora)**: Em 2025, foram ajuizadas pela Cohab Campinas **108 ações** (Interpelações e Rescisão), sendo **86 Interpelações** e **14 ações de rescisão**, e ainda, foram realizadas **2 reintegrações de posses**.

#### 2.4 - Ações Trabalhistas

O contencioso trabalhista totaliza **18 processos**, no entanto, com alta representação financeira. Estas demandas são oriundas de empregados de empresas terceirizadas, e ex-empregados da Companhia, sendo que o maior número destas ações foi ajuizado por funcionários de empresas terceirizadas.

##### 2.4.1 - Empresas terceirizadas

No período de 2017 a 2020 foram propostas 4 ações em face da Companhia, de 2021 à 2023 foram propostas 5 ações, e no período de 2024 à 2025 houve um aumento de 8 reclamatórias, devido ao encerramento irregular das atividades da empresa ENGER. Em 2025, essas ações foram julgadas e a COHAB obteve 5 decisões favoráveis em primeira instância, no tocante ao afastamento da responsabilidade subsidiária, que estão em grau de recurso pela parte sucumbente. Ainda, a Companhia foi condenada subsidiariamente em 3 processos, sendo 01 em 1ª e 2ª instâncias, e 02 em 1ª instância, que estão aguardando decisão de 2ª instância.

##### 2.4.2 Ações Trabalhistas – ex-empregados da Cohab Campinas com condenações em valores expressivos:

Reclamatória trabalhista n.º 0011265-88.2019.5.15.0131, em fase de execução provisória;

Reclamatória trabalhista 0010777-38.2019.5.15.0001, já em fase de execução;

Reclamatória Trabalhista 0010899-89.2018.5.15.0129, em grau de recurso no TST, contudo, pode ter sua execução provisória ajuizada.

##### 2.4.3 Ações propostas pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Empresas e Cooperativas Habitacionais e Desenvolvimento Urbano no Estado de São Paulo – SINCOHAB em face da Cohab Campinas

Ação de cumprimento, n.º 0011613-10.2025.5.15.0095 (Sindicato dos Trabalhadores nas Empresas e Cooperativas Habitacionais e Desenvolvimento Urbano no Estado de São Paulo – SINCOHAB), onde alega-se o descumprimento do Acordo Coletivo de Trabalho, no que concerne a implantação do relógio ponto, cujo já se encontra implantado em 2026. Audiência designada para a data de 12 de fevereiro de 2026.

Ação Civil Pública n.º 0012176-61.2023.5.15.0131 (Sindicato dos Trabalhadores nas Empresas e Cooperativas Habitacionais e Desenvolvimento Urbano no Estado de São Paulo – SINCOHAB), por meio da qual é pleiteado o pagamento do quinquênio, que foi suspenso em cumprimento à Lei Complementar 173/2020, que estabeleceu medidas emergenciais para enfrentar a pandemia da COVID-19, e em cumprimento ao Decreto Municipal n.º 21.243/21. O processo aguarda decisão de 3º grau, quanto à análise do recurso de revista, interposto pelo Sindicato, da decisão do acórdão que nos foi favorável em partes. Foram apresentadas as contrarrazões, pelo escritório contratado pela Companhia.

##### 2.4.4 Contratação de Escritório Trabalhista Externo

A Cohab contratou em 2025 escritório externo devido à existência de suspeição e conflito de interesses na atuação do seu corpo jurídico, junto aos processos descritos a seguir:

Reclamação trabalhista n.º 0011401-77.2025.5.15.0001, que se encontra em fase inicial, no entanto, em sede de tutela antecipada e Mandando de Segurança interposto pelo interessado, de n.º 0017949-24.2025.5.15.0000, foi provido o regime de teletrabalho, que posteriormente foi cessado pelo agravo interno n.º 0027882-21.2025.5.15.0000, interposto pela Companhia, por meio do escritório contratado. Audiência inicial realizada em 03 de fevereiro de 2026, sem realização de acordo.

#### 2.5 - Ações Judiciais de alta repercussão

Este relatório destaca 04 (quatro) ações de grande impacto financeiro e alta demanda estratégica:

Cumprimento de Sentença: Em fase de execução, tendo sido solicitado o pagamento via Precatório, por meio da tese de equiparação da Companhia à Fazenda Pública, aguardando decisão do Juízo.

Ação Consignatória (Dívida FGTS): Ajuizada em 2014 contra a União/FGTS/CEF, visando manter a sistemática de amortização da dívida. A ação está suspensa aguardando o trânsito em julgado da Ação Civil Pública Campinas - FCVS - n.º 5001783-42.2017.4.03.6105.

Ação Cobrança Aluguel (Hotel Vila Rica): a COHAB foi condenada a pagar aluguéis de 2008 a 2021 (cumprimento de sentença em andamento), com fundamento na suspensão do pagamento de aluguéis, após os gestores da época constatarem que o Município de Campinas era o proprietário do terreno onde foi construído o prédio então locado. O cumprimento de sentença está suspenso desde maio/2025 para tratativas de acordo. Ainda, foi ajuizada Ação Civil Pública pela PMC e Cohab Campinas - Processo n.º 1035144-30.2024.8.26.0114, buscando a anulação do contrato, que foi rejeitada em liminar, estando aguardando decisão em primeira instância.

Ação Civil Pública n.º 0038761-40.2009.8.26.0114 (Jardim Miriam): Ação proposta pelo Ministério Público de São Paulo em face da Prefeitura Municipal de Campinas; Cohab Campinas; Sérgio Carnielli; Carnielli Investimentos e Participações LTDA; Goldfarb Incorporações e Construções Ltda.; Goldfarb PDG 2 Incorporações Ltda.; PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações e Avance Negócios Imobiliários S/A (Avance Brasil Brokers). Liminarmente, dentre os vários pedidos, em relação à Cohab requereu o MPF a vedação da prática de qualquer ato visando a venda, permuta ou alienação a qualquer título da gleba de propriedade da Cohab com 197.763 m² - matrícula n.º 79252. A ação foi sentenciada, tendo julgamento parcialmente procedente para condenar os requeridos à obrigação de fazer, previstas nos TAC's, contudo em relação à Cohab Campinas e Prefeitura Municipal, julgou improcedente. No entanto, o Tribunal reformou esta decisão para estender ao Município de Campinas e à Cohab Campinas a condenação imposta pelo Juízo de primeiro grau, de forma solidária. Referida responsabilização solidária estaria vinculada ao cumprimento dos TAC's, com a finalidade de reparar os danos urbanísticos e ambientais. Esta ação ainda se encontra em grau de recurso em 3ª instância.

#### 2.6- Pedido de equiparação à Fazenda Pública

Em 2025, a pedido da Diretoria Executiva, o contencioso realizou estudos e desenvolveu tese objetivando requerer equiparação da Cohab Campinas à Fazenda Pública, junto aos processos judiciais em andamento. Pedido este que se deferido, irá repercutir nas condenações, que serão pagas



pelo regime de Precatórios/RPV. O estudo realizado baseou-se em decisões do Supremo Tribunal Federal, como a ADPF 896/MG, que estendem as prerrogativas da Fazenda Pública a empresas estatais que preenchem três requisitos cumulativos:

- Prestação de serviço público essencial: A COHAB atua na execução da política habitacional de interesse social, visando o direito fundamental à moradia.
- Regime não concorrencial: A empresa opera em um segmento direcionado à população de baixa renda, atuando por delegação exclusiva do Município.
- Ausência de finalidade lucrativa: A estrutura financeira da Companhia é vinculada a atividades sem fins lucrativos, além disso tem apresentado nos últimos anos prejuízos acumulados, sendo que qualquer eventual superávit deve ser reinvestido na própria atividade social, sem distribuição de dividendos.

Além de comprovar esses requisitos, a Cohab sustenta em sua tese que os bens e recursos da Companhia são impenhoráveis, já que a maioria de suas receitas provém de convênio formalizado com a Prefeitura de Campinas, sendo verbas legalmente vinculadas a finalidades sociais específicas. Essa tese já foi apresentada e requerida em três processos, os quais ainda encontram-se pendentes de apreciação, sendo eles: Reclamatória trabalhista n.º 0011265-88.2019.5.15.0131; Reclamatória trabalhista 0010777-38.2019.515.0001; e Cumprimento de Sentença n.º 000914762-2024.8.26.0114.

### 3 - GJRES - GERÊNCIA JURÍDICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E EMPREENDIMENTOS SOCIAIS

No ano de 2025, foi dada continuidade aos trabalhos jurídicos relacionados à Parte 1 do Termo de Convênio (TC) nº 14/23 - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL – MEDIDAS JURÍDICAS, celebrado entre a COHAB e a SEHAB. O objeto atinente a GJRES, consiste na ampla colaboração entre os partícipes para o desenvolvimento de projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social no Município de Campinas, mediante a execução de atividades e serviços técnicos urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais.

No âmbito desse convênio, destaca-se a importante atuação da GJRES e CJRES na condução e no suporte dos procedimentos de Regularização Fundiária, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, por meio da formulação e acompanhamento de diversos requerimentos registrais, indispensáveis à efetivação dos processos. Ainda, houve atuação jurídica no atendimento e saneamento de notas devolutivas expedidas pelos cartórios, assegurando a continuidade dos procedimentos registrais e a conformidade dos atos praticados com a legislação vigente.

Esta atuação jurídica mostrou-se imprescindível para garantir a segurança jurídica, a regularidade dos atos administrativos e registrais e a viabilização da titulação dos beneficiários, contribuindo de forma decisiva para o avanço dos processos de regularização fundiária de interesse social no município.

#### 3.1 - Atividades desenvolvidas – REURB-S e REURB-E

- Foram elaborados Relatórios Jurídicos relacionados à **23** núcleos da REURB;
- Foram analisadas as matrículas, e elaboradas **103** notificações para confinantes e confrontantes dos núcleos objeto da REURB, por meio de Aviso de Recebimento (A.R.), quando o endereço dos notificados constava na matrícula do imóvel, e **12** notificações por meio do Diário Oficial do Município (DOM), nos casos de matrículas públicas, bem como quando não constava endereço na matrícula.
- Foram elaboradas **10** Certidões de Reclassificação de Reurb-S para Reurb-E;
- Foi elaborada **01** certidão de Reclassificação de Reurb E para Reurb S;
- Foram elaborados **10** Títulos de Legitimação Fundiária;

-Foram elaborados mais de **184** requerimentos destinados aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis de Campinas, sendo: **61 pesquisas de matrículas; 60 titulações complementares; 21 respostas nota devolutiva; 27 registros; e 15 retificações.**

Destaca-se, ainda, a atuação jurídica mediante comparecimentos presenciais e interlocução direta, buscando o fortalecimento do diálogo institucional, a cooperação técnica e a superação de entraves cartorários, de modo a assegurar o regular prosseguimento dos procedimentos de Regularização Fundiária.

O produto final decorrente da execução das atividades jurídicas supracitadas, complementadas pelos serviços técnicos de natureza urbanística, ambiental e social, beneficiou **34 Núcleos Residenciais**, que obtiveram a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e/ou tiveram a respectiva CRF registrada em Cartório de Registro de Imóveis no mesmo período, **resultando no total de 2590 lotes regularizados.**

A estimativa é que foram abarcados por essa regularização entre 4 e 6 pessoas por lote. Dessa forma, considerando a regularização de 2.590 lotes, projeta-se um total de aproximadamente **10.360 a 15.540 pessoas beneficiadas.**

Foi elaborada a minuta do **Contrato de Prestação de Serviços de Regularização Jurídico-Fundiária de Núcleo Habitacional Informal e Outras Avenças** - SEI COHAB nº 2025.0000373-87, referente ao Núcleo Residencial Gleba 94 – Chácara Santo Antônio do Maracajú.

#### 3.2 - Articulação institucional e acompanhamento técnico na REURB

No exercício de 2025, a atuação da GJRES e da CJRES caracterizou-se também pela permanente articulação institucional e pela integração com as áreas técnicas e operacionais diretamente envolvidas nos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Houve a participação em reuniões de alinhamento e planejamento com a equipe técnica da REURB, contribuindo para a compatibilização entre as etapas técnicas e os procedimentos jurídicos, bem como para a definição de estratégias voltadas à adequada condução dos processos de Regularização Fundiária.

No âmbito das ações de campo, foram realizadas visitas aos núcleos objeto de regularização, com a participação, principalmente da GJRES, em reuniões junto aos moradores, lideranças comunitárias, associações de moradores e advogados, sempre com o objetivo de orientar, esclarecer e viabilizar juridicamente os procedimentos relacionados à REURB.

Ademais, foram apresentadas orientação jurídica frequentes às equipes técnicas atendimento ao público presencialmente e /ou por telefone.

#### 3.3- Parcerias EHIS/EHMP COHAB



-Foram realizadas as tratativas necessárias, bem como elaboradas as minutas dos **29 novos contratos de parceria** EHS-COHAB, firmados no ano de 2025, sendo que destes, 13 foram formalizados via SEI, e 16 foram formalizados via Sistema APROVA.

-Foram elaboradas 21 minutas de termos aditivos aos contratos de parceria EHS-COHAB.

-Foram elaboradas também 7 minutas de DISTRATOS dos contratos de parceria EHS-COHAB.

-Foi realizado o estrito acompanhamento junto à 24 áreas que permaneceram em tratativas no ano de 2025, sem formalização contratual até o período de referência.

-Foram propostos e acompanhados, pedidos de isenção do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), junto à Secretaria da Fazenda – SEFAZ, **que resultou no recebimento de 15 LOTES e 21 APARTAMENTOS**, provenientes de contrapartida social.

### 3.4 - Sistema APROVA

O Sistema Aprova foi implantado em 2025, o que demandou a realização de várias reuniões com os desenvolvedores e analistas do Sistema Aprova, visando ao adequado atendimento das demandas jurídicas relacionadas à tramitação e à gestão de contratos e processos técnicos. Ademais, a CJRES atuou na migração de 27 ÁREAS do Sistema Eletrônico de Informações (SEI), para o Sistema Aprova, a pedido da equipe técnica do EHS.

### 3.5- Articulação institucional e acompanhamento técnico no EHS-COHAB

No exercício de 2025, a atuação da GJRES e da CJRES caracterizou-se pela permanente articulação institucional, pela integração com as áreas técnicas e operacionais vinculadas aos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHS, no âmbito da COHAB, com empreendedores, e ainda, por visitas técnicas junto aos empreendedores, orientações jurídicas e de uso do Aprova, por telefone e via e-mails, participação em reuniões e interações conjuntas com as áreas técnicas, com foco na implementação de propostas para a otimização dos fluxos de trabalho, em constante interação com a Coordenadoria de Análise de Viabilidade e Projetos Complementares (CVCP), a Gerência de Engenharia e Planejamento e a Gerência de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social. Também foram feitas orientações jurídicas às equipes técnicas que atuam no EHS.

Como instrumento de acompanhamento, monitoramento e prestação de contas das atividades desenvolvidas, **foram elaborados e entregues 33 (trinta e três) Relatórios Semanais à Diretoria Técnica de Empreendimentos Sociais – DITES**, contendo o registro sistemático dos produtos obtidos das ações desempenhadas pelo setor jurídico.

### 3.6- Atuação junto às demandas políticas

Atendendo a demanda política da Diretoria da Presidência e Gabinete da Secretaria de Relações Institucionais do Município, a GJRES participou de **116 reuniões** acompanhando demandas de vereadores, Associações de Moradores e outros envolvendo a temática Reurb e/ou EHS-COHAB. Também houve a **participação** aos fins de semana ou no período da noite em **17 assembleias de moradores ou reuniões em comunidade**, visando tratar de regularização fundiária. Com outras secretarias municipais, participamos de **79 reuniões**, para tratar de Reurb e EHS.

## 4 GERÊNCIA JURÍDICA CONSULTIVA E DE CONTRATAÇÕES

A Gerência Jurídica Consultiva e de Contratações (GJCC), em sua composição, conta com duas importantes coordenadorias: Coordenadoria Jurídica Consultiva - CJCON e Coordenadoria Jurídica de Contratações – CJUCT, que serão tratadas individualmente, mais à frente.

Primeiramente, destaca-se que a atuação do Gerente, concentrou-se especialmente no suporte jurídico ao Programa Auxílio Moradia Emergencial. No entanto, foram também realizadas análises jurídicas de contratos e licitações, inclusive APROVA DIGITAL, análise e aprovação de respostas à Defensoria Pública e outros órgãos externos, suporte às decisões da Diretoria Executiva, entre outros, resultando na análise de 1.859 processos. Ainda, foi realizada também pelo Gerente, a gestão estratégica de contratos, gestão preventiva e harmonização das relações de trabalho, junto às áreas subordinadas.

### - Auxílio Moradia Emergencial

#### - Parecer Jurídico

A gestão técnica e jurídica do Programa Auxílio Moradia foi designada à Companhia por meio do Termo de Convênio 14/23, sendo que a decisão final sobre a inclusão, recadastramento e exclusão do programa, cabe à Secretaria Municipal de Habitação. Sob o aspecto jurídico do programa (Lei Municipal 13.197/2007 e demais legislação pertinente), foram analisados 1.667 processos. A análise destes processos resultou em pareceres jurídicos que subsidiaram a SEHAB, para: 186 inclusões; 1.298 recadastramentos; e 183 desligamentos.

#### - Estudos Para Alteração da Lei 13.197/2007- Auxílio Moradia Emergencial

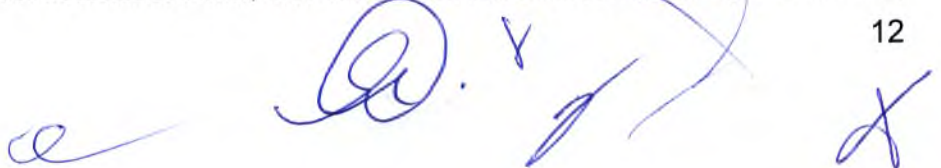
Foram realizados estudos técnicos em conjunto com outras diretorias, visando a atualização da lei 13.197/2007, Decreto Regulamentador e competentes instrumentos jurídicos – Termo de Adesão e Aditamento. O referido Programa, embora concebido como medida de caráter emergencial a curto prazo, tem abarcado atendimentos de longo prazo, com famílias que permanecem por anos no Programa. Desta maneira, os estudos jurídicos visam suprir algumas lacunas quanto à gestão, e ainda analisar questões que permeiam o tempo máximo de permanência do beneficiário no programa.

### 4.1 -COORDENADORIA JURÍDICA CONSULTIVA – CJCON

A Coordenadoria Jurídica Consultiva, desempenhou um papel fundamental no suporte às decisões da Diretoria Executiva e demais setores da Companhia ao longo do exercício de 2025, priorizando a mitigação de riscos e a conformidade legal, tendo como foco central a segurança jurídica das relações.

Na frente cível concentrou-se na elaboração, análise e revisão de instrumentos contratuais, emissão de notas técnicas sobre interpretação de normas, validade de negócios jurídicos e direitos de propriedade. Atuação pré-contenciosa para resolução de conflitos com terceiros, evitando o ajuizamento de novas demandas e reduzindo custos processuais.

De acordo com relatório emitido pelo sistema eletrônico de informações-SEI, a CJCON processou um volume significativo de demandas em 2025, conforme detalhado a seguir: - **41** processos para análise de cessão de direitos, verificando a conformidade com os requisitos legais e contratuais;



52 processos sobre o término do financiamento, objetivando a liberação de minuta com dados para outorga de escrituras de compra e venda; 30 processos para análise de documentos, que exigiram análise jurídica dos fatos, de acordo com a documentação apresentada e também com o acervo documental arquivado, vinculado ao contrato; 101 ofícios foram gerados, visando sobretudo, respostas à defensoria pública ou a outro órgão público externo (ex. tribunal de justiça).

Tramitaram no total, **460 processos SEI**, que ensejaram **834 manifestações** e a **anexação 330 documentos externos**.

A atuação em assuntos trabalhistas focou na gestão preventiva e no apoio ao setor de Recursos Humanos e Diretoria Executiva, visando assim a harmonização das relações de trabalho e redução dos conflitos judiciais.

Orientação direta ao RH sobre aplicação da legislação trabalhista, normas coletivas e normas regulamentadoras.

Sobre essa frente, de acordo com o levantamento interno, **foram emitidos 27 pareceres orientativos**.

#### 4.2 - COORDENADORIA JURÍDICA DE CONTRATAÇÕES – CJUCT

De acordo com o relatório emitido pelo Sistema Eletrônico de Informações – SEI, tramitaram pela CJUCT um **total de 210 processos SEI**, que ensejam **330 manifestações** e **anexação de 30 documentos externos**.

Conforme levantamento interno, foram realizadas, em média, análises jurídicas de: **35** procedimentos de contratação/Licitação e aditivos; **03** procedimentos de convênio (FUMEC, PMC, CAIXA); **03** procedimentos de contratação/aditamento de prestação de serviços de arrecadação, gestão financeira e regularização jurídico fundiário; **18** procedimentos de contratação/aditamento de Contrato de Permissão de Uso do Cadastro de Interessados em Moradia da COHAB-CIM; **04** procedimentos de Termos de Permissão de Uso de áreas da Companhia, à título precário, para utilização por terceiros; **46** procedimentos de contratação /aditivos do CONTRATO DE PARCERIA EHS COHAB; e **06** procedimentos de distrato/rescisão de parcerias EHS (áreas 420,421, 201,609,485,548).

Ainda, a Coordenadoria Jurídica de Contratação, à pedido da Diretoria Jurídica, propôs a minuta do Plano de Negócios 2025/2026 da Cohab Campinas, ferramenta de gestão estratégica para a Diretoria Executiva, orientando a alocação de recursos, a definição de prioridades e a execução das ações necessárias para materializar os objetivos da Companhia a curto, médio e a longo prazo, funcionando também como um instrumento de fiscalização e *accountability* para o conselho de Administração, a quem compete, promover anualmente a análise de atendimento das metas e resultados na execução do plano de negócios e da estratégia de longo prazo.

Propôs ainda, por deliberação da Diretoria Executiva, a minuta do **Guia de Emendas Impositivas**, que contém orientação simplificada às unidades internas da COHAB/CP, detalhando o funcionamento, a base legal e principalmente, as oportunidades das emendas parlamentares impositivas, em conformidades com a legislação vigente. Por meio das emendas individuais impositivas à Lei Orçamentaria Anual (LOA), os vereadores definem, no parlamento, as prioridades das políticas públicas, indicam órgão/entidades para receber recursos e determinam investimentos de execução obrigatória pelo Executivo.

A implementação das estratégias operacionais e dos fundamentos jurídicos apresentados neste documento proporcionará à COHAB CP maior efetividade na captação e execução dos recursos das emendas impositivas, contribuindo significativamente para o fortalecimento de sua capacidade de atendimento às demandas habitacionais do município de Campinas.

A Diretoria



**Balanco Patrimonial – Em 31 de dezembro (Em reais)**

ATIVO	N.E	2025	2024	PASSIVO	N.E	2025	2024
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>48.418.144,88</b>	<b>35.798.310,28</b>	<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>27.535.400,93</b>	<b>17.602.684,68</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	5	32.478.041,04	22.938.388,35	Fornecedores de Mercadorias e Serviços		19.989,72	27.496,80
Contas a Receber	6	11.671.716,12	8.426.201,76	Termo Convênio a Realizar	6	5.740.133,16	0,00
Estoques	8	61.008,82	54.902,10	Obrigações Trabalhistas e Sociais	10	4.840.607,45	4.062.154,15
Impostos e Contribuições a Recuperar		875.312,62	524.193,48	Impostos e Contribuições Retidos a Recolher	10	685.576,09	570.567,21
Adiantamentos a Receber por conta de Contratos	6	3.332.066,28	3.854.624,59	Recursos de Terceiros a Aplicar	12	16.087.873,19	12.811.600,70
				Outros Passivos		161.221,32	130.865,82
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>234.345.244,72</b>	<b>232.905.020,17</b>	<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>259.199.871,39</b>	<b>256.462.929,44</b>
Ativo Realizável a Longo Prazo		<b>232.714.030,93</b>	<b>230.857.239,21</b>	Empréstimos e Financiamentos	11	226.814.117,33	223.300.220,48
Devedores por Vendas Compromissadas	6	14.681.245,90	15.158.096,45	Adiantamentos de Adquirentes	13	795.270,07	789.902,14
Depósitos Judiciais	16	10.540.418,62	9.765.030,00	Credores por Recursos Vinculados	14	17.383.058,58	17.545.115,77
Créditos com o FCVS	7	184.349.146,07	181.610.637,84	Receitas a Realizar	15	6.179.781,73	7.344.732,73
Terrenos Para Urbanização	8	12.773.553,41	12.370.942,23	Provisão para Contingências	16	4.999.537,61	4.682.262,04
Estoque de Unidades para Revenda	8	10.223.589,32	11.791.151,50	Outros Passivos	17	3.028.106,07	2.800.696,28
Outros Ativos		146.077,61	161.381,19				
<b>Investimentos</b>		<b>53.889,97</b>	<b>53.889,97</b>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	18	<b>(3.971.882,72)</b>	<b>(5.362.283,67)</b>
Participação em Outras Empresas		3.395,50	3.395,50	Capital Social		108.049.083,00	108.049.083,00
Incentivos Fiscais		50.494,47	50.494,47	Reserva de Capital		235.898,47	235.898,47
<b>Imobilizado e Intangível</b>	9	<b>1.577.323,82</b>	<b>1.993.890,99</b>	Lucros / (Prejuízos) Acumulados		(113.647.265,14)	(118.802.717,74)
Imobilizado e Intangível		7.758.445,27	7.756.300,72	Lucro / (Prejuízo) do Exercício		1.390.400,95	5.155.452,60
(-) Depreciação e Amortização Acumuladas		-6.181.121,45	-5.762.409,73				
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>282.763.389,60</b>	<b>268.703.330,45</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>282.763.389,60</b>	<b>268.703.330,45</b>



**Demonstração dos resultados do exercício**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
 (Em reais, exceto quando indicado em outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Receita Bruta</b>	<b>19</b>	<b>43.593.839,78</b>	<b>45.115.978,66</b>
(-) Dedução Pasep e Cofins		(792.036,86)	(680.876,78)
<b>Receitas Líquidas de Vendas e Serviços</b>		<b>42.801.802,92</b>	<b>44.435.101,88</b>
(-) Custo das Vendas e Serviços Prestados	<b>19</b>	-	-
<b>Lucro Bruto</b>		<b>42.801.802,92</b>	<b>44.435.101,88</b>
<b>Despesas Gerais</b>	<b>20</b>	<b>(44.028.154,05)</b>	<b>(38.874.987,29)</b>
Despesas administrativas		(43.600.512,15)	(38.307.316,54)
Despesas Comerciais		-	(38.667,40)
Depreciações e Amortizações		(427.641,90)	(529.003,35)
<b>Outras Receitas Operacionais</b>		-	<b>2.629,77</b>
<b>Lucro/Prejuízo antes do resultado financeiro e Tributos</b>		<b>(1.226.351,13)</b>	<b>5.562.744,36</b>
<b>Despesas Tributárias</b>		(49.812,91)	(20.488,30)
<b>Resultado financeiro</b>			
Receitas financeiras	<b>21</b>	3.519.631,06	2.223.097,04
Despesas financeiras		-	-
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>3.519.631,06</b>	<b>2.223.097,04</b>
<b>Resultado antes dos Tributos</b>		<b>2.243.467,02</b>	<b>7.765.353,10</b>
IRPJ - Imposto de Renda sobre pessoa Jurídica		(529.416,29)	(1.622.937,81)
CSLL- Contribuição Social sobre o Lucro líquido		(323.649,78)	(986.962,69)
<b>Lucro do Exercício</b>		<b>1.390.400,95</b>	<b>5.155.452,60</b>
Cotas do capital social no final do exercício		108.049.083	108.049.083
Lucro/Prejuízo por cota do capital social ao final do exercício		0,01	0,05





**Demonstração dos resultados abrangentes**  
**Exercícios findos 31 de dezembro**  
**(Em reais)**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Lucro/(Prejuízo do exercício)</b>	<b>1.390.400,95</b>	<b>5.155.452,60</b>
Resultados abrangentes	-	-
<b>Lucro/(Prejuízo do exercício)</b>	<b>1.390.400,95</b>	<b>5.155.452,60</b>

16



COHAB-CAMPINAS


**Demonstração das mutações do patrimônio social**  
(Em reais)

	Capital social	Capital social a integralizar	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total
<b>Saldo em 01 de janeiro de 2024</b>	108.049.083,00	-	235.898,47	(118.802.717,74)	(10.517.736,27)
Lucro do exercício	-	-	-	5.155.452,60	5.155.452,60
Aumento de capital	-	-	-	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	108.049.083,00	-	235.898,47	(113.647.265,14)	(5.362.283,67)
Lucro do exercício	-	-	-	1.390.400,95	1.390.400,95
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	108.049.083,00	-	235.898,47	(112.256.864,19)	(3.971.882,72)

*(Handwritten signatures and initials in blue ink)*

**Demonstração dos fluxos de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**(Em reais)**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro/Prejuízo do exercício</b>	<b>1.390.400,95</b>	<b>5.155.452,60</b>
<b>Ajustes por:</b>		
Provisão/ reversão de provisões para contingências	317.275,57	2.167.438,89
Depreciação e amortização	427.641,90	529.003,35
Juros contratuais	(470.324,56)	(479.017,99)
<b>Resultado do Exercício Ajustado</b>	<b>1.664.993,86</b>	<b>7.372.876,85</b>
<b>Aumento e diminuição:</b>		
Nas contas a receber	(1.781.887,66)	(1.517.843,08)
Nos estoques e terrenos para urbanização	1.180.254,58	(4.497.141,71)
Em impostos a recuperar	(351.119,14)	8.969,04
Em crédito do FCVS	(2.738.508,23)	(7.557.074,69)
Em depósitos judiciais	(775.388,62)	(648.747,58)
Em fornecedores	(7.507,08)	13.961,33
Em obrigações trabalhistas e sociais	778.453,30	265.691,44
Em impostos e contribuições a recolher	115.008,88	(526.415,42)
Em recursos de terceiros	3.276.272,49	3.057.967,09
Em Credores por recursos vinculados	(162.057,19)	2.696.702,08
Em Receitas a Realizar	4.575.182,16	1.722.947,02
Em outras contas a pagar	257.765,29	72.708,50
<b>1 -Caixa aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>6.031.462,64</b>	<b>464.600,87</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisições de imobilizado	(11.074,73)	(29.739,86)
<b>2 -Caixa aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>(11.074,73)</b>	<b>(29.739,86)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de empréstimos	3.513.896,85	8.205.822,27
Adiantamento a Adquirentes	5.367,93	2.225,24
<b>3 -Caixa aplicado nas atividades de financiamento</b>	<b>3.519.264,78</b>	<b>8.208.047,51</b>
<b>(Diminuição)/ aumento nas disponibilidades</b>	<b>9.539.652,69</b>	<b>8.642.908,52</b>
<b>Demonstração do aumento nas disponibilidades</b>		
No início do exercício	22.938.388,35	14.295.479,83
No final do exercício	32.478.041,04	22.938.388,35
<b>(Diminuição)/ aumento nas disponibilidades</b>	<b>9.539.652,69</b>	<b>8.642.908,52</b>



1 *Contexto operacional*

A Companhia de Habitação Popular de Campinas – Cohab é uma Sociedade Anônima de Economia Mista Municipal, constituída de acordo com a Lei Municipal nº 3.213 de 17 de fevereiro de 1.965, com a participação majoritária da Prefeitura Municipal de Campinas, tendo por finalidade essencial concorrer, direta e/ou indiretamente, para a redução do déficit habitacional e minimizar a taxa de seu crescimento, promovendo o planejamento, a produção, a comercialização de unidades habitacionais, bem como, o repasse de financiamento à população de baixa renda.

A Companhia está sujeita, no que couber, às normas instituídas pela Caixa Econômica Federal. As diretrizes e normas para financiamentos, através do Sistema Financeiro de Habitação, sujeitam-se às disposições e determinações do Banco Central do Brasil.

2 *Apresentação das demonstrações contábeis*

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

3 **Principais práticas contábeis**

(a) **Estimativas contábeis**

A elaboração das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requer que a Administração da Companhia use de julgamento na determinação e no registro de estimativas contábeis.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente.

(b) **Caixa e equivalente de caixa**

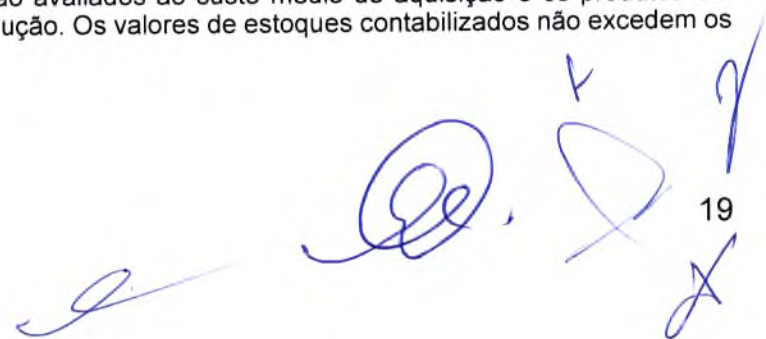
Caixa e equivalentes de caixa são avaliados pelo custo e compreendem depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com disponibilidade imediata. As aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido das remunerações contratadas e reconhecidas proporcionalmente até a data das demonstrações financeiras.

(c) **Contas a receber**

São os montantes a vencer dos contratos de financiamento para construção de unidades habitacionais, repassados aos adquirentes dos imóveis, estando estes repasses garantidos pelos bens financiados.

(d) **Estoques**

Os estoques de materiais para obras são avaliados ao custo médio de aquisição e os produtos em elaboração e acabados ao custo de produção. Os valores de estoques contabilizados não excedem os valores de realização.



Os estoques são avaliados quanto ao seu valor recuperável nas datas de balanço. Em caso de perda por desvalorização (impairment), esta é imediatamente reconhecida no resultado do exercício.

**(e) Propriedade para investimento**

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

**(f) Imobilizado**

Os itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada que é calculada pelo método linear para baixar o custo de cada ativo, de acordo com as taxas divulgadas na Nota 9.

Quando o valor contábil de um ativo é maior do que o valor recuperável estimado, ele é imediatamente reduzido ao seu valor recuperável.

Reparos e manutenção são apropriados ao resultado durante o período em que são incorridos.

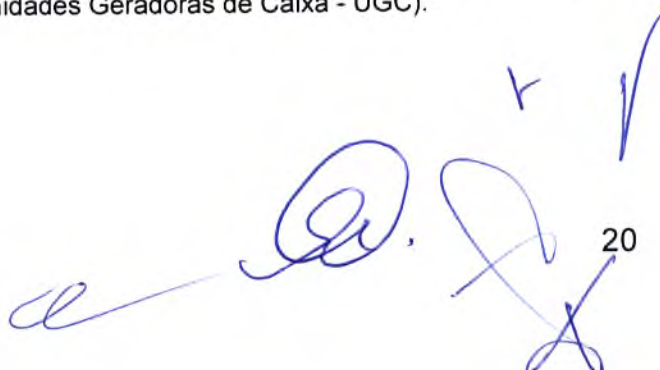
As vidas úteis estimadas para os períodos correntes e comparativos são as seguintes:

	<u>Vida útil</u>
Edifícios	47 anos
Móveis e utensílios	2 - 12 anos
Máquinas e equipamentos	2 - 10 anos
Veículos	4 - 12 anos
Outros componentes	2 - 10 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

**(g) Redução ao valor recuperável de ativos - ativos não financeiros**

Os ativos são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do impairment, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC).



20

**(h) Fornecedores e contas a pagar**

São obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

**(i) Empréstimos do Sistema Financeiro de Habitação - S.F.H.**

Empréstimos relacionados à dívida existente junto à Caixa Econômica Federal, assumida pelo Banco do Brasil, que se tornou credor da Cohab / Campinas, conforme Contrato de Confissão e Composição de Dívida firmado com a União. Tratando-se de empréstimos relacionados ao Sistema Financeiro de Habitação, os mesmos têm vencimentos em até 25 anos, depois de decorrido o prazo de carência, com juros que variam de 0,4% a 10% ao ano mais variação monetária, e com o término para o ano de 2019.

Os empréstimos estão garantidos pelos imóveis vinculados aos respectivos planos de habitação, além de aval da controladora Prefeitura Municipal de Campinas.

**(j) Provisão para contingências**

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou formalizada resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, e o valor tiver sido estimado com segurança. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

**(k) Reconhecimento de receita**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pelas vendas e serviços prestados no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos abatimentos e dos descontos.

**Receita de comercialização**

As receitas são decorrentes da diferença entre o custo da unidade retomada e o valor de revenda contratado.

**Receita de gestão de crédito**

Receitas decorrentes da remuneração dos serviços prestados no atendimento da comercialização e recomercialização das unidades habitacionais.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials, located at the bottom right of the page.

**(l) Empréstimos do Sistema Financeiro de Habitação - S.F.H.**

Empréstimos relacionados à dívida existente junto à Caixa Econômica Federal, assumida pelo Banco do Brasil, que se tornou credor da Cohab / Campinas, conforme Contrato de Confissão e Composição de Dívida firmado com a União. Tratando-se de empréstimos relacionados ao Sistema Financeiro de Habitação, os mesmos têm vencimentos em até 25 anos, depois de decorrido o prazo de carência, com juros que variam de 0,4% a 10% ao ano mais variação monetária, e com o término para o ano de 2019.

Os empréstimos estão garantidos pelos imóveis vinculados aos respectivos planos de habitação, além de aval da controladora Prefeitura Municipal de Campinas.

**(m) Provisão para contingências**

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou formalizada resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, e o valor tiver sido estimado com segurança. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

**(n) Reconhecimento de receita**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pelas vendas e serviços prestados no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos abatimentos e dos descontos.

**Receita de comercialização**

As receitas são decorrentes da diferença entre o custo da unidade retomada e o valor de revenda contratado.

**Receita de gestão de crédito**

Receitas decorrentes da remuneração dos serviços prestados no atendimento da comercialização e recomercialização das unidades habitacionais.

**Receita financeira**

A receita financeira é reconhecida usando o método da taxa de juros efetiva.

**(o) Imposto de renda e contribuição social corrente**

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda e contribuição social corrente. O imposto é reconhecido na demonstração do resultado, exceto, na proporção em que estiver relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a smaller signature, and the number 22.

**4 Gerenciamento de risco financeiro**

A política de vendas da Companhia está intimamente associada ao nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios. A Companhia possui crédito do FCVS para garantir sua liquidez.

Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de tesouraria.

**5 Caixa e equivalentes de caixa**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Caixa e bancos Cohab	140.882,85	303.527,29
Aplicações financeiras Cohab	16.247.790,29	9.821.765,65
	<u>16.388.673,14</u>	<u>10.125.292,94</u>
Caixas e bancos de terceiros (Nota explicativa 12)	67.890,05	71.569,60
Aplicações financeiras de terceiros (Nota explicativa 12)	16.021.477,85	12.741.525,81
	<u>16.089.367,90</u>	<u>12.813.095,41</u>
<b>Saldo total disponível</b>	<u>32.478.041,04</u>	<u>22.938.388,35</u>



23

**6 Contas a receber**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Contratos de financiamentos a receber – Não Circulante	14.681.245,90	15.158.096,45
Contratos de financiamentos a receber em atraso	3.998.108,28	3.764.491,14
Contratos a receber transferidos do Longo para o Curto Prazo	1.933.474,68	2.045.985,54
Saldo a Receber – PMC – Convênio	<u>5.740.133,16</u>	<u>2.615.725,08</u>
	<b>26.352.962,02</b>	<b>23.584.298,21</b>
Valores apresentados no:		
Circulante	11.671.716,12	8.426.201,76
Não circulante	14.681.245,90	15.158.096,45

Os saldos de contratos de financiamentos a receber são apresentados pelo montante acumulado dos contratos para aquisição de unidades habitacionais, aos adquirentes dos imóveis, estando estes garantidos pelos bens financiados, cujo montante no ativo circulante é de R\$ 5.931.582,96 e de R\$ 14.681.245,90 no ativo não circulante.

O saldo a receber – PMC – Termo de Convênio 14/23, celebrado entre a Cohab-Campinas e o Município, através da Secretaria de Habitação, no valor de R\$ 5.740.133,16 refere-se à medição de dezembro/2025, não repassada pela Prefeitura Municipal de Campinas.

Pela previsão do Termo de Convênio, a Medição é trimestral, ficando pendente de realização os meses de janeiro e fevereiro/2026 e o valor de R\$ 5.740.133,16, devidamente registrado no passivo.

**Adiantamentos a receber por conta de Contratos**

Valor a Receber – Contrato IPTU T.de Acordo	<u>3.332.066,28</u>	<u>3.854.624,59</u>
---	---------------------	---------------------

O valor a receber – Contrato IPTU – Termo de Acordo, no valor de R\$ 3.332.066,28 refere-se ao Termo de Acordo entre a Cohab Campinas e a Prefeitura Municipal de Campinas, para regularização de débitos vinculados à Cohab-Campinas, pelos Contratos de Promessa e Compra

**7 Créditos do FCVS**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Crédito do fundo de compensação de variações salariais - FCVS	184.349.146,07	181.610.637,84
	<u>184.349.146,07</u>	<u>181.610.637,84</u>

São valores a receber referentes ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) constituído para absorver eventuais saldos residuais ao final dos contratos firmados entre a Companhia e os adquirentes.

Os valores estão apresentados pelos montantes acumulados das liquidações antecipadas ou transferências de saldo devedor, com desconto e término de prazo de pagamento tendo sido habilitadas e outros pendentes de habilitação, cujos saldos serão objeto de revisões específicas futuras nos termos

das resoluções do Conselho Curador do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e demais dispositivas legais e regulamentares aplicáveis, procedimentos estes denominados depurações. Essas depurações, quando concluídas, poderão acarretar aumento ou redução no patrimônio social da Companhia, não passíveis de mensuração até a presente data.

Em face das inúmeras negativas de cobertura, sem qualquer fundamento legal, a COHAB vem apresentando recursos administrativos que, por não serem aceitos pelo FCVS, acabam gerando procedimentos judiciais, na tentativa do reconhecimento incontestável do direito à cobertura do saldo residual.

Em última análise, caso não se consiga pela via judicial o reconhecimento da devida cobertura do saldo residual, o passivo resultante desse saldo residual, reconhecido **como empréstimo no passivo, tratado especialmente na Nota Explicativa nº 11**, será assumido inteiramente pela Prefeitura de Campinas, na condição de Interviente Garantidora, nos termos do contrato de Confissão e Composição de Dívida firmado pela União, através do Banco do Brasil.

## 8 Estoques de Unidades para Revenda e Terrenos para Urbanização

### Estoques de Unidades para Revenda:

No **Circulante os estoques** referem-se a materiais de escritório, limpeza e manutenção de obras, no valor de **R\$ 61.008,82**.

No **Não Circulante os estoques** são:

a) Imóveis disponíveis em conjuntos habitacionais para futura comercialização no valor de **R\$ 400.641,68**.

b) A Cohab-Campinas recebeu também em cumprimento ao parágrafo segundo, do artigo 13, da Lei Complementar nº 184 de 01/11/2017, doações de frações ideais correspondentes a futuras unidades autônomas de apartamentos integrantes do empreendimento de interesse social, perfazendo um total de EHS – COHAB, o valor de **R\$ 5.777.170,55**

O valor encontra-se no passivo também, como receita a realizar, dependendo das entregas dos imóveis, conforme nota explicativa nº 15

c) Quanto às unidades residenciais, que são doadas à COHAB-Campinas, em virtude dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social-EHS - Lei 10.410 de 17/01/2000, as mesmas estão apropriadas na contabilidade no ativo e representam um total de EHS – LEI 10.410, o valor de **R\$ 4.045.777,09**

No passivo estão apropriadas como valores a pagar, pois de acordo com a referida lei, quando houver a comercialização das áreas, o produto será destinado ao FUNDAP – Fundo de Apoio à População de Sub-habitação Urbana, descontadas as despesas realizadas pela COHAB-Campinas, nota 14

	2025	2024
Circulante	61.008,82	54.902,10
Não Circulante	10.223.589,32	11.791.151,50



25

**Terrenos para Urbanização:**

Quanto ao **Terrenos para Urbanização**, o terreno Jardim Mirim, que a Cohab-Campinas recebeu em doação da Prefeitura Municipal de Campinas, no valor de **R\$ 6.183.332,60**

Quanto às áreas de Terrenos destinados aos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, que são doadas à COHAB-Campinas, em virtude da Lei 10.410 de 17/01/2000, estão apropriadas na contabilidade no ativo e representam um total de EHIS – LEI 10.410, o valor de **R\$ 6.187.609,63**

No passivo estão apropriadas como valores a pagar, pois de acordo com a referidas lei, quando houver a comercialização das áreas, o produto será destinado ao FUNDAP – Fundo de Apoio à População de Sub-habitação Urbana, descontadas as despesas realizadas pela COHAB-Campinas, nota 14

A Cohab-Campinas recebeu também em cumprimento ao parágrafo segundo, do artigo 13, da Lei Complementar nº 184 de 01/11/2017, doação de terreno de interesse social, perfazendo um total de EHIS – COHAB, o valor de **R\$ 268.949,52**.

O valor encontra-se no passivo também, como receita a realizar, conforme nota explicativa nº 15

Em Terrenos – REURB, referente à legitimação fundiária do Núcleo Residencial Jardim Palmares conforme Lei 382/2022, representa o valor de **R\$ 133.661,66**.

O valor encontra-se no passivo também, como receita a realizar, conforme nota explicativa nº 15

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Não Circulante</b>	12.773.553,41	12.370.942,23

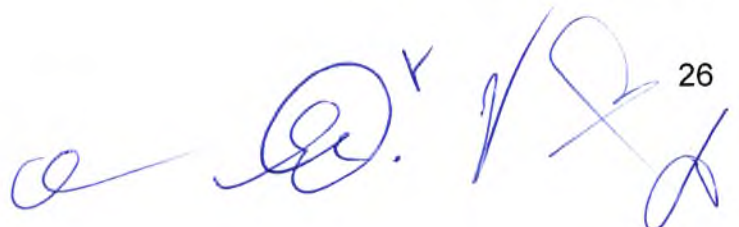
<b>9</b>	<b>Imobilizado</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Vida útil</b>
	Terrenos	848.266,70	848.266,70	
	Edifícios	130.479,73	134.207,77	47 anos
	Móveis e utensílios	30.345,10	33.950,35	2 - 12 anos
	Máquinas e equipamentos	17.304,18	23.094,18	2 - 10 anos
	Veículos	-	3.894,50	4 - 12 anos
	Computadores e Periféricos	80.447,91	114.607,53	2 - 5 anos
	Outros Componentes	470.480,20	835.869,96	2 - 10 anos
		<b>1.577.323,82</b>	<b>1.993.890,99</b>	

**(a) Redução ao valor recuperável de ativos**

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, a Administração não identificou a existência de indicadores de que determinados ativos desta poderiam estar reconhecidos contabilmente por montantes acima do valor recuperável, além dos valores reconhecidos na provisão para perdas.

**10 Obrigações Trabalhistas e Sociais**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Férias a pagar	2.458.551,70	2.063.542,55
Contribuições trabalhistas	1.658.062,90	1.388.864,61
Salários a pagar	723.992,85	609.746,99
	<b>4.840.607,45</b>	<b>4.062.154,15</b>



**Impostos e Contribuições a Recolher**

IRPF a recolher	628.115,96	514.057,77
PIS/PASEP e COFINS	48.907,74	48.723,78
Outros	8.552,39	7.785,66
	<u>685.576,09</u>	<u>570.567,21</u>

**11 Empréstimos**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Empréstimos - Sistema Financeiro de Habitação	<u>226.814.117,33</u>	<u>223.300.220,48</u>

Empréstimos relacionados à dívida existente junto à Caixa Econômica Federal, assumida pelo Banco do Brasil, que se tornou credor da Companhia, conforme Contrato de Confissão e Composição de Dívida firmado com a União. Tratando-se de empréstimos relacionados ao Sistema Financeiro de Habitação, os mesmos têm vencimentos em até 25 anos, depois de decorrido o prazo de carência, com juros que variam de 0,4% a 10% ao ano mais variação monetária, e término de prazo para o ano de 2019.

Os empréstimos estão garantidos pelos imóveis/unidades habitacionais vinculados aos planos de comercialização concedidos com recursos oriundos do FGTS, além da avalização da controladora Prefeitura Municipal de Campinas.

Em virtude das dificuldades de novações de dívidas pelo FCVS/Tesouro Nacional e negativas proferidas pelo FCVS no reconhecimento e pagamento dos saldos residuais referentes aos contratos firmados através das promessas de compra e venda pelos promitentes compradores dessas unidades habitacionais do SFH, os saldos residuais dos contratos originais de empréstimos firmados pela Cohab-CP junto ao FGTS não foram quitados, e, conseqüentemente a dívida foi refinanciada pela CEF- FGTS no prazo de 60 meses.

Em razão da cobrança indevida pela CEF- FGTS, a Cohab-Campinas ajuizou Ação de Consignação em Pagamento nº 0006887-08.2014.4.03.6105, que tramita pela 4ª Vara Federal de Campinas, e, a partir de então, foram efetuados depósitos judiciais pela Cohab pertinentes às parcelas que reconhece como devidas mensalmente ao Fundo de Garantia, referente ao "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas entre a União, através do Banco do Brasil S/A". Essas parcelas são valores dos contratos de empréstimos ativos conforme prazo original e a comissão de administração cobrada pelo Banco do Brasil.

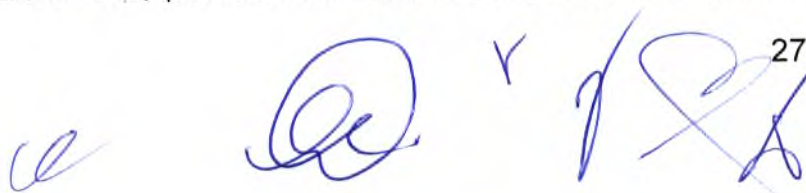
Por outro lado, o FGTS desconsidera que o assunto está sub-júdice e enquadra a Cohab-Campinas na situação de inadimplente, o que resulta na posição da dívida em 31/12/25, apresentada pelo Banco do Brasil, no valor de R\$ 623.767.269,97, incluindo a demonstração de mora, de R\$ 396.953.152,64.

Os valores sem os efeitos da "inadimplência são demonstrados neste item 11.

	<b>BANCO DO BRASIL</b>	<b>COHAB-CAMPINAS</b>
Dívida em 31/12/25	<b>R\$ 623.767.269,97</b>	<b>R\$ 226.814.117,33</b>
Desconto da Mora	R\$(396.953.152,64)	
Posição em 31/12/25	<b>R\$ 226.814.117,33</b>	<b>R\$ 226.814.117,33</b>

Essa ação ainda não foi sentenciada e encontra-se em fase de saneamento processual, sendo que em 23/10/2023, o Juízo proferiu despacho informando que estes autos serão julgados em conjunto com o processo n.º 5006985- 58.2021.4.03.6105.

Em 2021, a Cohab ajuizou ação cautelar incidental (Processo n.º 5006985-58.2021.4.03.6105) ao processo da Consignatória diante da constatação de cômputo de mora pela CEF-FGTS/União no valor da dívida da Cohab Campinas perante o FGTS, quando efetuada a baixa nos Contratos de Empréstimo



e Retorno proporcionalmente aos valores equivalentes dos créditos FCVS sacramentados nas Novações e Assunções de Dívidas realizadas pela CEF/União.

Neste contexto a Cohab requereu que o FGTS-CEF/União se abstenha de imputar nos créditos da COHAB decorrentes das Novações e Assunções de Dívidas efetivadas e em trâmite, como se a COHAB inadimplente fosse, bem como seja determinado ao FGTS/CEF/União que impute o crédito na dívida, reconhecido e sacramentado nas Novações e Assunções de Dívidas FCVS.

**O valor para 31/12/2025 a ser creditado para a Cohab-Campinas, pelo cômputo indevido da mora, das novações já efetivadas, e, conseqüente baixa dos Contrato de Empréstimos é de R\$ 21.389.258,64.**

O juiz manifestou-se nestes autos requisitando informações à Serventia do Cartório quanto ao andamento processual da Ação Civil Pública (ACP- Campinas) 5001783-42.2017.4.03.6105, considerando a matéria em discussão.

Após tomar conhecimento da fase processual da ACP de Campinas, o Juiz proferiu despacho em janeiro/2024, no seguinte sentido: "aguarde-se o julgamento dos autos da Ação Civil Pública nº 5001783-42.2017.4.03.6105". Este é o último andamento processual.

A citada Ação Civil Pública nº 5001783-42.2017.4.03.6105, encontra-se em tramite nos Tribunais Superiores, tendo a CEF e União apresentado Agravo em Recurso Especial, ainda não julgado.

Neste contexto, considerando a fase processual da ação consignatória, ainda em saneamento (sem sentença), não foi apresentado na planilha de provisão pelo Departamento Jurídico, valores de eventual condenação, até mesmo porque por tratar-se de demanda complexa, os valores envolvidos dependem de decisão/liquidação judicial, além de considerarmos, enquanto pendente de sentença, a possibilidade de êxito na demanda.

## 12 Recursos de terceiros

Os recursos de terceiros se referem ao contrato firmado entre a Cohab e associações para regularização de áreas invadidas. Este tem por finalidade a regularização dos assentamentos habitacionais. Prestação de serviços de agente assessor arrecadador junto aos associados da contratante e preparação para regularização do empreendimento, no valor de **R\$ 16.087.873,19**.

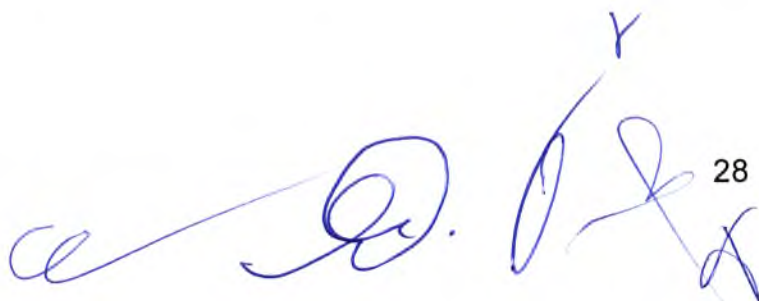
Os valores recebidos pela Cohab são apresentados no disponível, havendo uma obrigação de igual valor apresentada no passivo circulante, a fim de demonstrar os saldos a serem repassados pela Cohab às associações.

A diferença entre os saldos do Ativo e Passivo é de R\$ 1.494,71, referente ao bloqueio judicial de ação trabalhista na Associação Residencial Vila Penteado. (Nota 05 no Ativo e Nota 12 no Passivo)

## 13 Adiantamentos de adquirentes

Correspondentes a recebimentos antecipados à celebração dos contratos com adquirentes e aderentes, cuja compensação será efetuada nas parcelas finais do financiamento.

Em atendimento às determinações da Caixa Econômica Federal, o valor para **2025 de R\$ 795.270,07 (2024: R\$ 789.902,14)** está registrado contabilmente em conta do passivo circulante. Todavia, com base nos contratos mantidos com os adquirentes, que contemplam prazos superiores a 360 dias, o valor foi apresentado nas demonstrações financeiras no passivo não circulante, para adequação da realidade econômico-financeira da Companhia de Habitação Popular de Campinas.



**14 Credores por Recursos Vinculados**

Valores apropriados como a pagar, os recursos vinculados às unidades residenciais e às áreas de Terrenos que são doadas à COHAB-Campinas, em virtude dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social-EHIS - Lei 10.410 de 17/01/2000, pois de acordo com a referida lei, quando houver a comercialização das áreas, o produto será destinado ao FUNDAP – Fundo de Apoio à População de Sub-habitação Urbana, descontadas as despesas realizadas pela COHAB-Campinas, representado um total de **R\$ 14.107.923,02**

Valores apropriados como recursos vinculados os custos de infraestrutura nas comercializações do Programa de Subsídio à Habitação(PSH) e recursos vinculados à termo de adesão pendentes de realização, representando um total de **R\$ 3.275.135,56**.

**15 Receitas a realizar**

A Cohab-Campinas recebeu também em cumprimento ao parágrafo segundo, do artigo 13, da Lei Complementar nº 184 de 01/11/2017, doações de frações ideais correspondentes a futuras unidades autônomas de apartamentos integrantes do empreendimento de interesse social, perfazendo um total de EHIS – COHAB, o valor de **R\$ 5.777.170,55**

A Cohab-Campinas recebeu também em cumprimento ao parágrafo segundo, do artigo 13, da Lei Complementar nº 184 de 01/11/2017, doação de terreno de interesse social, perfazendo um total de EHIS – COHAB, o valor de **R\$ 268.949,52**.

Em Terrenos – REURB, referente à legitimação fundiária do Núcleo Residencial Jardim Palmares conforme Lei 382/2022, representa o valor de **R\$ 133.661,66**.

**16 Provisão para contingências**

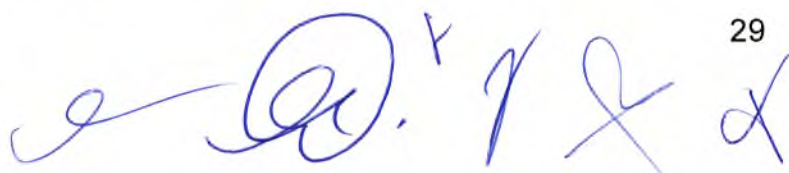
A Companhia é parte em ações e questionamentos judiciais em andamento, envolvendo questões trabalhistas, cíveis e tributárias. A Administração, com base em informações disponibilizada pelo Departamento Jurídico, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis estimadas com as ações em curso, e como não tem data específica de pagamento, foi transferido para o longo prazo, como se segue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Processos trabalhistas	4.289.824,98	3.223.199,82
Processos cíveis/Tributários	<u>709.712,63</u>	<u>1.459.062,22</u>
	4.999.537,61	4.682.262,04
Depósitos judiciais	<u>(10.540.418,62)</u>	<u>(9.765.030,00)</u>

Quanto aos depósitos judiciais, esclarecemos:

Em março de 1994 a COHAB Campinas assinou um contrato de confissão e composição de Dívida com a UNIÃO por meio do seu agente Banco do Brasil, pela Lei 8727 de 1993. A partir de então a União, através do Banco do Brasil passou a ser credor da dívida dos Empréstimos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), recursos oriundos do FGTS. As prestações eram disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, que detém os saldos dos contratos de empréstimos.

Para a segregação de alguns dos saldos de contratos de empréstimos a Cohab-Campinas, ofereceu créditos do FCVS em garantia da dívida ao FGTS, e, assim, foram firmados novos aditivos contratuais.



Esses contratos devem permanecer em fase de carência até que os créditos FCVS sejam aceitos e renovados pelo tesouro nacional, transformando-se em títulos CVS para que então as dívidas dos empréstimos sejam definitivamente quitadas.

No entanto, em 2014 a União alterou unilateralmente e arbitrariamente a sistemática até então praticada, condizente na **manutenção da carência para a utilização dos créditos que a Cohab-Campinas possui/pleiteia perante o FCVS** para pagamento da dívida que tem perante o FGTS, nos termos da Resolução n.º 353/2000 do Conselho Curador do FGTS e Lei 10.150/2000.

Sendo assim, constatada as divergências entre a União e Cohab-Campinas quanto à forma/procedimento e quanto aos valores mensais que deveriam ser pagos a título de retorno dos contratos de empréstimos junto ao FGTS, a Cohab-Campinas **ajuizou ação judicial de consignação em pagamento.**

Dessa forma, o saldo de depósitos judiciais se refere aos pagamentos realizados pela Cohab-Campinas na citada ação, correspondente aos valores que entende como devidos a título de retorno dos contratos de empréstimos junto à CEF, atualizados conforme extrato para 31/12/2025

Considerando a fase processual da ação consignatória, ainda em saneamento (sem sentença), não foi pontuado na planilha de provisão apresentada pelo Departamento Jurídico, valores de eventual condenação, até mesmo porque por tratar-se de demanda complexa, os valores envolvidos dependem de decisão/liquidação judicial, **além de considerarmos, enquanto pendente de sentença, a possibilidade de êxito na demanda**

Quanto a classificação de processos com **probabilidade de perda possível**, considera-se aqueles em que ainda **não há sentença judicial**. Estes processos, segundo a avaliação do Departamento Jurídico corresponde a um valor envolvido estimado para 2025 de R\$ 28.774.156,45

Em relatório o Departamento Jurídico apresenta um processo de Ação de Cobrança de Aluguéis movida pelo Hotel Vila Rica, em face da COHAB (Processo nº 0026943-86.2012.8.26.0114).

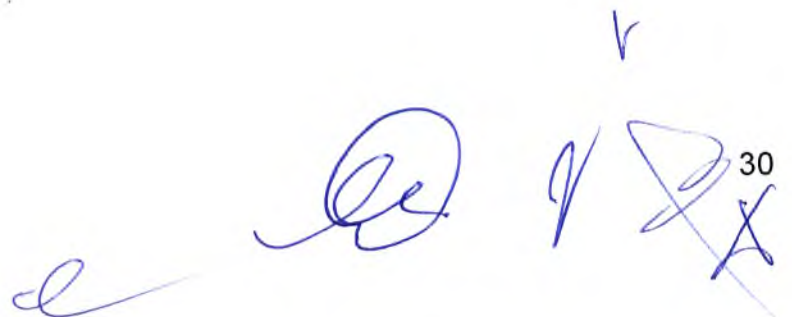
Pela incerteza quanto ao dispêndio do valor, foi avaliado sua probabilidade de perda possível, sendo considerado o seu montante pecuniário, no valor indicado acima.

Quanto a classificação de processos com **probabilidade de perda remota**, considera-se aqueles em que há decisão favorável à Companhia, e que eventualmente possam estar pendentes de decisão do recurso da parte contrária. Estes processos, segundo avaliação do Departamento Jurídico corresponde a um valor envolvido estimado para 2025 de R\$ 14.459.615,11

## 17 Outros Passivos

Valores recebidos a título de saldo devedor residual, antecipadamente, dos adquirentes/representantes legais, pendentes de quitação pelo FCVS- Fundo de Compensação de Variações Salariais. Esses valores serão restituídos aos interessados após o pagamento, pelo FCVS.

	2025	2024
Cobertura Negada FCVS	3.028.106,07	2.800.696,28



**18 Patrimônio líquido****(a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social era de R\$ 108.049.083,00 divididos em 108.049.083 quotas, distribuídas da seguinte forma:

<u>Quotista</u>	<u>Quotas</u>	<u>Valor R\$</u>
Prefeitura Municipal de Campinas	108.048.443	108.048.443,00
Anna Maria Afonso Ferreira	128	128,00
Geraldo Cesar Bassoli Cezare	128	128,00
Antonio Leite Carvalhaes	128	128,00
Elvino Silva Filho	128	128,00
Vera Gomes Julio Balbo e/ou Sonia Gomes Julio Mossa	128	128,00
	<b><u>108.049.083</u></b>	<b><u>108.049.083,00</u></b>

**(b) Reserva de capital**

A reserva de capital no valor de R\$ 235.898,47, relativos à reserva constituída em 1996, decorrente da permuta de terrenos com a Prefeitura Municipal de Campinas.

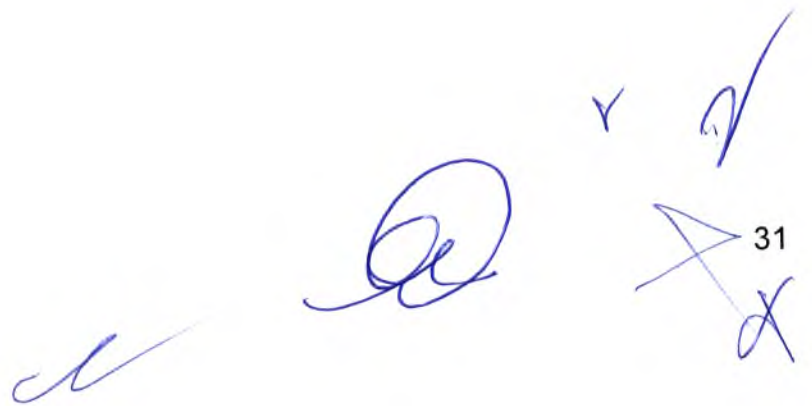
**19 Receita Bruta**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita de produção	-	240.425,10
Receita de Comercialização	13.143.314,27	11.847.026,84
Receita de Gestão de Crédito	370.105,73	331.963,18
Receita de Repasse	<u>30.080.419,78</u>	<u>32.696.563,54</u>
	<b>43.593.839,78</b>	<b>45.115.978,66</b>

**Custo das Vendas e Serviços**

A Cohab-Campinas, é uma Sociedade Anônima de Economia Mista, classificada como empresa financeira, apresenta sua Demonstração de Resultado DRE com o "Custo das Vendas e Serviços prestados" "sem quantificação" por prestar um serviço de intermediação financeira, sem fábricas ou estoque de materiais. Não há matéria prima, estoque ou processo de fabricação.

O custo é contabilizado em despesas administrativas.



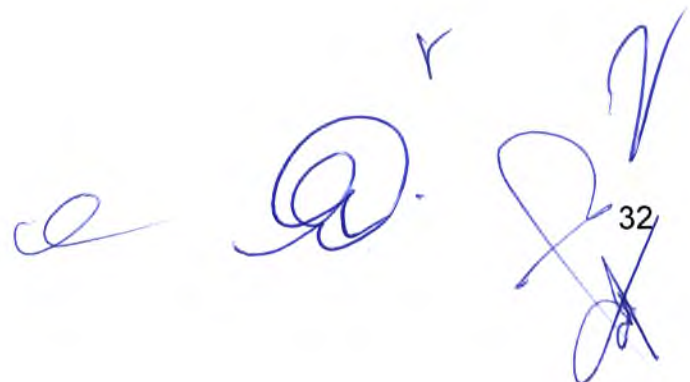
**20 Despesas Administrativas**

No tocante as despesas administrativas, o objetivo da Cohab-Campinas é de atender a demanda do município, pela Administração Municipal, promovendo o planejamento, buscando o financiamento e a comercialização de moradias para a faixa da população de baixa renda, denominada de interesse social, e como empresa, tem o objetivo a política habitacional do município sendo ela toda voltada ao objetivo principal da empresa e a despesa necessária para a administração da política habitacional do município.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Salários e Ordenados	14.915.324,92	12.824.934,44
Honorários Diretoria e Conselho	2.389.498,53	2.070.503,62
Gratificações ,Abono Férias e 13º Salário	6.145.027,23	4.642.355,21
Vantagens de Pessoal	7.281.399,96	6.253.909,85
Despesas com Encargos Sociais	7.629.302,98	6.443.064,12
Despesas com Serviços de Terceiros	4.857.726,86	5.630.899,43
Despesas com Materiais	310.855,18	373.076,54
Despesas com Encargos Diversos	<u>71.376,49</u>	<u>68.573,33</u>
<b>Total</b>	<b>43.600.512,15</b>	<b>38.307.316,54</b>

**21 Receitas Financeiras**


	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Receitas de Vendas Compromissadas	834.700,49	728.993,39
Receita sobre Aplicações	2.105.065,72	1.128.829,64
Receita de Variações Monetárias Ativas	579.864,85	365.274,01
<b>Total</b>	<b>3.519.631,06</b>	<b>2.223.097,04</b>



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a circular mark in the middle, and a signature on the right with the number 32 written below it.



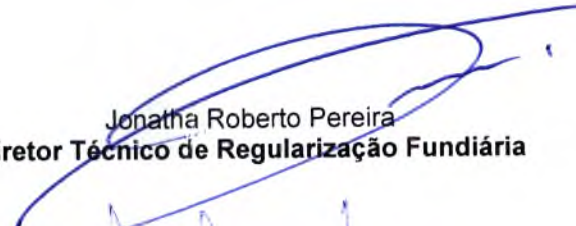
Arly de Lara Romão  
**Presidente**



Rodrigo Fernando Martins  
**Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro**




Eliane Márcia Martins  
**Diretora Jurídica**



Jonatha Roberto Pereira  
**Diretor Técnico de Regularização Fundiária**



Pedro Lebbe Luporini dos Santos  
**Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais**



Alba Regina Aleixo Campos de Almeida  
**TC CRC 1SP098724/O-3**