

RELATÓRIO ANUAL DE FISCALIZAÇÃO

**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO
PAULO (COHAB-SP)**

2023

RELATÓRIO ANUAL DE FISCALIZAÇÃO - RAF

EXERCÍCIO DE 2023

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO (COHAB-SP)

Presidente: João Cury Neto

Relator:

Conselheiro Domingos Dissei

Secretário de Controle Externo:

Rafael Valverde Arantes

Equipe Técnica:

Gustavo Felipe Ripper C. T. de Souza	Coordenador de Controle Externo I
Camila Alexandra Majer Baldresca	Supervisora de Controle Externo II
Ricardo dos Santos de Souza	Auditor de Controle Externo
Rodrigo A. B Nonato	Auditor de Controle Externo

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
1.1. Prestação de Contas	10
1.2. Destaques do Exercício	10
2. ASPECTOS DE GESTÃO	13
2.1. Gestão Orçamentária	13
2.1.1. Evolução e representatividade do orçamento da COHAB-SP	13
2.1.2. Receita Prevista x Realizada	14
2.1.3. Despesas Fixadas x Empenhadas	15
2.1.4. Alterações Orçamentárias	18
2.1.5. Limite de autorização de crédito adicional suplementar mediante ato próprio	19
2.1.6. Resultado da Execução Orçamentária	20
2.2. Gestão Financeira	22
2.2.1. Movimentação Financeira	22
2.2.2. Evolução da Disponibilidade Financeira e Situação Financeira de Curto Prazo	23
3. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	25
3.1. Relatório de Auditoria Independente	26
3.2. Publicação das Demonstrações Financeiras	28
3.3. Aprovação pela Assembleia Geral	28
3.4. Consolidação	29
3.5. Comparativo Balanços Societário e Público	29
3.6. Designações Genéricas	33
3.7. Notas Explicativas	35
3.8. Distorções Relevantes	36
3.9. Balanço Patrimonial	37
3.9.1. Caixa e Equivalentes de Caixa	37
3.9.2. Créditos a Receber	39
3.9.3. Estoques	45
3.9.4. Propriedades para Investimento	46
3.9.5. Demais Contas a Pagar	56
3.9.6. Adiantamentos de Clientes	59
3.9.7. Valores Restituíveis	60
3.9.8. Obrigações Fiscais	61
3.9.9. Provisões	63
3.9.10. Patrimônio Líquido	64
3.10. Demonstração das Variações Patrimoniais	67

3.10.1. Análise VPDs 3.1.1.2.1.01.01 - Vencimentos e Salários e 3.1.2.2.3.01 - Contribuições Previdenciárias – RGPS (SOF)	68
3.10.2. Análise VPDs 3.6.1.7.1.02.00 - Ajuste para Perdas em Clientes e 3.6.1.7.4.99.00 - Ajuste para Perdas de Demais Créditos a Receber (SOF)	71
3.11. Demonstração do Resultado Abrangente	71
3.12. Demonstração dos Fluxos de Caixa	72
3.13. Balanço Financeiro	73
3.14. Balanço Orçamentário	73
4. ASPECTOS DE CONFORMIDADE	74
4.1. Limite de 60% do orçamento para realização de despesa com pessoal	74
4.2. Cumprimento do art. 60 da Lei Federal 4.320/64	75
4.3. Lei Municipal 11.632/94	76
4.4. Transparência	79
5. COMENTÁRIOS DO GESTOR	80
6. PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTOS	81
6.1. Propostas de Determinação	81
6.2. Propostas de Recomendação	83
6.3. Propostas de Ciência	84
7. DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	87

QUADRO DE SIGLAS

AFAC	Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital
AJEAs	Ajustes de Exercícios Anteriores
ARLP	Ativo Realizável a Longo Prazo
BF	Balanço Financeiro
BO	Balanço Orçamentário
BP	Balanço Patrimonial
CEC	Caixa e Equivalentes de Caixa
CF	Constituição Federal
COHAB-SP	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
CMH	Conselho do Fundo Municipal da Habitação
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
DCASP	Demonstrações Contábeis Aplicadas ao Setor Público
DFC	Demonstração dos Fluxos de Caixa
DICOM	Diretoria Comercial
DITEC	Diretoria Técnica e de Patrimônio
DRA	Demonstração de Resultado Abrangente
DVP	Demonstração das Variações Patrimoniais
FMH	Fundo Municipal de Habitação
GCONT	Gerência de Contabilidade
GND	Grupo de Natureza de Despesa
IPCs	Instruções de Procedimentos Contábeis
IR	Imposto de Renda
LOA	Lei Orçamentária Anual
LOMSP	Lei Orgânica do Município de São Paulo
LOTCMSP	Lei Orgânica do Tribunal de Contas do Município de São Paulo
LRF	Lei de Responsabilidade Fiscal
MCASP	Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público
NBC TG EC	Normas Brasileiras de Contabilidade Técnicas Gerais Estrutura Conceitual
NBC TSP EC	Normas Brasileiras de Contabilidade Técnicas do Setor Público Estrutura Conceitual
PC	Passivo Circulante
PCASP	Plano de Contas Aplicado ao Setor Público
PL	Patrimônio Líquido
PNC	Passivo Não Circulante
PMSP	Prefeitura do Município de São Paulo
RAF	Relatório Anual de Fiscalização
RCPGs	Relatórios Contábeis de Propósito Geral das Entidades do Setor Público
RGPS	Regime Geral de Previdência Social
SEI	Sistema Eletrônico de Informações
Siafic	Sistema Único e Integrado de Execução Orçamentária, Administração Financeira e Controle
SOF	Sistema de Orçamento e Finanças
SOF ¹	Secretaria do Orçamento Federal
SPED	Sistema Público de Escrituração Digital

STN	Secretaria do Tesouro Nacional
TCMSP	Tribunal de Contas do Município de São Paulo
VPA	Variação Patrimonial Aumentativa
VPD	Variação Patrimonial Diminutiva

1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório Anual de Fiscalização (RAF), elaborado em virtude do disposto no art. 31, § 1º da Constituição Federal (CF)¹, art. 48, inciso II da Lei Orgânica do Município de São Paulo (LOMSP)² e art. 19, inciso IV da Lei Orgânica do Tribunal de Contas do Município de São Paulo (LOTCMSP)³, tem por objetivo reportar os principais aspectos abordados nos trabalhos de auditoria que o subsidiaram, especificamente quanto:

- à asseguaração limitada⁴, no que se refere às Demonstrações Financeiras de 2023 consolidadas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), abrangendo o Fundo Municipal de Habitação (FMH);
- ao cumprimento de ditames legais aplicáveis no contexto das contas anuais;
- a subsidiar o julgamento das contas do ano em exame, nos termos dos arts. 74 e 78 do Regimento Interno do TCMSP.

Os principais critérios empregados no trabalho foram as Leis Federais 4.320/64, 6.404/76, 12.527/11, 13.303/16 e 10.540/20, a Lei Complementar 101/00 (LRF), a LOMSP, a Lei Municipal 17.876/22 (LOA 2023), as Portarias da Secretaria do Tesouro Nacional (STN) 548/15 e 975/21, o Decreto Federal 10.540/20, o Decreto Municipal 58.093/18, o Estatuto Social da COHAB-SP, o Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público (MCASP) 9ª edição, as Instruções de

¹ Art. 31. A fiscalização do Município será exercida pelo Poder Legislativo Municipal, mediante controle externo, e pelos sistemas de controle interno do Poder Executivo Municipal, na forma da lei.

§ 1º O controle externo da Câmara Municipal será exercido com o auxílio dos Tribunais de Contas dos Estados ou do Município ou dos Conselhos ou Tribunais de Contas dos Municípios, onde houver.

² Art. 48 - O controle externo, a cargo da Câmara Municipal, será exercido com o auxílio do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, ao qual compete:

[...]
II - apreciar, através de parecer, as contas dos administradores e demais responsáveis por dinheiro, bens e valores públicos, da administração direta, autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista, incluídas as fundações instituídas ou mantidas pelo Poder Público Municipal, e as contas daqueles que derem causa a perda, extravio ou outra irregularidade de que resulte prejuízo ao erário;

³ Art. 19 – Compete ao Tribunal:

[...]
IV - Julgar da regularidade das contas dos ordenadores de despesa, administradores e demais responsáveis por bens e valores públicos, bem como de quem haja recebido benefício por antecipação ou adiantamento.

⁴De acordo com as normas brasileiras de contabilidade, segurança limitada significa reduzir o risco do trabalho para um nível que é aceitável nas circunstâncias do trabalho, mas que ainda é maior do que para um trabalho de asseguaração razoável. Dessa forma, sua conclusão deve transmitir se, com base nos procedimentos realizados e evidências obtidas, algum assunto chegou ao seu conhecimento de forma a levá-lo a acreditar que a informação do objeto está relevantemente distorcida. A natureza, a época e a extensão dos procedimentos executados no trabalho de asseguaração limitada são restritos (menos extensos), quando comparados com os que são necessários no trabalho de asseguaração razoável, mas são planejados para obter um nível de segurança que seja, no julgamento profissional do auditor independente, significativo (item 15 da NBC TA Estrutura Conceitual).

Procedimentos Contábeis (IPC's) 4, 5, 6, 7 e 8, as NBCs TG Estrutura Conceitual, 3, 16, 24, 27, 32, 36, 46 e as NBCs TSP Estrutura Conceitual, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 17 e 25.

A COHAB-SP é uma companhia de economia mista, constituída pela Lei Municipal 6.738, de 16.11.65, com alterações promovidas pela Lei Municipal 8.310/75, com a finalidade de favorecer o acesso à habitação digna à população de menor renda, obedecendo às normas e aos critérios estabelecidos pelo Governo Municipal e pela legislação federal. A Companhia atua, também, como gerenciadora dos créditos relativos aos programas do FMH e daqueles implementados no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação.

O Fundo Municipal de Habitação (FMH), instituído pela Lei Municipal 11.632/94, tem o objetivo de suportar e apoiar financeiramente a Política Municipal de Habitação e é operacionalizado pela COHAB-SP, sob supervisão do Conselho do Fundo Municipal da Habitação (CMH), conforme previsto no art. 11 da referida lei. Portanto, o fundo não possui personalidade jurídica própria, estando vinculado à COHAB-SP. Destaca-se, contudo, que o fundo deve ter contabilidade própria, que registrará todos os atos e fatos a ele pertencentes, de modo a ser possível apurar seus resultados e balanços anuais, conforme o § 1º do art. 7º da Lei 11.632/94.

A COHAB-SP tem como acionista controlador a Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), e é regida pelas normas de direito privado e, especificamente, pela Lei das Sociedades por Ações (Lei Federal 6.404, de 15 de dezembro de 1976), pelo Estatuto Jurídico das Estatais (Lei Federal 13.303, de 30 de junho de 2016) e por seu Estatuto Social. Além disso, com o advento da Lei Federal 13.303/16, a empresa deve observar uma série de requisitos normativos nela dispostos, notadamente nas áreas de licitações, transparência e outras.

Desde o exercício de 2011, a COHAB-SP passou a ser incluída no Orçamento Fiscal da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), em razão de sua condição de empresa estatal dependente, pela sua incapacidade de gerar receitas operacionais suficientes para cobrir as suas despesas. A empresa é subvencionada pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos

do artigo 2º da Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF)⁵, além disso, conta com os recursos disponíveis no Orçamento do Município de São Paulo, vinculados ao FMH, ampliando sua atuação junto à camada mais carente da população, por meio de projetos e ações de apoio habitacional e programas especiais, com destaque para o Locação Social. Diante disso, sua escrituração e elaboração das Demonstrações Financeiras devem obedecer também às regras estabelecidas pela Lei Complementar 101/00 e pela Lei Federal 4.320/64.

A COHAB-SP é composta pela Presidência, Assessorias Jurídica, Técnica e de Comunicação, Gerências Jurídicas, Comissão Permanente de Licitações e Diretorias Comercial, Social, Administrativa, Financeira, Técnica e Patrimônio, de Programas de Fomento Habitacional e de Participação, com diversas Superintendências vinculadas.

A atividade administrativa e financeira da COHAB-SP envolve, de maneira substancial, a Superintendência Administrativa, a Superintendência Financeira e a Superintendência de Gestão e Recuperação de Créditos. A responsabilidade pela elaboração dos balancetes e balanços da Companhia e do FMH é da própria COHAB-SP, por meio da Gerência de Contabilidade e Seguros (GCONT), vinculada à Superintendência Financeira, a qual, por sua vez, responde à Diretoria Financeira.

O registro contábil dos atos e fatos ocorridos na COHAB-SP é realizado no Sistema de Contabilidade (CONTÁBIL). Além disso, há registros contábeis no Sistema de Orçamento e Finanças (SOF), que é o Siafic (Sistema Único e Integrado de Execução Orçamentária, Administração Financeira e Controle) do Município de São Paulo, em atendimento ao disposto no § 6º, art. 48 da LRF⁶ e Decreto Federal 10.540/20.

Para permitir o reconhecimento, mensuração e evidenciação dos atos e fatos integrantes das Demonstrações Financeiras de forma livre de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, são necessários controles internos, cujo desenvolvimento é de

⁵Art. 2º da LRF, inciso III - empresa estatal dependente: empresa controlada que receba do ente controlador recursos financeiros para pagamento de despesas com pessoal ou de custeio em geral ou de capital, excluídos, no último caso, aqueles provenientes de aumento de participação acionária;

⁶ LC nº 101/00, art. 48, § 6º. Todos os Poderes e órgãos referidos no art. 20, incluídos autarquias, fundações públicas, empresas estatais dependentes e fundos, do ente da Federação devem utilizar sistemas únicos de execução orçamentária e financeira, mantidos e gerenciados pelo Poder Executivo, resguardada a autonomia.

responsabilidade das diversas unidades administrativas pertencentes à estrutura organizacional da COHAB-SP.

1.1. Prestação de Contas

A COHAB-SP protocolou a documentação que compõe a sua prestação de contas do exercício de 2023, incluindo o FMH, no sistema eletrônico eTCM em 23.05.24, em conformidade com o prazo de até cinco meses seguintes ao término do exercício financeiro, cumprindo o disposto no § 2º do art. 48 da Lei Orgânica do Município (LOMSP)⁷, combinado com o art. 74 do Regimento Interno do TCMSP⁸.

1.2. Destaques do Exercício

Os principais destaques do exercício estão resumidos a seguir:

- A dotação atualizada do Município aumentou 11,7% em relação ao exercício anterior, enquanto a dotação atualizada consolidada da COHAB-SP teve um aumento de 82%. Esse crescimento resultou na representatividade efetiva de 0,94% do orçamento da COHAB-SP em relação ao orçamento total do Município de São Paulo em 2023.
- Ocorreram diferenças significativas entre previsão e efetiva arrecadação (excesso de arrecadação de R\$ 379,7 milhões), o que indica a necessidade de aprimoramento das metodologias de previsão orçamentária para uma gestão financeira mais precisa e eficaz.
- Os investimentos totalizaram R\$ 798,7 milhões, representando 82% da despesa empenhada total, um aumento de 98% em relação ao exercício anterior, apresentando uma tendência de

⁷ Art. 48 - O controle externo, a cargo da Câmara Municipal, será exercido com o auxílio do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, ao qual compete:

[...]

II - apreciar, através de parecer, as contas dos administradores e demais responsáveis por dinheiro, bens e valores públicos, da administração direta, autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista, incluídas as fundações instituídas ou mantidas pelo Poder Público Municipal, e as contas daqueles que derem causa a perda, extravio ou outra irregularidade de que resulte prejuízo ao erário;

[...]

§ 2º - Para efeito da apreciação prevista no inciso II, as entidades nele referidas deverão encaminhar ao Tribunal os seus balanços e demais demonstrativos até 5 (cinco) meses seguintes ao término do exercício financeiro.

⁸ Art. 74 - As entidades da Administração Indireta encaminharão suas contas anuais ao Tribunal, para julgamento, no prazo de até cinco meses contados do término do exercício financeiro correspondente.

Parágrafo único - Na prestação de contas a que alude este artigo, devem ser incluídos todos os recursos orçamentários e extra-orçamentários, gerados ou não pelas entidades cujas contas serão julgadas.

crescimento constante nos valores ao longo dos últimos cinco anos, o que sugere uma abordagem positiva no que se refere ao planejamento financeiro estratégico.

- Constatou-se o cumprimento do limite de até 10% para abertura de créditos adicionais suplementares por ato próprio, em observância ao art. 9º da Lei Municipal 17.876/22.
- As receitas arrecadadas totalizaram R\$ 538,8 milhões e as despesas empenhadas R\$ 974 milhões, resultando em um déficit orçamentário de R\$ 435,2 milhões, sendo sua cobertura efetuada através de transferência financeira da PMSP. A análise dos últimos cinco anos corrobora com a dependência financeira da COHAB-SP em relação à PMSP, haja vista os sucessivos déficits orçamentários.
- As receitas arrecadadas e as transferências financeiras líquidas (repasse recebidos - repasse concedidos) totalizaram R\$ 1,4 bilhão e as despesas empenhadas R\$ 974 milhões, evidenciando um resultado da execução orçamentária positivo em R\$ 449,8 milhões.
- Houve um resultado financeiro de R\$ 659,3 milhões, haja vista a receita arrecadada e transferências recebidas líquidas superarem a saída de recursos do caixa no exercício.
- As disponibilidades de caixa imediatas da COHAB-SP (R\$ 702,2 milhões) eram suficientes para saldar as obrigações de curto prazo (R\$ 301 milhões) em 31.12.23.
- A COHAB-SP não está realizando a eliminação das transações recíprocas no momento da consolidação, em desacordo com o art. 50, inciso III da LRF.
- A COHAB-SP infringiu o art. 289 da Lei Federal 6.404/76, que determina a publicação das demonstrações financeiras em jornal de grande circulação.
- A análise das notas explicativas revelou omissões de informações acerca da estrutura geral das Demonstrações Financeiras.
- O exame empreendido sobre as contas de 2023 da COHAB-SP revelou a existência de inconsistências materiais nas Demonstrações Financeiras, principalmente naquelas sob a ótica da contabilidade aplicada ao setor público, emitidas no SOF, em razão da ocorrência de distorções relevantes de valores não corrigidos sobre diversos elementos patrimoniais.

- Descumprimento de exigências legalmente previstas, o que acarreta prejuízo à transparência e redução da efetividade do controle social, em razão da ausência de informações, desatualização e/ou dificuldade de manuseio dos dados disponibilizados pela COHAB-SP na internet.

2. ASPECTOS DE GESTÃO

Nos subitens seguintes são apresentadas as considerações acerca da gestão orçamentária e gestão financeira.

2.1. Gestão Orçamentária

A gestão orçamentária compreende o registro e a evidenciação do orçamento público, tanto em relação ao planejamento quanto à execução. As contas contábeis integrantes da natureza de informação orçamentária do Plano de Contas Aplicado ao Setor Público (PCASP), associadas aos códigos de receitas e despesas estabelecidos pelas Portarias SOF¹/STN 163/01 e 5/15 (e suas alterações posteriores), são as bases para a elaboração do Balanço Orçamentário.

2.1.1. Evolução e representatividade do orçamento da COHAB-SP

O orçamento inicial aprovado da COHAB-SP para 2023, incluídas as dotações do FMH, totalizou R\$ 653,7 milhões. O maior volume financeiro das dotações foi fixado na Unidade FMH, no montante de R\$ 472,7 milhões, representando 72,3% do orçamento total disponibilizado.

A variação do orçamento inicialmente aprovado da COHAB-SP e sua representatividade em comparação ao orçamento total do Município de São Paulo pode ser observada no quadro a seguir:

Quadro 01 - Evolução e representatividade do Orçamento da COHAB-SP - 2022 e 2023 Em R\$ mil

Unidade Orçamentária	LOA 2022	LOA 2023	Δ%
83 – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP)	165.006	181.032	9,7
91 – Fundo Municipal de Habitação (FMH)	44.763	472.711	956,0
Total do Orçamento do COHAB-SP e FMH	209.769	653.743	211,6
Orçamento Total do Município de São Paulo	82.758.516	95.880.811	15,9
Representatividade Percentual do Orçamento do COHAB-SP e FMH	0,25%	0,68%	

Fonte: Demonstrativos da Despesa por Órgãos e Categorias Econômicas – ref. 2022 e 2023.

O orçamento inicial consolidado da Companhia aumentou 211,6% em comparação ao exercício de 2022, resultando em um aumento na representatividade do orçamento da COHAB-SP em relação ao orçamento total do Município de São Paulo, passando de 0,25% para 0,68%.

Quando utilizado o parâmetro da dotação atualizada, temos o seguinte quadro:

Quadro 02 - Evolução e representatividade do Orçamento do COHAB-SP - 2022 e 2023

Em R\$ mil

Unidade Orçamentária	Dotação Atualizada 2022	Dotação Atualizada 2023	Δ%
COHAB-SP - Consolidado	581.938	1.059.071	82,0
Total do Orçamento do COHAB-SP e FMH	581.938	1.059.071	82,0
Orçamento Total do Município de São Paulo	101.249.816	113.087.831	11,7
Representatividade Percentual do Orçamento do COHAB-SP e FMH	0,57%	0,94%	

Fonte: Balanços Orçamentários consolidados da COHAB-SP e Balanços Orçamentários consolidados gerais do Município – ref. 2022 e 2023.

Observa-se que a dotação atualizada do Município aumentou 11,7% em relação ao exercício anterior, enquanto a dotação atualizada consolidada da COHAB-SP teve um aumento de 82%. Esse crescimento resultou na representatividade efetiva de 0,94% do orçamento da COHAB-SP em relação ao orçamento total do Município de São Paulo em 2023.

2.1.2. Receita Prevista x Realizada

A receita orçamentária realizada no exercício de 2023 alcançou o montante de R\$ 538,8 milhões, evidenciando um excesso de arrecadação de R\$ 379,7 milhões comparado ao inicialmente previsto no orçamento, conforme demonstrado no quadro a seguir:

Quadro 03 - Variação entre a previsão e realização da receita COHAB-SP em 2023

Em R\$ mil

Conta Receita	Prevista	Arrecadada	% Arrecadado sobre o Previsto
Receitas Correntes	26.367	101.374	384,5
Receita Patrimonial	21.690	86.667	399,6
Receita de Serviços	645	781	121,2
Transferências Correntes	1.470	-	-
Outras Receitas Correntes	2.562	13.926	543,5
Receitas de Capital	33.265	344.449	1035,5
Alienação de Bens	5.504	317.465	5767,6
Amortização de Empréstimos	22.241	24.555	110,4
Outras Receitas de Capital	5.520	2.429	44,0
Receitas Correntes Intraorçamentárias	49.430	53.340	107,9
Receitas de Capital Intraorçamentárias	50.000	39.599	79,2
Total	159.062	538.763	338,7

Fonte: Boletim da Receita Orçamentária consolidado – ref. 2023.

O quadro demonstra uma arrecadação total de 338,7% acima do previsto, sinalizando uma subestimação nas previsões orçamentárias.

As receitas correntes que tiveram arrecadação relevante foram a receita patrimonial (399,6%) e outras receitas correntes (543,5%). Por sua vez, as receitas de capital também apresentaram valores muito acima da expectativa, especialmente a receita proveniente de alienação de bens, cuja arrecadação atingiu o montante de R\$ 317,5 milhões, 5767,6% acima do previsto, decorrente, principalmente, da desapropriação de terreno da empresa no Município de Osasco.

Essas diferenças significativas entre previsão e efetiva arrecadação indicam a necessidade de aprimoramento das metodologias de previsão orçamentária para uma gestão financeira mais precisa e eficaz.

2.1.3. Despesas Fixadas x Empenhadas

A despesa orçamentária empenhada alcançou o montante de R\$ 974 milhões, conforme demonstrado no quadro a seguir:

Quadro 04 - Despesas orçadas e empenhadas em 2023

Em R\$ mil

Conta Despesa	Dotação Inicial	Dotação Atualizada	Empenhado	Δ	Δ%
Despesas Correntes	158.288	186.732	174.983	(11.750)	-6,3
Pessoal e Encargos Sociais	57.510	72.333	72.325	(9)	0,0
Juros e Encargos da Dívida	-	-	-	-	-
Outras Despesas Correntes	100.777	114.399	102.658	(11.741)	-10,3
Despesas de Capital	495.455	872.338	799.006	(73.332)	-8,4
Investimentos	493.874	872.028	798.696	(73.332)	-8,4
Inversões Financeiras	-	310	310	-	0,0
Amortização da Dívida	1.581	-	-	-	-
Total	653.743	1.059.071	973.989	(85.082)	-8,0

Fonte: Balanço Orçamentário consolidado extraído do SOF – ref. 2023.

As despesas mais representativas da COHAB-SP estão relacionadas a “investimentos”, representando 82% da despesa total empenhada, totalizando R\$ 798,7 milhões em 2023.

Considerando o planejamento orçamentário em projetos/atividades, a inexecução orçamentária em relação ao orçamento atualizado foi a seguinte no exercício:

Quadro 05 - Inexecução orçamentária em relação ao orçamento atualizado

Em R\$ mil

U.O.	Projeto/Atividade	Orçamento Aprovado (I)	Orçamento Atualizado (II)	Empenhado (III)	Inexecução em relação ao orçamento atualizado	
					Valor	%
COHAB-SP / FMH	1276 - Projetos e Ações de Apoio Habitacional	4.000	3.700	3.690	(10)	-0,3
	2100 - Administração da Unidade	77.092	92.710	91.842	(868)	-0,9
	2171 - Manutenção e Operação de Sistemas de Informação e Comunicação	4.575	4.575	4.042	(533)	-11,6
	2611 - Administração da Carteira Imobiliária	38.321	47.246	38.843	(8.404)	-17,8
	2818 - Aquisição de Materiais, Equipamentos e Serviços de Informação e Comunicação	1.313	3.222	998	(2.224)	-69,0
	3340 - Programa Pode Entrar	427.740	719.339	718.264	(1.075)	-0,1
	3353 - Ampliação, Reforma e Requalificação de Unidades Habitacionais	27.486	41.011	27.048	(13.963)	-34,0
	3354 - Construção de Unidades Habitacionais	25.602	26.246	3.498	(22.747)	-86,7
	3356 - Regularização Fundiária	12.477	14.110	3.669	(10.441)	-74,0
	3358 - Locação Social	1.244	744	737	(7)	-1,0
	3661 - Parceria Público Privada - Habitação	16.471	86.427	63.562	(22.865)	-26,5
	4353 - Manutenção de Unidades Habitacionais	17.422	19.742	17.797	(1.946)	-9,9
Total (Consolidado)		653.743	1.059.071	973.989	(85.082)	-8,0

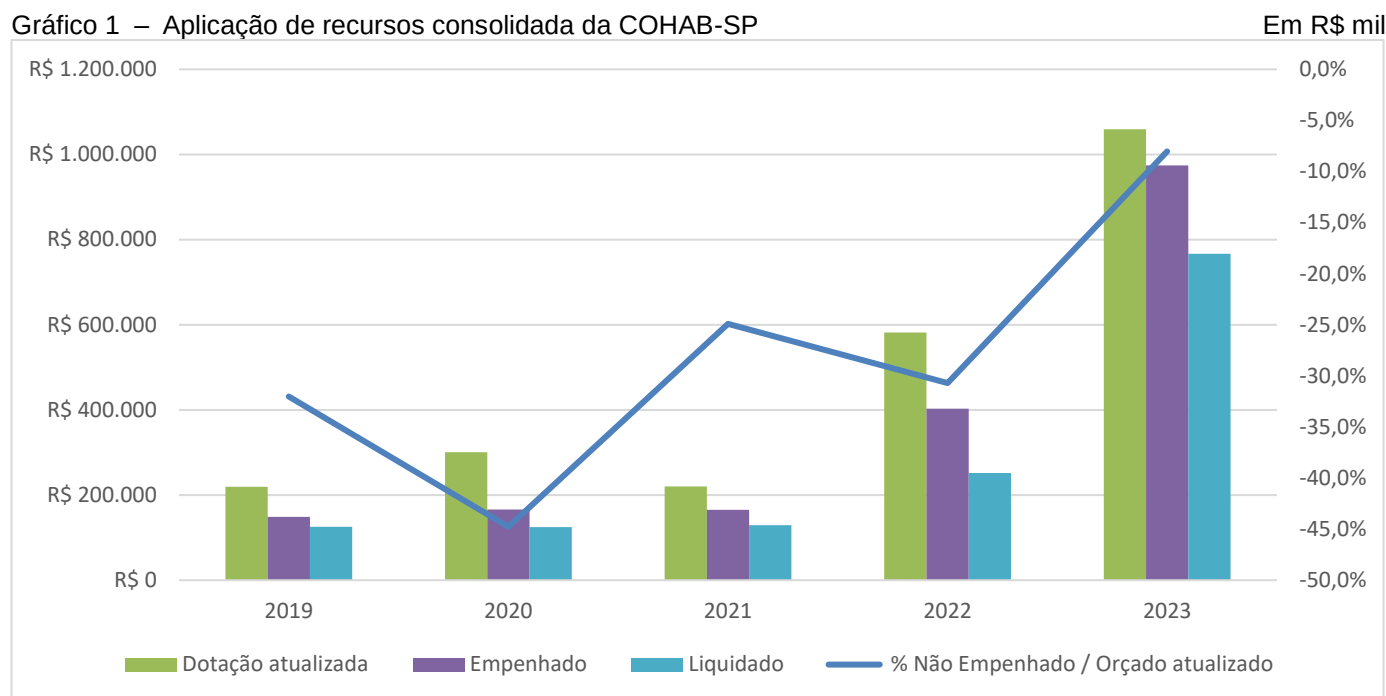
Fonte: Demonstrativo da despesa consolidado agrupado por projeto/atividade – Anexo III – Lei 10.872/90 – ref. 2023.

O quadro revela um total empenhado de 8% abaixo da dotação atualizada, sinalizando uma subutilização do orçamento. Destacam-se os projetos “Construção de Unidades Habitacionais” e “Regularização Fundiária”, relacionados a atividade operacional, que apresentaram inexecuções elevadas de 86,7% (22,7 milhões) e 74% (10,4 milhões), respectivamente.

Esses dados sugerem falhas no planejamento e na capacidade de execução, resultando em subutilização dos recursos alocados e potencialmente comprometendo os objetivos dos programas habitacionais.

A seguir é possível observar o resultado da aplicação dos recursos de forma consolidada nos últimos cinco anos:

Gráfico 1 – Aplicação de recursos consolidada da COHAB-SP



Fonte: Relatórios de execução das receitas e despesas consolidados extraídos do Ábaco – ref. 2019 a 2023.

O gráfico apresenta a análise da execução da despesa do período 2019-2023, destacando "Dotação atualizada", "Empenhado", "Liquidado" e a porcentagem de "Não Empenhado / Orçado atualizado" (inexecução orçamentária). A linha, representando a inexecução orçamentária, mostra um percentual negativo ao longo dos anos, atingindo seu pico de inexecução em 2020 (-44,8%). De 2022 para 2023, a inexecução evoluiu de -30% para -8%, evidenciando uma significativa melhora no quadro de aplicação dos recursos.

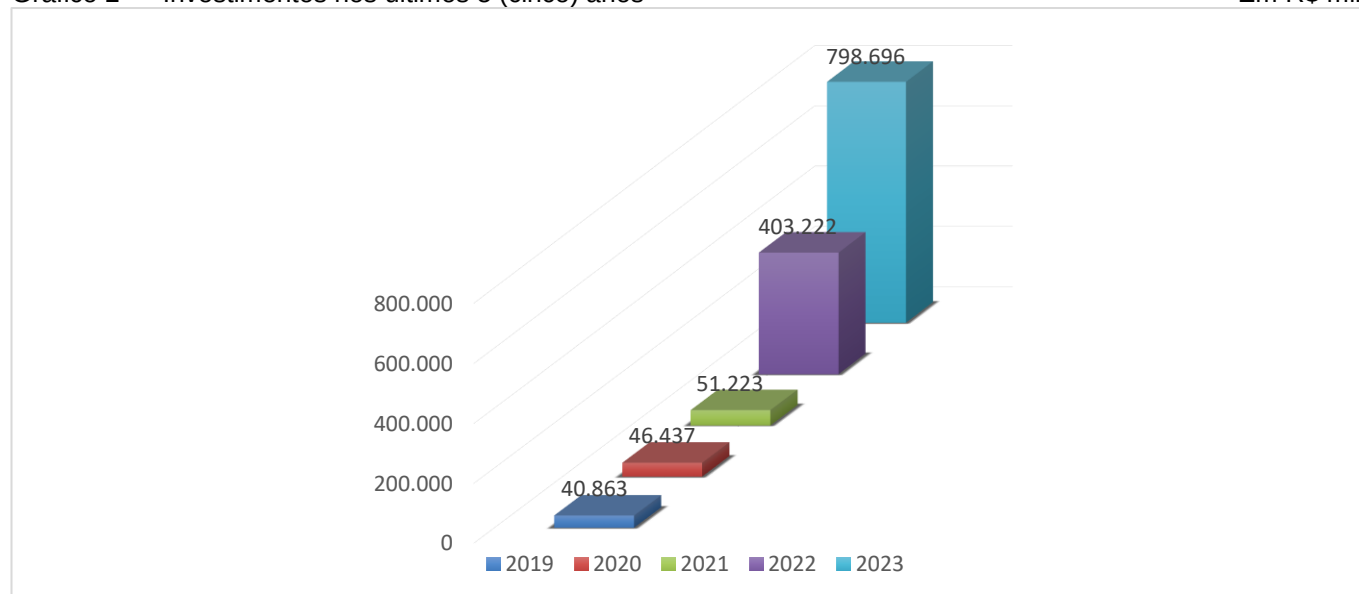
Essa diminuição na inexecução percentual aponta para uma melhor eficiência na execução dos recursos disponíveis, sugerindo que, embora mais fundos estejam sendo alocados, uma parte considerável está sendo efetivamente utilizada.

No que se refere às despesas com investimentos, classificadas no código 4 do Grupo de Natureza de Despesa (GND)⁹, que tem por objetivo aumentar o patrimônio institucional e, portanto, cumprir a função social da entidade em entregar programas habitacionais, foi observado o seguinte comportamento nos últimos cinco anos:

⁹ Agregação de elementos de despesa de mesmas características quanto ao objeto de gasto.

Gráfico 2 – Investimentos nos últimos 5 (cinco) anos

Em R\$ mil



Fonte: Balanços Orçamentários consolidados extraídos do SOF – ref. 2019 a 2023.

Em 2023, os investimentos totalizaram R\$ 798,7 milhões, representando 82% da despesa empenhada total, um aumento de 98% em relação ao exercício anterior, apresentando uma tendência de crescimento constante nos valores ao longo dos últimos cinco anos, o que sugere uma abordagem positiva no que se refere ao planejamento financeiro estratégico.

2.1.4. Alterações Orçamentárias

A abertura de crédito adicional tem por objetivo alterar o orçamento inicialmente aprovado, instituto que se faz necessário em razão da complexidade das demandas de uma organização, bem como pela impossibilidade de o legislador antever todas as possibilidades para a execução do orçamento.

Nesse sentido, a Lei Federal 4.320/64, em seu art. 40, previu a figura dos créditos adicionais, que possibilita certa flexibilidade à LOA, de modo que a Administração consiga realizar alterações que viabilizarão suas atividades, desde que observados os requisitos legais.

O art. 9º da Lei Municipal 17.876/22 (LOA 2023) estabeleceu que as entidades da Administração Indireta estão autorizadas a abrir créditos adicionais suplementares em suas dotações.

As alterações orçamentárias realizadas no exercício financeiro de 2023 estão resumidas no quadro abaixo:

Quadro 06 - Alterações Orçamentárias em 2023 Em R\$ mil

Descrição	Valor
Dotação Inicial (I)	653.743
(+) Créditos Suplementares (II)	618.918
(+) Créditos Especiais (III)	-
(+) Créditos Extraordinários (IV)	-
(-) Cancelamento de Dotações (V)	(213.590)
Dotação Atualizada Apurada (VI = I + II + III + IV - V)	1.059.071
Dotação Atualizada Registrada no BO (VII)	1.059.071
Distorção (VIII = VI - VII)	-

Fonte: Balanço Orçamentário extraído do SOF, Decretos e Deliberações da COHAB-SP.

Constatou-se que as alterações orçamentárias no exercício foram realizadas em conformidade com a documentação de suporte, não registrando inconsistências materiais.

2.1.5. Limite de autorização de crédito adicional suplementar mediante ato próprio

As alterações orçamentárias por deliberação da própria COHAB-SP totalizaram R\$ 797,4 mil.

No que se refere ao limite de 10% (dez por cento) sobre o total da despesa fixada para suplementação orçamentária por **ato próprio**, conforme previsto no art. 9º da Lei Municipal 17.876/22 (LOA 2023), o cálculo resultou no seguinte:

Quadro 07 - Cálculo do limite autorizado			Em R\$ mil
Suplementações			Valor
Alterações	Fonte de Recursos	Superávit Financeiro	28.975
		Excesso de Arrecadação	9.747
		Anulação Parcial ou Total	580.196
Total de Alterações			618.918
Alterações efetuadas por Decreto			618.121
Alterações efetuadas para efeito de limite			797
Limite autorizado - art. 9º da Lei Municipal 17.876/22 (limite de 10% da despesa fixada)			65.374
Valor total dos créditos abertos por ato próprio acima do limite			-

Fonte: Deliberações da COHAB-SP.

Constatou-se o cumprimento do limite de até 10% para abertura de créditos adicionais suplementares por ato próprio (R\$ 797 mil), em observância ao art. 9º da Lei Municipal

17.876/22¹⁰. As alterações efetuadas por Decreto totalizaram R\$ 618.121 mil, no entanto, não são contabilizadas para efeito do citado limite.

2.1.6. Resultado da Execução Orçamentária

O resultado orçamentário representa o confronto entre as receitas arrecadadas e as despesas empenhadas gerando um resultado que poderá ser deficitário, superavitário ou de equilíbrio orçamentário. A COHAB-SP apurou o seguinte resultado orçamentário:

Quadro 08 - Resultado da Execução Orçamentária		Em R\$ mil
Descrição		Valor
Receita Arrecadada (I)		538.763
Despesa Empenhada (II)		973.988
Resultado (III = I - II)		(435.225)

Fonte: Balanço Orçamentário consolidado extraído do SOF – ref. 2023.

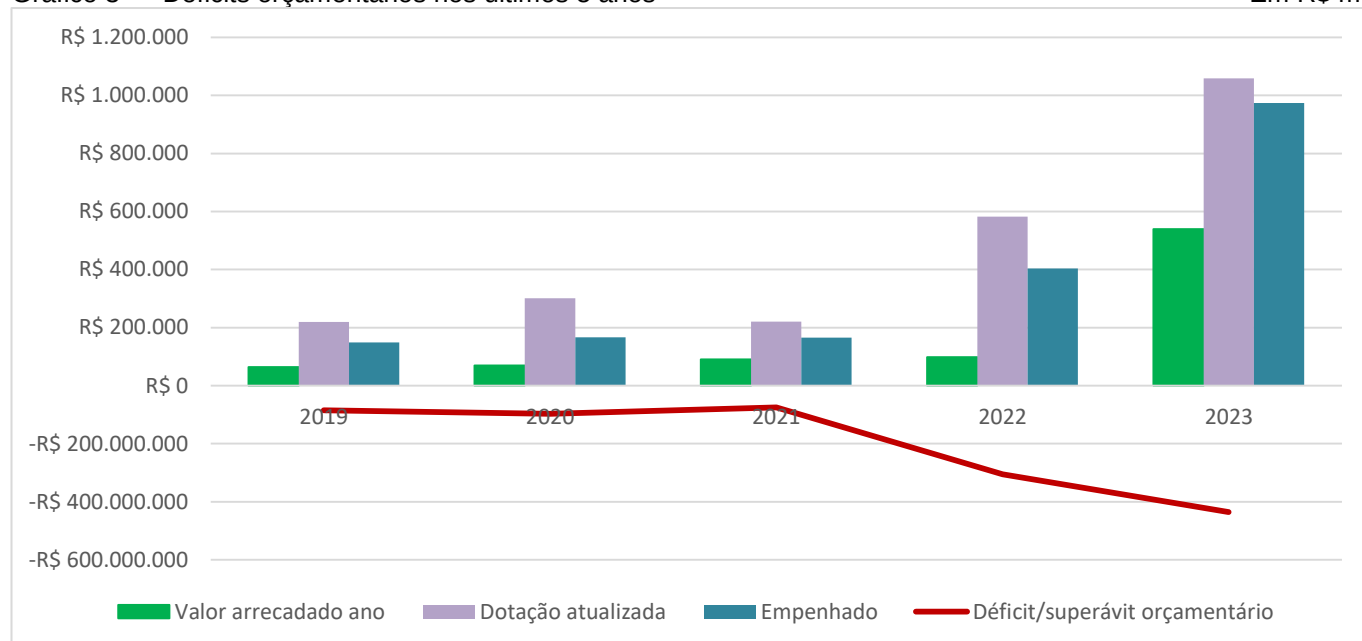
No exercício de 2023, as receitas arrecadadas totalizaram R\$ 538,8 milhões e as despesas empenhadas R\$ 974 milhões, resultando em um déficit orçamentário de R\$ 435,2 milhões, sendo sua cobertura efetuada através de transferência financeira da PMSP. A análise dos últimos cinco anos corrobora com a dependência financeira da COHAB-SP em relação à PMSP¹¹, haja vista os sucessivos déficits orçamentários, conforme gráfico a seguir:

¹⁰ Art. 9º As entidades da Administração Indireta ficam autorizadas a, por ato próprio, abrir créditos adicionais suplementares em suas dotações, até o limite de 10% (dez por cento), calculado sobre o total da despesa fixada para cada uma delas nos termos do disposto no art. 4º desta Lei.

¹¹ LRF, art. 2º, III - empresa estatal dependente: empresa controlada que receba do ente controlador recursos financeiros para pagamento de despesas com pessoal ou de custeio em geral ou de capital, excluídos, no último caso, aqueles provenientes de aumento de participação acionária

Gráfico 3 – Déficits orçamentários nos últimos 5 anos

Em R\$ mil



Fonte: Balanços Orçamentários consolidados extraídos do SOF – ref. 2019 a 2023.

Para cobrir o déficit orçamentário, a PMSP realizou transferências financeiras no montante de 885 milhões em 2023.

Uma vez que a Portaria STN 339/01 determina que as transferências financeiras não sejam registradas orçamentariamente, estas foram incluídas no quadro seguinte, a fim de apresentar a real situação da execução orçamentária do órgão:

Quadro 09 - Resultado da Movimentação Financeira decorrente da Execução Orçamentária

Em R\$ mil

Descrição	Valor
Receita Arrecadada (I)	538.763
Transferências Financeiras Recebidas - Transferências Financeiras Concedidas (II)	884.982
Despesa Empenhada (III)	973.988
Resultado (IV = I + II - III)	449.757

Fonte: Balanço Orçamentário e Balanço Financeiro consolidados extraídos do SOF – ref. 2023.

No exercício de 2023, as receitas arrecadadas e as transferências financeiras líquidas (repasse recebidos - repasse concedidos) totalizaram R\$ 1,4 bilhão e as despesas empenhadas R\$ 974 milhões, evidenciando um resultado positivo de R\$ 449,8 milhões.

2.2. Gestão Financeira

A gestão financeira compreende o gerenciamento do fluxo financeiro das disponibilidades de caixa, identificando, para determinado período, os aumentos e as reduções de tais disponibilidades.

2.2.1. Movimentação Financeira

A movimentação financeira se comportou da seguinte forma no exercício de 2023:

Quadro 10 - Resultado da Movimentação Financeira decorrente da Execução Orçamentária		Em R\$ mil
Descrição	Valor	
Receita Arrecadada (I)	538.763	
Transferências Financeiras Recebidas - Transferências Financeiras Concedidas (II)	884.982	
Despesa Paga (III)	764.404	
Resultado (IV = I + II - III)	659.341	

Fonte: Balanço Orçamentário e Balanço Financeiro consolidados extraídos do SOF – ref. 2023.

Assim sendo, conclui-se que houve um superávit de R\$ 659,3 milhões, haja vista a receita arrecadada e transferências recebidas líquidas superarem a saída de recursos do caixa no exercício. Saliente-se que o valor de superávit foi consumido para atender parte das despesas de exercícios anteriores, a exemplo dos restos a pagar, assim como outros desembolsos operacionais, resultando em uma geração positiva de caixa de R\$ 497,4 milhões, conforme teste detalhado a seguir:

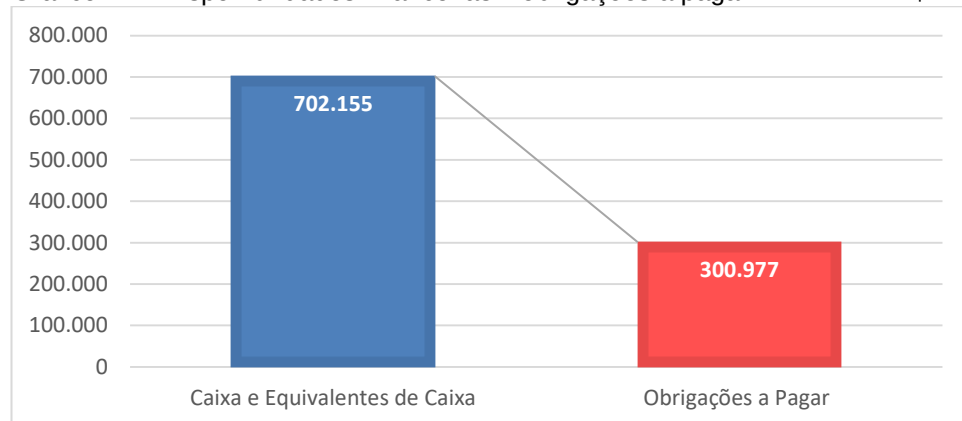
Quadro 11 - Geração Líquida de Caixa		Em R\$ mil
Descrição	Valor	
Receita Realizada - BO (I)	538.763	
Transferências Recebidas - BF (II)	884.982	
Despesa do Orçamento Pagas - BO (II)	(764.404)	
Restos a Pagar Não Processados Pagos - BO (III)	(46.976)	
Restos a Pagar Processados Pagos - BO (IV)	(7.042)	
Geração Líquida "Outros Ingressos e Desembolsos Operacionais" - DFC (V)	(107.906)	
Geração Líquida de Caixa (V = I + II + III + IV + V)	497.418	
Geração Líquida de Caixa DFC	497.418	
Diferença	-	

Fonte: Balanço Orçamentário, Balanço Financeiro e Demonstração dos Fluxos de Caixa consolidados extraídos do SOF – ref. 2023.

2.2.2. Evolução da Disponibilidade Financeira e Situação Financeira de Curto Prazo

Na avaliação da situação financeira, foi analisado se havia recursos disponíveis para suportar as obrigações de curto prazo. Os recursos disponíveis abrangem ativos de disponibilidade imediata em 31.12.23 (Caixa e Equivalentes de Caixa) e as obrigações de curto prazo abrangem os compromissos a pagar. O gráfico seguinte demonstra o confronto entre as disponibilidades e as obrigações de curto prazo:

Gráfico 4 – Disponibilidades financeiras x obrigações a pagar Em R\$ mil



Fonte: Balanço Patrimonial societário do SOF – ref. 2023.

Ao final de 2023, as disponibilidades de caixa imediatas da COHAB-SP (R\$ 702,2 milhões) eram suficientes para saldar as obrigações de curto prazo (R\$ 301 milhões). Analisando-se os índices de liquidez têm-se o seguinte quadro:

Quadro 12 - Cálculo dos Índices de Liquidez Em R\$ mil

Indicador	Fórmula	Resultado		
		Valores		Índice
Índice de Liquidez Imediata	$\frac{\text{Disponibilidade de Caixa}}{\text{Passivo Circulante}}$	702.155	300.977	2,33
Índice de Liquidez Corrente	$\frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$	1.536.818	300.977	5,11
Índice de Liquidez Seca	$\frac{\text{Ativo Circulante} - \text{Estoques}}{\text{Passivo Circulante}}$	1.536.818	300.977	5,11
Índice de Liquidez Geral	$\frac{\text{Ativo Circulante} + \text{ARLP}}{\text{PC} + \text{PNC}}$	2.648.207	471.746	5,61

Fonte: Balanço Patrimonial extraído do SOF – ref. 2023.

Os índices de liquidez buscam realizar uma análise com foco na situação financeira e são utilizados para avaliar a capacidade de uma entidade em saldar seus compromissos, sejam eles de prazo imediato, curto prazo e longo prazo.

Em geral, índices acima de 1 indicam que a COHAB-SP possui liquidez suficiente para quitar todas as suas dívidas. Destaca-se o índice de liquidez geral com resultado de 5,61, sendo uma métrica de extrema relevância para a tomada de decisão e análise de risco, indicando uma posição financeira sólida que considera os repasses contínuos realizados pela PMSP, capaz de enfrentar adversidades econômicas e honrar compromissos financeiros, reduzindo significativamente o risco de insolvência e proporcionando maior confiança para investidores e credores.

3. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Os objetivos da elaboração e divulgação da informação estão relacionados ao fornecimento de dados sobre a entidade que sejam úteis aos usuários dos relatórios produzidos pela contabilidade (sociedade, gestores públicos, fornecedores, controle externo, imprensa, organizações nacionais e internacionais etc.), tanto para fins de prestação de contas, como de responsabilização (*accountability*) e tomada de decisão.

Para que esses objetivos sejam alcançados, as informações patrimoniais devem ser fidedignas, tempestivas, relevantes, compreensíveis, comparáveis e verificáveis, buscando-se um equilíbrio entre as restrições que, de alguma forma, podem afetar o cumprimento dessas características na sua totalidade de modo a efetivamente fornecer uma informação útil ao usuário.

As Demonstrações Financeiras são a representação estruturada da situação patrimonial, financeira e do desempenho da entidade, no setor público, elas visam proporcionar informação útil para subsidiar a tomada de decisão e a prestação de contas e responsabilização (*accountability*) da entidade quanto aos recursos que lhe foram confiados.

Nesse item, estão apresentados os resultados decorrentes do objetivo da auditoria de assegurar, de forma limitada, a adequação dos balanços à estrutura de relatório financeiro aplicável e ao marco regulatório vigente, de forma que foram realizados diversos testes para avaliar a consistência dos números apresentados e divulgados pela Entidade, considerando a avaliação de riscos e a materialidade de execução definida na fase de planejamento da auditoria.

Cumprir destacar que, por ser uma empresa estatal dependente, à COHAB-SP se aplicam duas estruturas de relatório financeiro, privada e pública, as quais devem guardar paridade entre si. A fim de verificar a aderência das contas patrimoniais da COHAB-SP, incluindo o FMH, constantes no SOF à estrutura de relatório financeiro aplicável ao setor público para fins de consolidação nacional, será abordada a conciliação necessária para comparar as diferenças entre os valores contabilizados em cada estrutura e verificar a aderência de eventuais ajustes aos requisitos normativos.

Importante consignar que a auditoria independente por empresa do setor privado baseou sua opinião exclusivamente nos requisitos e normas estabelecidos pela Lei 6.404/76, que regulamenta as práticas contábeis das companhias no Brasil, emitindo parecer sobre a conformidade das demonstrações financeiras da COHAB-SP com a legislação societária brasileira.

Já a equipe de auditoria do TCMSP ampliou a análise a partir de informações contábeis disponibilizadas no SOF, com base nos requisitos e normas estabelecidos no MCASP 9ª Ed. e NBCs TSP, de modo a verificar a integridade da contabilidade pública e privada, assim como a consistência dos valores registrados.

3.1. Relatório de Auditoria Independente

O art. 177, §3º, Lei 6.404/76¹² estabelece que as demonstrações financeiras das companhias abertas serão obrigatoriamente submetidas a auditoria por auditores independentes registrados na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A auditoria independente é obrigatória não somente para companhias com capital aberto negociadas em Bolsa de Valores, mas também para empresas consideradas de grande porte. O embasamento legal da obrigatoriedade de ter auditoria independente encontra amparo no art. 3º da Lei Federal 11.638/07:

Art. 3º Aplicam-se às sociedades de grande porte, ainda que não constituídas sob a forma de sociedades por ações, as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sobre escrituração e elaboração de demonstrações financeiras e **a obrigatoriedade de auditoria independente por auditor registrado na Comissão de Valores Mobiliários.**

Parágrafo único. Considera-se de grande porte, para os fins exclusivos desta Lei, a sociedade ou conjunto de sociedades sob controle comum que tiver, no exercício social anterior, **ativo total superior a R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta**

¹² Art. 177. A escrituração da companhia será mantida em registros permanentes, com obediência aos preceitos da legislação comercial e desta Lei e aos princípios de contabilidade geralmente aceitos, devendo observar métodos ou critérios contábeis uniformes no tempo e registrar as mutações patrimoniais segundo o regime de competência.

[...]
§ 3º As demonstrações financeiras das companhias abertas observarão, ainda, as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários e serão obrigatoriamente submetidas a auditoria por auditores independentes nela registrados.

milhões de reais) ou receita bruta anual superior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)¹³. (Grifos nossos)

A empresa de auditoria independente Taticca Auditores Independentes apresentou as conclusões das análises das Demonstrações Financeiras da COHAB-SP, relativas ao exercício de 2023, opinando da seguinte forma:

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (“Companhia” ou “COHAB-SP”), que incluem o Fundo Municipal de Habitação (FMH) e compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo em 31 de dezembro de 2023 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Constatou-se que a Empresa Taticca está habilitada para prestar serviços contábeis, em conformidade com os art. 25 e 26 do Decreto 9.295/46¹⁴. Além disso, no que se refere ao profissional contábil, que assinou o Relatório de Auditoria Independente, foi constatada situação ativa no respectivo Conselho.

É importante ressaltar que a auditoria independente realizada pela Taticca Auditores Independentes foi baseada exclusivamente nos requisitos e normas estabelecidos pela Lei

¹³ Em 2023, o ativo total da COHAB-SP foi R\$ 2,9 bilhões (contabilidade societária).

¹⁴ Art. 25. São considerados trabalhos técnicos de contabilidade:

- a) organização e execução de serviços de contabilidade em geral;
- b) escrituração dos livros de contabilidade obrigatórios, bem como de todos os necessários no conjunto da organização contábil e levantamento dos respectivos balanços e demonstrações;
- c) perícias judiciais ou extra-judiciais, revisão de balanços e de contas em geral, verificação de haveres, revisão permanente ou periódica de escritas, regulações judiciais ou extra-judiciais de avarias grossas ou comuns, assistência aos Conselhos Fiscais das sociedades anônimas e quaisquer outras atribuições de natureza técnica conferidas por lei aos profissionais de contabilidade.

§ 1º Os serviços profissionais de contabilidade são, por sua natureza, técnicos e singulares, quando comprovada sua notória especialização, nos termos da lei. (Incluído pela Lei nº 14.039, de 2020)

§ 2º Considera-se notória especialização o profissional ou a sociedade de profissionais de contabilidade cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiências, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou de outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e indiscutivelmente o mais adequado à plena satisfação do objeto do contrato. (Incluído pela Lei nº 14.039, de 2020)

Art. 26. Salvo direitos adquiridos ex-vi do disposto no art. 2º do Decreto nº 21.033, de 8 de Fevereiro de 1932, as atribuições definidas na alínea c do artigo anterior são privativas dos contadores diplomados.

6.404/76, que regulamenta as práticas contábeis para companhias no Brasil. Dessa forma, a opinião expressa reflete a conformidade das demonstrações financeiras da COHAB-SP com a legislação societária brasileira.

3.2. Publicação das Demonstrações Financeiras

As Demonstrações Financeiras do exercício de 2023 da COHAB-SP e do FMH foram publicadas pela empresa na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital – SPED.

A Portaria ME nº 12.071, de 07 de outubro de 2021, em seu artigo 1º, possibilita a publicação exclusiva na Central de Balanços para companhias fechadas cuja receita bruta anual for inferior a R\$ 78,0 milhões. Entretanto, a COHAB-SP/FMH apresentou receita bruta de R\$ 133,1 milhões em 2023.

Desta forma, a COHAB-SP infringiu o art. 289 da Lei Federal 6.404/76, que determina a publicação das demonstrações financeiras em jornal de grande circulação.

3.3. Aprovação pela Assembleia Geral

A Lei Federal 6.404/76, art. 132, prevê que anualmente, nos 4 primeiros meses seguintes ao término do exercício social, deverá haver uma Assembleia Geral para tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras.

Em 14.05.24, foi instalada a 62ª Assembleia Geral Ordinária, para tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31.12.23, oportunidade na qual as Demonstrações Financeiras foram aprovadas.

Adicionalmente, foi identificado que as demonstrações financeiras também foram aprovadas por pareceres do Conselho Fiscal e Conselho de Administração em 26.04.24, sendo referendadas na 63ª Assembleia Geral Ordinária, realizada em 14.05.24.

Sendo assim, constata-se que a aprovação ocorreu após os 4 primeiros meses seguintes ao término do exercício social, em inconformidade ao art. 132 da Lei Federal 6.404/76.

3.4. Consolidação

Em consulta ao sistema SOF, em que as informações são apresentadas de forma individualizada, COHAB (empresa 83) e FMH (empresa 91), e também de forma Consolidada (empresa 26), verificou-se que há contas de operações intra (5º dígito 2) entre a COHAB-SP e o FMH que deveriam ter sido excluídas na consolidação do Balanço Patrimonial. Por exemplo, a conta de Clientes (1.1.2.2.2) no valor de R\$ 13,6 milhões. Com isso, verificou-se que o ativo do Balanço Patrimonial consolidado é a soma dos ativos individuais:

Quadro 13 - Total do Ativo nos Balanços Patrimoniais Em R\$ mil

Empresa	Total do Ativo no BP 2023
COHAB	1.316.677
FMH	1.827.749
Total COHAB + FMH	3.144.426
Consolidado	3.144.426

Fonte: Balanço Patrimonial 2023 extraído do SOF.

Dessa forma, conclui-se que a COHAB-SP não está realizando a eliminação das transações recíprocas no momento da consolidação, em desacordo com o art. 50, inciso III da LRF.

3.5. Comparativo Balanços Societário e Público

Feita a comparação entre o Balanço Patrimonial Societário Consolidado da COHAB-SP (Lei Federal 6.404/76) e o respectivo Balanço Patrimonial extraído do SOF (Lei Federal 4.320/64), verificam-se divergências significativas entre os dois demonstrativos, conforme evidenciado no quadro a seguir:

Quadro 14 - Conciliação dos Balanços Patrimoniais – Lei 6.404/76 x Lei 4.320/64

Em R\$

ATIVO 2023				Diferença (c) = (a – b)
Lei 6.404/76 (a)		Lei 4.320/64 (b)		
CIRCULANTE	784.642.247,42	CIRCULANTE	1.536.818.353,04	(752.176.105,62)
Caixa e equivalentes de caixa	702.154.901,80	Caixa e equival. de caixa	702.154.901,80	-
Contas a receber de clientes	22.080.503,16	Créditos a curto prazo	834.653.701,18	-
Tributos a recuperar	79.990,71	VPD pagas antecipadamente	9.750,06	-
Despesas antecipadas	432.122,07			-
Outras contas a receber	58.843.861,02			-
Outros ativos	1.050.868,66			-
NÃO CIRCULANTE	2.095.180.493,18	NÃO CIRCULANTE	1.607.607.279,20	487.573.213,98

Contas a receber de clientes	120.977.531,31	Realizável a Longo Prazo	1.111.388.183,65	-
FCVS a Receber	12.984.836,50	Créditos a Longo Prazo	1.078.583.584,69	-
Imóveis a comercializar	265.399.568,82	Estoques	32.804.598,96	
Projetos Fase Desenv.	714.584.553,74			-
Terrenos	46.312.792,80			-
Desapopr. Andamento	399.922.265,82			-
Outras contas a receber	13.482,93			-
Valores Custodiados	362.730.600,63			-
Depósitos Judiciais	37.022.923,02			-
Investimentos	131.059.717,86	Investimentos	131.063.546,72	-
Imobilizado	3.759.297,78	Imobilizado	364.801.727,29	--
Intangível	412.921,97	Intangível	353.821,54	
TOTAL DO ATIVO	2.879.822.740,60	TOTAL DO ATIVO	3.144.425.632,24	(264.602.891,64)
PASSIVO 2023				Diferença (c) = (a - b)
Lei 6.404/76 (a)		Lei 4.320/64 (b)		
CIRCULANTE	679.766.085,42	CIRCULANTE	300.976.772,00	378.789.313,42
Fornecedores e empreiteiras	20.682.856,61	Fornec. e contas a pagar a CP	132.712.429,32	
Salários e encargos sociais	14.032.314,54	Obrigações fiscais a CP	14.181.515,03	
Impostos e contrib. a recolher	62.241.081,52	Demais obrigações a CP	154.082.827,65	-
Adiant. recebidos de clientes	676.112,14			-
Créditos a repassar	34.101.846,88			-
Subvenções p/ investimentos	476.282.843,30			-
Outros passivos	71.749.030,43			-
NÃO CIRCULANTE	319.032.970,96	NÃO CIRCULANTE	170.769.395,41	148.263.575,55
Impostos e contrib. a recolher	14.394.334,79	Obrig trab, previd e assist. pagar	759.591,13	
Créditos a repassar	219.171,93	Emprest. e financ a LP		
Precatórios a pagar	759.591,13	Fornec. e contas a pagar LP		
Provisão para demandas judiciais	221.825.190,67	Provisões a longo prazo	103.399.636,17	
Impostos diferidos	81.834.682,44	Obrigações fiscais a longo prazo	66.610.168,11	
TOTAL DO PASSIVO	998.799.056,38	TOTAL DO PASSIVO	471.746.167,41	527.052.888,97
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.881.023.684,22	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.672.679.464,83	(791.655.780,61)
Capital Social	898.694.716,14	Patrim. Social e Capital Social	898.694.716,14	
Reserva de Reavaliação	38.691.083,86	Demais Reservas	38.691.084,31	
Reserva de Lucros	105.217.479,53			
Lucros acumulados	838.420.404,69	Resultados acumulados	1.735.293.664,38	
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.879.822.740,60	TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.144.425.632,24	(264.602.891,64)

Fonte: Balanços Patrimoniais Societário e do SOF – ref. 2023.

Observa-se no Quadro **14** a diferença de R\$ 264,6 milhões entre os Ativos e Passivos Totais da Contabilidade Societária com os Ativos e Passivos Totais da Contabilidade Aplicada ao Setor Público (SOF) em 31.12.23.

Como não há uma correlação direta entre a maioria das contas dos balanços público e societário, optou-se por trazer no Quadro **14** somente as diferenças dos totais dos grupos principais de contas.

Assim, em síntese o comparativo dos Balanços Patrimoniais (BPs) apresenta os seguintes dados:

Lei 6.404/76 (a)				Lei 4.320/64 (b)		Diferença
ATIVO						
CIRCULANTE	784.642.247,42	CIRCULANTE	1.536.818.353,04	(752.176.105,62)		
NÃO CIRCULANTE	2.095.180.493,18	NÃO CIRCULANTE	1.607.607.279,20	487.573.213,98		
Totais	2.879.822.740,60	Totais	3.144.425.632,24	(264.602.891,64)		
PASSIVO						Diferença
CIRCULANTE	679.766.085,42	CIRCULANTE	300.976.772,00	378.789.313,42		
NÃO CIRCULANTE	319.032.970,96	NÃO CIRCULANTE	170.769.395,41	148.263.575,55		
PATRIMÔNIO LIQUIDO	1.881.023.684,22	PATRIMÔNIO LIQUIDO	2.672.679.464,83	(791.655.780,61)		
Totais	2.879.822.740,60	Totais	3.144.425.632,24	(264.602.891,64)		

Fonte: Balanços Patrimoniais Societário e do SOF – ref. 2023.

Na análise do Quadro **14**, verifica-se que somente a conta de Caixas e Equivalentes de Caixa apresenta convergência entre os saldos dos Balanços Societário e Público, totalizando R\$ 702.154.901,80.

As demais contas, de modo geral, apresentam divergências entre os dois sistemas.

O Ativo Circulante do Balanço Societário totaliza R\$ 784.642.247,42, enquanto no Balanço Público perfaz R\$ 1.536.818.353,04, resultando numa diferença de R\$ 752.176.105,62.

Tal diferença se refere, principalmente, ao registro do valor de R\$ 606 milhões na conta 1.1.3.5.1.06.02 - Programa Pode Entrar - conta centralizadora do SOF, que na contabilidade societária foi baixado para Valores Custodiados do Ativo Não Circulante em 28 e 29.12.23, conta 1.1.44.01.

Assim, como contrapartida, grande parte da diferença de R\$ 487 milhões no Ativo Não Circulante, corresponde aos lançamentos de valores custodiados do Programa Pode Entrar na contabilidade societária.

No Passivo Circulante, a diferença de R\$ 378 milhões entre os dois demonstrativos contábeis advém, principalmente, do registro do grupo 2.1.41 no valor de R\$ 376.080.738,63 no Balanço Societário referente às subvenções para investimento recebidas da PMSP, notadamente para o Programa Pode Entrar, conta 2.1.41.05 - Razão Subvenção Pode Entrar - Passivo (Societário). No SOF, esses registros foram efetuados, intempestivamente, no exercício de 2024.

A diferença de R\$ 148 milhões entre os registros dos Passivos Não Circulantes decorre, principalmente, das divergências nos registros das provisões para processos judiciais e dos impostos diferidos.

Essas divergências advêm, sobretudo, da contabilização intempestiva das contingências constantes do relatório jurídico de 2023 no SOF, ocorrida somente no exercício de 2024.

Por fim, a diferença de R\$ 791 milhões entre o patrimônio líquido societário e o seu correspondente público evidencia de forma inequívoca as divergências de critérios adotados para o registro dos resultados (VPA/VPD/Receitas/Despesas) nos dois sistemas.

Destaca-se que, nos trabalhos de auditoria foram observados diversos lançamentos no SOF com problemas de competência, ou seja, relativos ao exercício de 2022, sendo esse mais um dos motivos que refletem nas divergências verificadas entre os demonstrativos público e societário.

De forma geral, as constatações observadas no procedimento de comparação entre os registros contábeis dos sistemas societário e público da COHAB-SP revalidam os apontamentos de exercícios anteriores da falta de conciliação entre os demonstrativos da Lei Federal 6.404/76 e do DCASP.

Embora exista incompatibilidade de prazos entre os fechamentos contábeis do setor público e do setor privado, a área contábil da empresa deveria realizar procedimentos de conciliação e apresentar em notas explicativas das Demonstrações Financeiras as razões das discrepâncias.

Tais constatações evidenciam, ainda, falhas de controle interno relacionadas aos registros contábeis no SOF.

3.6. Designações Genéricas

O art. 176, § 2º da Lei 6.404/76 estabelece que nas Demonstrações Financeiras de cada exercício financeiro, as contas semelhantes podem ser agrupadas; os pequenos saldos podem ser agregados, desde que indicada a sua natureza e não ultrapassem 0,1 (um décimo), ou seja, 10% (dez por cento) do valor do respectivo grupo de contas, sendo vedadas a compensação de saldos e a utilização de designações genéricas, como “diversas contas” ou “contas-correntes”.

O dispositivo se encontra em sintonia com a característica qualitativa denominada “Compreensibilidade”, que é a qualidade da informação que permite que os usuários compreendam o seu significado, de modo que é aprimorada quando a informação é classificada e apresentada de maneira clara e sucinta (MCASP 9ª ed. Parte Geral, item 6.2.3 e NBC TSP EC, item 3.17).

É relevante mencionar a recomendação de que os registros em cada conta sejam limitados a 10% do total do grupo, conforme estabelecido no MCASP 9ª edição, Parte IV, item 3.5.4 "e". Essa orientação visa evitar concentrações excessivas em contas genéricas que possam comprometer a clareza e a precisão das demonstrações financeiras.

Foram detectadas as seguintes contas com designação genérica com percentual acima de 10% do respectivo grupo de contas do SOF:

Quadro 16 - Designação genérica no grupo “Ativo Não Circulante” Em R\$

Grupo da Conta	Ativo Não Circulante		
Saldo do Grupo da Conta	1.607.607.279,20		
Valor do limite (10% do grupo da conta)	160.760.727,92		
Código Conta Contábil	Descrição Conta Contábil	Valor	Percentual
1.2.1.2.1.98.99.00.000.000.000.000.000	Outros Créditos a Receber e Valores a Longo Prazo	811.381.866,44	50,47%
1.2.1.4.1.98.00.00.000.000.000.000.000	Outros Estoques	198.921.760,08	12,37%
1.2.3.2.1.99.00.00.000.000.000.000.000	Demais Bens Imóveis	478.224.982,57	29,75%

Fonte: Balancete analítico consolidado – ref. 2023.

Quadro 17 - Designação genérica no grupo "Passivo Circulante"

Em R\$

Grupo da Conta	Passivo Circulante		
Saldo do Grupo da Conta	300.976.772,00		
Valor do limite (10% do grupo da conta)	30.097.677,20		
Código Conta Contábil	Descrição Conta Contábil	Valor	Percentual
2.1.3.1.1.03.99.00.000.000.000.000.000	Demais Contas a Pagar	121.385.365,19	40,33%
2.1.8.8.1.99.00.00.000.000.000.000.000	Outros Valores Restituíveis	37.700.431,52	12,53%

Fonte: Balancete analítico consolidado – ref. 2023.

Quadro 18 - Designação genérica no grupo "Passivo Não Circulante"

Em R\$

Grupo da Conta	Passivo Não Circulante		
Saldo do Grupo da Conta	170.769.395,41		
Valor do limite (10% do grupo da conta)	17.076.939,54		
Código Conta Contábil	Descrição Conta Contábil	Valor	Percentual
2.2.7.9.1.99.00.00.000.000.000.000.000	Outras Provisões a Longo Prazo	87.700.899,27	51,36%

Fonte: Balancete analítico consolidado – ref. 2023.

Quadro 19 - Designação genérica no grupo "Uso de Bens, Serviços e Consumo de Capital Fixo"

Em R\$

Grupo da Conta	Uso de Bens, Serviços e Consumo de Capital Fixo		
Saldo do Grupo da Conta	104.575.909,00		
Valor do limite (10% do grupo da conta)	10.457.590,90		
Código Conta Contábil	Descrição Conta Contábil	Valor	Percentual
3.3.1.1.1.99.00.00.000.000.000.000.000	Outros Materiais de Consumo	15.093.376,11	14,43%
3.3.2.3.2.99.00.00.000.000.000.000.000	Outros Serviços Terceiros - PJ	38.813.514,48	37,12%

Fonte: Balancete analítico consolidado – ref. 2023.

Quadro 20 - Designação genérica no grupo "Desvalorização e Perda de Ativos e Incorp. de Passivos"

Em R\$

Grupo da Conta	Desvalorização e Perda de Ativos e Incorporação de Passivos		
Saldo do Grupo da Conta	81.273.327,74		
Valor do limite (10% do grupo da conta)	8.127.332,77		
Código Conta Contábil	Descrição Conta Contábil	Valor	Percentual
3.6.1.3.0.00.00.00.000.000.000.000.000	Reavaliação de Outros Ativos	11.989.185,46	14,75%
3.6.1.7.4.99.00.00.000.000.000.000.000	Ajuste para Perdas de Demais Créditos a Receber	16.416.676,43	20,20%

Fonte: Balancete analítico consolidado – ref. 2023.

Quadro 21 - Designação genérica no grupo "Exploração e Venda de Bens, Serviços e Direitos"

Em R\$

Grupo da Conta	Exploração e Venda de Bens, Serviços e Direitos		
Saldo do Grupo da Conta	64.230.235,85		
Valor do limite (10% do grupo da conta)	6.423.023,59		
Código Conta Contábil	Descrição Conta Contábil	Valor	Percentual
4.3.3.1.2.99.00.00.000.000.000.000.000	Outras Variações Patrimoniais Aumentativas Provenientes de Prestação de Serviços	55.052.297,96	85,71%

Fonte: Balancete analítico consolidado – ref. 2023.

Quadro 22 - Designação genérica no grupo "Transferências e Delegações Recebidas"

Em R\$

Grupo da Conta	Transferências e Delegações Recebidas		
Saldo do Grupo da Conta	1.380.762.701,03		
Valor do limite (10% do grupo da conta)	138.076.270,10		
Código Conta Contábil	Descrição Conta Contábil	Valor	Percentual
4.5.9.1.2.00.00.00.000.000.000.000.000	Outras Transferências e Delegações Recebidas - INTRA OFSS	495.780.372,99	35,91%

Fonte: Balancete analítico consolidado – ref. 2023.

Quadro 23 - Designação genérica no grupo "Val. e Ganhos com Ativos e Desincorp. de Passivos"

Em R\$

Grupo da Conta	Valorização e Ganhos com Ativos e Desincorporação de Passivos		
Saldo do Grupo da Conta	354.753.176,73		
Valor do limite (10% do grupo da conta)	35.475.317,67		
Código Conta Contábil	Descrição Conta Contábil	Valor	Percentual
4.6.3.9.1.00.00.00.000.000.000.000.000	Outros Ganhos com Incorporação de Ativos - CONSOLIDAÇÃO	56.970.165,93	16,06%

Fonte: Balancete analítico consolidado – ref. 2023.

Destaque-se que a mesma tendência não foi verificada na contabilidade societária, haja vista possuir um detalhamento maior de contas contábeis.

3.7. Notas Explicativas

As notas explicativas são informações adicionais às apresentadas nos quadros dos Demonstrativos Contábeis, sendo parte integrante do conjunto das demonstrações financeiras, com o objetivo de facilitar a compreensão por meio de informações acerca da base para sua elaboração e das políticas contábeis utilizadas, bem como informações adicionais requeridas por normas técnicas, e outras informações consideradas relevantes.

As análises aqui apresentadas ficaram restritas às notas explicativas de aspectos geral da apresentação das demonstrações financeiras referentes ao exercício de 2023 da COHAB-SP. Os resultados das análises das notas explicativas relacionadas às contas específicas serão apresentados no subitem **3.9** nos casos em que foram identificadas inconsistências.

De maneira geral, as notas explicativas apresentadas atenderam ao seu objetivo. Contudo, foi constatada a ausência das seguintes informações relativas ao Balanço Orçamentário publicado:

- o detalhamento das despesas executadas por tipos de créditos (inicial, suplementar, especial e extraordinário) (MCASP, Parte V, 2.3, e);

- a utilização do superávit financeiro e da reabertura de créditos especiais e extraordinários, bem como suas influências no resultado orçamentário (MCASP, Parte V, 2.3, f);
- o procedimento adotado em relação aos restos a pagar não processados liquidados, ou seja, se o ente transfere o saldo ao final do exercício para restos a pagar processados ou se mantém o controle dos restos a pagar não processados liquidados separadamente (MCASP, Parte V, 2.3, h);
- o detalhamento dos “recursos de exercícios anteriores” utilizados para financiar as despesas orçamentárias do exercício corrente, destacando-se os recursos vinculados ao RPPS e outros com destinação vinculada (MCASP, Parte V, 2.3, i);
- conciliação com os valores dos fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais, de investimento e de financiamento, apresentados na Demonstração dos Fluxos de Caixa (MCASP, Parte V, 2.3, j).

3.8. Distorções Relevantes

Em 2023, foram detectadas as seguintes distorções relevantes nos elementos patrimoniais:

- Subavaliação da escrituração contábil da conta 1.1.2.2.2.01.02.00.000 - Carteira FMH (SOF) em R\$ 34,4 milhões.
- Superavaliação da escrituração contábil da conta 1.1.3.2.3.03.02.00.000 - IR E CSLL a Recuperar/Compensar por Estimativa (SOF) em R\$ 10,1 milhões.
- Superavaliação da escrituração contábil da conta 1.1.3.5.1.06.02.00.000 - Programa Pode Entrar - conta centralizadora (P) (SOF) em R\$ 345,7 milhões.
- Superavaliação da escrituração contábil da conta 1.2.1.1.1.02.01.01.001 - Saldo Devedor – COHAB (SOF) em R\$ 1,1 milhão.
- Superavaliação da escrituração contábil da conta 1.2.1.1.1.02.01.01.002 - Saldo Devedor - FMH (SOF) em R\$ 4 milhões.

- Superavaliação da escrituração contábil da conta 1.2.1.1.1.02.01.01.003 - Saldo Devedor - COHAB/FMH (SOF) em R\$ 906,7 mil.
- Superavaliação da escrituração contábil da conta 1.2.1.1.1.03.02.04.001 - Carteira COHAB (SOF) em R\$ 1 milhão.
- Superavaliação da escrituração contábil da conta 2.1.11.14.001.001 - Valores Emitidos no passivo circulante (Contabilidade Societária) em R\$ 8,6 milhões.
- Distorções relevantes entre as informações contábeis da contabilidade aplicada ao setor público e da contabilidade societária.

3.9. Balanço Patrimonial

O Balanço Patrimonial (BP) é a demonstração contábil que evidencia, qualitativa e quantitativamente, a situação patrimonial da entidade pública por meio de contas representativas do patrimônio público, bem como os atos potenciais, que são registrados em contas de compensação (natureza de informação de controle)¹⁵. Destaca-se que, uma vez avaliada, constatou-se que a estrutura da demonstração está aderente às disposições da IPC 04 e ao item 4.4 da Parte V do MCASP 9ª edição.

Além do exame das notas explicativas e da estrutura, foram selecionadas transações integrantes do BP para testes, tomando por base a materialidade para a execução da auditoria definida no planejamento do trabalho de fiscalização¹⁶, bem como a avaliação de riscos no nível das afirmações.

3.9.1. Caixa e Equivalentes de Caixa

As contas de Caixa e Equivalente de Caixa (CEC) da COHAB-SP/FMH apresentaram em 31.12.23 um acréscimo de R\$ 497,4 milhões (242,9%) em comparação ao término do exercício de 2022, totalizando R\$ 702,1 milhões, conforme quadro a seguir:

¹⁵ MCASP 9ª edição, Parte V – Demonstrações Contábeis Aplicadas ao Setor Público, subitens 4.1 a 4.5.

¹⁶ A materialidade para a execução da auditoria foi definida em um percentual da materialidade global. Assim, todas as contas das Classes 1 a 4 do Balancete Consolidado com valor superior à quantia calculada foram selecionadas para testes, com exceção daquelas indicadas na matriz de avaliação de riscos.

Quadro 24 - Evolução do Caixa e Equivalentes de Caixa: 2022 x 2023

Em R\$ mil

Caixa e Equivalentes de Caixa	2022	2023	Δ	Δ%	% Vert.
Caixa	1	1	-	-13,70	0,00
Depósitos bancários a vista	47	209	162	344,03	0,03
Títulos vinculados ao mercado aberto	204.665	701.886	497.221	242,94	99,96
Títulos e valores mobiliários / depósitos	44	59	16	35,99	0,01
Total	204.756	702.155	497.399	242,92	100

Fonte: Balancetes analíticos consolidados de dezembro de 2023 (Societário e SOF).

Ao segregarem-se os valores de CEC entre COHAB e FMH, observa-se a seguinte evolução de 2022 para 2023:

Quadro 25 - Saldos do disponível por Órgão

Em R\$ mil

Descrição	Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa		Δ	Δ%	% Vert.
	2022	2023			
COHAB	83.267	544.484	461.217	553,9	77,5
FMH	121.489	157.671	36.182	29,8	22,5
Total	204.756	702.155	497.399	242,9	100

Fonte: Balancetes analíticos consolidados de dezembro de 2023 (Societário).

Observa-se no quadro acima que o saldo de CEC exclusivo da COHAB apresentou um aumento de R\$ 461 milhões (554%) em 2023 comparado ao exercício de 2022, correspondendo a 77,5% do total.

O acréscimo substancial de recursos nas contas da COHAB-SP advém, principalmente, da receita de alienação de ativos referente ao levantamento de depósito judicial no âmbito do processo de desapropriação de terreno no município de Osasco (Processo 0016011-06.1993.8.26.0405).

Os testes realizados ao longo do trabalho permitem concluir que os saldos contábeis das contas de caixa e equivalentes de caixa (CEC), em 31.12.23, estão conciliados e suportados por documentação hábil. As diferenças identificadas foram objeto de análise e estavam justificadas, sendo decorrentes, principalmente, de bloqueios judiciais. Sendo assim, considera-se que os saldos contábeis referentes a Caixa e Equivalentes de Caixa estão representados de forma fidedigna.

3.9.2. Créditos a Receber

Os créditos a receber representam valores que a entidade tem o direito de receber de terceiros, como resultado de transações passadas e, geralmente, derivadas de valores devidos por clientes pela venda de bens, prestação de serviços ou concessão de empréstimos. Além disso, podem representar ainda os créditos fiscais a recuperar/compensar junto a órgãos fiscais.

Podem ser classificados como circulantes (quando a expectativa de recebimento é dentro do exercício seguinte) ou não circulantes (quando o recebimento ocorrerá em prazo superior a um ano).

A Companhia apresentou saldo contábil de créditos a receber de curto e longo prazos de R\$ 1,9 bilhão ao final do exercício de 2023, representando um aumento percentual de 149,8%, conforme quadro a seguir:

Quadro 26 - Créditos a receber de curto e longo prazos Em R\$ mil

Descrição	2022	2023	Δ%	% Vert.
Créditos de Curto Prazo	180.685	189.673	5,0	9,9
Clientes	185.733	194.790	4,9	10,2
Empréstimos e Financiamentos Concedidos	-	28	-	0,0
(-) Ajustes de Perdas de Créditos a Curto Prazo	(5.048)	(5.145)	1,9	-0,3
Demais Créditos e Valores de Curto Prazo	21.638	644.981	2880,8	33,7
Adiantamentos Concedidos	2.150	2.821	31,2	0,1
Tributos a Recuperar/Compensar	824	10.477	1172,0	0,5
Depósitos Restituíveis e Valores Vinculados	-	606.095	-	31,7
Outros Créditos a Receber e Valores a Curto Prazo	18.664	25.587	37,1	1,3
Créditos de Longo Prazo	233.480	236.435	1,3	12,4
Clientes	208.357	213.189	2,3	11,1
Empréstimos e Financiamentos Concedidos	-	46.530	-	2,4
Dívida Ativa Não Tributária	48.710	-	-100,0	0,0
(-) Ajustes de Perdas de Créditos a Longo Prazo	(23.587)	(23.284)	-1,3	-1,2
Demais Créditos e Valores de Longo Prazo	330.099	842.148	155,1	44,0
Depósitos Restituíveis e Valores Vinculados	27.782	30.767	10,7	1,6
Outros Créditos a Receber e Valores a Curto Prazo	302.317	811.382	168,4	42,4
Total de Créditos a Receber de Curto e Longo Prazos	765.901	1.913.237	149,8	100,0

Fonte: Balancete analítico consolidado extraído do SOF – ref. 2023.

No que tange às contas de créditos a receber, foram realizados testes em relação à classificação em ativo circulante e não circulante e verificação dos documentos de suporte em conjunto com

a conciliação das contas da contabilidade societária e aplicada ao setor público. Após análise, foi constatado o seguinte.

3.9.2.1. Os critérios utilizados de classificação das contas de Créditos a Receber em Ativo Circulante e Não Circulante estão suportados por documentos que não possuem os prazos de vencimentos dos títulos a receber

A Companhia encerrou o exercício de 2023 com um saldo contábil de créditos a receber de curto e longo prazos na conta clientes e empréstimo e financiamentos concedidos no valor de R\$ 426,1 milhões, conforme quadro a seguir:

Quadro 27 - Clientes e Empréstimos e Financiamentos Concedidos - Curto e Longo Prazos Em R\$ mil

Descrição	2022	2023	Δ%	% Vert.
Créditos de Curto Prazo	180.685	189.673	5,0	44,5
Clientes	185.733	194.790	4,9	45,7
Empréstimos e Financiamentos Concedidos	-	28	-	0,0
(-) Ajustes de Perdas de Créditos a Curto Prazo	(5.048)	(5.145)	1,9	-1,2
Créditos de Longo Prazo	233.480	236.435	1,3	55,5
Clientes	208.357	213.189	2,3	50,0
Empréstimos e Financiamentos Concedidos	-	46.530	-	10,9
Dívida Ativa Não Tributária	48.710	-	-100,0	0,0
(-) Ajustes de Perdas de Créditos a Longo Prazo	(23.587)	(23.284)	-1,3	-5,5
Total de Créditos a Receber de Curto e Longo Prazos	414.165	426.108	2,9	100,0

Fonte: Balancete analítico consolidado extraído do SOF – ref. 2023.

Em uma análise da documentação encaminhada, foi observado que não há relatórios extraídos de sistemas informatizados com os prazos de vencimentos dos títulos das contas clientes e empréstimos e financiamentos concedidos.

A parte responsável revela que a projeção é feita com base na arrecadação do mês de janeiro e projetado para os 12 meses do exercício, informação registrada em Notas Explicativas.

A ausência de relatórios com os prazos de vencimentos dos títulos dificulta os trabalhos internos desenvolvidos pela equipe de contabilidade, fazendo com que esta adote alternativas não convencionais para realização da classificação em curto e longo prazos.

Outro efeito adjacente é que a ausência dos relatórios com os vencimentos traz prejuízo à característica qualitativa denominada de “Verificabilidade”, nos termos do item 6.2.6, Parte Geral, MCASP 9ª ed. e item 3.26 da NBC TSP EC, que é a qualidade da informação que ajuda a assegurar aos usuários que a informação contida nos Relatórios Contábeis de Propósito Geral das Entidades do Setor Público (RCPGs) representa fielmente os fenômenos econômicos ou de outra natureza que se propõe a representar.

É importante frisar que essa rotina de classificação em curto e longo prazos pode ser aperfeiçoada com o desenvolvimento de relatório sintético/analítico com os vencimentos dos títulos a receber, com o objetivo de subsidiar a contabilidade de informações confiáveis, tempestivas e úteis para o respectivo registro de transferência entre contas de longo para curto prazo com o decurso natural do tempo.

Conclui-se, portanto, que os critérios utilizados de classificação das contas de Créditos a Receber em Ativo Circulante e Não Circulante estão suportados por documentos que não possuem os prazos de vencimentos dos títulos, em prejuízo à característica qualitativa denominada de “Verificabilidade”, indicando que a Companhia adota procedimentos alternativos para realização da classificação em curto e longo prazos.

3.9.2.2. Distorções generalizadas de créditos a receber no SOF

Constatou-se distorções generalizadas em créditos a receber no SOF, conforme informações a seguir elencadas:

- O confronto dos registros contábeis das contas 1.1.2.2.1.01.01.01.001.000 - Prestações a Receber - Mutuários, 1.1.2.2.1.01.01.02.001.000 - Prestações a Receber e 1.1.2.2.1.01.01.03.001.000 - Prestações a Receber - Cohab/FMH (contabilidade pública), no valor total de R\$ 165.815.751,77, e os Relatórios extraídos do sistema Elógica, no valor de R\$ 217.397.480,53, resultaram em uma diferença de R\$ 51,6 milhões em 31.12.23. Em 31.07.23, as contas societárias 1.1.50.01 – COHAB, 1.1.50.02 – FMH, 1.1.50.03 - COHAB/FMH e 1.1.50.04 - CONDOMÍNIOS - REGIÃO 081 (correspondentes às contas do SOF mencionadas inicialmente) atingiram o montante de R\$ 211.258.388,61 e possuíam paridade com os valores nos Relatórios extraídos do sistema Elógica. Em 31.12.23, as mesmas contas societárias apresentaram um

valor total de R\$ 18.968.574,00. As divergências encontradas e a ausência de conciliação e/ou justificativa das diferenças resultaram em prejuízo à verificabilidade.

- O valor de R\$ 12.657.675,64 registrado na conta 1.1.2.2.01.02.00.000 - Carteira FMH (contabilidade pública) não guarda paridade com o valor de R\$ 43.028.289,74 registrado na conta 1.1.13.08 - Remuneração da COHAB/FMH (contabilidade societária), para o qual foi apresentada documentação suporte, em 31.12.23. Assim, como não foi apresentada a conciliação das contas e as justificativas para as diferenças, há subavaliação na escrituração contábil da conta 1.1.2.2.01.02.00.000 - Carteira FMH (SOF) em R\$ 34,4 milhões.

- O valor de R\$ 10.133.328,39 registrado na conta 1.1.3.2.3.03.02 - IR E CSLL a Recuperar/Compensar por Estimativa (contabilidade pública) não guarda paridade com o valor de R\$ 0,00 registrado nas contas 1.1.52.01 – IRPJ e 1.1.52.02 – CSLL (contabilidade societária), e explicado na Nota Explicativa nº 6, em 31.12.23, resultando em superavaliação da escrituração contábil da conta 1.1.3.2.3.03.02.00.000 - IR E CSLL a Recuperar/Compensar por Estimativa (SOF) em R\$ 10.133.328,39:

Quadro 28 – Conciliação contábil das contas de IR e CSLL

			Em R\$
Contabilidade Aplicada	Códigos e Descrições das Contas Contábeis	Valor em 30.06.23	Valor em 31.12.23
Setor Público (MCASP)	1.1.3.2.3.03.02 - IR E CSLL a Recuperar/Compensar por Estimativa	10.133.328,39	10.133.328,39
Societária (Lei 6.404/64)	1.1.52.01 – IRPJ	7.449.496,23	0,00
	1.1.52.02 - CSLL	2.683.832,16	0,00
		10.133.328,39	
Distorção verificada entre a contabilidade aplicada ao setor público e societária		-	(10.133.328,39)

Fonte: Balancete consolidado extraído do SOF e Balancete consolidado societário – ref. 2023.

- O valor de R\$ 606.095.023,99 registrado na conta 1.1.3.5.1.06.02.00.000 - Programa Pode Entrar - conta centralizadora (P) (contabilidade pública) não guarda paridade com os valores constantes nas contas 1.1.44.01 - Valores Custodiados - Programa Pode Entrar Aquisições, 1.2.05.09.999 - Pode Entrar Aquisições a Reclassificar e redutora (-) 2.1.41.05 - Valores Recebidos da PMSP - Subvenção Invest- Pode Entrar Aquisições (contabilidade societária), cujo valor líquido foi de R\$ 260.352.372,31 em 31.12.23, em decorrência de diferença na forma de contabilização do mesmo fato contábil não justificada, resultando em superavaliação da

escrituração contábil da conta 1.1.3.5.1.06.02.00.000 - Programa Pode Entrar - conta centralizadora (P) (SOF) em R\$ 345.742.651,68:

Quadro 29 – Conciliação contábil das contas do Programa Pode Entrar Em R\$

Contabilidade Aplicada	Códigos e Descrições das Contas Contábeis	2023
Sector Público (MCASP)	1.1.3.5.1.06.02.00.000 - Programa Pode Entrar - conta centralizadora (P)	606.095.023,99
Societária (Lei 6.404/64)	1.1.44.01 - Valores Custodiados - Programa Pode Entrar Aquisições	362.730.600,63
	1.2.05.09.999 ¹⁷ - Pode Entrar Aquisições a Reclassificar	260.352.372,31
	(-) 2.1.41.05 - Valores Recebidos da PMSP - Subvenção Invest- Pode Entrar Aquisições	(362.730.600,63)
Distorção verificada entre a contabilidade aplicada ao sector público e societária		(345.742.651,68)

Fonte: Balancete consolidado extraído do SOF e Balancete consolidado societário – ref. 2023.

- O valor de R\$ 53.821.757,34 registrado na conta 1.2.1.1.1.02.01.01.001 - Saldo Devedor – COHAB (contabilidade pública) não guarda paridade com os valores de R\$ 52.753.973,11 registrados no Relatório Elógica em 31.12.23, resultando em superavaliação da escrituração contábil da conta 1.2.1.1.1.02.01.01.001 - Saldo Devedor – COHAB (SOF) em R\$ 1.067.784,23.

- O valor de R\$ 117.665.148,77 registrado na conta 1.2.1.1.1.02.01.01.002 - Saldo Devedor - FMH (contabilidade pública) não guarda paridade com o valor de R\$ 113.645.655,81 registrado no Relatório Elógica em 31.12.23, resultando em superavaliação da escrituração contábil da conta 1.2.1.1.1.02.01.01.001 - Saldo Devedor – COHAB (SOF) em R\$ 4.019.492,96.

- O valor de R\$ 29.120.449,96 registrado na conta 1.2.1.1.1.02.01.01.003 - Saldo Devedor - COHAB/FMH (contabilidade pública) não guarda paridade com o valor de R\$ 28.213.675,73 registrado no Relatório Elógica em 31.12.23, resultando em superavaliação da escrituração contábil da conta 1.2.1.1.1.02.01.01.001 - Saldo Devedor – COHAB (SOF) em R\$ 906.774,23.

- O valor de R\$ 12.582.120,03 registrado na conta 1.2.1.1.1.02.01.02.001 - A Receber (contabilidade pública) não guarda paridade com o somatório dos valores registrados nas diversas contas indicadas pela parte responsável (contabilidade societária)¹⁸, no valor total de R\$ 12.984.836,50 em 31.12.23, resultando em subavaliação na escrituração contábil da conta 1.2.1.1.1.02.01.02.001 - A Receber (SOF) em R\$ 402.716,47.

¹⁷ Conta relacionada aos gastos de forma transitória, lançamento no final do exercício.

¹⁸ 1.2.55.01.001 - Novação - Antiga 25, 1.2.55.01.002 - Anteriores a Novação - Antiga 250, 1.2.55.02.001 - Novação - Antiga 25, 1.2.55.02.002 - Anteriores a Novação - Antiga 250, 1.2.55.04.001 - Valor Apurado e 1.2.55.99.005 - Contr Caracterizados e Não Evol Pad FCVS.

- O valor de R\$ 28.503.601,03 registrado na conta 1.2.1.1.1.03.02.04.001 - Carteira COHAB (contabilidade pública) não guarda paridade com o valor de R\$ 27.469.969,40 registrado no Relatório Elógica em 31.12.23, resultando em superavaliação da escrituração contábil da conta 1.2.1.1.1.03.02.04.001 - Carteira COHAB (SOF) em R\$ 1.033.631,63.
- O valor de R\$ 17.171.915,55 registrado na conta 1.2.1.1.1.03.02.04.003 - Carteira Mista (contabilidade pública) não guarda paridade com o valor de R\$ 17.130.161,02 registrado no Relatório Elógica em 31.12.23, resultando em superavaliação da escrituração contábil da conta 1.2.1.1.1.03.02.04.003 - Carteira Mista (SOF) em R\$ 41.754,53.
- Nas informações encaminhadas não foram encontrados os documentos de suporte que embasam os registros na conta 1.2.1.2.1.06.06.01.000 - Depósitos Transferidos para Desapropriação (SOF).
- As contas 1.2.1.2.1.98.99.05.010 - COHAB-PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO-COHAB/FMH, 1.2.1.2.1.98.99.05.011 - COHAB-BENS IMÓVEIS DESTINADOS P/COMERCIALIZAÇÃO, 1.2.1.2.1.98.99.05.013 - COHAB-TERRENOS DESTINADOS A EDIFICAÇÕES OU URBANIZAÇÕES foram indevidamente classificadas como “Créditos a Receber”. De acordo com a análise realizada, elas deveriam estar classificadas como Estoques, uma vez que representam bens em fase de desenvolvimento, destinados à venda ou terrenos destinados a edificações, e não valores a serem recebidos.

As divergências verificadas resultam, em linhas gerais, de dificuldades operacionais e de fluxo de informações em razão da ausência de integração dos sistemas de contabilidade societária e pública, o que compromete a integridade das Demonstrações Financeiras (conciliação entre contabilidade societária e aplicada ao setor público) e gera distorções nos elementos patrimoniais.

Assim, houve infringência aos itens 6.2.2, Parte Geral (representação fidedigna), 6.2.3, Parte Geral (compreensibilidade), 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade), 6.2.6 da Parte Geral (verificabilidade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª ed.

3.9.3. Estoques

O grupo de contas de Estoques compreende as contas de Projeto em Fase de Desenvolvimento, Terrenos, Desapropriações e Bens Imóveis Destinados para Comercialização.

A seguir, para fins de demonstração, apresentamos a posição dos Estoques em 31.12.23 na contabilidade societária, segregada por órgão.

Quadro 30 - Estoques COHAB e FMH em 31.12.23

Em R\$ mil

Contas	COHAB	FMH	Total
1.2.05 - PROJ EM FASE DESENVOLVIMENTO	47	714.538	714.585
1.2.06 - TERRENOS	3.066	43.247	46.313
1.2.36 - DESAPROPRIAÇÕES EM ANDAMENTO	382.828	17.094	399.922
1.2.54 - BENS IMOV DESTINADOS P/COMERC	46.097	219.303	265.399
Total	432.038	994.181	1.426.219

Fonte: Balancete Societário – ref. 2023.

No exercício de 2023, foram realizadas baixas na conta de Bens Disponíveis para Comercialização de 3.261 imóveis registrados contabilmente para fins de controle por R\$ 1,00, uma vez que carecem de uma base de mensuração adequada, conforme estabelecido no item 6.1 da Norma Brasileira de Contabilidade (NBC TG) Estrutura Conceitual. Tal procedimento foi detalhado no item 10.1-b das Notas Explicativas das Demonstrações Financeiras de 2023.

Nesse sentido, na conta de Terrenos foram realizadas baixas de 22 áreas no valor de R\$ 336,45 por não terem também o respaldo de uma base de mensuração adequada. Tal procedimento foi detalhado no item 10.3.1-b das Notas Explicativas das Demonstrações Financeiras de 2023.

Para a realização dos ajustes de encerramento do exercício, a Gerência de Contabilidade (GCONT) utilizou documento de avaliação do valor realizável líquido elaborado pela Diretoria Comercial (DICOM) em relação às unidades habitacionais em estoque registradas na conta “Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização”.

Além disso, com a finalidade de atualizar as informações para as Demonstrações Financeiras de 2023, GCONT solicitou informações à Diretoria Técnica e de Patrimônio (DITEC) sobre o

status e a finalidade dos Terrenos/Projetos em Fase de Desenvolvimento em 31.12.23, bem como o acréscimo de empreendimentos ou áreas que não constassem nos relatórios enviados anteriormente.

Verificou-se que, em relação aos Projetos em Fase de Desenvolvimento, as informações fornecidas atenderam ao solicitado. Entretanto, em relação aos “Terrenos”, foram apresentados apenas os seus valores atualizados pelo IPCA, não apresentando a finalidade, tampouco a situação atualizada desses imóveis. Tais informações não foram utilizadas para os ajustes de encerramento do exercício das contas de terrenos pela GCONT.

Ademais, verificou-se que os ajustes de encerramento do exercício 2023 efetuados nas contas de “Estoques” do sistema societário foram registrados na contabilidade aplicada ao público somente no exercício de 2024. Nos lançamentos contábeis de 2023 estão registrados os ajustes de encerramento do exercício de 2022.

Tais fatos representam infringência ao MCASP 9ª ed. em relação aos itens 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência), no âmbito da contabilidade aplicada ao setor público.

Quanto às notas explicativas relacionadas a Estoques, foi constatada a ausência das seguintes informações requeridas pela NBC TG 16 – Estoques:

Item 36

d - o valor de estoques reconhecido como despesa durante o período;

e – o valor de qualquer redução de estoques reconhecida no resultado do período de acordo com o item 34;

f – o valor de toda reversão de qualquer redução do valor dos estoques reconhecida no resultado do período de acordo com o item 34;

g - as circunstâncias ou os acontecimentos que conduziram à reversão de redução de estoques de acordo com o item 34.

3.9.4. Propriedades para Investimento

Segundo conceito extraído das normas de contabilidade¹⁹, as entidades podem manter propriedades para auferir receitas de aluguel, para valorização do capital ou para ambas

¹⁹ MCASP 9ª Ed., NBC TSP 06 – Propriedade para Investimento e NBC TG 28 (R4) – Propriedade para Investimento.

finalidades. Tais propriedades geram fluxos de caixa de forma independente dos outros ativos mantidos pela entidade, distinguindo-as de outros imóveis controlados pela entidade, os quais geralmente são ocupados pelo proprietário para fins administrativos ou para facilitar a produção de outros bens.

As propriedades para investimento devem ser reconhecidas como ativo quando:

- a. for provável que os benefícios econômicos futuros ou potencial de serviços associados à propriedade para investimento fluirão para a entidade; e
- b. o custo ou valor justo da propriedade para investimento puder ser mensurado confiavelmente.

A Companhia encerrou o exercício de 2023 com um saldo contábil de R\$ 131,1 milhões no subgrupo de Investimentos, conforme quadro a seguir:

Quadro 31 - Subgrupo de Investimentos Em R\$ mil

Descrição	2022	2023	Δ%	% Vert.
Propriedades para Investimento	131.060	131.060	0,0	100,0
Imóveis de Uso Não Administrativo	131.060	131.060	0,0	100,0
Demais Investimentos Permanentes	80	80	0,0	0,1
Companhias	80	80	0,0	0,1
Redução ao Valor Recuperável de Investimentos	(76)	(76)	0,0	-0,1
Provisão para Perdas	(76)	(76)	0,0	-0,1
Total de Investimentos	131.064	131.064	0,0	100,0

Fonte: Balancete analítico consolidado extraído do SOF – ref. 2023.

O título mais representativo foi o de propriedades para investimentos, razão pela qual foi a conta selecionada para aferição de sua fidedignidade pelo critério da relevância financeira.

O item 6.2.2 da Parte Geral do MCASP estabelece que para ser útil como informação contábil, a informação deve corresponder à representação fidedigna dos fenômenos econômicos e outros que se pretenda representar e o item 6.2.4 da Parte Geral diz que a informação deve ser verificável para assegurar aos usuários que a informação contida nas Demonstrações Financeiras representa fielmente os fenômenos econômicos.

Em uma análise da documentação e contas contábeis societárias²⁰ foi observado controles internos no valor de R\$ 80.370.530,10 para a Unidade COHAB-SP e 50.689.187,76 para a Unidade FMH, totalizando o valor registrado de R\$ 131.059.717,86. Além disso, no razão contábil da respectiva conta constam o título da conta e o histórico dos lançamentos contábeis com o nome da propriedade, sendo que em alguns casos há o endereço completo da propriedade no histórico do razão, facilitando a verificabilidade.

Assim, apesar da requisição que solicitava a relação das propriedades para investimentos com endereço e número IPTU (SQL) não ter sido atendida, o prejuízo à análise foi mitigado em parte em virtude dessa evidência.

Portanto, o saldo contábil de Propriedades para Investimentos na contabilidade societária está suportado por documentos hábeis e representam os fenômenos econômicos que se propõe a representar.

No entanto, para melhor evidenciação como documentação de suporte das propriedades para investimento e simplificação dos trabalhos da contabilidade, é recomendado que a administração possua sistema patrimonial com um módulo específico de propriedades para investimentos para cadastro dos bens imóveis com informações gerais, endereço, SQL, entre outras informações relevantes para sua identificação. Assim como o sistema deve realizar o cálculo mensal automático da depreciação para fins de registro pela contabilidade, de acordo com a política contábil de vida útil dos bens adotada pela Companhia.

Em razão de sua natureza jurídica, a COHAB-SP deve obediência à legislação societária (Lei 6.404/76), bem como as disposições da Lei 4.320/64 e MCASP em virtude de ser uma estatal dependente, nos termos definidos no art. 2º, inciso III, LRF. Nesse sentido, o quadro a seguir detalha a conciliação entre contabilidade pública e societária no que se refere às propriedades para investimentos:

²⁰ Razão societária 1.3.01.02 IMÓVEIS USO NAO ADM.

Quadro 32 - Conciliação contábil das contas selecionadas de propriedades para investimentos Em R\$

Contabilidade Aplicada	Códigos e Descrições das Contas Contábeis	Valor
Setor Público (MCASP)	1.2.2.2.0.00.00 - Propriedades para Investimento	131.059.717,86
	1.2.2.2.1.99.01 - Imóveis de Uso Não Administrativo	
Societária (Lei 6.404/64)	1.3.01 - Investimentos	131.059.717,86
	1.3.01.02 - Imóveis de Uso Não Administr. Corrigidos	
Distorção verificada entre a contabilidade aplicada ao setor público e societária		-

Fonte: Balancete Consolidado extraído do SOF e Balancete Consolidado Societário – ref. 2023.

Conforme apurado, não foi encontrada distorção entre a contabilidade aplicada ao setor público e societária.

3.9.4.1. A entidade utiliza o método de custo quando o padrão mais adequado seria a mensuração pelo método do valor justo para todas as propriedades classificadas como propriedades para investimento

O item 7.3.2, Parte II, MCASP 9ª ed. esclarece que, após o reconhecimento inicial, a entidade poderá escolher como política contábil o modelo do valor justo²¹ ou o modelo de custo²². Como registrado em suas Notas Explicativas, a COHAB-SP adotou o modelo de custo.

Realizada a escolha, essa política deverá ser aplicada a todas as suas propriedades para investimento. Segundo o MCASP 9ª ed., excetuam-se desta regra as seguintes situações:

- a. o direito sobre **propriedade mantida por arrendatário em arrendamento mercantil operacional, caso em que o modelo do valor justo deve ser obrigatoriamente aplicado.**
- b. quando a entidade adquire, pela primeira vez, uma propriedade para investimento (ou quando uma propriedade existente se torna, pela primeira vez, propriedade para investimento após a alteração em seu uso) e há clara evidência de que o valor justo da propriedade para investimento não é determinável confiavelmente de forma contínua. Isso ocorre quando são pouco frequentes as transações de mercado comparáveis e quando não estão disponíveis estimativas alternativas confiáveis (por exemplo, com base em projeções de fluxos de caixa descontados). Em tais casos, a entidade deve mensurar essa propriedade para investimento utilizando o modelo do custo. (Grifos nossos)

²¹ Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração.

²² Custo é o montante de caixa ou equivalentes de caixa pago ou o valor justo de outra contraprestação dada para adquirir um ativo no momento da sua aquisição.

Acrescente-se que o MCASP 10^a ed., que passou a vigorar no exercício de 2024, não alterou a redação das exceções acima, isto é, se há propriedade mantida sob arrendamento mercantil operacional, todas as propriedades classificadas como propriedade para investimento devem ser contabilizadas utilizando o modelo do valor justo.

Embora não seja obrigatório, incentiva-se a entidade a mensurar o valor justo das propriedades para investimento tendo por base avaliação realizada por avaliador independente que tenha qualificação profissional relevante e reconhecida, e que tenha experiência recente no local e na categoria da propriedade para investimento que esteja sendo avaliada.

Determina-se ainda que as entidades definam o valor justo de todas as suas propriedades para investimento, seja para a finalidade de mensuração (se a entidade utilizar o modelo do valor justo) ou para divulgação em notas explicativas (se utilizar o modelo do custo).

Como é possível observar, até mesmo quando se utilizar o modelo de custo para mensuração, as entidades devem determinar o valor justo de todas as suas propriedades para investimento, já que é necessária essa divulgação em Notas Explicativas.

A NBC TSP 06 – Propriedade para Investimento, item 43²³, no mesmo raciocínio, estabelece que quando o direito sobre propriedade mantida por arrendatário em **arrendamento mercantil operacional for classificado como propriedade para investimento**, segundo o item 8²⁴, o item 39²⁵ deixa de ser opcional, e o **modelo do valor justo deve ser aplicado**.

Por conseguinte, o item 8 da NBC TSP 06, menciona que uma vez escolhida essa alternativa de classificação para um direito sobre propriedade desse gênero **mantida sob arrendamento mercantil operacional, todas as propriedades classificadas como propriedade para investimento devem ser contabilizadas, utilizando o modelo do valor justo**.

²³ Item 43. Quando o direito sobre propriedade mantida por arrendatário em arrendamento mercantil operacional for classificado como propriedade para investimento, segundo o item 8, o item 39 deixa de ser opcional, e o modelo do valor justo deve ser aplicado.

²⁴ Item 8. **O direito sobre propriedade mantida por arrendatário sob arrendamento mercantil operacional pode ser classificado e contabilizado como propriedade para investimento se, e apenas se, (a) a propriedade iria de outra forma satisfazer à definição de propriedade para investimento, e (b) o arrendatário utilizar o modelo do valor justo definido nos itens 42 a 64 para o ativo reconhecido.** Essa alternativa de classificação deve ser analisada propriedade a propriedade. Entretanto, uma vez escolhida, essa alternativa de classificação para um direito sobre propriedade desse gênero mantida sob arrendamento mercantil operacional, **todas as propriedades classificadas como propriedade para investimento devem ser contabilizadas, utilizando o modelo do valor justo**. Quando essa alternativa de classificação for escolhida, qualquer direito assim classificado deve ser incluído nas divulgações exigidas nos itens 85 a 89.

²⁵ Item 39. Com as exceções indicadas no item 43, a entidade deve escolher como sua política contábil o modelo do valor justo (itens 42 a 64) ou o modelo do custo (item 65) e deve aplicar essa política a todas as suas propriedades para investimento.

Em Notas Explicativas, a COHAB-SP considera a classificação das operações de Lojas Comerciais e Locação Social como arrendamento operacional.

Não obstante, os itens 6 e 34 da NBC TG 28 (R4) – Propriedade para Investimento, que estabeleciam as mesmas regras da NBC TSP 06, foram eliminados e o item 30 alterado pela Revisão NBC 01.

Os itens 34 e 6 estabeleciam o seguinte:

Mensuração após reconhecimento

Método do valor justo

34. Quando um interesse em **propriedade mantido por arrendatário em arrendamento operacional for classificado como propriedade para investimento segundo o item 6**, o item 30 deixa de ser opcional; o método do valor justo deve ser aplicado. (Eliminado pela Revisão NBC 01)

Classificação de propriedade como propriedade para investimento ou propriedade ocupada pelo proprietário (Incluído pela NBC TG 28 (R2))

6. Uma **propriedade que seja mantida por arrendatário sob arrendamento operacional** pode ser classificada e contabilizada como propriedade para investimento se, e apenas se, a propriedade iria de outra forma **satisfazer à definição de propriedade para investimento e o arrendatário usar o método do valor justo definido nos itens 33 a 55 para o ativo reconhecido**. Essa alternativa de classificação deve ser analisada propriedade a propriedade. **Entretanto, uma vez escolhida essa alternativa de classificação para um interesse em propriedade desse gênero mantido sob arrendamento operacional, todas as propriedades classificadas como propriedade para investimento devem ser contabilizadas usando o método do valor justo**. Quando essa alternativa de classificação for escolhida, qualquer interesse assim classificado é incluído nas divulgações exigidas nos itens 74 a 78. (Eliminado pela Revisão NBC 01) (Grifos nossos)

Já a nova redação do item 30 estabelece que:

Mensuração após reconhecimento - Política contábil

30. Com as exceções indicadas no item 32A, a entidade deve escolher como sua política contábil o método do valor justo, descrito nos itens 33 a 55, ou o método do custo, descrito no item 56, e deve aplicar essa política a todas as suas propriedades para investimento. (Alterado pela Revisão NBC 01)

Assim, com base na NBC TG 28 (R4), uma vez escolhida a política contábil (método do custo ou do valor justo), em regra a entidade deve aplicar essa política a todas as suas propriedades para investimento, com as exceções indicadas no item 32A:

Mensuração após reconhecimento - Política contábil

32A. A entidade pode:

- (a) escolher o método do valor justo ou o método do custo para todas as propriedades para investimento que suportem passivos que pagam retorno diretamente associado ao valor justo de, ou aos retornos de ativos especificados incluindo essa propriedade para investimento; e
- (b) escolher o método do valor justo ou o método do custo para todas as restantes propriedades para investimento, independentemente da escolha feita na alínea (a).

Assim sendo, há um aparente conflito de normas contábeis (MCASP, NBC TSP 06 e NBC TG 28 (R4)), haja vista constar na NBC TSP 06 a obrigatoriedade de aplicação do valor justo quando há propriedade mantida por arrendatário em arrendamento operacional classificado como propriedade para investimento (devendo o mesmo método ser aplicado para todas as propriedades para investimentos por força do item 43 c/c item 08 da NBC TSP 06) e não constar mais a mesma obrigatoriedade na NBC TG 28 (R4), em razão dos itens 6 e 34 terem sido eliminados pela Revisão NBC 01.

Sobre o tema específico de mensuração, a Companhia alega que a definição da política foi com base no item 32A do CPC 28, equivalente à NBC TG 28, (escolha do método do valor justo ou custo para todas as propriedades para investimentos), somada ao item 53 sobre a confiabilidade da mensuração pelo valor justo.

O item 53 da NBC TG 28 estabelece o seguinte:

53. Há presunção refutável de que a entidade pode confiavelmente mensurar o valor justo de propriedade para investimento em base contínua. Porém, em casos excepcionais, quando a entidade adquire, pela primeira vez, a propriedade para investimento (ou quando a propriedade existente se torne pela primeira vez propriedade para investimento na sequência da conclusão da construção ou do desenvolvimento, ou após a alteração de uso), há clara evidência de que o valor justo da propriedade para investimento não é mensurável com confiabilidade em base contínua. **Isso ocorre quando, e apenas quando, o mercado de propriedades comparáveis está inativo (por exemplo, há poucas transações recentes, preços cotados não são atuais ou preços de transação observados indicam que o vendedor foi forçado a vender) e quando não estão disponíveis mensurações alternativas confiáveis de valor justo (por**

exemplo, com base em projeções de fluxos de caixa descontados). Se a entidade concluir que o valor justo de propriedade para investimento em construção não é mensurável com confiabilidade, mas for esperado que o valor justo da propriedade seja mensurável com confiabilidade quando a construção for concluída, a propriedade para investimento em construção deve ser mensurada ao custo até que seu valor justo se torne confiavelmente mensurável ou a construção seja concluída (o que ocorrer primeiro). Se a entidade concluir que o valor justo de propriedade para investimento (outra que não a propriedade para investimento em construção) não é confiavelmente mensurável, a entidade deve mensurar essa propriedade para investimento utilizando o método do custo da NBC TG 27 – Ativo Imobilizado para propriedade para investimento própria ou, de acordo com a NBC TG 06, para propriedade para investimento mantida por arrendatário como ativo de direito de uso. O valor residual da propriedade para investimento deve ser assumido como sendo zero. A entidade deve continuar a aplicar a NBC TG 27 ou a NBC TG 06 até a alienação da propriedade para investimento. (Alterado pela Revisão NBC 01) (Grifos nossos)

Ocorre que o mercado de propriedades comparáveis deve estar inativo e mensurações alternativas confiáveis de valor justo não devem estar disponíveis, situação que precisa ser devidamente comprovada.

Assim, as normas têm de ser compatibilizadas entre si, isto é, a alteração voluntária na política contábil deve resultar em apresentação mais apropriada das operações. É nesse sentido o item 31 da NBC TG 28 (R4), que estabelece o seguinte:

31. A NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro afirma que **uma alteração voluntária na política contábil deve ser feita apenas se a alteração resultar numa apresentação mais apropriada das operações**, de outros acontecimentos ou de condições nas demonstrações contábeis da entidade. **É altamente improvável que uma alteração do método do valor justo para o método do custo resulte numa apresentação mais apropriada.** (Grifos nossos)

Contrario sensu, é altamente provável que uma alteração do método de custo para o de valor justo resulte numa apresentação mais apropriada. A própria NBC TG 28 (R4), no item 32, exige que todas as entidades mensurem o valor justo de propriedades para investimento mesmo quando utilizem o método de custo, para fins de divulgação, senão vejamos:

32. Esta Norma **exige** que todas as entidades **mensurem o valor justo de propriedades para investimento** para a finalidade de mensuração (se a entidade usar o método do valor justo) **ou de divulgação (se usar o método do custo)**. Incentiva-se a entidade, mas não se exige dela, a mensurar o valor justo das propriedades para investimento tendo por base a avaliação de avaliador independente que tenha qualificação profissional relevante e reconhecida e que tenha experiência recente no local e na categoria da propriedade para

investimento que esteja sendo avaliada. (Alterado pela NBC TG 28 (R1)) **(Grifos nossos)**

Assim, ainda que adotado o modelo de custo, é necessária a divulgação em Notas Explicativas do valor justo das propriedades para investimento, conforme item 79 da NBC TG 28:

79. Além das divulgações exigidas pelo item 75, a entidade que aplique o método do custo do item 56 deve divulgar:
- (a) os métodos de depreciação usados;
 - (b) as vidas úteis ou as taxas de depreciação usadas;
 - (c) o valor contábil bruto e a depreciação acumulada (agregada com as perdas por *impairment* acumuladas) no início e no fim do período;
 - (d) a conciliação do valor contábil da propriedade para investimento no início e no fim do período, mostrando o seguinte:
 - (i) adições, divulgando separadamente as adições que resultem de aquisições e as que resultem de dispêndio subsequente reconhecido como ativo;
 - (ii) adições que resultem de aquisições por intermédio de combinação de negócios;
 - (iii) ativos classificados como detidos para venda ou incluídos em grupo para alienação classificado como detido para venda de acordo com a NBC TG 31 e outras alienações;
 - (iv) depreciação;
 - (v) a quantia de perdas por *impairment* reconhecida e a quantia de perdas por *impairment* revertida durante o período de acordo com a NBC TG 01;
 - (vi) diferenças cambiais líquidas resultantes da conversão das demonstrações contábeis para outra moeda de apresentação, e da conversão de unidade operacional estrangeira para a moeda de apresentação da entidade que relata;
 - (vii) transferências para e de estoques e propriedade ocupada pelo proprietário; e
 - (viii) outras alterações; e
 - (e) o valor justo das propriedades para investimento. Nos casos excepcionais descritos no item 53, quando a entidade não puder mensurar o valor justo da propriedade para investimento com confiabilidade, ela deve divulgar: (Alterada pela NBC TG 28 (R1))**
 - (i) descrição da propriedade para investimento;**
 - (ii) explanação da razão pela qual o valor justo não pode ser mensurado com confiabilidade; e**
 - (iii) se possível, o intervalo de estimativas dentro do qual seja altamente provável que o valor justo venha a recair. (Grifos nossos)**

Outro argumento para a alteração voluntária de metodologia tem embasamento na contabilização de terrenos pelo método de custo no valor de R\$ 75,1 milhões ao final do exercício de 2023, sendo que os terrenos do Parque Carrão – CET e APA do Carmo apresentaram valor justo de R\$ 177 milhões no mesmo período (item 11 “a” das Notas Explicativas), uma diferença relevante que impacta no registro em R\$ 101,9 milhões.

Vale lembrar ainda que, em geral, terrenos possuem a capacidade de gerar valor ao longo do tempo, especialmente em áreas com alta demanda e infraestrutura em desenvolvimento como parece ser o caso, haja vista a diferença significativa verificada entre um método e outro. Além disso, por ter vida útil ilimitada os terrenos não depreciam, limitando-se a reduzir seu valor pelo método de custo apenas quando o valor recuperável é menor que seu valor contábil.

Considerando os fundamentos contábeis elencados, é altamente recomendada a mensuração pelo método do valor justo para todas as propriedades classificadas como propriedade para investimento, se não houver qualquer tipo de impedimento comprovado na confiabilidade de mensuração por valor justo, seja por compatibilizar as normas contábeis (MCASP, NBC TSP 06 e NBC TG 28 (R4), seja por resultar numa apresentação mais apropriada das operações na estrutura de relatório financeiro aplicável.

3.9.4.2. A Companhia não utiliza as contas próprias do subtítulo de Propriedades para Investimentos para registro da depreciação e redução ao valor recuperável

Como já mencionado, a entidade deve escolher como sua política contábil o método do valor justo ou o método de custo, devendo aplicar essa política a todas as suas propriedades para investimento. Em Notas Explicativas, a COHAB-SP estabeleceu as bases da política contábil das propriedades para investimentos pelo método de custo.

Assim, na mensuração pelo método de custo, a entidade deveria mensurar todas as suas propriedades para investimento, de acordo com os requisitos da NBC TSP 07 para esse modelo, isto é, **custo menos qualquer depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumuladas**.

O PCASP Federação possui contas específicas com a função de registrar as depreciações e eventuais reduções ao valor recuperável, todavia não foram identificadas movimentações nas contas de depreciação acumulada e redução ao valor recuperável em propriedades para investimentos durante o exercício de 2023:

1.2.2.8.1.01.00 (-) Depreciação Acumulada de Investimentos - Consolidação - Propriedades Para Investimento²⁶;

1.2.2.9.1.02.00 (-) Redução ao Valor Recuperável de Propriedades para Investimento²⁷.

A COHAB-SP reconheceu que a depreciação deveria ter sido registrada, considerando a adoção do método de custo, entretanto, alega dificuldade de determinação da vida útil esperada desses bens, razão pela qual o cálculo ainda não foi realizado. Assim, certifica-se a omissão de registro.

3.9.5. Demais Contas a Pagar

A Companhia encerrou o exercício de 2023 com um saldo contábil de R\$ 121,4 milhões na conta de passivo “Demais Contas a Pagar”, conforme quadro a seguir:

Quadro 33 - Conta de passivo “Demais Contas a Pagar” Em R\$ mil

Descrição	2022	2023	Δ%	% Vert.
Valores a Transferir ao Mutuário - Sin. Para Danos Físicos	533	533	0,0	0,4
Devolução de Valor Credor	2	0	-100,0	0,0
Inconsistência de Pagamentos a Fornecedores	80.003	3	-100,0	0,0
Valores do FMH - Responsabilidade COHAB	2.025	1.976	-2,4	1,6
Valores da COHAB - Responsabilidade FMH	205	23	-88,6	0,0
Poupança Promitente - Comprador FMH	69.596	77.545	11,4	63,9
Poupança Promitente - Comprador FMH/COHAB	38.288	41.304	7,9	34,0
COHAB - Valores a Pagar	113	0	-100,0	0,0
Total de "Demais Contas a Pagar"	190.766	121.385	-36,4	100,0

Fonte: Balancete analítico consolidado extraído do SOF – ref. 2023.

Houve um decréscimo de obrigações a liquidar de um exercício para o outro de 36,4% e as contas mais representativas foram os passivos relacionados a Poupança Promitente - Comprador FMH e Poupança Promitente - Comprador FMH/COHAB, que atingiram os percentuais de 63,9% e 34%, respectivamente, totalizando uma representatividade de 97,9%, sendo selecionadas para aferição de sua fidedignidade pelo critério da relevância financeira.

²⁶ Compreende a diminuição do valor dos elementos do ativo investimento devido a desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência, quando couber, das propriedades mantidas para investimento.

²⁷ Compreende os valores de ajuste ao valor recuperável de propriedades para investimento, quando esse for inferior ao valor líquido contábil.

As referidas contas são utilizadas em situações em que, por motivos imprevistos no empreendimento, os mutuários não conseguem formalizar a assinatura do contrato de compra e venda, especialmente por ausência de regularização fundiária, sendo comum que se recorra à celebração de um termo provisório de uso.

Nesse contexto, os mutuários passam a realizar pagamentos mensais, os quais se acumulam em uma espécie de poupança. Esse montante poderá ser posteriormente utilizado como parte do valor de entrada no financiamento, quando a formalização do contrato de compra e venda for efetivada, tornando-se uma obrigação para a Companhia.

Sob a perspectiva contábil, o adiantamento de clientes é considerado uma obrigação da empresa para com o cliente, ou seja, ela tem a obrigação de entregar o produto ou serviço e emitir o documento fiscal correspondente. Portanto, dois requisitos seriam essenciais e cumulativos para caracterizar o adiantamento de clientes no caso sob análise: obrigação de entrega do produto e assinatura de contrato de compra e venda (com emissão do correspondente documento fiscal).

Nesse caso específico, verifica-se que há a entrega do produto em razão do termo provisório de uso (transferência da posse do imóvel a título precário, inclusive podendo ser revogada), porém não há a assinatura do contrato de compra e venda (e emissão do documento fiscal correspondente) em virtude de problema no empreendimento, razão pela qual ainda existe a obrigação residual da Companhia em liquidar a operação.

Cabe acrescentar que, em algum momento, a COHAB-SP terá que reconhecer a receita de vendas desses imóveis. Na prática, essa contabilização seria feita da seguinte forma:

Entrada de caixa:

Débito: Caixa ou Bancos

Crédito: Adiantamento de Clientes

Entrega do produto ou serviço (assinatura de contrato de compra e venda com emissão do correspondente documento fiscal):

Débito: Adiantamento de Clientes

Crédito: Receita de Vendas

Assim, entende-se que a classificação em “Demais Contas a Pagar” não é a mais apropriada para as contas Poupança Promitente - Comprador FMH e Poupança Promitente - Comprador FMH/COHAB, tratando-se de operação de Adiantamento de Clientes, pois apesar de ocorrer a entrega do produto em razão do termo provisório de uso (frise-se, a título precário), não ocorre a assinatura do contrato de compra e venda e a consequente emissão do documento fiscal em virtude de problema no empreendimento, razão pela qual ainda existe a obrigação residual da Companhia em liquidar a operação²⁸.

Por fim, a conciliação das contas (societária e pública) apresentou a seguinte distorção em 31.12.23:

Quadro 34 - Conciliação contábil das contas selecionadas “Demais Contas a Pagar”		Em R\$
Contabilidade Aplicada	Códigos e Descrições das Contas Contábeis	Valor
Sector Público (MCASP)	2.1.3.1.1.03.99.10 - Poupança Promitente Comprador FMH	77.544.978,55
Societária (Lei 6.404/64)	2.1.50.02.001 - POUP PROMIT COMPR-REG 802-ANTIGA 34	1.828.733,28
	2.1.50.02.002 - POUP PROMIT COMPR-REG 803-ANTIGA 38	63.627.542,43
	2.1.50.02.998 - ATL MONET A INCORPORAR	91.620,79
	2.1.55.02.004 - REGIÃO 805	3.158.487,68
	2.1.55.02.005 - REGIÃO 816 - ADESÃO - MUT ORIGINAL	1.223.994,69
	2.1.55.02.006 - REGIÃO 817 - ADESÃO - OCUPANTE	74.474,39
	2.1.55.03.001 - REGIÃO 513 - ADESÃO - MUT ORIGINAL	1.795.443,65
	2.1.55.03.002 - REGIÃO 613 - ADESÃO - OCUPANTE	2.321.277,45
	Total	74.121.574,36
Distorção verificada entre a contabilidade aplicada ao sector público e societária		3.423.404,19

Fonte: Balancete Consolidado extraído do SOF e Balancete Consolidado Societário – ref. 2023.

Quadro 35 - Conciliação contábil das contas selecionadas “Demais Contas a Pagar”		Em R\$
Contabilidade Aplicada	Códigos e Descrições das Contas Contábeis	Valor
Sector Público (MCASP)	2.1.3.1.1.03.99.11 - Poupança Promitente Comprador FMH/COHAB	41.303.866,68
Societária (Lei 6.404/64)	2.1.50.03.001 - POUP PROMIT COMPRADORES - REGIÃO 034	40.702.939,72
	2.1.50.03.002 - POUP PROMIT COMPRADORES - REGIÃO 038	8.314.272,26
	2.1.50.03.004 - POUP PROMIT COMPR-REG 380-TPU-C	136.196,08
	2.1.50.03.998 - ATL MONET A INCORPORAR	89.752,65
	Total	49.243.160,71
Distorção verificada entre a contabilidade aplicada ao sector público e societária		(7.939.294,03)

Fonte: Balancete Consolidado extraído do SOF e Balancete Consolidado Societário – ref. 2023.

²⁸ Ao analisar as contas Poupança Promitente - Comprador FMH e Poupança Promitente - Comprador FMH/COHAB, classificadas em “Demais Contas a Pagar” no SOF, foi possível observar que elas possuem naturezas semelhantes às operações avaliadas no subitem 3.9.6. Adiantamentos de Clientes.

3.9.6. Adiantamentos de Clientes

O ciclo de “Adiantamentos a clientes” registra os valores recebidos de permissionários/mutuários, a título de antecipação de pagamento em futuro contrato de financiamento, em empreendimento a ser regularizado.

O ciclo de Adiantamentos de Clientes é formado basicamente por contratos de natureza provisória (TPU – Termo de Permissão de Uso Oneroso) nos quais os pagamentos dos mutuários formam um saldo credor que servirá como uma poupança, que abaterá o saldo devedor do contrato de financiamento quando este for assinado. Abaixo, estão as contas de Adiantamentos de Clientes selecionadas para análise:

Quadro 36 - Adiantamentos de Clientes – Público X Societário Em R\$

Contabilidade Aplicada	Códigos e Descrições das Contas Contábeis	Valor
Setor Público (MCASP)	2.1.8.1.1.01.01. - Adiant. Clientes COHAB	67.275.157,10
	2.1.8.1.1.01.02. - Adiant. Clientes FMH	26.527.498,56
	2.1.8.1.1.01.03. - Adiant. Clientes COHAB/FMH	10.774.973,98
	Total MCASP	104.577.629,64
Societária (Lei 6.404/76)	2.1.50 - RECEB P/AMORTIZACAO DIVIDAS	-
	2.1.52 - RECEBIMENTOS ANTECIPADOS - EMPRESA 80	28.729,07
	2.1.55 - RECEBIMENTOS PARA AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS	-
	Total Societário	28.729,07
Distorção verificada entre a contabilidade aplicada ao setor público e societária		104.548.900,57

Fonte: Balancete Consolidado extraído do SOF e Balancete Consolidado Societário – ref. 2023.

Verifica-se uma diferença de R\$ 104.548.900,57 entre os saldos das contas selecionadas do sistema societário e do SOF. Tal divergência se deve, principalmente, pela reclassificação do saldo do grupo de “Adiantamento de Clientes” para o grupo de contas a receber no sistema societário, conforme a Nota Explicativa 17 das demonstrações financeiras.

17. Adiantamentos recebidos de clientes

Considerando o processo de revisão da PECLD e a inclusão da carteira composta por contratos com saldo credor no cálculo, os valores foram reclassificados para o grupo de contas a receber de clientes (nota 5). Isso justifica a redução significativa dos valores para o ano de 2023.

Cabe destacar que tal reclassificação ocorreu para efeito de inclusão da carteira de contratos com saldo credor (Adiantamentos de Clientes) no cálculo da PECLD (Perdas Estimadas em

Créditos de Liquidação Duvidosa) no fechamento das demonstrações financeiras de 2023 do societário.

Destaca-se, ainda, que no grupo de contas “Demais Contas a Pagar” do SOF, tratado no subitem anterior, constam outras contas relativas a adiantamentos de clientes que deveriam ser reclassificadas para o grupo 2.1.8.1.1 - Adiantamentos de Clientes do SOF.

Para a análise dos saldos apresentados foram examinados documentos de suporte de lançamentos selecionados que respaldam os respectivos registros contábeis.

Registre-se, assim como em outros itens desse trabalho, a contabilização intempestiva de eventos na contabilidade aplicada ao setor público, em infringência aos itens 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª ed., no âmbito da contabilidade aplicada ao setor público.

3.9.7. Valores Restituíveis

Em “Valores restituíveis”, integrante do subgrupo “Demais Obrigações a Curto Prazo” do Passivo Circulante na contabilidade pública, são registrados os valores recebidos de locatários do programa “Locação Social” da Sehab, gerenciado pela COHAB, até o efetivo repasse à secretaria. A conta “2.1.8.8.1.99.22.04.002 - FMH - Taxa de Manutenção” registra os valores relativos à taxa de manutenção das despesas condominiais do programa no SOF, totalizando R\$ 10.118.600,46.

Na contabilidade societária, esse registro se dá na conta “2.1.11.14.001 - Taxa de Manutenção” do grupo Créditos a Repassar, totalizando R\$ 9.315.898,13.

A análise dos documentos de suporte de lançamentos contábeis selecionados para teste evidenciou a suportabilidade dos registros em questão.

Contudo, o saldo de “2.1.11.14.001 - Taxa de Manutenção” em Créditos a Repassar do sistema societário, que totaliza R\$ 9.315.898,13, inclui o saldo de R\$ 8.653.185,81 da conta 2.1.11.14.001.001 - Valores Emitidos. Esses valores emitidos não necessariamente foram recebidos, representando um controle histórico das emissões, e estão indevidamente inclusos

no saldo do grupo. Nas análises da auditoria, verificou-se, inclusive, que a conciliação contábil desse grupo desconsidera os valores emitidos e apresenta saldo de R\$ 662.712,32.

Desta forma, tal registro de R\$ 8.653.185,81, por não representar uma obrigação efetiva, não atende ao conceito de passivo consignado no item 4.26 da NBC TG - Estrutura Conceitual²⁹.

Além disso, as contas correspondentes na contabilidade aplicada ao setor público e na contabilidade societária apresentam divergência de R\$ 802.702,33.

Quadro 37 - Valores Restituíveis

Em R\$

Contabilidade Aplicada	Códigos e Descrições das Contas Contábeis	Valor
Setor público (MCASP)	2.1.8.8.1.99.22.04.002 - FMH - Taxa de Manutenção	10.118.600,46
	Total MCASP	10.118.600,46
Societária (Lei 6404/76)	2.1.11.14.001 - Taxa de Manutenção	9.315.898,13
	Total Societária	9.315.898,13
Distorção verificada entre a contabilidade aplicada ao setor público e societária		802.702,33

Fonte: Balancete Consolidado extraído do SOF e Balancete Consolidado Societário – ref. 2023.

Dentre outros fatores que podem concorrer para tal divergência, esta Auditoria identificou lançamentos contábeis intempestivos no SOF, relativos à movimentação da conta de taxa de manutenção do programa Locação Social do exercício de 2022. Essa constatação representa infringência ao MCASP 9ª ed. em relação aos seguintes itens: 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência).

3.9.8. Obrigações Fiscais

As principais obrigações fiscais de COHAB/FMH estão registradas nas contas de impostos diferidos do Passivo Não Circulante. Os valores são transferidos para o Passivo Circulante à medida do efetivo recebimento das receitas, conforme o regime de caixa.

Abaixo, estão as contas de Obrigações Fiscais selecionadas para análise:

²⁹ 4.26 Passivo é uma obrigação presente da entidade de transferir um recurso econômico como resultado de eventos passados.

Quadro 38 - Obrigações Fiscais (MCASP x 6.404/76)

Em R\$

Contabilidade Aplicada	Códigos e Descrições das Contas Contábeis	Valor
Setor Público (MCASP)	2.2.4.1.3.01.01 - COFINS DIFERIDA	54.741.560,06
	2.2.4.1.3.01.02 - PIS/PASEP DIFERIDO	11.868.608,05
	2.2.7.9.1.99.01.00. - COHAB - PROVISÃO P/IMPOSTOS DIFERIDOS	13.809.201,51
	Total MCASP	80.419.369,62
Societária (Lei 6404/76)	2.2.08.04 - PIS N/ CUMULATIVO	9.362.331,36
	2.2.08.05 - COFINS N/ CUMULATIVA	44.095.470,48
	2.2.08.06 - PIS CUMULATIVO	5.054.017,49
	2.2.08.07 - COFINS CUMULATIVA	23.322.863,11
	Total Societário	81.834.682,44
Distorção verificada entre a contabilidade aplicada ao setor público e societária		(1.415.312,82)

Fonte: Balancete Societário e Balancete Público Consolidados – ref. 2023.

Observa-se no quadro acima a diferença de R\$ 1.415.312,82 entre os saldos das contas societárias e públicas. Tal diferença se deve, principalmente, a lançamentos contábeis intempestivos no SOF, como evidenciado a seguir.

No decorrer dos trabalhos de auditoria, foi solicitado à GCONT o encaminhamento das conciliações do grupo de “Impostos Diferidos”, bem como, dos documentos de suporte para os seguintes lançamentos contábeis:

Quadro 39 - Lançamentos do Societário para Análise – Obrigações Fiscais

Em R\$

Data Lote	Num. Lote	Num. Lanç.	Conta	Histórico	Valor
29.12.23	68	4723	2.2.08.05	VR DA COFINS N/CUMULATIVA REGIME DE CAIXA	2.091.559,22
29.12.23	68	4746	2.2.08.05	VR DA COFINS N/CUM. S/RECEITA DE GESTÃO DE CRÉDITO	1.493.478,84
28.04.23	55	3521	2.2.08.05	VR DA COFINS N/CUMULATIVA REGIME DE CAIXA	1.217.306,82
29.12.23	68	4722	2.2.08.04	VR DO PIS N/CUMULATIVO REGIME DE CAIXA	444.231,75
29.12.23	68	4728	2.2.08.04	VR DO PIS N/CUMULATIVO S/RECEITA DE GESTÃO DE CRÉDITO	324.242,12

Fonte: Razão Societário de 2023.

Quadro 40 – Lançamentos do SOF para Análise – Obrigações Fiscais

Em R\$

Data Lanç.	Num. Lanç.	Conta	Descrição	Histórico	Valor
01.04.23	39616	2.2.4.1.3.01.01.	COFINS DIFERIDA	VR DA COFINS N/CUMULATIVA S/RECEITA DE GESTÃO DE CRÉDITO EM 31/12/2022	205.668,80
01.04.23	39618	2.2.4.1.3.01.01.	COFINS DIFERIDA	VR DA COFINS N/CUMULATIVA S/RECEITA DE PRODUÇÃO EM 31/12/2022	94.409,58
01.04.23	40357	2.2.4.1.3.01.02.	PIS/PASEP DIFERIDO	VR DO PIS N/CUMULATIVO S/RECEITA DE GESTÃO DE CRÉDITO EM 31/12/2022	44.651,78
01.04.23	39619	2.2.4.1.3.01.01.	COFINS DIFERIDA	VR DA COFINS N/CUMULATIVA REGIME DE CAIXA EM 31/12/2022	418.449,15
01.04.23	40354	2.2.4.1.3.01.02.	PIS/PASEP DIFERIDO	VR DO PIS N/CUMULATIVO REGIME DE CAIXA EM 31/12/2022	87.759,66

Fonte: Razão SOF de 2023.

A documentação de suporte apresentada respalda os lançamentos contábeis selecionados para análise, entretanto, evidencia a ocorrência de lançamentos intempestivos relacionados às “Obrigações Fiscais” no SOF (**Quadro 40**). Os lançamentos em questão foram efetuados em 31.12.22 na contabilidade societária, conforme o quadro abaixo:

Quadro 41 - Lançamentos Societário 2022 – Obrigações Fiscais Em R\$

Data Lote	Num. Lote	Num. Lanç.	Conta	Histórico	Valor
31.12.22	62	133	2.2.08.05	VR DA COFINS N/CUMULATIVA S/RECEITA DE GESTÃO DE CRÉDITO	205.668,80
31.12.22	62	131	2.2.08.05	VR DA COFINS N/CUMULATIVA S/RECEITA DE PRODUÇÃO	94.409,58
31.12.22	62	115	2.2.08.04	VR DO PIS N/CUMULATIVO S/RECEITA DE GESTÃO DE CRÉDITO	44.651,78
31.12.22	62	110	2.2.08.05	VR DA COFINS N/CUMULATIVA REGIME DE CAIXA	418.449,15
31.12.22	62	109	2.2.08.04	VR DO PIS N/CUMULATIVO REGIME DE CAIXA	87.759,66

Fonte: Razão societário de 2023.

Do mesmo modo, os lançamentos do **Quadro 39** registrados na contabilidade societária em 29.12.23 não foram registrados no SOF em 2023.

Tais constatações representam infringência ao MCASP 9ª ed. em relação aos seguintes itens: 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência), no âmbito da contabilidade aplicada ao setor público.

3.9.9. Provisões

Foram selecionadas para análise as seguintes contas no ciclo contábil de “Provisões para Contingências”:

Quadro 42 - Comparativo de Provisões para Contingências SOF x Societário Em R\$

Contabilidade Aplicada	Códigos e Descrições das Contas Contábeis	Valor
Setor Público (MCASP)	2.2.7.3.1.02.01.00. - PROVISÃO PARA PAGAMENTOS DE AUTUAÇÕES FISCAIS NA ESFERA JUDICIAL NÃO RECORRIDAS	14.292.498,47
	2.2.7.9.1.99.03.00 - COHAB- PROCESSOS JUDICIAIS DIVERSOS	73.891.697,76
	Total MCASP	88.184.196,23
Societária (Lei 6.404/76)	2.2.07.01.171 - FISCAL - DIVS PROCESSOS	597.946,27
	2.2.07.01.178 - PROCESSOS AÇÕES CÍVEIS	212.342.486,99
	Total Societário	212.940.433,26
Distorção verificada entre a contabilidade aplicada ao setor público e societária		(124.756.237,03)

Fonte: Balancete Consolidado extraído do SOF e Balancete Consolidado Societário.

Realizada a análise da documentação encaminhada pela empresa, constatou-se a regularidade dos registros contábeis no âmbito da contabilidade societária diante dos respectivos documentos de suporte, não sendo identificados problemas de classificação contábil ou de manejo das informações contidas na planilha elaborada pela área jurídica.

Verificou-se que a divergência entre os registros das Provisões para Contingências na Contabilidade Pública em relação a Contabilidade Societária se deve, principalmente, aos lançamentos contábeis intempestivos no SOF. Os ajustes das estimativas das provisões do encerramento do exercício de 2022 foram lançados contabilmente no exercício de 2023, enquanto os ajustes do encerramento do exercício de 2023 foram lançados apenas em 2024 na contabilidade pública.

Essas constatações representam infringência ao MCASP 9ª ed. em relação aos seguintes itens: 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência), no âmbito da contabilidade aplicada ao setor público.

3.9.10. Patrimônio Líquido

A COHAB-SP apresentou a seguinte movimentação no Patrimônio Líquido (PL) em 31.12.23:

Quadro 43 - Movimentação do Patrimônio Líquido

Em R\$ mil

Especificação	Capital Social	Adiant. p/ futuro aumento de capital (AFAC)	Reserva de Capital	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Reservas de Lucros	Demais Reservas	Resultados Acum.	Ações/ Cotas Tesouraria	Total
Saldos Iniciais	898.695	-	-	-	-	41.022	73.245	-	1.012.962
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	-	-	-	-	-	(66.907)	-	(66.907)
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	-	-	-	1.728.956	-	1.728.956
Constituição/ Reversão de Reservas	-	-	-	-	-	(2.331)	-	-	(2.331)
Saldos Finais	898.695	-	-	-	-	38.691	1.735.294	-	2.672.679

Fonte: Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido extraído do SOF - ref. 2023.

Em 2023, o saldo final do patrimônio líquido na contabilidade pública foi de R\$ 2,7 bilhões, ao passo que na contabilidade societária foi de R\$ 1,9 bilhões, conforme detalhamento no subitem 3.5.

3.9.10.1. Ajustes de Exercícios Anteriores

Segundo o MCASP 9ª ed., a conta Ajustes de Exercícios Anteriores (AJEAs) registra os efeitos da mudança de critério contábil ou da retificação de erro imputável a exercício anterior que não possam ser atribuídos a fatos subsequentes, integrando a conta Resultados Acumulados.

O item 3, Parte II, MCASP 9ª ed., por sua vez, estabelece que o reconhecimento de ajustes decorrentes de omissões e erros de registros ocorridos em anos anteriores ou de mudanças de critérios contábeis deve ser realizado à conta do patrimônio líquido e evidenciado em notas explicativas.

Os lançamentos no SOF no valor de R\$ 29.320.720,17 e R\$ 27.931.623,57, totalizando o montante de R\$ 57.252.343,74 registrados como ajustes de exercícios anteriores, apresentaram como contrapartida o registro a crédito na conta de provisões 2.2.7.9.1.99.03.00 – COHAB - Processos Judiciais Diversos.

Nos lançamentos da contabilidade societária, foi verificado no histórico contábil que o relatório do setor jurídico se refere à competência do exercício de 2022 (razão da conta 2.2.07.01.178 – Processos Ações Cíveis), o que justificaria o uso da conta de AJEAs para o registro em 2023.

Entretanto, o mesmo fato contábil, no valor de R\$ 57.390.743,29, foi registrado na contabilidade societária como despesa na conta 3.1.06.05.014 – Processos Cíveis Contingência no exercício de 2022.

Em outras palavras, na contabilidade societária as características contábeis da “Tempestividade” e “Competência” foram respeitadas, haja vista a contabilização como despesa incorrida no período de 2022, enquanto na contabilidade aplicada ao setor público não foram respeitadas, haja vista a contabilização como AJEAs (Patrimônio Líquido) em 2023. Assim, houve uma distorção de R\$ 57.252.343,74 na conta de AJEAs na contabilidade aplicada ao setor público.

A distorção no Patrimônio Líquido, especialmente na conta de AJEAs, reflete uma falha no reconhecimento da despesa no período correto de 2022 na contabilidade aplicada ao setor público, o que prejudica a análise da situação patrimonial e das variações patrimoniais entre exercícios, gerando uma série de consequências negativas, tais como: prejuízo à integridade das demonstrações (conciliação entre contabilidade societária e contabilidade aplicada ao setor público), comprometimento dos princípios contábeis fundamentais e distorções nos resultados patrimoniais.

Outro ponto importante é a evidenciação dos ajustes em Notas Explicativas, o item 8.2, “d”, “iv”, Parte V, MCASP 9ª ed., diz o seguinte sobre o tema:

Parte V, item 8.2, “d”, “iv” - A fim de facilitar a compreensão e a comparação das DCASP com as de outras entidades, sugere-se que as notas explicativas sejam apresentadas na seguinte ordem:

[...]

d. Outras informações relevantes, por exemplo:

[...]

iv. Ajustes decorrentes de omissões e erros de registro.

E o art. 176 da Lei Federal 6.404/76, por sua vez, o seguinte:

Art. 176. Ao fim de cada exercício social, a diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil da companhia, as seguintes demonstrações financeiras, que deverão exprimir com clareza a situação do patrimônio da companhia e as mutações ocorridas no exercício:

[...]

§ 5º As notas explicativas devem:

[...]

IV – indicar:

[...]

h) os ajustes de exercícios anteriores (art. 186, § 1º³⁰).

Não foram identificados quadros com os ajustes realizados no exercício e os detalhamentos mais relevantes decorrentes de omissões e erros de registro em Notas Explicativas.

Por fim, a conta de ajustes de exercícios anteriores na contabilidade societária é transitória, em virtude de transferência do valor do ajuste da conta “Ajustes de Exercícios Anteriores” para a

³⁰ Art. 186, § 1º. Como ajustes de exercícios anteriores serão considerados apenas os decorrentes de efeitos da mudança de critério contábil, ou da retificação de erro imputável a determinado exercício anterior, e que não possam ser atribuídos a fatos subsequentes.

conta “Lucros ou Prejuízos Acumulados”, não aparecendo sua movimentação no balancete analítico consolidado societário, o que impossibilita a realização da conciliação de saldos.

3.9.10.2. Reavaliação de Estoques de Terrenos

Em 01.07.23, ocorreu o lançamento na conta de Reserva de Reavaliação de Estoque de Terrenos na contabilidade pública, no valor de R\$ 2.331.165,11. O lançamento em questão se refere à reversão de reavaliação do terreno “ITAQUERA I D” ocorrida em 2019 no valor de R\$ 2.331.165,11, conforme ajuste realizado através do Processo SEI nº 7610.2019.0003554-0, já registrada à época na contabilidade societária.

O ajuste realizado foi corretamente contabilizado em contrapartida à conta de Ajustes de Exercícios Anteriores. No entanto, revela mais uma vez a intempestividade dos lançamentos realizados na contabilidade aplicada ao setor público.

3.10. Demonstração das Variações Patrimoniais

A Demonstração das Variações Patrimoniais (DVP) evidencia as alterações verificadas no patrimônio, resultantes ou independentes da execução orçamentária, e indica o resultado patrimonial do exercício³¹.

As variações patrimoniais aumentativas e diminutivas são transações que promovem alterações nos elementos patrimoniais da entidade do setor público e que afetam o resultado. Essas variações patrimoniais podem ser definidas como:

- a. Variações Patrimoniais Aumentativas (VPA): correspondem a aumentos na situação patrimonial líquida da entidade não oriundos de contribuições dos proprietários;
- b. Variações Patrimoniais Diminutivas (VPD): correspondem a diminuições na situação patrimonial líquida da entidade não oriundas de distribuições aos proprietários.

³¹ MCASP 9ª edição, Parte V – Demonstrações Contábeis Aplicadas ao Setor Público, item 5.1.

3.10.1. Análise VPDs 3.1.1.2.1.01.01 - Vencimentos e Salários e 3.1.2.2.3.01 - Contribuições Previdenciárias – RGPS (SOF)

Em razão de sua natureza jurídica, a COHAB-SP deve obediência à legislação societária (Lei 6.404/76), bem como as disposições da Lei 4.320/64 e MCASP em virtude de ser uma estatal dependente, nos termos definidos no art. 2º, inciso III, LRF. As seguintes diferenças foram verificadas, considerando as contas mais gerais de VPD até a específica sob análise:

Quadro 44 – Conciliação contábil das contas de VPD Em R\$

Contabilidade	Códigos e Descrições das Contas Contábeis	Valor
Setor Público (MCASP)	3.0 - Variação Patrimonial Diminutiva	272.258.428,23
Societária (Lei 6.404/64)	3.1 - Contas de Despesas	699.952.791,23
Distorção verificada entre a contabilidade aplicada ao setor público e societária		(427.694.363,00)
Setor Público (MCASP)	3.1 - Pessoal e Encargos	62.950.450,08
Societária (Lei 6.404/64)	3.1.06.01 - Despesas de Pessoal	69.422.875,45
	3.1.06.02 - Despesas com Encargos Sociais	20.486.163,13
Distorção verificada entre a contabilidade aplicada ao setor público e societária		(26.958.588,50)
Setor Público (MCASP)	3.1.1.2.1.01.01 - Vencimentos e Salários	41.191.630,83
Societária (Lei 6.404/64)	3.1.06.01.001 - Salários e Ordenados	35.961.671,64
	3.1.06.01.001.001 - Horas Normais	233.384,27
	3.1.06.01.001.002 - Horas Extras	
	3.1.06.01.002 - Honorários Diretoria Conselhos	
	3.1.06.01.002.001 - Da Diretoria	2.532.081,87
	3.1.06.01.002.002 - Do Conselho De Administração	588.600,00
	3.1.06.01.002.003 - Do Conselho Fiscal	115.300,00
	3.1.06.01.003 - Gratificações	
	3.1.06.01.003.004 - Da Diretoria	789.859,35
	Total	40.220.897,13
Distorção verificada entre a contabilidade aplicada ao setor público e societária		970.733,70

Fonte: Balancete analítico consolidado SOF e Balancete analítico consolidado societário – ref. 2023.

No que tange às contas mais específicas, a Companhia deve realizar estudo para compatibilizar as contas societárias com àquelas opções de contas disponíveis no PCASP, conforme exemplo no quadro a seguir:

Quadro 45 - Classificação societária x Contas Disponíveis no PCASP

Classificação societária	Opções de contas contábeis no PCASP
3.1.06.01.001 - Salários e Ordenados 3.1.06.01.001.001 - Horas Normais	3.1.1.2.1.01.01 - Vencimentos e Salários
3.1.06.01.001 - Salários e Ordenados 3.1.06.01.001.002 - Horas Extras	3.1.1.2.1.02.03 - Serviços Extraordinários
3.1.06.01.002 - Honorários Diretoria Conselhos 3.1.06.01.002.001 - Da Diretoria	3.1.1.2.1.01.11 - Remuneração de Diretores
3.1.06.01.002 - Honorários Diretoria Conselhos 3.1.06.01.002.002 - Do Conselho de Administração 3.1.06.01.002.003 - Do Conselho Fiscal	3.1.1.2.1.01.07 - Remuneração Participantes de Órgão de Deliberação Coletiva (desdobrando para separar Conselho de Administração e Conselho Fiscal, tal como na contabilidade societária)
3.1.06.01.003 - Gratificações 3.1.06.01.003.004 - Da Diretoria	3.1.1.2.1.01.14 - Gratificação por Exercício de Cargos 3.1.1.2.1.01.16 - Gratificação por Exercício de Funções 3.1.1.2.1.01.32 - Gratificação por Exercício de Cargo em Comissão

Fonte: Balancete analítico consolidado societário e PCASP – ref. 2023.

As divergências verificadas entre os registros contábeis dos sistemas societário e público da COHAB-SP evidenciam falta de conciliação entre os demonstrativos da Lei Federal 6.404/76 e as DCASPs, dificultando o exame da conta 3.1.1.2.1.01.01.00 - Vencimentos e Salários, em infringência, especialmente, ao item 6.2.6 da Parte Geral (verificabilidade) do MCASP 9ª ed.

Embora exista incompatibilidade de prazos entre o fechamento contábil do setor público e do setor privado, a área contábil deveria realizar procedimentos de conciliação e apresentar em notas explicativas as razões das discrepâncias entre os valores, bem como adotar providências no sentido de evitar tais impropriedades. Essas constatações evidenciam falhas de controle interno relacionadas aos registros contábeis no SOF.

Com relação às contribuições ao RGPS, foram encaminhados os documentos de suporte, resumidos no quadro a seguir:

Quadro 46 - Quadro das Contribuições RGPS Devidas e Repassadas

Em R\$

Mês de Competência	Valor das Contribuições (R\$)				Total de Contribuições (R\$) (C=A+B)	
	Patronal (A)		Servidor Ativo (B)		Valor Devido relativo ao Mês de Referência	Valor Repassado relativo ao Mês de Referência
	Valor Devido relativo ao Mês de Referência	Valor Repassado relativo ao Mês de Referência	Valor Devido relativo ao Mês de Referência	Valor Repassado relativo ao Mês de Referência		
Janeiro	1.001.223,06	1.001.223,06	249.558,04	249.558,04	1.250.781,10	1.250.781,10
Fevereiro	970.574,24	970.574,24	249.145,40	249.145,40	1.219.719,64	1.219.719,64
Março	1.016.356,22	1.016.356,22	254.673,11	254.673,11	1.271.029,33	1.271.029,33
Abril	966.125,85	966.125,85	254.384,27	254.384,27	1.220.510,12	1.220.510,12
Maio	965.409,21	965.409,21	251.739,31	251.739,31	1.217.148,52	1.217.148,52

Mês de Competência	Valor das Contribuições (R\$)				Total de Contribuições (R\$) (C=A+B)	
	Patronal (A)		Servidor Ativo (B)			
	Valor Devido relativo ao Mês de Referência	Valor Repassado relativo ao Mês de Referência	Valor Devido relativo ao Mês de Referência	Valor Repassado relativo ao Mês de Referência	Valor Devido relativo ao Mês de Referência	Valor Repassado relativo ao Mês de Referência
Junho	979.846,43	979.846,43	250.163,43	250.163,43	1.230.009,86	1.230.009,86
Julho	1.095.171,75	1.095.171,75	265.450,86	265.450,86	1.360.622,61	1.360.622,61
Agosto	1.010.293,48	1.010.293,48	256.279,12	256.279,12	1.266.572,60	1.266.572,60
Setembro	997.090,44	997.090,44	255.619,72	255.619,72	1.252.710,16	1.252.710,16
Outubro	1.081.072,00	1.081.072,00	262.217,23	262.217,23	1.343.289,23	1.343.289,23
Novembro	1.109.464,92	1.109.464,92	265.116,63	265.116,63	1.374.581,55	1.374.581,55
Dezembro	1.110.701,87	1.110.701,87	265.430,54	265.430,54	1.376.132,41	1.376.132,41 ³²
13º Sal	872.232,28	872.232,28	236.876,05	236.876,05	1.109.108,33	1.109.108,33
Total (I)	13.175.561,75	13.175.561,75	3.316.653,71	3.316.653,71	16.492.215,46	16.492.215,46

Fonte: Demonstrativo das contribuições regulares (servidores e patronal) devidas e efetivamente repassadas ao RGPS no exercício – ref. 2023.

O confronto do registro contábil por apropriação de competência da conta de VDP 3.1.2.2.3.01.00 - Contribuições Previdenciárias – RGPS e o demonstrativo das contribuições devidas (patronal) por competência resultou em uma diferença de R\$ 1,1 milhão:

Quadro 47 - Registro contábil x Demonstrativo das Contribuições RGPS Em R\$

Registro contábil na conta de VPD 3.1.2.2.3.01.00 - Contribuições Previdenciárias – RGPS	Demonstrativo das contribuições regulares (patronal) devidas por competência	Diferença
12.064.859,88	13.175.561,75	1.110.701,87

Fonte: Balancete analítico consolidado SOF e Demonstrativo das contribuições regulares (servidores e patronal) devidas e efetivamente repassadas ao RGPS no exercício – ref. 2023.

Nesse sentido, observa-se que o registro por competência na conta de VPD 3.1.2.2.3.01.00 - Contribuições Previdenciárias – RGPS foi pelo valor total pago (R\$ 13.175.561,75 - R\$ 1.376.132,41 = R\$ 12.064.859,88) e não pelo valor devido por competência no exercício de 2023³³.

O procedimento padrão seria apropriar o valor total de R\$ 13.175.561,75 na conta de VPD 3.1.2.2.3.01.00 - Contribuições Previdenciárias – RGPS e o valor de R\$ 1.376.132,41 em conta de passivo em 31.12.23 no SOF (as obrigações previdenciárias estão zeradas no SOF, gerando

³² O pagamento no valor de R\$ 1.376.132,41 foi realizado em 19.01.24.

³³ Foram apropriados por competência, decorrentes das despesas registradas em 3.1.2.2.3.01.00 - Contribuições Previdenciárias - RGPS, o valor total de R\$ 12.064.859,88, de um total de R\$ 14.258.599,16 registrado na conta 2.1.1.4.3.01.01.02.000 – Contribuições ao RGPS sobre Salários e Remunerações (P).

uma subavaliação no SOF em 31.12.23). O procedimento de registrar em conta do passivo o valor de R\$ 1.376.132,41 ocorreu na contabilidade societária em 31.12.23.

Assim, os testes efetuados permitiram concluir pela adequada suportabilidade dos saldos escriturados como 3.1.2.2.3.01.00 - Contribuições Previdenciárias – RGPS em 31.12.23, no valor total de R\$ 12,1 milhões, abrangendo as contribuições mensais do regime geral de previdência social (RGPS) acumulado até dezembro/23 e lastreadas em comprovantes de pagamentos.

3.10.2. Análise VPDs 3.6.1.7.1.02.00 - Ajuste para Perdas em Clientes e 3.6.1.7.4.99.00 - Ajuste para Perdas de Demais Créditos a Receber (SOF)

No exercício de 2023, foi realizada mudança na metodologia de apuração das Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD), adotada no mesmo exercício na contabilidade societária, porém só foi refletida na contabilidade pública no exercício de 2024. Tal fato culmina em infringência ao subitem 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª ed. Além disso, houve dificuldade no exame da conta de VPD 3.6.1.7.1.02.00 - Ajuste para Perdas em Clientes e conta redutora do ativo associada 1.2.1.1.1.99.02.01.000 - (-) Ajuste de Perdas de Clientes (SOF) em razão das divergências de informações entre setor público e privado, em prejuízo ao item 6.2.6 da Parte Geral (verificabilidade).

Com relação à conta 3.6.1.7.4.99.00 - Ajuste para Perdas de Demais Créditos a Receber, instada a se manifestar a respeito da metodologia para reconhecimento, a COHAB-SP informou que a conta estava sendo utilizada inadequadamente para o registro de estorno de atualização monetária e subsídios concedidos relacionados aos recebíveis, em prejuízo à característica qualitativa denominada de “Compreensibilidade”, disposta no item 6.2.3 da Parte Geral do MCASP 9ª ed.

3.11. Demonstração do Resultado Abrangente

A Demonstração de Resultado Abrangente (DRA) tem por objetivo demonstrar as alterações ocorridas a partir do lucro (prejuízo) do exercício de uma empresa dentro de um período. No exercício de 2023, a DRA apresentou as seguintes informações:

Quadro 48 - DRA

Em R\$ mil

Descrição	Valor
Lucro (Prejuízo) do Exercício	866.038
Outros Resultados Abrangentes	-
Resultado Abrangente Total	866.038
Resultado Abrangente Atribuíveis aos:	
Acionistas da COHAB	866.038
Acionistas não controladores	-
Resultado Abrangente do Exercício	866.038

Fonte: Demonstração de Resultado Abrangente (contabilidade societária) – ref. 2023.

Foi constatado um lucro de R\$ 866,0 milhões, evidenciando um desempenho positivo no período. Ademais, não houve registro de Outros Resultados Abrangentes, o que indica a ausência de ajustes patrimoniais ou de ganhos/perdas não operacionais significativos. Todo o resultado abrangente foi atribuído integralmente aos acionistas da COHAB-SP, sem participação de acionistas não controladores, refletindo a estrutura de controle majoritário da Companhia pela PMSP.

A estrutura da Demonstração do Resultado Abrangente (p. 25, peça 1) está aderente às disposições da NBC TG 26 do CFC.

3.12. Demonstração dos Fluxos de Caixa

A Demonstração do Fluxos de Caixa (DFC) evidencia as entradas e saídas de recursos do Caixa e dos Equivalentes de Caixa da entidade. Apresenta-se, a seguir, um resumo da DFC do exercício de 2023 da COHAB-SP, incluindo o FMH, conforme Demonstrativos Contábeis publicados e extraídos do SOF:

Quadro 49 - Resumo da DFC em 31.12.23

Em R\$ mil

Descrição	Societário (Lei 6.404/76)	Público (Lei 4.320/64)	Diferença
	2023	2023	
Atividades Operacionais			
Caixa Gerado na Atividade Operacional	498.638	758.213	(259.575)
Atividades de Financiamentos			
Caixa Gerado na Atividade de Financiamento	(1.239)	-	(1.239)
Atividades de Investimentos			
Caixa Consumido na Atividade de Investimento	-	(260.795)	260.795
Varição do disponível no período	497.399	497.418	(19)
Saldos no início do exercício	204.756	204.737	19
Saldos no final do exercício	702.155	702.155	-

Fonte: Demonstrações Financeiras Consolidadas da COHAB-SP – ref. 2023.

Em 2023, na contabilidade societária, o caixa gerado pelas atividades operacionais da COHAB-SP totalizou R\$ 498,6 milhões, enquanto as atividades de financiamento registraram um consumo de R\$ 1,2 milhão. Esses valores divergem dos registros na contabilidade pública, que apontam uma geração de caixa de R\$ 758,2 milhões nas atividades operacionais, ausência de geração de caixa em atividades de financiamento e um consumo de R\$ 260,8 milhões nas atividades de investimento. Apesar dessas diferenças, o saldo final de caixa apresentou paridade entre as duas demonstrações.

Dessa forma, a COHAB-SP, em conjunto com o FMH, iniciou o exercício de 2023 com o saldo de caixa de R\$ 204,7 milhões e terminou com R\$ 702,1 milhões, representando uma geração de caixa de R\$ 497,4 milhões no exercício.

A estrutura da Demonstração dos Fluxos de Caixa Societária (pp. 27/28, peça 1) está aderente às disposições da Lei Federal 6.404/76, observadas as exigências contidas nas Normas Brasileiras de Contabilidade NBC TG 26 e NBC TG 03 do CFC.

3.13. Balanço Financeiro

A demonstração evidencia, conforme o art. 103 da Lei Federal 4.320/64, as receitas e despesas orçamentárias e os recebimentos e pagamentos de natureza extraorçamentária, conjugados com os saldos em espécie provenientes do exercício anterior e os que se transferem para o exercício seguinte.

A estrutura da demonstração (p. 29, peça 1) está aderente às disposições da IPC 06 e ao item 3.4 da Parte V do MCASP 9ª ed.

3.14. Balanço Orçamentário

O Balanço Orçamentário (BO) demonstra as receitas previstas e as despesas fixadas em confronto com as realizadas, com o objetivo de apresentar o resultado orçamentário do exercício, conforme estabelecido no art. 102 da Lei Federal 4.320/64.

A estrutura da demonstração (pp. 30/32, peça 1) está aderente às disposições da Instrução de Procedimentos Contábeis (IPC) 07 e ao item 2.4 da Parte V do Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público (MCASP) 9ª ed.

4. ASPECTOS DE CONFORMIDADE

Além do exame dos aspectos financeiros das demonstrações consolidadas de 2023 elaboradas pela COHAB-SP, foi avaliada a conformidade com ditames legais vigentes, especificamente quanto:

- ao limite de 60% do orçamento para realização de despesas com pessoal pelas empresas públicas, sociedades de economia mista e respectivas subsidiárias das quais o Município de São Paulo detenha o controle;
- ao cumprimento do art. 60 da Lei Federal 4.320/64 (realização de despesa sem prévio empenho);
- às diretrizes previstas na Lei de instituição do FMH (Lei Municipal 11.632/94) quanto à aplicação dos recursos do Fundo; e
- ao cumprimento de exigências das legislações federais, municipais e de produção própria referentes à transparência.

4.1. Limite de 60% do orçamento para realização de despesa com pessoal

O art. 19 do Decreto Municipal 58.093/18 estabelece o limite de 60% do orçamento para realização de despesas com pessoal pelas empresas públicas, sociedades de economia mista e respectivas subsidiárias das quais o Município de São Paulo detenha o controle, nos seguintes termos:

Art. 19 - As entidades mencionadas neste decreto deverão realizar adequações em seus quadros de pessoal, promovendo a extinção dos contratos de trabalho, sempre que se verificar excesso de pessoal e/ou a despesa com pessoal **ultrapassar 60% (sessenta por cento) do orçamento**, ou verificada a sua insustentabilidade financeira pela fonte pagadora, bem como nos casos de insuficiência financeira de desempenho individual.

§ 1º As entidades terão o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para as adequações mencionadas no “caput” deste artigo. (Grifos nossos)

Para fins de cálculo, foi considerado o orçamento efetivamente realizado, ou seja, todas as receitas realizadas, incluindo as transferências financeiras do PMSP e as despesas empenhadas no grupo de natureza de despesa (GND) “Pessoal e Encargos Sociais” no exercício.

Assim sendo, foi realizado o cálculo do percentual da despesa de pessoal, conforme quadro a seguir:

Quadro 50 - Despesas com Pessoal em 2023		Em R\$ mil
Descrição	Valor	
Receita Orçamentária Realizada (a)	538.763	
Transferência Financeira Recebida da PMSP (b)	884.982	
Total das Receitas Orçamentárias e Transferências Financeiras (a + b) = (c)	1.423.745	
Despesa com Pessoal e Encargos Sociais Empenhados (GND 31000000) (d)	72.325	
Percentual da Despesa com Pessoal (d / c)	5,1%	

Fonte: Balanço Orçamentário, Balanço Financeiro e Relatório da Execução Orçamentária Agrupado por Conta Despesa – ref. 2023.

Salienta-se que a COHAB-SP está incluída no Orçamento Fiscal da PMSP, em razão de sua condição de empresa estatal dependente, pela sua incapacidade de gerar receitas operacionais suficientes para cobrir as suas despesas. As transferências financeiras realizadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, em 2023, foram de R\$ 885,0 milhões.

Dessa forma, o percentual de despesa com pessoal não ultrapassou 60% (sessenta por cento) do orçamento, em conformidade com o art. 19 do Decreto Municipal 58.093/18.

4.2. Cumprimento do art. 60 da Lei Federal 4.320/64

Por se tratar de uma empresa estatal dependente, a COHAB-SP está sujeita tanto às normas da legislação privada, conforme a Lei Federal 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações), quanto às disposições da legislação pública, estabelecidas na Lei Federal 4.320/64, que regula as finanças públicas no Brasil. Isso implica a necessidade de observar, simultaneamente, as obrigações empresariais típicas do setor privado e as regras orçamentárias e financeiras impostas ao setor público.

O art. 60 da Lei Federal 4.320/64 estabelece que "é vedada a realização de despesa sem prévio empenho", o que significa que toda despesa pública deve ser previamente registrada e autorizada por meio do empenho, um ato formal que reserva parte do orçamento para cobrir uma obrigação financeira.

Assim, o empenho garante que a despesa está devidamente prevista no orçamento e que existem recursos disponíveis para seu pagamento, de forma que a ausência desse procedimento compromete a legalidade, a transparência e o controle, sob a perspectiva das finanças públicas.

Nesse sentido, para realização de um pagamento, deve a COHAB-SP realizar o prévio empenho para fins de registro no sistema orçamentário.

Foram identificados pagamentos que deveriam passar pela execução orçamentária, mas por problemas temporários de disponibilidade orçamentária foram lançados na conta contábil “1.1.3.8.1.99.63.00 – Débitos Pagos a Regularizar”, que registrou um valor de R\$ 6,3 milhões em 31.12.22 e R\$ 6,7 milhões em 31.12.23.

Diante do acréscimo verificado na referida conta contábil ao final do exercício de 2023, constatou-se realização de pagamentos sem o prévio empenho como já verificado em exercícios anteriores, em desacordo com o art. 60 da Lei Federal 4.320/64.

4.3. Lei Municipal 11.632/94

A Lei Municipal 11.632/94, que autorizou a instituição do Fundo Municipal de Habitação junto à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, estabeleceu em seu artigo 10 as finalidades e diretrizes do fundo.

DAS FINALIDADES E DIRETRIZES GERAIS

Art. 10 – O Fundo Municipal de Habitação terá por objetivo centralizar recursos destinados às atividades referentes à política habitacional de interesse social, contribuindo para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições habitacionais de assentamentos populacionais de baixa renda, visando a:

I – Custear a produção e comercialização de unidades habitacionais, de lotes urbanizados e de sua infra-estrutura básica, bem como a recuperação e melhoria das condições de vida nas favelas, cortiços e outras formas degradadas de habitação;

II – Propiciar a aquisição de materiais de construção e estimular a utilização de processos alternativos para melhoria e barateamento das unidades habitacionais;

III - propiciar a produção de moradias, direta ou indiretamente, para utilização sob a forma de locação social ou arrendamento residencial com opção de compra.(Redação dada pela Lei nº 13.509/2003)

IV - propiciar a locação de imóveis de terceiros, para fins de moradia, oferecendo inclusive, se necessário, garantia no contrato de locação;(Incluído pela Lei nº 13.741/2004)

§ 1º - Para a consecução dos seus objetivos, o Fundo poderá, complementarmente:

I - propiciar a aquisição antecipada de imóveis para assegurar a implementação de programas habitacionais;(Redação dada pela Lei nº 13.509/2003)

II – Conceder financiamento para infra-estrutura básica e equipamentos comunitários necessários aos programas habitacionais, desde que sejam alocados ao Fundo recursos específicos para esse fim;

III - conceder linhas de crédito para a aquisição de moradia e para a viabilização do adequado aproveitamento do solo urbano, quando vinculado aos objetivos da presente lei; (Redação dada pela Lei nº 13.741/2004)

IV - firmar convênios e parcerias com entidades públicas ou privadas, inclusive instituições financeiras, com o aporte de recursos, mesmo sob a forma de bens imóveis, para subsidiar programas habitacionais por elas desenvolvidos, desde que os programas sejam de interesse social e adequados às diretrizes, princípios e critérios de seleção da demanda estabelecidos nesta lei para utilização dos recursos do Fundo; (Incluído pela Lei nº 13.509/2003)

V - alienar imóveis às entidades conveniadas a que se refere o inciso IV deste parágrafo, por doação ou mediante a aplicação de redutor ao valor de mercado do imóvel, para uso exclusivo nos Programas Habitacionais de Interesse Social destinados às famílias de baixa renda. (Incluído pela Lei nº 13.509/2003)

§ 2º - À aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação, observará as prioridades estabelecidas pelo Conselho, que definirá, para tanto, os parâmetros e critérios de alocação dos seus recursos, considerando, primordialmente, os dados relativos às necessidades habitacionais e aos perfis de renda da população a ser atendida. (grifos nossos)

A Lei Orçamentária do exercício de 2023 (Lei Municipal 17.876/22) estabeleceu para o FMH orçamento de R\$ 472,7 milhões.

Apresenta-se no quadro abaixo a execução orçamentária do FMH no exercício de 2023 segregada por projeto/atividade:

Quadro 51 – Execução orçamentária por projeto/atividade Em R\$

Projeto/atividade	Orçado	Atualizado	Empenhado	Liquidado	% Liquidado
2611 - Administração da Carteira Imobiliária	22.609	22.014	21.725	17.989	2,7
3353 - Ampliação, Reforma e Requalificação de Unidades Habitacionais	11.056	27.664	22.540	13.688	2,1
3354 - Construção de Unidades Habitacionais	601	1.245	1.244	-	-
3358 - Locação Social	1.244	744	737	732	0,1
4353 - Manutenção de Unidades Habitacionais	3.484	4.804	4.352	2.859	0,4
3340 - Programa Pode Entrar	427.740	719.339	718.264	617.712	94,3
1276 - Projetos e Ações de Apoio Habitacional	4.000	3.700	3.690	1.839	0,3
3356 - Regularização Fundiária	1.977	1.457	1.317	544	0,1
Total	472.711	780.967	773.869	655.363	100,0

Fonte: Ábaco 05.09.24.

Observa-se que o projeto mais relevante foi o 3340-Programa Pode Entrar que, após suplementações orçamentárias, apresentou orçamento atualizado de R\$ 719,3 milhões, tendo

empenhos de R\$ 718,3 milhões e liquidação de R\$ 617,7 milhões, representando 94,3% do total liquidado pelo FMH em 2023.

O Programa Pode Entrar é um programa que busca facilitar o acesso ao sistema habitacional do município, com a construção inicial de 14 mil unidades habitacionais.

Quadro 52 - Programa Pode Entrar

Em R\$

Conta despesa	Orçado	Atualizado	Empenhado	Liquidado
44906100 - Aquisição de Imóveis	-	199.434	199.434	199.434
44916100 - Aquisição de Imóveis	50.000	39.599	39.599	39.599
33919200 - Despesas de Exercícios Anteriores	-	-	-	-
44909200 - Despesas de Exercícios Anteriores	-	382	382	382
44905100 - Obras e Instalações	304.651	456.835	455.760	355.208
44904800 - Outros Auxílios Financeiros a Pessoas Físicas	50.000	-	-	-
33913900 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	23.089	23.089	23.089	23.089
Total	427.740	719.339	718.264	617.712

Fonte: Ábaco 05.09.24

Observa-se que as despesas mais relevantes do Programa Pode Entrar no âmbito do FMH, em 2023, foram “Obras e Instalações” e “Aquisição de Imóveis” com despesas liquidadas de R\$ 355,2 milhões e R\$ 239,0 milhões, respectivamente.

Entre os demais projetos/atividades do FMH em 2023, conforme Quadro 51, destacam-se “Administração da Carteira Imobiliária” e “Ampliação, Reforma e Requalificação de Unidades Habitacionais” com valores liquidados de R\$ 18,0 milhões e R\$ 13,7 milhões, respectivamente.

A principal despesa de “Administração da Carteira Imobiliária” se refere à remuneração da COHAB-SP pela operação das atividades do fundo, totalizando R\$ 14,6 milhões liquidados em 2023.

Dessa forma, conclui-se que as atividades e projetos do FMH em 2023 são compatíveis com as finalidades e diretrizes previstas no art. 10 da Lei Municipal 11.632/94.

4.4. Transparência

As Leis Federais 12.527/11 e 13.303/16, assim como o Decreto Municipal 58.093/18, determinam uma série de obrigações no que tange à transparência, aplicáveis para todas as empresas estatais.

A COHAB-SP divulga suas informações por meio de seu site, concentrando os dados nos links “ACESSO À INFORMAÇÃO”³⁴ e “TRANSPARÊNCIA SÃO PAULO”³⁵.

Uma vez realizados testes para verificar o cumprimento dos requisitos normativamente exigidos, foram constatadas as seguintes inconformidades em relação às divulgações no site da COHAB-SP:

- Não há divulgação de registros de repasses ou transferências de recursos financeiros em local de fácil acesso, em inconformidade ao caput e inciso II do §1º do art. 8º da Lei Federal 12.527/11.
- Alguns links dos editais de licitações estão expirados ou bloqueados e não há acesso a algumas publicações. Além disso, não estão disponibilizados os resultados das licitações, em infringência ao inciso IV do §1º do art. 8º da Lei Federal 12.527/11 e ao art. 86, caput, da Lei Federal 13.303/16.
- O selo de acessibilidade digital está com validade expirada desde 13.02.22 em inconformidade com o inciso VIII, §3º do art. 8º da Lei Federal 12.527/11.
- O Relatório de Sustentabilidade divulgado é do exercício de 2019, portanto, está desatualizado, em infringência ao inciso IX, art. 8º da Lei Federal 13.303/16.
- A publicação dos contratos e do orçamento não apresenta informação completa mensal atualizada sobre a execução, em infringência ao art. 88 da Lei Federal 13.303/16.

³⁴ <https://cohab.sp.gov.br/AcessoInformacao.aspx> - Acesso em 02.09.24.

³⁵ http://transparencia.prefeitura.sp.gov.br/adm_indireta/cohab-sp/ - Acesso em 02.09.24.

- Com exceção do Calendário de Reuniões de 2023 do Conselho de Administração, não foram divulgadas as Atas, calendário de reuniões, pautas, registros de presença e sumário das atas dos Órgãos Colegiados da COHAB-SP, em infringência ao art. 3º, § 3º, incisos III a VI do Decreto Municipal 58.093/18.

Dessa forma, conclui-se pela incompletude na transparência das informações da Companhia.

5. COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em 23.09.24, foram apresentados os resultados preliminares das análises das contas consolidadas da COHAB-SP, referentes ao exercício de 2023, as quais forneceram uma visão inicial e geral das constatações obtidas, como parte dos procedimentos prévios à emissão do relatório final de auditoria, em conformidade com as normas estabelecidas nas NBASPs.

Em resposta aos resultados preliminares apresentados, a parte responsável concordou com praticamente todos os achados de auditoria, porém fez comentários adicionais por escrito.

A GCONT apresentou considerações em relação ao apontamento de registros contábeis intempestivos na conta de “Provisões” do SOF, subitem **3.9.9**.

Alega que o relatório da área jurídica com os ajustes para o fechamento do exercício de 2022 foi enviado em 11.04.23, inviabilizando o registro das provisões de contingências no SOF dentro do exercício de 2022, pois o fechamento do sistema teria ocorrido em 16.01.23, conforme cronograma da Secretaria da Fazenda.

Esta Auditoria levou em consideração as ponderações do gestor na análise do item, contudo, tais argumentos não foram capazes de alterar nosso entendimento, uma vez que as infringências consignadas são factuais. Ressalte-se que os prazos estabelecidos pela GCONT para o encaminhamento das informações nos exercícios de 2022 e de 2023 pela área jurídica foram 31.01.23 e 31.01.24, respectivamente, impossibilitando o registro das provisões tempestivamente no SOF.

6. PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTOS

Com base nas evidências colhidas durante a execução da auditoria, sugere-se ao Pleno do TCMSP as propostas de encaminhamentos a seguir.

6.1. Propostas de Determinação

6.1.1. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 2 anos, providências com vistas a elaborar as Demonstrações Financeiras Consolidadas com eliminação das transações recíprocas, por estar em desacordo com o art. 50, inciso III da LRF (subitem **3.4**).

6.1.2. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 2 anos, providências com vistas a evitar a utilização de designação genérica de contas contábeis (e superiores a 10% do grupo de conta) na contabilidade aplicada ao setor público, por estar em desacordo com o MCASP 9ª ed., Parte Geral, item 6.2.3 e Parte IV, item 3.5.4 "e", NBC TSP EC, item 3.17 e, por analogia, ao art. 176, § 2º da Lei 6.404/76. (subitem **3.6**).

6.1.3. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 2 anos, providências com vistas a divulgar as informações exigidas pelo MCASP relativas ao Balanço Orçamentário, por estar em desacordo com o MCASP 9ª ed., Parte V, item 2.3, subitens "e", "f", "h", "i" e "j" (subitem **3.7**).

6.1.4. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 2 anos, providências com vistas a solucionar a ausência de relatórios com os prazos de vencimentos dos títulos a receber das contas relacionadas a clientes e empréstimos e financiamentos concedidos, com o objetivo de subsidiar a contabilidade de informações confiáveis, tempestivas e úteis para o respectivo registro de transferência entre contas de longo para curto prazo, por estar em desacordo com a característica qualitativa denominada de "verificabilidade", nos termos do item 6.2.6, Parte Geral, MCASP 9ª ed. e item 3.26 da NBC TSP EC (subitem **3.9.2.1**).

6.1.5. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 2 anos, providências com vistas a solucionar as distorções verificadas em contas de créditos a receber (SOF), com o objetivo de aperfeiçoar os controles gerenciais e conciliar as contas da contabilidade societária e aplicada ao setor público, sem prejuízo de buscar soluções de fluxos de informações contábeis automatizadas de modo a facilitar os trabalhos da contabilidade, por estar em desacordo com os

itens 6.2.2, Parte Geral (representação fidedigna), 6.2.3, Parte Geral (compreensibilidade), 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade), 6.2.6, Parte Geral (verificabilidade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª ed. (subitem **3.9.2.12**).

6.1.6. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 1 ano, providências com vistas a registrar tempestivamente as transações e eventos relacionados aos “Estoques” na contabilidade aplicada ao setor público, por estar em desacordo com os itens 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª ed. (subitem **3.9.3**).

6.1.7. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 1 ano, providências com vistas a divulgar em Notas Explicativas o valor justo das propriedades para investimento caso continue a adotar o método de custo e nos casos excepcionais descritos no item 53, quando a entidade não puder mensurar o valor justo da propriedade para investimento com confiabilidade, deve divulgar (i) descrição da propriedade para investimento; (ii) explanação da razão pela qual o valor justo não pode ser mensurado com confiabilidade; e (iii) se possível, o intervalo de estimativas dentro do qual seja altamente provável que o valor justo venha a recair, por estar em desacordo com os termos previstos no item 79 da NBC TG 28 (subitem **3.9.4.1**).

6.1.8. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 1 ano, providências com vistas a realizar os ajustes necessários para registro das depreciações e/ou eventuais reduções a valor recuperável para as propriedades para investimentos caso continue a adotar o método de custo, por estar em desacordo com o item 6.2.2, Parte Geral, MCASP 9ª ed., itens 3.10 e 3.26 da NBC TSP EC, item 65 da NBC TSP 06 e item 56 da NBC TG 28 (subitem **3.9.4.2**).

6.1.9. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 1 ano, providências com vistas a realizar os ajustes necessários para reclassificação das contas Poupança Promitente - Comprador FMH e Poupança Promitente - Comprador FMH/COHAB (SOF) como Adiantamento de Clientes, por estar em desacordo com os itens 6.2.2, 6.2.3 e 6.2.6, Parte Geral, MCASP 9ª ed. e itens 3.10, 3.17 e 3.26 da NBC TSP EC (subitem **3.9.5**).

6.1.10. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 1 ano, providências com vistas a registrar tempestivamente as transações e eventos relacionados aos “Adiantamentos de

Clientes” no SOF, por estar em desacordo com os itens 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª ed. (subitem **3.9.6**).

6.1.11. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 1 ano, providências com vistas a excluir do Balancete Contábil contas que representam um controle histórico de prestações emitidas da conta 2.1.11.14.001.001 - Valores Emitidos do grupo Créditos a Repassar do sistema societário por não representar um passivo, por estar em desacordo com o item 4.26 da NBC TG - Estrutura Conceitual. (subitem **3.9.7**).

6.1.12. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 1 ano, providências com vistas a registrar tempestivamente as transações e eventos relacionados aos “Valores Restituíveis” no SOF, por estar em desacordo com os itens 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª ed. (subitem **3.9.7**).

6.1.13. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 1 ano, providências com vistas a registrar tempestivamente as transações e eventos relacionados às “Obrigações Fiscais” no SOF, por estar em desacordo com os itens 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª ed. (subitem **3.9.8**).

6.1.14. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 1 ano, providências com vistas a registrar tempestivamente as transações e eventos relacionados às “Provisões para Contingências” no SOF, por estar em desacordo com os itens 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª ed. (subitem **3.9.9**).

6.1.15. Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 1 ano, providências com vistas a disponibilizar e atualizar informações obrigatórias no site da Companhia e/ou no Portal da Transparência, por estar em desacordo com os incisos II e IV do §1º e inciso VIII do §3º do art. 8º da Lei Federal 12.527/11; inciso IX do art. 8º, art. 86, caput, e art. 88 da Lei Federal 13.303/16; e art. 3º, § 3º, incisos III a VI do Decreto Municipal 58.093/18 (subitem **4.4**).

6.2. Propostas de Recomendação

6.2.1. Recomendar à COHAB-SP que avalie a sugestão de adotar providências com vistas a incluir nas notas explicativas publicadas em conjunto com as Demonstrações Financeiras,

emitidas segundo a Lei Federal 6.404/76, conciliação dos valores destas com aqueles relativos aos demonstrativos levantados pela ótica da Lei Federal 4.320/64 e obtidos via SOF (subitem 3.5).

6.2.2. Recomendar à COHAB-SP, que avalie a sugestão de adotar o seguinte procedimento: DITEC (Diretoria Técnica e de Patrimônio) enviar informações atualizadas e apropriadas dos custos e status dos Terrenos para a GCONT (Gerência de Contabilidade) de forma regular e automática, com vistas a garantir que as demonstrações financeiras apresentem informações fidedignas (subitem 3.9.3).

6.2.3. Recomendar à COHAB-SP, que avalie a sugestão de solicitar desenvolvimento de sistema patrimonial com um módulo específico para propriedades para investimentos para cadastro dos bens imóveis com informações gerais, endereço, SQL, entre outras informações relevantes para sua identificação, além do cálculo mensal automático da depreciação para fins de registro, de acordo com a política contábil de vida útil dos bens adotada pela Companhia com vistas a aperfeiçoar os controles internos, melhorar a característica contábil da verificabilidade e facilitar os trabalhos da área de contabilidade (subitem 3.9.4).

6.2.4. Recomendar à COHAB-SP, que avalie a sugestão de modificar a mensuração de todas as propriedades classificadas como propriedades para investimento para o método de valor justo, se não houver qualquer tipo impedimento comprovado na confiabilidade de mensuração por valor justo, com vistas a compatibilizar as normas contábeis (MCASP, NBC TSP 06 e NBC TG 28 (R4)) e resultar em apresentação mais apropriada das operações na estrutura de relatório financeiro aplicável (subitem 3.9.4.1).

6.3. Propostas de Ciência

6.3.1. Dar ciência à COHAB-SP sobre a falta de publicação das demonstrações financeiras em jornal de grande circulação, contrariando o art. 289 da Lei Federal 6.404/76, com vistas à adoção de providências internas que previnam a ocorrência de outras semelhantes (subitem 3.2).

6.3.2. Dar ciência à COHAB-SP sobre o atraso na aprovação, pela Assembleia Geral Ordinária, das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício de 2023, contrariando o disposto no art.

132 da Lei 6.404/76, com vistas à adoção de providências internas que previnam a ocorrência de outras semelhantes (subitem **3.3**).

6.3.3. Dar ciência à COHAB-SP sobre o desrespeito das características contábeis da “Tempestividade” e “Competência” na contabilidade aplicada ao setor público, identificado nos exames realizados nas movimentações cruzadas dos lançamentos (societária e pública) relacionados ao reconhecimento das contingências dos processos cíveis, o que afronta o disposto nos itens 6.2.3, Parte Geral e 1.2, Parte V, MCASP 9ª ed., com vistas à adoção de providências internas que previnam a ocorrência de outras semelhantes (subitem **3.9.10**).

6.3.4. Dar ciência à COHAB-SP acerca da necessidade de detalhamento e evidenciação das movimentações mais relevantes no exercício dos ajustes de exercícios anteriores, identificados nos exames realizados na referida conta, o que afronta o disposto nos item 3, Parte II e item 8.2, “d”, “iv”, Parte V do MCASP 9ª ed. e art. 176, § 5º, IV, “h” da Lei Federal 6.404/76, com vistas à adoção de providências internas que previnam a ocorrência de outras semelhantes (subitem **3.9.10.1**).

6.3.5. Dar ciência à COHAB-SP sobre a necessidade de conciliação das contas contábeis da contabilidade societária e aplicada ao setor público, identificada nos exames realizado nas contas de VPD 3.1.1.2.1.01.01.00 - Vencimentos e Salários e de passivos associados, o que afronta o disposto nos itens 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade), 6.2.6 da Parte Geral (verificabilidade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª ed., com vistas à adoção de providências internas que previnam a ocorrência de outras semelhantes (subitem **3.10.1**).

6.3.6. Dar ciência à COHAB-SP sobre a necessidade de conciliação das contas contábeis da contabilidade societária e aplicada ao setor público, identificada nos exames realizados na conta de VDP 3.6.1.7.1.02.00 - Ajuste para Perdas em Clientes e da conta redutora associada 1.2.1.1.1.99.02.01.000 - (-) Ajuste de Perdas de Clientes (SOF), o que afronta o disposto nos itens 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade), 6.2.6 da Parte Geral (verificabilidade) e 1.2 da Parte

V (regime de competência) do MCASP 9ª ed., com vistas à adoção de providências internas que previnam a ocorrência de outras semelhantes (subitem **3.10.2**).

6.3.7. Dar ciência à COHAB-SP sobre a necessidade de correção dos lançamentos, no exercício de 2024, identificada no exame realizado na conta de VPD 3.6.1.7.4.99.00 - Ajuste para Perdas de Demais Créditos a Receber, o que afronta o disposto no item 6.2.3 da Parte Geral do MCASP 9ª ed. (compreensibilidade), com vistas à adoção de providências internas que previnam a ocorrência de outras semelhantes (subitem **3.10.2**).

6.3.8. Dar ciência à COHAB-SP sobre o aumento no saldo contábil da conta “1.1.3.8.1.99.63.00 – Débitos Pagos a Regularizar” do exercício de 2022 para 2023, que trata de valores pagos pendentes de execução orçamentária, o que afronta o disposto no art. 60 da Lei Federal 4.320/64, com vistas à adoção de providências internas que previnam a ocorrência de outras semelhantes (subitem **4.2**).

7. DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

A seguir, estão analisadas as Determinações remanescentes constantes dos acórdãos exarados por esta Corte, referentes aos exercícios de 1998 a 2000, 2004, 2009-2012 e 2014 a 2016.

7.1. Determinação Relativa ao Exercício de 1998 - COHAB-SP

11) Adotar procedimentos operacionais que possibilitem a composição do saldo da conta 'Recebimentos Imobiliários a Discriminar'.

A conta "Recebimentos Imobiliários a Discriminar" registra os valores recebidos por prestações pagas, para posterior identificação e baixa no saldo devedor dos mutuários.

A Gerência de Administração Financeira da COHAB apresentou relatórios de pagamentos não identificados datados de 22.08.24 no SGH - Sistema de Gestão Hipotecária (ELÓGICA) das seguintes carteiras/empresas: COHAB (R\$ 21.884,33), SEHAB/PPG (R\$ 12.074,73), PSH (R\$ 188,91) e CDHU (R\$ 420,41).

Contudo, no Balancete Consolidado de 31.12.23 o grupo de contas de "Recebimentos Imobiliários a Discriminar" apresenta o saldo devedor de R\$ 7.868.709,29 não identificados.

Sendo assim, permanece não atendida a Determinação.

Situação Atual: **Não Atendida.**

7.2. Determinação Relativa ao Exercício de 1999 - COHAB-SP

10) Elaborar Normas e Procedimentos, com o objetivo de estabelecer um fluxo de documentos e informações envolvendo as Gerências de Patrimônio, da Contabilidade e Técnica, informando todas as alterações ocorridas com os imóveis, tais como vendas, empreendimentos e lotes remanescentes de conjuntos habitacionais.

Quanto a este item, a Diretoria Administrativa informou que está em fase de implantação o "Sistema ÁREAS", destinado a gerenciar o fluxo de documentos e informações sobre imóveis, empreendimentos e lotes remanescentes da empresa. Acrescenta que as Gerências de Patrimônio e Técnica estão envolvidas na alimentação e desenvolvimento do sistema em conjunto com a área de Tecnologia da Informação, para garantir uma futura integração com a

Gerência de Contabilidade. Por fim, relata que após a conclusão da implantação será elaborado um fluxo de procedimentos administrativos e operacionais, visando o controle, padronização e disseminação das informações.

Diante do exposto, fica mantida a Determinação até a efetiva implantação de um fluxo de informações das alterações de situação dos imóveis.

Situação Atual: **Não Atendida.**

7.3. Determinações Relativas aos Exercícios de 2009 a 2012 - COHAB-SP

14 - Providenciar medidas cabíveis para regularização dos imóveis construídos com recursos da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU e administrados, provisoriamente, pela COHAB-SP, para viabilizar a transferência e comercialização para os mutuários (2010, 2011 e 2012).

Questionada, a COHAB não encaminhou informações/documentação que comprovem a regularização da questão. No âmbito do eTCM nº 006464/2023 foi informado pela empresa que as providências visando a regularização dos convênios com a CDHU estariam finalizadas apenas em dezembro de 2024.

Diante do exposto, permanece não atendida a Determinação em questão.

Situação Atual: **Não Atendida.**

20- Aprimorar os processos de apuração e pagamento das remunerações do agente operador do FMH e dos repasses de prestações ao FMH (2012).

Conforme informações da Gerência de Planejamento e Controle Financeiro da COHAB-SP, embora tenha ocorrido a regularização de R\$ 3.176.165,27 referente ao exercício de 2022, restam pendentes de regularização R\$ 4.165.500,00 de remuneração a ser paga pelo FMH à COHAB relativa ao exercício de 2023. De acordo com o relato, as pendências decorrem de fatores externos, tais como: a indisponibilidade de recursos do próprio fundo e a negativa de pedidos de crédito adicional.

Por todo o exposto, permanece não atendida a Determinação.

Situação Atual: **Não Atendida.**

7.4. Determinações Relativas ao Exercício de 2014 - COHAB-SP

5.2.1 - Gestão Financeira

b) Adotar providências para regularização da remuneração pelo gerenciamento de programas da SEHAB.

Questionada, a GAFIN informou que no âmbito do Processo SEI 7610.2020/0001807-9 constam as evidências de cobrança por parte da COHAB-SP dos valores devidos pela SEHAB. As tratativas, entretanto, estão em andamento, permanecendo pendentes de regularização R\$ 751.589,74 (atualizados em 31.03.2024) referentes à remuneração dos meses de novembro/15, dezembro/15 e dezembro/16.

Não obstante as providências adotadas pela COHAB-SP até o momento, as remunerações em questão permanecem pendentes de recebimento.

Diante do exposto, a Determinação permanece não atendida.

Situação Atual: **Não Atendida.**

i) Aumentar as medidas judiciais visando reintegrações de posse, bem como para a efetiva recuperação dos créditos da empresa.

A COHAB-SP não se manifestou sobre essa questão. Dessa forma, permanece não atendida a Determinação.

Situação Atual: **Não Atendida.**

5.2.2 - Gestão Patrimonial

e) Adotar providências para verificação da situação das cauções contratuais, quanto a sua baixa ou devolução.

A COHAB-SP não se manifestou sobre essa questão. Dessa forma, permanece não atendida a Determinação.

Situação Atual: **Não Atendida.**

7.5. Determinações Relativas ao Exercício de 2015 - COHAB-SP

5.2.2 - Gestão Patrimonial

k) Adotar providências para que não ocorram divergências relevantes ou injustificadas no tratamento patrimonial dos setores contábeis societário e governamental.

Questionada, a Gerência de Contabilidade apresentou suas considerações em relação a essa questão. De acordo com a GCONT as divergências patrimoniais entre os dois sistemas de contabilidade podem ser explicadas pelas diferenças de finalidades de cada uma, como a seguir:

- Objetivos distintos: societária visa a transparência e apuração de resultados para acionista e investidores, enquanto a governamental visa a prestação de contas e o controle do uso de recursos públicos.
- Tratamento de ativos e passivos: a reavaliação de ativos, provisões e contingências têm tratamentos diferenciados nas duas contabilidades.
- Prazos de encerramento: o prazo mais longo para fechamento da contabilidade societária (março) visa atender à necessidade de conciliar, revisar e auditar informações, enquanto o setor público precisa de um fechamento mais imediato (janeiro) para cumprir os prazos de prestação de contas e encerramento do exercício fiscal.

Por fim, alega que as providências que estão sendo adotadas pela empresa visam minimizar divergências patrimoniais relevantes, respeitando as normativas aplicáveis a cada setor, e reforça que as diferenças entre os prazos de fechamento e o tratamento de certos itens patrimoniais não são injustificadas, pois refletem a natureza distinta dos objetivos e das normativas que regem a contabilidade pública e privada.

Não obstante as justificativas e alegações da Gerência de Contabilidade, não foram apresentadas as providências efetivas para que não ocorram divergências relevantes ou injustificadas entre as Demonstrações Financeiras societária e pública.

Ademais, nos trabalhos de auditoria para elaboração desse Relatório Anual de Fiscalização de 2023 foram identificadas diversas divergências entre os registros contábeis dos dois sistemas,

em razão, sobretudo, de lançamentos intempestivos no SOF, em desacordo com os itens: 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª Ed.

Por todo o exposto, permanece não atendida a Determinação em questão.

Situação Atual: **Não Atendida.**

7.6. Determinações Relativas ao Exercício de 2000 - FMH

38 - Transferir os Ativos e Passivos do extinto FUNAPS para o FMH, conforme dispõe o artigo 20, 'caput' e parágrafo 2º, da Lei nº 11.632/94.

7.7. Determinações Relativas ao Exercício de 2004 - FMH

5 - Providenciar o termo de Conclusão dos conjuntos habitacionais antes do início da comercialização das unidades habitacionais.

7.8. Determinações Relativas aos Exercícios de 2009/2012 - FMH

36 - Adotar medidas eficientes e eficazes, pela Gerência de Contabilidade e áreas responsáveis da COHAB-SP/FMH, visando regularizar as seguintes impropriedades na composição do saldo da conta de "Projetos em Fase de Desenvolvimento" (2009, 2010, 2011 e 2012):

- a. Existência de empreendimentos concluídos e não transferidos para o grupo de contas "Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização", em decorrência da falta de apuração do custo definitivo.
- b. Existência de empreendimentos parcial ou totalmente concluídos, já habitados, porém sem a formalização da comercialização.
- c. Empreendimentos que permanecem no grupo de contas em questão, porém comercializados mediante termos de permissão de uso.
- d. Existência de diversas contas sem movimentação há vários exercícios.

7.9. Determinações Relativas ao Exercício de 2014 - FMH

5.2.1 - Gestão Financeira

a) Reavaliar o valor do condomínio incluso nas prestações a receber dos locatários do Programa de Locação Social do FMH, bem como adotar medidas judiciais relativamente às inadimplências, visando à cobertura das despesas com condomínio e o recebimento dos aluguéis (subitem 3.1.1-d). (grifos nossos)

5.2.2 - Gestão Patrimonial

f) Adotar medidas, pela COHAB-SP, SEHAB e CMH, objetivando a transferência do empreendimento "Baronesa Porto Carrero" para o FMH, e a regularização de sua comercialização (subitem 4.4.2-a.2).

7.10. Determinações Relativas ao Exercício de 2016 - FMH

5.2.2. Gestão Patrimonial

5. Regularizar os contratos com os promitentes compradores da conta “Recebimento para Amortização de Dívida”. (subitem 4.3.2.1.1.).

Não foram apresentadas informações ou documentos em relação às determinações remanescentes do FMH, acima descritas. Sendo assim, todas as Determinações do FMH ficam mantidas como não atendidas.

Situação Atual: **Não Atendidas.**

7.11. Resumo da situação atual das Determinações

As 14 Determinações remanescentes dos exercícios de 1998 a 2000, 2004, 2009-2012 e 2014 a 2016 permanecem não atendidas, conforme abaixo:

Quadro 53 - Resumo da situação atual das determinações

Situação atual	COHAB-SP		FMH	
	Acórdão	Determinação nº	Acórdão	Determinação nº
Não Atendidas	1998	11	2000	38
	1999	10	2004	5
	2009/2012	14 e 20	2009/2012	36
	2014	5.2.1-b, 5.2.1-i e 5.2.2-e	2014	5.2.1-a e 5.2.2-f
	2015	5.2.2-k	2016	5.2.2-5

Fonte: Elaboração própria.

Em 30.09.24

RICARDO DOS SANTOS DE SOUZA
Auditor de Controle Externo

RODRIGO A. B. NONATO
Auditor de Controle Externo

CAMILA ALEXANDRA MAJER BALDRESCA
Supervisora de Controle Externo 2

De acordo, em 10.10.24.

GUSTAVO FELIPE RIPPER C. T. DE SOUZA
Coordenador de Controle Externo I

RP.: AMGS