

**Excelentíssimo Senhor
Conselheiro Relator DOMINGOS DISSEI**

Ref.: Relatório Anual de Fiscalização do exercício financeiro de 2023 da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, abrangendo o Fundo Municipal de Habitação.

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente do Relatório Anual de Fiscalização (RAF) do exercício financeiro de 2023 da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), peça 7, abrangendo o Fundo Municipal de Habitação (FMH), elaborado com o propósito de subsidiar o julgamento das contas do referido ano pelo Pleno do Tribunal de Contas do Município de São Paulo (TCMSP), nos termos do artigo 48, inciso II, da Lei Orgânica do Município de São Paulo (LOMSP)¹.

A COHAB-SP apresentou os esclarecimentos acerca das propostas de encaminhamentos constantes do RAF 2023, peças 30/34.

Em cumprimento à determinação (peça 36), retornam os autos a esta Coordenadoria para análise e manifestação acerca da documentação apresentada pela COHAB-SP.

2. ANÁLISE

2.1 Propostas de Determinação

2.1.1. Subitem 6.1.1. do RAF (p. 81, peça 07)

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**).

¹ 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;

Manifestação da COHAB-SP (p. 2, peça 30)

A COHAB-SP alega, em síntese, que já foram iniciadas as ações para atender as exigências do art. 50 da LRF, uma vez que em 2024 foi adquirido um sistema integrado de gestão financeira e contábil, em fase de implantação, que permitirá a consolidação das demonstrações financeiras com a.

Por fim, ressaltou o compromisso em atender à determinação.

Análise da Coordenadoria

Conforme evidenciado no relatório inicial, as informações constantes das Demonstrações Financeiras da COHAB-SP são apresentadas de forma individualizada, COHAB-SP (empresa 83) e FMH (empresa 91), e também de forma Consolidada (empresa 26). Contudo, há contas de operações intra (5º dígito 2) entre a COHAB-SP e o FMH que devem ser excluídas na consolidação do Balanço Patrimonial.

Em sua manifestação, a Companhia corrobora o apontamento da Auditoria e informa que foi adquirido um sistema integrado de gestão financeira e contábil que permitirá a eliminação das transações recíprocas na consolidação das demonstrações financeiras. Entretanto, tal sistema ainda está em fase de implantação, impossibilitando, no momento, a regularização da questão.

Diante do exposto, ratifica-se a proposta de determinação.

2.1.2. Subitem 6.1.2. do RAF (p. 81, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (pp. 2/3, peça 30)

A COHAB-SP alega que está adotando medidas para adequar sua contabilidade as disposições do MCASP 9ª ed., Parte Geral, subitem 6.2.3 e Parte IV, subitem 3.5.4 "e", NBC TSP EC, subitem

3.17 e, por analogia, ao art. 176 da Lei Federal 6.404/76. Detalha que o plano de contas da empresa está sendo revisado, no âmbito da implantação do novo sistema de gestão financeira e contábil, de modo a eliminar a utilização de designações genéricas de contas contábeis. Por fim, declara que as adequações serão concluídas no prazo estabelecido.

Análise da Coordenadoria

A Origem informa que está revisando seu plano de contas no processo de implantação do novo sistema de gestão financeira e contábil da empresa, de modo a atender as disposições da legislação pertinente, quanto à não utilização de contas contábeis de denominação genérica com valores superiores a 10% do grupo de contas.

Nesse sentido, informa que pretende regularizar a questão no prazo ora proposto de 2 anos.

Por todo o exposto, tendo em vista que as ações para regularização da questão não foram concluídas pela Origem, ratifica-se a proposta de determinação.

2.1.3. Subitem 6.1.3. do RAF (p. 81, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (p. 3, peça 30)

A COHAB-SP alega, em síntese, que a área financeira já está adotando as providências necessárias para atender as exigências do MCASP constantes desta determinação relativas às notas explicativas do Balanço Orçamentário. Acrescenta que as adequações serão incluídas nas notas explicativas que irão compor as Demonstrações Contábeis do exercício de 2024.

Análise da Coordenadoria

No relatório inicial da Auditoria foi consignada a ausência das seguintes informações relativas ao Balanço Orçamentário publicado:

- o detalhamento das despesas executadas por tipos de créditos (MCASP 9ª ed., Parte V, 2.3, e);
- a utilização do superávit financeiro (MCASP, Parte V, 2.3, f);
- o procedimento adotado em relação aos restos a pagar não processados liquidados, (MCASP, Parte V, 2.3, h);
- o detalhamento dos “recursos de exercícios anteriores” utilizados para financiar as despesas orçamentárias do exercício corrente (MCASP, Parte V, 2.3, i);
- conciliação com os valores dos fluxos de caixa líquidos apresentados na Demonstração dos Fluxos de Caixa (MCASP, Parte V, 2.3, j).

A Origem informa que adotará as providências necessárias para divulgar as informações exigidas pelo MCASP relacionadas ao Balanço Orçamentário, a partir das Demonstrações Financeiras de 2024.

Em consulta às Demonstrações Financeiras da COHAB-SP do exercício de 2024, publicadas em 22.04.25 no portal da Central de Balanços do SPED, verificou-se que Companhia divulgou na nota explicativa 32.3 o detalhamento da despesa executada por tipo de crédito, atendendo ao item 2.3-e, Parte V, da 10ª edição do MCASP. Embora o apontamento da Auditoria tenha como fundamento a 9ª edição do MCASP, para a elaboração das demonstrações financeiras de 2024 já estava em vigência a 10ª edição do MCASP. Contudo, ressalta-se que a versão mais recente do manual não modificou a exigência observada no relatório inicial.

Entretanto, para os demais itens apontados pela Auditoria, não foram identificadas divulgações.

Sendo assim, considerando que apenas um item exigido foi atendido, ratifica-se a proposta de determinação com a seguinte redação:

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 “f”, “h”, “i” e “j” (subitem 3.7).

2.1.4. Subitem 6.1.4. do RAF (p. 81, peça 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**).

Manifestação da COHAB-SP (p. 3/4, peça 30)

A COHAB-SP informou que está adotando providências para solucionar a ausência de relatórios detalhados com os prazos de vencimento dos títulos a receber, relativos às contas de clientes, empréstimos e financiamentos concedidos, de modo a garantir informações em conformidade com o disposto nos itens 6.2.6, Parte Geral, MCASP 9ª ed. e 3.26 da NBC TSP EC.

Por fim, destaca que em setembro de 2024 foi solicitada à empresa Elógica (responsável pelo sistema de gerenciamento financeiro/contábil da empresa) a disponibilização de um relatório no formato necessário para atendimento da proposta de determinação.

Análise da Coordenadoria

No relatório inicial verificou-se 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 a receber.

Em sua manifestação a COHAB-SP informa que está adotando providências para solucionar a ausência de relatórios detalhados com os prazos de vencimento dos títulos a receber, e complementa informando que em setembro de 2024 solicitou a disponibilização de um relatório no formato necessário para atendimento da proposta de determinação à empresa responsável pelo sistema de gerenciamento financeiro/contábil da empresa.

Contudo, não foi apresentada qualquer previsão do atendimento do solicitado pela prestadora de serviços.

Por todo o exposto, ratifica-se a proposta de determinação.

2.1.5. Subitem 6.1.5. do RAF (pp. 81/82, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (p. 4, peça 30)

Em sua manifestação a Origem alega que o sistema integrado (ERP), em processo de implantação, permitirá a geração de informações em plano de contas alternativo, de modo a facilitar a conciliação entre a contabilidade societária e a aplicada ao setor público, garantindo maior agilidade e precisão no controle dos créditos a receber e nos fluxos de informações contábeis. Por fim, informa que essas ações estão sendo conduzidas para assegurar que as contas reflitam informações confiáveis e alinhadas às normas legais o prazo de 2 anos.

Análise da Coordenadoria

Em sua manifestação, a Origem informou que o sistema integrado (ERP), em processo de implantação permitirá a conciliação entre a contabilidade societária e a aplicada ao setor público, e que estima adequar o registro das informações das contas de crédito a receber no prazo de 2 anos, conforme sugerido na proposta de determinação.

Diante do exposto, ratifica-se a proposta de determinação.

2.1.6. Subitem 6.1.6. do RAF (p. 82, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (p. 4, peça 30)

A Origem alega que está implementando medidas para assegurar o registro tempestivo das transações e eventos relacionados aos “Estoques” na contabilidade aplicada ao setor público, quais sejam: revisão das rotinas de controle e registro contábil e integração ao sistema contábil societário. Informa ainda, que essas ações serão concluídas no prazo de 1 ano, permitindo o alinhamento às exigências normativas e o fortalecimento da gestão contábil dos estoques.

Análise da Coordenadoria

A Auditoria verificou que os ajustes de encerramento do exercício 2023 efetuados às contas de “Estoques” do sistema societário foram registrados na contabilidade aplicada ao público somente no exercício de 2024.

A Companhia alega que está implementando ações visando o registro tempestivo das transações relacionadas aos “Estoques”, com previsão de conclusão em 1 ano.

Pelo exposto, visto que as providências para regularização da questão ainda estão em andamento, ratifica-se a proposta de determinação.

2.1.7. Subitem 6.1.7. do RAF (p. 82, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (pp. 4/5, peça 30)

A Origem informa que adotará o método de custo para a avaliação das propriedades para investimento, atendendo integralmente as exigências normativas. Acrescenta que as Demonstrações Contábeis incluirão nas Notas Explicativas todas as informações requeridas pela legislação, incluindo: descrição detalhada da propriedade para investimento; justificativa para a

impossibilidade de mensuração do valor justo com confiabilidade e; caso aplicável, o intervalo de estimativas altamente provável para o valor justo.

Análise da Coordenadoria

Em sua manifestação a COHAB-SP informa que adotará o método de custo para a avaliação das propriedades para investimento, atendendo integralmente as exigências normativas, inclusive com a divulgação em notas explicativas de todas as informações requeridas pela legislação.

Contudo, em consulta às Demonstrações Financeiras da COHAB-SP do exercício de 2024, publicadas em 22.04.25 no portal da Central de Balanços do SPED, não foram identificadas Notas Explicativas específicas demonstrando as informações requeridas pela legislação pertinente referentes às Propriedades para Investimento.

Desta forma, ratifica-se a proposta de determinação.

2.1.8. Subitem 6.1.8. do RAF (p. 82, peça 7)

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**)

Manifestação da COHAB-SP (p. 5, peça 30)

A Diretoria Financeira da COHAB-SP informou que será adotado o método de custo para avaliação das propriedades para investimento e que serão implementados, dentro do prazo de 1 ano, os ajustes necessários para o registro adequado das depreciações e/ou eventuais reduções ao valor recuperável. Acrescenta, ainda, que as ações previstas incluem: implementação de controles para o registro sistemático da depreciação das propriedades para investimento e aplicação dos normativos correspondentes para identificação e registro de possíveis perdas no valor recuperável das propriedades.

Análise da Coordenadoria

Em sua manifestação a Companhia informou que em até 1 ano será adotado o método de custo para avaliação das propriedades para investimento, e que adotará as ações necessárias para registro das depreciações e/ou eventuais reduções a valor recuperável para as propriedades para investimento.

Em consulta às Demonstrações Financeiras da COHAB-SP do exercício de 2024, publicadas em 22.04.25 no portal da Central de Balanços do SPED, verificou-se na nota explicativa **11-Investimentos, item d - Retificação de Erro Relacionado aos registros das depreciações** o reconhecimento de erro relacionado à falta de registro das depreciações nas propriedades para investimento.

d) Retificação de Erro Relacionado aos registros das depreciações

Conforme detalhado na Nota 2.b – Retificação de Erro Contábil Relacionado às Propriedades para Investimento, foi identificado que as propriedades para investimento mensuradas pelo modelo do custo não estavam tendo suas depreciações devidamente registradas, conforme exigido pelas normas contábeis aplicáveis. No exercício de 2024, foram realizados os lançamentos das depreciações correspondentes ao período corrente, bem como os ajustes retrospectivos referentes a exercícios anteriores, com o objetivo de evidenciar adequadamente os impactos no resultado e na posição patrimonial da entidade. Os valores reconhecidos em cada exercício estão apresentados no quadro a seguir, com detalhamento dos efeitos nos saldos comparativos e nas demonstrações readequadas.

Por todo o exposto, considera-se sanada a impropriedade que gerou a proposta de determinação.

2.1.9. Subitem 6.1.9. do RAF (p. 82, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (p. 5, peça 30)

A Origem informa que serão adotadas, dentro do prazo de 1 ano, as providências necessárias para a reclassificação das contas "Poupança Promitente - Comprador FMH" e "Poupança

Promitente - Comprador FMH/COHAB (SOF)", de modo a enquadrá-las como Adiantamento de Clientes. Em seguida, detalha as ações que serão implementadas: análise e ajuste dos registros contábeis atuais para identificação e correção dos lançamentos e; atualização das práticas contábeis para adequação dos procedimentos internos.

Análise da Coordenadoria

Em sua manifestação a Companhia informou que em 1 ano adotará as providências para a regularização da classificação das contas "Poupança Promitente - Comprador FMH" e "Poupança Promitente - Comprador FMH/COHAB (SOF)" no SOF do grupo "Fornecedores/Contas a Pagar" para o grupo de "Adiantamentos de Clientes".

Em consulta ao Balancete Analítico Consolidado de 2024 do SOF, verificou-se que em 2024 não ocorreu a devida reclassificação.

Diante do exposto, ratifica-se a proposta de determinação.

2.1.10. Subitem 6.1.10. do RAF (pp. 82/83, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (p. 6, peça 30)

A Diretoria Financeira da COHAB-SP informou, em síntese, que serão adotadas, dentro do prazo de 1 ano, providências necessárias para assegurar o registro tempestivo das transações e eventos relacionados aos "Adiantamentos de Clientes" no SOF.

Análise da Coordenadoria

Assim como no subitem anterior, a Companhia informou que em 1 ano adotará as providências para a regularização da classificação das contas "Poupança Promitente - Comprador FMH" e "Poupança Promitente - Comprador FMH/COHAB (SOF)" no SOF do grupo "Fornecedores/Demais Contas a Pagar" para o grupo de "Adiantamentos de Clientes".

Em consulta ao Balancete Analítico Consolidado de 2024 do SOF, verificou-se que em 2024 não ocorreu a devida reclassificação.

Diante do exposto, ratifica-se a proposta de determinação.

2.1.11. Subitem 6.1.11. do RAF (p. 83, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (p. 6, peça 30)

A Origem relata, em síntese, que serão adotadas, dentro do prazo de 1 ano, as providências necessárias para excluir do Balancete Contábil as contas que representam um controle histórico de prestações emitidas, especificamente, a conta “Valores Emitidos do Grupo Créditos a Repassar no sistema societário, por não representarem um passivo.

Análise da Coordenadoria

Em sua manifestação a Companhia informou que em até 1 ano serão adotadas as providências para excluir do Balancete Contábil as contas que representam um controle histórico de prestações emitidas no Grupo Créditos a Repassar do sistema societário, especificamente do subgrupo “Locação Social”.

Em consulta às Demonstrações Financeiras da COHAB-SP do exercício de 2024, publicadas em 22.04.25 no portal da Central de Balanços do SPED, verificou-se na nota explicativa **23.3 Ajustes de Exercícios Anteriores** o ajuste decorrente da correção de lançamentos relacionados à Locação Social, taxas de manutenção e condomínio, conforme apontamento do TCM (RAF 2023).

Desta forma, verifica-se que a Origem corroborou o apontamento da Auditoria e adotou providências de regularização.

Diante do exposto, considera-se sanada a impropriedade que gerou a proposta de determinação.

2.1.12. Subitem 6.1.12. do RAF (p. 83, peça 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**).

Manifestação da COHAB-SP (pp. 6/7, peça 30)

A COHAB-SP informou, em síntese, que serão adotadas, dentro do prazo de 1 ano, as providências necessárias para assegurar o registro tempestivo das transações e eventos relacionados aos “Valores Restituíveis” no SOF.

Análise da Coordenadoria

A Origem informou que no prazo de 1 ano, constante da presente proposta de determinação, serão adotadas as providências para registrar tempestivamente no SOF as transações relacionadas aos “Valores Restituíveis”, corroborando o apontamento da Auditoria.

Não foram juntados outros documentos que possibilitem a análise da regularização da questão.

Assim, considerando que as providências ainda estão em sendo adotadas, ratifica-se a proposta de determinação.

2.1.13. Subitem 6.1.13. do RAF (p. 83, peça 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**).

Manifestação da COHAB-SP (p. 7, peça 30)

A COHAB-SP alega, em síntese, que serão adotadas, dentro do prazo de 1 ano, as providências necessárias para assegurar o registro tempestivo das transações e eventos relacionados às “Obrigações Fiscais” no SOF.

Análise da Coordenadoria

A COHAB-SP informou que no prazo de 1 ano, constante da presente proposta de determinação serão adotadas as providências para registrar tempestivamente no SOF as transações relacionadas às “Obrigações Fiscais”, corroborando o apontamento da Auditoria.

Não foram juntados outros documentos que possibilitem a análise da regularização da questão.

Assim, considerando que as providências ainda estão em sendo adotadas, ratifica-se a proposta de determinação.

2.1.14. Subitem 6.1.14. do RAF (p. 83, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (p. 7, peça 30)

A COHAB-SP informou, em síntese, que serão adotadas, dentro do prazo de 1 ano, as providências necessárias para assegurar o registro tempestivo das transações e eventos relacionados às “Provisões para Contingências” no SOF.

Análise da Coordenadoria

A COHAB-SP informou que no prazo de 1 ano, constante da presente proposta de determinação, serão adotadas as providências para registrar tempestivamente no SOF as transações relacionadas às “Provisões para Contingências”, corroborando o apontamento da Auditoria.

Não foram juntados outros documentos que possibilitem a análise da regularização da questão.

Assim, considerando que as providências ainda estão em sendo adotadas, ratifica-se a proposta de determinação.

2.1.15. Subitem 6.1.15. do RAF (p. 83, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (pp. 7/8, peça 30)

Em sua manifestação a COHAB-SP alegou que já adota a divulgação das informações mencionadas, as quais estão disponíveis e atualizadas relativas a: procedimentos licitatórios; contratos firmados pela COHAB-SP e; execução orçamentária e financeira². Com relação à adoção de medidas para garantir a acessibilidade de conteúdo para pessoas com deficiência, foi informado que já foi dado início ao processo de renovação do selo de acessibilidade digital.

Quanto à divulgação anual de relatório integrado ou de sustentabilidade, a empresa menciona as oportunidades nas quais o assunto foi tratado pelo Colegiado da Companhia, sendo a última em 19.12.24, e ainda apresenta o link³ de acesso para tal documento.

Em relação à publicação dos documentos relacionados aos órgãos colegiados, a Origem informa que vem atendendo à legislação pertinente com a divulgação em seu endereço eletrônico⁴.

Por fim, informa, quanto aos demais itens constantes do §3º do art. 3º do Decreto Municipal 58.093/18, que está modernizando o seu sistema de transparência, e que em breve tais informações serão disponibilizadas no site.

Análise da Coordenadoria

Não obstante as alegações da Companhia, com exceção do Relatório de Sustentabilidade de 2024, acessado no endereço eletrônico da empresa e juntado à peça 33, permanecem as demais

² <https://cohab.sp.gov.br/AcessoInformacao/ComprasPublicas.aspx>

³ <https://www.cohab.sp.gov.br/AcessoInformacao/Politicas.aspx>

⁴ <https://www.cohab.sp.gov.br/AcessoInformacao/ConselhoAdministracao.aspx>

inconformidades em relação às divulgações de transparência no site da COHAB-SP. Desta forma, ratifica-se a proposta de determinação.

2.2 Propostas de Recomendação

2.2.1. Subitem 6.2.1. do RAF (pp. 83/84, peça 7)

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**)

Manifestação da COHAB-SP (p. 9, peça 30)

A COHAB-SP informa que será avaliada a sugestão de incluir nas notas explicativas publicadas em conjunto com as Demonstrações Financeiras, elaboradas conforme a Lei Federal nº 6.404/76, uma conciliação dos valores com os apresentados nos demonstrativos contábeis sob a ótica da Lei Federal nº 4.320/64, obtidos via SOF. Acrescenta que tal implementação dependerá de estudos técnicos para viabilizar a conciliação.

Análise da Coordenadoria

Em sua manifestação a Companhia informou que avaliará a sugestão de incluir em notas explicativas uma conciliação dos valores apresentados nos demonstrativos contábeis sob a ótica da Lei Federal nº 4.320/64 com os demonstrativos elaborados conforme a Lei Federal nº 6.404/76.

Não obstante tal informação, em consulta às Demonstrações Financeiras da COHAB-SP do exercício de 2024, publicadas em 22.04.25 no portal da Central de Balanços do SPED, verificamos que não foi apresentada a conciliação recomendada. Pelo contrário, na nota explicativa **34. Eventos subsequentes (34.1 Demonstrações com base na Lei 4.320/64)** foi publicada informação que os eventos ocorridos após o encerramento das demonstrações financeiras geradas no sistema SOF são ajustados no exercício subsequente como ajustes de exercícios anteriores.

34. Eventos subsequentes

34.1 Demonstrações com base na Lei 4.320/64

A Companhia, por ser empresa estatal dependente, entra na consolidação das demonstrações financeiras do Município de São Paulo, nos termos da lei 4.320/64. Os eventos ocorridos após o encerramento das demonstrações financeiras geradas no sistema SOF são ajustados no exercício subsequente como ajustes de exercícios anteriores.

Diante do exposto, ratifica-se a proposta de recomendação.

2.2.2. Subitem 6.2.2. do RAF (p. 84, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (p. 9, peça 30)

A Diretoria Financeira da COHAB-SP enfatizou que já adota a prática de solicitar regularmente informações à Diretoria Técnica e de Patrimônio (DITEC) para subsidiar a elaboração das Demonstrações Financeiras. Nesse sentido, relata que para as Demonstrações Financeiras de 2023, foi solicitado à DITEC, por meio do processo SEI 7610.2024/0000106-8, o status e a finalidade dos terrenos/projetos em fase de desenvolvimento em 31.12.23.

Em seguida, informa que as informações fornecidas sobre Projetos em Fase de Desenvolvimento atenderam ao solicitado. Sobre os Terrenos, relata que os valores apresentados foram atualizados pelo IPCA e que ficaram pendentes os esclarecimentos sobre a finalidade/situação atualizada dos imóveis, impossibilitando a realização dos ajustes pertinentes por parte da Gerência de Contabilidade.

Por fim, foi informado que a área financeira reforçará as solicitações à DITEC sobre o status/finalidade dos terrenos, e que tais informações foram igualmente solicitadas no âmbito da elaboração das demonstrações financeiras do exercício de 2024.

Análise da Coordenadoria

Conforme evidenciado no Processo SEI 7610.2024/0004792-0, e consignado na nota explicativa 10.1-a das Demonstrações Financeiras publicadas em 22.04.25 no portal da Central de Balanços do SPED, as informações atualizadas solicitadas à DITEC não foram encaminhadas até o término dos trabalhos de elaboração das Demonstrações Financeiras do exercício de 2024 da Companhia.

Sendo assim, ratifica-se a proposta de recomendação.

2.2.3. Subitem 6.2.3. do RAF (pp. 83/84, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (pp. 9/10, peça 30)

A Origem relata que será avaliada a possibilidade de incluir no sistema integrado (ERP), em processo de implantação, funcionalidades específicas para a gestão de propriedades para investimentos, quais sejam: cadastro detalhado dos bens imóveis; cálculo mensal automático da depreciação; aperfeiçoamento dos controles internos e; otimização do registro contábil e do acompanhamento das transações.

Por fim, conclui que será realizado um levantamento técnico e funcional para avaliar a viabilidade de integrar essas funcionalidades ao ERP.

Análise da Coordenadoria

A Companhia em sua manifestação afirma que avaliará a viabilidade de incluir no sistema integrado (ERP), em processo de implantação, funcionalidades específicas para a gestão de propriedades para investimentos.

Desta forma, considerando que não foi colocado em prática o controle proposto, ratifica-se a proposta de recomendação.

2.2.4. Subitem 6.2.4. do RAF (p. 84, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (p. 10, peça 30)

A COHAB-SP informa que manterá o registro das propriedades classificadas como propriedades para investimento pelo método de custo. Todavia, acrescenta que será avaliada a viabilidade de uma futura mensuração pelo método de valor justo, caso não existam impedimentos relacionados à confiabilidade dessa mensuração. Ademais, indica que as análises futuras terão como objetivo: a compatibilização às normas contábeis aplicáveis; maior transparência das informações financeiras e; manter divulgações complementares enquanto for utilizado o método de custo, conforme as normas aplicáveis visando a transparência das informações contábeis.

Análise da Coordenadoria

A Origem informou que ainda mantém as propriedades avaliadas pelo método de custo e que avaliará futuramente a viabilidade de alteração no método de mensuração das propriedades de investimento para valor justo.

Desta forma, ratifica-se a proposta de recomendação.

2.3. Propostas de Ciência

2.3.1. Subitem 6.3.1. do RAF (p. 84, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (pp. 10/11, peça 30)

A Diretoria Financeira da COHAB-SP informa, em síntese, ter tomado ciência da constatação da Auditoria, e detalha as providências que serão adotadas com vistas a prevenir a reincidência dessa infringência.

Análise da Coordenadoria

Em sua manifestação, a Companhia relata as providências que adotará para evitar a reincidência da infringência em questão. Ressalte-se que esta Auditoria localizou as Demonstrações Financeiras da COHAB-SP referentes a 2024, assim como no exercício anterior, somente no portal da Central de Balanços do SPED. Sendo assim, ratifica-se a proposta de ciência.

2.3.2. Subitem 6.3.2 do RAF (pp. 84/85, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (p. 11, peça 30)

A Diretoria Financeira da COHAB-SP informou que serão adotadas as seguintes providências visando prevenir a recorrência do atraso na aprovação das Demonstrações Financeiras da empresa pela Assembleia Geral Ordinária: planejamento de um cronograma antecipado; engajamento das partes responsáveis (acionistas e demais envolvidos) pela convocação e realização da AGO e; implementação de um sistema de acompanhamento para verificação do cumprimento das etapas previstas no cronograma e identificação de possíveis riscos de atrasos.

Análise da Coordenadoria

Em sua manifestação, a Companhia relata as providências que adotará para evitar o atraso na aprovação das Demonstrações Financeiras pela Assembleia Geral Ordinária. Ressalte-se que a

referida aprovação deve ocorrer nos 4 primeiros meses seguintes ao término do exercício social, conforme disposto no art. 132 da Lei Federal 6.404/76.

Diante do exposto, ratifica-se a proposta de ciência.

2.3.3. Subitem 6.3.3. do RAF (p. 85, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (pp. 11/12, peça 30)

A Origem informa, em síntese, que serão adotadas providências com vistas a prevenir a recorrência de desrespeito a tempestividade no registro das contingências dos processos cíveis.

Análise da Coordenadoria

A Companhia relatou as providências que tomará visando evitar a recorrência desta infringência, contudo não indicou a regularização imediata da questão.

Nesse sentido, em consulta às Demonstrações Financeiras da COHAB-SP do exercício de 2024, publicadas em 22.04.25 no portal da Central de Balanços do SPED, verificamos na nota explicativa **34. Eventos subsequentes (34.1 Demonstrações com base na Lei 4.320/64)** a informação de que os eventos ocorridos após o encerramento das demonstrações financeiras geradas no sistema SOF são ajustados no exercício subsequente como ajustes de exercícios anteriores. Tal fato indica que as questões de tempestividade dos registros no sistema SOF, objeto deste item, não foram devidamente tratadas no âmbito do exercício de 2024.

Por todo o exposto, ratifica-se a proposta de ciência.

2.3.4. Subitem 6.3.4 do RAF (p. 85, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (p. 12, peça 30)

A Origem informa, em síntese, que serão adotadas providências com vistas a prevenir a recorrência da falta de detalhamento e evidenciação dos ajustes de exercícios anteriores em notas explicativas.

Análise da Coordenadoria

Em sua manifestação a COHAB-SP não contesta o apontamento da Auditoria e informa as providências que adotará para evidenciar com maior detalhamento os ajustes de exercícios anteriores nas notas explicativas das demonstrações financeiras.

Nesse sentido, em consulta às Demonstrações Financeiras da COHAB-SP do exercício de 2024, publicadas em 22.04.25 no portal da Central de Balanços do SPED, verificamos na nota explicativa **23.3 Ajuste de Exercícios Anteriores** um detalhamento dos ajustes realizados em 2024, de modo a atender a legislação em questão.

Diante do exposto, considera-se sanada a infringência que gerou a proposta de ciência.

2.3.5. Subitem 6.3.5. do RAF (p. 85, peça 7)

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**)

Manifestação da COHAB-SP (p. 12, peça 30)

A COHAB-SP informa, em síntese, que serão adotadas providências com vistas a prevenir a recorrência da falta de conciliação entre as contas contábeis societárias e de contabilidade

aplicada ao setor público, identificadas nas contas de Vencimentos e Salários e de passivos associados.

Análise da Coordenadoria

Em sua manifestação a Companhia informou que adotará providências para prevenir a falta de conciliação entre as contas contábeis societárias e de contabilidade aplicada ao setor público consignadas no apontamento da Auditoria.

Não obstante tal informação, em consulta às Demonstrações Financeiras da COHAB-SP do exercício de 2024, publicadas em 22.04.25 no portal da Central de Balanços do SPED, observa-se na nota explicativa **34. Eventos subsequentes (34.1 Demonstrações com base na Lei 4.320/64)** informação de que os eventos ocorridos após o encerramento das demonstrações financeiras geradas no sistema SOF são ajustados no exercício subsequente como ajustes de exercícios anteriores.

34. Eventos subsequentes

34.1 Demonstrações com base na Lei 4.320/64

A Companhia, por ser empresa estatal dependente, entra na consolidação das demonstrações financeiras do Município de São Paulo, nos termos da lei 4.320/64. Os eventos ocorridos após o encerramento das demonstrações financeiras geradas no sistema SOF são ajustados no exercício subsequente como ajustes de exercícios anteriores.

Tal fato indica que não foi realizada uma conciliação dos valores divergentes nos registros das 2 contabilidades (societária e aplicada ao setor público).

Diante do exposto, ratifica-se a proposta de ciência.

2.3.6. Subitem 6.3.6. do RAF (pp. 85/86, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (pp. 12/13, peça 30)

A Origem informa, em síntese, que serão adotadas providências com vistas a prevenir a recorrência da falta de conciliação entre os lançamentos societários e públicos relacionados à conta Ajuste para Perdas em Clientes.

Análise da Coordenadoria

Em sua manifestação a Companhia informou que adotará providências para prevenir a falta de conciliação entre as contas contábeis societárias e de contabilidade aplicada ao setor público consignadas no apontamento da Auditoria.

Não obstante tal informação, em consulta às Demonstrações Financeiras da COHAB-SP do exercício de 2024, publicadas em 22.04.25 no portal da Central de Balanços do SPED, observa-se na nota explicativa **34. Eventos subsequentes (34.1 Demonstrações com base na Lei 4.320/64)** informação de que os eventos ocorridos após o encerramento das demonstrações financeiras geradas no sistema SOF são ajustados no exercício subsequente como ajustes de exercícios anteriores.

34. Eventos subsequentes

34.1 Demonstrações com base na Lei 4.320/64

A Companhia, por ser empresa estatal dependente, entra na consolidação das demonstrações financeiras do Município de São Paulo, nos termos da lei 4.320/64. Os eventos ocorridos após o encerramento das demonstrações financeiras geradas no sistema SOF são ajustados no exercício subsequente como ajustes de exercícios anteriores.

Tal fato indica que não foi realizada uma conciliação dos valores divergentes nos registros das 2 contabilidades (societária e aplicada ao setor público).

Diante do exposto, ratifica-se a proposta de ciência.

2.3.7. Subitem 6.3.7. do RAF (p. 86, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP (p. 13, peça 30)

A COHAB-SP informa que serão adotadas providências com vistas a prevenir a recorrência de lançamentos indevidos na conta “Ajuste para Perdas de Demais Créditos a Receber”.

Análise da Coordenadoria

Em consulta ao razão da conta “3.6.1.7.4.99.00 - Ajuste para Perdas de Demais Créditos a Receber” referente ao exercício de 2024, verificou-se que em 01.09.24 ocorreu a reclassificação de R\$ 211.104,93 para a conta “3.4.4.1.1.02 - Descontos Financeiros Concedidos” e de R\$ 1.179.593,24 para a conta “3.4.3.9.1.01.01.02 - Atualização dos Direitos Creditórios”, de modo a regularizar os registros contábeis da conta.

Diante do exposto, considera-se sanada a infringência que gerou a proposta de ciência.

2.3.8. Subitem 6.3.8. do RAF (p. 86, peça 7)

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**).

Manifestação da COHAB-SP

Não foram apresentadas manifestações ou documentação em relação a esse item.

Análise da Coordenadoria

Fica ratificada essa proposta de ciência, tendo em vista que a COHAB-SP não apresentou manifestação/documentação sobre o item.

2.4. Determinações de exercícios anteriores

2.4.1. Determinação Relativa ao Exercício de 1998 - COHAB-SP (p. 87, peça 7)

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

Manifestação da COHAB-SP (p. 13, peça 30)

Em sua manifestação a COHAB-SP informa que estaria juntando a atualização do relatório de Controle da Gerência de Administração Financeira até a data de 11.12.24, que representa o acompanhamento do Saldo de Valores a Discriminar, bem como as correções realizadas pela Coordenadoria de Arrecadação, vinculada à dita Gerência.

Análise da Coordenadoria

A Gerência de Administração Financeira da COHAB relata que estaria juntando a atualização dos relatórios de pagamentos não identificados da Gerência de Administração Financeira até a data de 11.12.24, contudo, tais relatórios não foram localizados na documentação encaminhada.

Nos trabalhos de auditoria que subsidiaram o relatório inicial, foram apresentados os relatórios datados de 22.08.24 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" apresentava o saldo devedor de R\$ 7.868.709,29 não identificados.

Sendo assim, permanece não atendida a determinação.

2.4.2. Determinação Relativa ao Exercício de 1999 - COHAB-SP (pp. 87/88, peça 7)

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.

Manifestação da COHAB-SP (pp. 13/14, peça 30)

A Companhia informou que a implantação do programa “Áreas” se encontra em fase de ajustes e parametrização, sendo necessária, ainda, a elaboração da respectiva norma, a ser elaborada pelo “Setor de Normas e Procedimentos” da empresa, para sua utilização plena.

Análise da Coordenadoria

Diante da informação da Companhia indicando que permanece em fase de ajustes e parametrização a implantação do programa “Áreas” que teria entre suas funcionalidades registras as movimentações ocorridas nos imóveis integrantes dos estoques da COHAB-SP e do FMH, considera-se ainda não atendida a presente determinação.

2.4.3. Determinações Relativas aos Exercícios de 2009 a 2012 - COHAB-SP (p. 88, peça 7)

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).

Manifestação da COHAB-SP (pp. 14/15, peça 30)

Em sua manifestação, a COHAB-SP apresentou a situação dos empreendimentos integrantes dos convênios firmados com CDHU. Pelo consignado, em empreendimentos de 2 convênios ainda restam pendências para a efetiva transferência à companhia estadual e respectiva comercialização com os mutuários.

3) Convênio nº 036/06

Mendonça Junior - CDHU

Empreendimento com as obras concluídas pela COHAB-SP com recursos do CDHU, já habitadas (200 unidades).

Implantado em remanescente de área de desapropriação, com apuração de remanescente.

A SEHAB/CRF, por meio do processo administrativo 2004-0.138.778-6, atuou em conjunto com a COHAB-SP para a abertura de matrícula para a área do empreendimento; processo concluído; matrícula 169.506 do 3º Cartório de Registro de Imóveis.

Atualmente em fase da regularização edilícia.

4) Convênio COHAB-SP X CDHU n.º 12.1.00.00.00/6.00.00.00/0557/2006

Condomínio 1 e 3 do C. H. Parque Europa - regularizados e averbados.

Condomínio 2 do C. H. Parque Europa I - **em fase de pagamento para a averbação.**

Condomínios 4 do C. H. Parque Europa I - regularizado e **em atendimento de nota devolutiva do 11º Cartório de Registro de Imóveis para averbação.**

Análise da Coordenadoria

Tendo em vista que restam empreendimentos a serem totalmente regularizados, transferidos à CDHU e efetivamente comercializados com os mutuários de ao menos 2 convênios, considera-se ainda não atendida a presente determinação.

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

Manifestação da COHAB-SP

Não foram apresentadas manifestações ou documentação em relação a esse item.

Análise da Coordenadoria

Haja vista não haver manifestação, permanece não atendida a determinação.

2.4.4. Determinações Relativas ao Exercício de 2014 - COHAB-SP (p. 89, peça 7)

5.2.1 - Gestão Financeira

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

Manifestação da COHAB-SP (p. 15, peça 30 e p. 5/132, peça 31)

A Origem relata o encaminhamento em anexo da documentação comprobatória da cobrança realizada pela Companhia junto à SEHAB, objetivando a regularização dos valores medidos e não pagos relativamente aos anos de 2015 e 2016, referentes à prestação de serviço da gestão da carteira de SEHAB.

Por fim, esclareceu que o Contrato nº 003/2022, formalizado entre a SEHAB e a COHAB-SP, atualmente em vigor, está sendo executado em conformidade com suas disposições, sem pendências financeiras.

Análise da Coordenadoria

De fato, a documentação encaminhada demonstra as ações de cobrança e todas as tratativas entre SEHAB e COHAB-SP no intuito de viabilizar a regularização da questão, inclusive com a oferecimento de contrapartida orçamentária por COHAB-SP à SEHAB, de modo a viabilizar o pagamento.

Contudo, as tratativas permanecem em andamento, continuando pendentes de regularização R\$ 751.589,74 (atualizados em 31.03.24) referentes à remuneração dos meses de novembro/15, dezembro/15 e dezembro/16 pela prestação de serviço da gestão da carteira de SEHAB.

Diante do exposto, a determinação permanece não atendida.

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

Manifestação da COHAB-SP (p. 15/17, peça 30)

A Companhia apresentou uma análise das medidas de negociação e renegociação das dívidas, em comparação com as ações judiciais de reintegração, concluindo que as medidas de negociação e renegociação de dívidas que vêm sendo adotadas pela COHAB-SP são mais produtivas e alinhadas com os princípios constitucionais e sociais do que o incremento de ações de reintegração de posse.

Análise da Coordenadoria

Em sua manifestação, a Companhia apresentou argumentos que amparam a utilização de ações de negociação com os mutuários como forma de recuperar o créditos da empresa, trazendo como exemplo a ação realizada em julho de 2023 no âmbito do programa “Cohab Negocia”, no qual, aproximadamente 800 famílias participaram do evento, com 78% de acordos firmados, resultando em recuperação estimada de R\$ 13,5 milhões.

Todavia, não foram apresentados resultados comparativos das ações de renegociação frente a inadimplência geral da carteira habitacional da empresa, de modo a evidenciar a efetividade de

tais medidas de negociação, e justificar a não utilização de medidas judiciais de reintegração de posse.

Sendo assim, permanece não atendida a determinação.

5.2.2 - Gestão Patrimonial

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

Manifestação da COHAB-SP (p. 17, peça 30)

A COHAB-SP informou que em 2017 foi instituída uma comissão que entre outras atribuições contemplou a atualização de valores de caução das permissões de uso de áreas comerciais, em consonância com o saldo existente nos registros contábeis. Acrescenta que após os levantamentos foram realizadas as respectivas baixas e devoluções, conforme os respectivos dispositivos contratuais.

Por fim, informou que para os demais ajustes contratuais da Companhia as cauções foram substituídas por Apólice de Seguro Garantia, tornando automática a devolução dos recursos financeiros ao final da execução contratual.

Análise da Coordenadoria

Não obstante as informações alegadas pela Origem em sua manifestação, no Balancete Societário de 31.12.23 a conta de Cauções totalizava R\$ 4.006.252,93.

Além disso, não foi apresentada documentação suplementar que indique o trabalho mencionado de atualização, de baixas e de devoluções das cauções conforme os dispositivos contratuais.

Diante do exposto, permanece não atendida a determinação.

2.4.5. Determinações Relativas ao Exercício de 2015 - COHAB-SP (pp. 17/18, peça 30)

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.

Manifestação da COHAB-SP (pp. 17/18, peça 30)

A Diretoria Financeira da Companhia informou que adotará as providências necessárias para que não ocorram divergências relevantes ou injustificadas no tratamento patrimonial entre os setores de contabilidade societária e governamental.

Análise da Coordenadoria

Não obstante as alegações da Companhia de que adotará providências para que não ocorram divergências relevantes ou injustificadas no tratamento patrimonial entre os setores de contabilidade societária e governamental, não foi apresentado qualquer documentação referente a medidas efetivas adotada nesse intuito.

Além disso, em consulta aos Demonstrativos Contábeis societários e públicos referentes a 2024 foram verificadas diversas divergências. O valor do Balanço Patrimonial do societário totalizava R\$ 6,4 bilhões em 31.12.24, enquanto o seu correspondente público totalizou R\$ 4,8 bilhões, evidenciando uma diferença de R\$ 1.6 bilhões.

Destaca-se que não constou das notas explicativas qualquer conciliação dessas diferenças, conforme já consignado em outros apontamentos da Auditoria.

Desta forma, permanece não atendida a determinação.

2.4.6. Determinações Relativas ao Exercício de 2000 – FMH (p. 91, peça 7)

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.

Manifestação da COHAB-SP (p. 18/19, peça 30)

Inicialmente, a COHAB-SP contextualiza a finalidade do extinto FUNAPS e a transferência do seu patrimônio ao FMH, bem como enfatiza a responsabilidade de SEHAB de efetivar tal transferência. Por outro lado, informa que cabe à COHAB a devida regularização fundiária, inclusão do empreendimento nos seus sistemas financeiros e de contratos, cobrança dos valores em aberto, comercialização das unidades e entrega das escrituras.

Nesse sentido, relata que alcançou êxito no registro e transferência da titularidade de 15 empreendimentos. Informou ainda que 1.088 unidades foram tituladas aos seus moradores.

Acrescenta que à época da extinção do FUNAPS foi solicitado à SEHAB o inventário do balanço financeiro e patrimonial dos empreendimentos do FUNAPS, com vistas a subsidiar a transferência dos “Ativos e Passivos”. Entretanto, a SEHAB, em tal ocasião, relatou que não poderia fornecer os balanços financeiros e patrimoniais dos exercícios de 1991 a 1994, prejudicando a transferência formal dos empreendimentos.

Por fim, considera que, diante das particularidades do assunto, não há como efetivar a transferência de ativos e passivos de forma generalizada.

Análise da Coordenadoria

Essa determinação trata da transferência dos Ativos e Passivos do extinto FUNAPS para o FMH que deveria ocorrer no exercício de 1994. Em sua manifestação, a COHAB-SP relata os avanços no registro e transferências de unidades habitacionais oriundas do FUNAPS. Contudo, destaca que SEHAB não apresentou os balanços financeiros e patrimoniais dos exercícios de 1991 a 1994, fato que dificultaria a transferência dos ativos e passivos de forma generalizada.

Não obstante as alegações da Origem sobre avanços com a transferência de titularidade de 15 empreendimentos, que resultaram na regularização de 1.088 unidades habitacionais, a Companhia, na qualidade de órgão gestor do FMH, deve envidar esforços no intuito de regularizar a situação dos imóveis vinculados ao extinto FUNAPS.

Diante do exposto, permanece não atendida a determinação.

2.4.7. Determinações Relativas ao Exercício de 2004 – FMH (p. 91, peça 7)

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

Manifestação da COHAB-SP (pp. 19/20, peça 30)

A Companhia informou que o “Termo de Conclusão” passou a ser emitido juntamente com o Termo de Recebimento Definitivo” das obras, inclusive adotando o mesmo prazo de emissão.

Análise da Coordenadoria

Embora a COHAB-SP tenha informado que o “Termo de Conclusão” passou a ser emitido juntamente com o Termo de Recebimento Definitivo” das obras, não foram apresentados documentos comprobatórios dessa modificação de procedimentos.

Sendo assim, permanece não atendida a determinação.

2.4.8. Determinações Relativas aos Exercícios de 2009/2012 – FMH (p. 91, peça 7)

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.

Manifestação da COHAB-SP (p. 20, peça 30)

A COHAB-SP informou que anualmente a área financeira promove tratativas com as áreas responsáveis para a obtenção de informações atualizadas que subsidiem a regularização dos saldos contábeis relacionados à conta “Projetos em Fase de Desenvolvimento”.

Análise da Coordenadoria

Não obstante as alegações da Origem, constatou-se na nota explicativa **10.1-a** das demonstrações financeiras da COHAB-SP de 2024 que as informações atualizadas dos projetos em fase de desenvolvimento e dos terrenos solicitadas por meio do processo SEI nº 7610.2024/0004792-0 não haviam sido atualizadas pela área técnica até a data de encerramento das demonstrações contábeis.

Sendo assim, considera-se que tal assunto ainda carece de aperfeiçoamento nas suas rotinas de trabalho.

Diante do exposto, permanece não atendida a determinação.

2.4.9. Determinações Relativas ao Exercício de 2014 – FMH (p. 91, peça 7)

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)

Manifestação da COHAB-SP

Não foram apresentadas manifestações ou documentação em relação a esse item.

Análise da Coordenadoria

Sendo assim, permanece a determinação não atendida.

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).

Manifestação da COHAB-SP (p. 20, peça 30)

A COHAB-SP informou que o empreendimento em questão já se encontra regularizado, e sem circunstâncias impeditivas para sua transferência. Destaca que das 26 unidades habitacionais que o compõem, 23 já formalizaram contrato com a Companhia, restando 3 unidades com circunstâncias que inviabilizam a regularização.

Análise da Coordenadoria

Não obstante a alegação da Companhia de que o empreendimento “Baronesa Porto Carrero”, se encontra regularizado. Restam pendentes a comercialização de 3 unidades habitacionais. Sendo assim, até que seja regularizada por completo a questão, permanece não atendida a determinação.

2.4.10. Determinações Relativas ao Exercício de 2016 – FMH (p. 92, peça 7)

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.).

Manifestação da COHAB-SP

Não foram apresentadas manifestações ou documentação em relação a esse item.

Análise da Coordenadoria

Sendo assim, permanece não atendida a determinação.

3. CONCLUSÃO

À vista das considerações e esclarecimentos trazidos pela COHAB-SP (peças 30 a 34) acerca das conclusões alcançadas no Relatório Anual de Fiscalização (peça 07), referente ao exercício de 2023, conclui-se que ficam mantidas as propostas de determinação, recomendação e ciência avaliadas, com exceção das propostas de determinação **6.1.8.**, **6.1.11.** e propostas de ciência **6.3.4.** e **6.3.7.** consideradas atendidas.

Além do mais, a proposta de determinação **6.1.3.** passa a ter nova redação:

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 “f”, “h”, “i” e “j” (subitem **3.7**).

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

Em 28.04.25

RICARDO DOS SANTOS DE SOUZA
Auditor de Controle Externo

GUILHERME JOSÉ DE LIMA
Supervisor de Controle Externo -
Substituto

De acordo, em 09.05.25.

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