

TC/012011/2024

Objeto: Balanço referente ao exercício de 2023

Interessados: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) e Fundo Municipal de Habitação (FMH)

Relator: Conselheiro Domingos Dissei

Competência: Pleno

PARECER

SENHOR SECRETÁRIO-GERAL

Os autos tratam do exame das contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) consolidadas com o Fundo Municipal de Habitação (FMH), relativas ao exercício de 2023.

Na análise feita pela Secretaria de Controle Externo foram identificadas impropriedades que resultaram na elaboração de propostas de encaminhamentos, conforme consta do Relatório Anual de Fiscalização (RAF) à peça 07.

A empresa foi cientificada das conclusões da Auditoria (peças 09/10) e, após dilação de prazo (peças 13 e 15/16), encaminhou os esclarecimentos juntados à peça 30/34.

A Coordenadoria I analisou o acrescido e apresentou a situação atualizada dos apontamentos do exercício, superando as propostas dos subitens 6.1.8, 6.1.11, 6.3.4 e 6.3.7, bem como das determinações exaradas por esta Corte de Contas nos Acórdãos referentes a exercícios anteriores (peça 38).

A PFM destacou os esforços que vem sendo adotados pela COHAB-SP para sanar as impropriedades identificadas pela Auditoria e requereu a aprovação das contas e o acolhimento do Balanço. Subsidiariamente, pleiteou que as contas sejam aprovadas com as recomendações julgadas cabíveis pelo E. Plenário (peça 42).

A seguir, destaco os principais pontos do Relatório Anual de Fiscalização, associados com os esclarecimentos prestados pela Origem e a manifestação da Auditoria:

Entidades Auditadas e Prestação de Contas

A COHAB-SP é uma sociedade anônima de economia mista, criada pela Lei Municipal nº 6.738/95, com alterações promovidas pela Lei nº 8.310/75. Seu principal objetivo é o estudo dos problemas habitacionais na área metropolitana de São Paulo. A empresa é dependente da Prefeitura do Município, acionista controlador, da qual recebe repasses para manutenção da operação.

O FMH, instituído pela Lei Municipal nº 11.632/94, não possui personalidade jurídica própria, é operacionalizado pela COHAB-SP e tem como objetivo dar suporte e apoio financeiro à Política Municipal de Habitação.

O encaminhamento da documentação, encartada à peça 01, ocorreu no prazo previsto no artigo 74 do Regimento Interno¹ do TCMSP e no artigo 48, inciso II e parágrafo 2º, da Lei Orgânica do Município².

Gestão Orçamentária e Financeira

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.

Durante o exercício financeiro de 2023, foram arrecadados R\$ 538,8 milhões de forma consolidada (COHAB-SP e FMH), valor 338,7% superior ao inicialmente orçado. A despesa orçamentária consolidada empenhada alcançou o montante de R\$ 974 milhões, sendo que os investimentos representaram 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 confronto dos valores arrecadados com os empenhados resultou em um déficit orçamentário de R\$ 435,2 milhões. O repasse de transferência financeira, pela Prefeitura do Município de São Paulo para a COHAB-SP, foi de R\$ 885 milhões.

¹ 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.

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;

[...]

§ 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.

As alterações orçamentárias no exercício foram realizadas em conformidade com a documentação de suporte, não registrando inconsistências materiais e a Entidade não onerou o limite de até 10% para abertura de créditos adicionais suplementares por ato próprio, em observância ao art. 9º da Lei Municipal 17.876/22 (LOA 2023).

Em 2023, 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. 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.

Já as disponibilidades de caixa imediatas da COHAB-SP (R\$ 702,2 milhões) eram suficientes para saldar as obrigações de curto prazo (R\$ 301 milhões).

Demonstrações Financeiras

As contas do FMH foram publicadas em conjunto com as da COHAB-SP, no entanto constatou-se a ausência de publicação em jornal:

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).*

A Diretoria Financeira da COHAB-SP informa que adotará providências com vistas a prevenir a reincidência dessa infringência. A Auditoria ratificou a proposta de ciência.

As demonstrações financeiras da COHAB-SP foram aprovadas, na esteira do Parecer do Conselho Fiscal da empresa, pela Assembleia Geral Ordinária de 14.05.24, ultrapassando o prazo previsto na legislação, conforme proposta de ciência da Auditoria:

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).*

A Diretoria Financeira da COHAB-SP detalha as providências que serão adotadas com vistas a prevenir a reincidência dessa infringência. A Auditoria ratificou a proposta de ciência.

Os demonstrativos foram examinados por auditoria independente que emitiu a seguinte opinião:

Opinião

[...] 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.

Em relação aos demonstrativos consolidados da COHAB-SP e do FMH foi registrada a proposta de:

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)*

A Entidade informa que, em 2024, foi adquirido um sistema integrado de gestão financeira e contábil que permitirá a eliminação das transações recíprocas na

consolidação das demonstrações financeiras. A Auditoria ratificou a proposta visto que o sistema está em fase de implantação.

A COHAB-SP elaborou suas demonstrações contábeis pelas regras da Lei Federal nº 6.404/76, bem como nos moldes definidos pela Lei nº 4.320/64, devido à condição de estatal dependente. Na comparação entre os demonstrativos elaborados pelos dois formatos, foram constatadas divergências de valores entre os saldos constantes dos Balanços Patrimoniais, fato que vem sendo apontado há diversos exercícios e já foi objeto de determinação desta Corte³:

***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).*

A COHAB-SP informa que será avaliada a sugestão, mas que tal implementação dependerá de estudos técnicos para viabilizar a conciliação. Ao consultar as demonstrações contábeis de 2024, a Auditoria verificou que as notas explicativas não contemplavam a recomendação, motivo pelo qual manteve a proposta.

³ Acórdão relativo ao Exercício de 2022 – COHAB-SP (peça 31 do TC/006464/2023):

“**ACORDAM**, à unanimidade, quanto à Cohab-SP (pág. 54/72, peça 06 – RAF/2022): em acolher como "Determinação do Exercício 2022" (item 6.1) os apontamentos relacionados nos subitens 6.1.1, 6.1.2, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8 e 6.1.9; em determinar o encaminhamento do subitem 6.1.3 à Secretaria Municipal da Fazenda, tendo em vista a competência da matéria; em acolher e manter as "Recomendações do Exercício 2022" (item 6.2) identificadas nos subitens 6.2.1 e 6.2.2; em acolher as "Propostas de Ciência do Exercício de 2022" (item 6.3) identificados nos subitens 6.3.1 a 6.3.4; e em reiterar as "Determinações dos Exercícios de 1998 a 2015" (item 7) do RAF, consideradas não atendidas e que deverão ser objeto de análises futuras.”

6.1.5. Determinar à COHAB-SP que, na elaboração das Demonstrações Contábeis referentes a 2023 em diante, adote providências com vistas a incluir, nas notas explicativas publicadas em conjunto com as demonstrações contábeis 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, nos termos da jurisprudência firmada pelo Tribunal de Contas da União no Acórdão 2016/2006 (subitem 3.10).

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).

A COHAB-SP informa que o plano de contas está sendo revisado, no âmbito da implantação do novo sistema de gestão financeira e contábil. Considerando a intenção da Origem de corrigir o problema, a Auditoria manteve a proposta de determinação.

Após manifestação da Origem e consulta às demonstrações contábeis de 2024, a Auditoria deu nova redação à proposta de determinação relativa às notas explicativas:

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).

A Auditoria identificou diversas distorções relevantes nos elementos patrimoniais tais como subavaliação da conta Carteira FMH (SOF) em R\$ 34,4 milhões e superavaliação da conta Programa Pode Entrar (SOF) em R\$ 345,7 milhões.

Balanço Patrimonial

Ativo

Ao analisar a conta "Créditos a Receber", a Auditoria constatou que os valores estão suportados por documentos que não possuem os prazos de vencimentos dos títulos a receber:

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).*

Além disso, apurou distorções generalizadas em créditos a receber no SOF, em razão da ausência de integração dos sistemas de contabilidade societária e pública:

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).*

As propostas foram ratificadas visto que a COHAB-SP sinalizou que adotará providências para correção dos apontamentos.

Em relação a conta “Estoques” que contempla diversos grupos de subcontas: Projeto em Fase de Desenvolvimento, Terrenos, Desapropriações e Bens Imóveis Destinados para Comercialização, foram elaboradas duas propostas:

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).*

6.2.2. *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).*

Para ambas, a Origem informa que tomará as providências necessárias para solucionar a questão, razão pela qual a Auditoria ratifica seu posicionamento.

Verificou-se a existência de R\$ 131 milhões em propriedades para investimento suportados por documentos hábeis e que representam os fenômenos econômicos que se propõe a representar. No entanto, foram identificadas impropriedades que resultaram nas seguintes propostas, que foram ratificadas, uma vez que a Origem sinalizou providências objetivando seu atendimento:

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).

6.2.3. *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).*

A COHAB-SP informa que manterá o registro das propriedades classificadas como propriedades para investimento pelo método de custo, que fará a inclusão nas Notas Explicativas de todas as informações requeridas pela legislação e que avaliará futuramente a viabilidade de alteração no método de mensuração. Além disso, afirma que será avaliada a possibilidade de incluir no sistema integrado (ERP), em processo de implantação, funcionalidades específicas para a gestão de propriedades para investimentos.

A proposta de determinação do subitem **6.1.8⁴** foi superada pela Auditoria uma vez que, consultadas as demonstrações contábeis de 2024, verificou-se a existência de nota explicativa contendo explicação sobre os ajustes necessários para registro das depreciações.

Passivo

Ao analisar as contas do Passivo, a Auditoria elaborou e ratificou cinco propostas de determinação para as quais a Origem informou que adotará providências para o seu atendimento:

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).*

6.1.12. *Determinar à COHAB-SP, que adote, no prazo de 1 ano, providências com vistas a registrar tempestivamente as transações e*

⁴ **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**).

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).

A proposta de determinação do subitem **6.1.11**⁵ foi superada pela Auditoria uma vez que, consultadas as demonstrações contábeis de 2024, verificou-se a existência de nota explicativa contendo o ajuste decorrente da correção de lançamentos relacionados à Locação Social, taxas de manutenção e condomínio.

Patrimônio Líquido

Nesse grupo de contas, também foram constatadas divergências visto que 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:

⁵ **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).

6.3.3. *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).*

Origem informa que serão adotadas providências com vistas a prevenir a recorrência de desrespeito a tempestividade no registro das contingências dos processos cíveis. Ao analisar as demonstrações contábeis de 2024, a Especializada verificou que essas inconsistências permanecem, ratificando a proposta de ciência.

Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

Neste demonstrativo também foram contatadas divergências entre os valores constantes da contabilidade societária e da aplicada ao setor público:

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).

A COHAB-SP afirma que serão adotadas providências com vistas a prevenir a recorrência da falta de conciliação entre os demonstrativos. No entanto, ao analisar as demonstrações contábeis de 2024, a Especializada verificou que essas inconsistências permanecem, ratificando as propostas de ciência.

Já as propostas de ciência dos subitens **6.3.4⁶** e **6.3.7⁷** foram consideradas sanadas após a análise das demonstrações contábeis de 2024, que evidenciaram a existência de nota explicativa detalhando os ajustes realizados em 2024 e reclassificação de valores, regularizando os registros contábeis.

Aspectos de Conformidade

O cálculo do percentual das despesas com pessoal em relação ao orçamento realizado, em 2023, foi de 5,1%, dentro do limite previsto no art. 19 do Decreto Municipal 58.093/2018⁸.

⁶ **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**).

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**).

⁸ 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 de desempenho individual.

Foram identificados pagamentos que deveriam passar pela execução orçamentária, mas por problemas temporários de disponibilidade orçamentária foram lançados em conta contábil cujo saldo passou de R\$ 6,3 milhões em 31.12.22 para R\$ 6,7 milhões em 31.12.23:

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).*

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.

Ao verificar o cumprimento dos requisitos de transparência das Leis Federais 12.527/11 (art. 8º) e 13.303/16 (arts. 8º, 12, 86 e 88), assim como do Decreto Municipal 58.093/18, a Auditoria constatou inconformidades em relação às divulgações no site da COHAB-SP, elaborando a seguinte proposta:

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).*

Embora a COHAB-SP tenha alegado que já adota a divulgação das informações mencionadas, em nova verificação, a Auditoria apurou que apenas o Relatório de Sustentabilidade de 2024 estava acessível, razão pela qual manteve a proposta de determinação.

Propostas de Encaminhamento

Diante do exposto, acompanho o posicionamento da Especializada pela ratificação das propostas de encaminhamento (subitens 6.1, 6.2 e 6.3), tendo em vista a inobservância dos normativos contábeis e legais pertinentes à matéria e em razão dos esclarecimentos prestados não serem suficientes para modificar as conclusões alcançadas nas análises.

Foram consideradas superadas as propostas de determinação dos subitens 6.1.8 e 6.1.11, assim como as de ciência do subitem 6.3.4 e 6.3.7.

Determinações de Exercícios Anteriores

No Relatório Anual de Fiscalização, foram analisadas as determinações remanescentes dos exercícios de 1998, 1999, 2000, 2004, 2005, 2009 a 2012 (englobados), 2014 a 2016, restando 14 determinações não atendidas, mesmo após os esclarecimentos apresentados pela Origem⁹:

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 Auditoria consignou que 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.

Determinação Relativa ao Exercício de 1999 – COHAB-SP:

⁹ Tratam-se das mesmas 14 determinações que estavam pendentes no RAF de 2022 e foram reiteradas no julgamento do TC/006464/2023.

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.

A COHAB-SP informou que a determinação ainda não foi atendida devido à problemas técnicos na implantação do “Sistema Áreas”.

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).

A COHAB-SP informa que empreendimentos de 2 convênios ainda restam pendências para a efetiva transferência à companhia estadual e respectiva comercialização com os mutuários.

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

Não houve manifestação sobre este item.

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.

A Auditoria apurou que ainda há remunerações pendentes de regularização (R\$ 751.589,74 - atualizados em 31.03.24), em que pesem as tratativas de cobrança dos valores a receber da SEHAB.

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

A Auditoria consignou que não foi evidenciada a efetividade das medidas de negociação, em detrimento da não utilização de medidas judiciais de reintegração de posse.

5.2.2 - Gestão Patrimonial

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

A auditoria pontuou que não foi evidenciado um controle das cauções pendentes de restituição, bem como o respaldo contratual do saldo vigente.

Determinações Relativas aos 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.

Conforme apurado neste RAF, ainda há divergências relevantes não justificadas.

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.

A Auditoria consignou que, embora tenham ocorrido avanços com a transferência de titularidade de 15 empreendimentos, devem ser envidados esforços para regularizar a situação dos imóveis vinculados ao extinto FUNAPS.

Determinações relativas ao exercício de 2004 – FMH:

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

A COHAB-SP não apresentou os Termos de Conclusão de Obras que evidenciem a aplicação fática da Norma Interna P-115.

Determinações relativas ao exercício 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.*

Segundo apurado, ainda não há um fluxo institucionalizado, com informações tempestivas e atualizadas, de forma a evidenciar a correta composição dos custos dos projetos.

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).

Não houve manifestação sobre este item.

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).

A COHAB-SP informa que foi concluída a regularização fundiária do empreendimento. Contudo, a Auditoria apontou que até que seja concluída a comercialização do empreendimento, permanece não atendida a determinação.

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 houve manifestação sobre este item.

É o relatório.

Com base nas constatações da Especializada, verifica-se que os demonstrativos contábeis da COHAB-SP e do Fundo Municipal de Habitação foram elaborados de acordo com a estrutura definida pela legislação de regência. Não obstante, a análise das contas mais representativas do Balanço Patrimonial evidenciou registros em desacordo com as diretrizes das Normas Brasileiras de Contabilidade e fragilidades nos controles internos.

No mais, compartilho do entendimento da Auditoria em superar os subitens 6.1.8, 6.1.11, 6.3.4 e 6.3.7 e em ratificar as propostas de encaminhamento dos subitens 6.1.1 a 6.1.7, 6.1.9 e 6.1.10, 6.1.12 a 6.1.15, 6.2.1 a 6.2.4, 6.3.1 a 6.3.3, 6.3.5 e 6.3.6 e 6.3.8 do RAF, uma vez que as medidas em andamento não são suficientes para afastar as impropriedades verificadas nos exames.

Conclusão

Diante do exposto, entendo, s.m.j, que as distorções e divergências identificadas nas demonstrações contábeis, as quais prejudicam a adequada evidenciação da situação patrimonial das entidades, constituem elementos capazes de prejudicar a aprovação das contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo e do Fundo Municipal de Habitação relativas ao exercício de 2023, sem embargo das recomendações e determinações julgadas necessárias, e ressalvados os atos não apreciados e pendentes de julgamento.

É o que submeto à elevada apreciação de Vossa Senhoria.

São Paulo, 7 de julho de 2025.

Karen Peterle Freire

Auditora de Controle Externo