



RELATÓRIO DE AUDITORIA PROGRAMADA

1. ORDEM DE SERVIÇO

Nº 2018/12424.

2. IDENTIFICAÇÃO

2.1. Objeto

Projetos em fase de desenvolvimento.

2.2. Objetivo

Analisar o planejamento e os controles internos relacionados à conta Projetos em Fase de Desenvolvimento, bem como verificar o andamento dos projetos para atendimento da demanda habitacional.

2.3. Área auditada

Fundo Municipal de Habitação (FMH).

2.4. Período da realização

19.02.19 a 24.05.19.

2.5. Período de abrangência

Janeiro a Dezembro de 2018.

2.6. Equipe técnica

Camila Alexandra Majer Baldresca RF nº 20.310.

2.7. Procedimentos

- Verificação da situação dos projetos registrados na conta "Projetos em fase de desenvolvimento".
- Identificação dos projetos concluídos que permanecem na conta "Projetos em fase de desenvolvimento".
- Identificação de projetos que não estão avançando e o porquê de sua manutenção em



"Projetos em fase de desenvolvimento".

- Identificação e avaliação do fluxo de informações para registro contábil na conta "Projetos em fase de desenvolvimento".
- Verificação da consistência dos valores registrados com os valores constantes nos relatórios das áreas.
- Verificação da regularidade dos custos contabilizados.
- Avaliação dos controles referentes aos custos incorridos.
- Verificação da priorização da execução dos projetos em andamento de acordo com o PPA.
- Obtenção de estimativas de custos e prazos de conclusão para os projetos em andamento.
- Obtenção do status das obras que estavam em andamento no exercício de 2017.

2.8. Siglas

- CMH: Conselho Municipal de Habitação.
- COHAB/SP: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo.
- FMH: Fundo Municipal de Habitação.
- FUNAPS: Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal.
- GCONT: Gerência de Contabilidade e Seguros da COHAB/SP.
- GPCFI: Gerência de Planejamento e Controle Financeiro da COHAB/SP.
- PMCMV: Programa Minha Casa Minha Vida.
- PMSP: Prefeitura do Município de São Paulo.
- RP: Requisição de Pagamento.
- SEHAB: Secretaria Municipal de Habitação.

3. ANÁLISE

3.1. Introdução

O Fundo Municipal de Habitação (FMH), criado pela Lei Municipal nº 11.632/94, é operacionalizado pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB/SP), com a supervisão do Conselho Municipal de Habitação (CMH), e tem como objetivo centralizar recursos destinados às atividades referentes à política habitacional de interesse social, contribuindo para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições habitacionais de assentamentos populacionais de baixa renda.

Os recursos do FMH gastos com a construção de conjuntos habitacionais em andamento devem ter seus custos registrados na contabilidade no grupo de contas "Projetos em Fase de



Desenvolvimento”. No Balanço Patrimonial de 2017, esse grupo de contas apresentou o saldo de R\$ 172.013.823,60.

A presente auditoria trata da análise do planejamento e dos controles internos relacionados à conta “Projetos em Fase de Desenvolvimento”, bem como da verificação do andamento dos projetos para atendimento da demanda habitacional no âmbito do FMH.

3.2. Situação atual dos projetos em fase de desenvolvimento

Em 31.12.18, o grupo de contas “Projetos em Fase de Desenvolvimento” apresentava o saldo de R\$ 161.320.063,05 para 171 projetos contabilizados.

Demonstra-se, a seguir, o detalhamento desse grupo de contas, evidenciando os valores, o saldo e a situação da execução dos projetos em dezembro de 2018.

Quadro 1 – Detalhamento dos projetos em fase de desenvolvimento **Em R\$**

PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO			
Conta	Título da conta	Saldo em 31.12.18	Observação
Projetos concluídos			
1.2.05.05.281	EMPREENHIMENTO MINAS GAS II	54.190,96	Pendência documental da Comissão de encerramento do convênio
1.2.05.05.257	ASS UNIAO P V SIMONE 2a FASE	219.118,37	Pendência documental da PMSP
1.2.05.05.258	CLUBE MAES V SIMONE 2a ET	223.913,48	Pendência documental da PMSP
1.2.05.05.101	SAO FRANCISCO 8 / XV NOVEMBRO	2.893.708,56	Pendência documental da PMSP
1.2.05.05.065	HAIA DO CARRAO	1.538.588,12	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.152	JARDIM BRASILIA - SEHAB	28.549,69	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.159	HELIOPOLIS K	140.513,08	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.161	JOSE BONIFACIO	197.567,83	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.163	INACIO MONTEIRO	27.562,85	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.164	PE MANOEL DA NOBREGA	70.922,04	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.181	LOT JD MIRIAM I	11.814,25	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.201	PARQUE EUROPA II	607,50	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.265	AV ZAKI NARCHI / D. VILLARES	2.756.805,95	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.271	FAVELA JACAREIPE	1.050.058,17	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.068	JARDIM CELESTE/MAC	66.469,00	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.080	LAGOA - HELIÓPOLIS	296.124,37	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.089	PIRES DO RIO	348.294,64	Pendência documental da Área Jurídica



**TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001**

1.2.05.05.094	QUERO UM TETO I	452.573,15	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.095	QUERO UM TETO II	235.145,19	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.096	QUERO UM TETO III	315.437,73	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.103	SAO FRANCISCO II	2.116.833,22	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.104	SAO FRANCISCO III	2.062.585,09	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.105	SAO FRANCISCO IV	2.144.492,49	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.106	SAO FRANCISCO V	2.358.148,97	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.111	TREZE MUTS DE HELIOP (HELIOPOLIS K)	12.750,35	Pendência documental da Diretoria de Patrimônio
1.2.05.05.268	IMACULADA CONCEIÇÃO	216.139,47	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.016	23 DE OUTUBRO	925.703,93	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.099	SANTO E DIAS	48.656,38	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.114	V N PEINHA-FUNACOM	79.671,68	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.296	LAGOA SECA	340.462,64	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.319	ASS. RES. VALE DAS FLORES	98.900,39	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.382	LAGEADO II LOTE 330	120.987,18	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.383	LAGEADO II LOTE 398A	172.245,02	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.243	PROFILURB PESSEGO CARMO	1.164.052,37	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.305	BARRO BRANCO I	42.615,59	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.222	JD LOURDES/VILA 1o OUTUBRO	27.992,78	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.310	ASDRUBAL NASCIMENTO	3.112.327,72	Pendência documental da Diretoria de Patrimônio
1.2.05.05.311	B.BRANCO II-B MSTSMF	746.358,83	Pendência documental da Comissão de encerramento do convênio
1.2.05.05.287	EMPREEND PQ BOA ESPERANÇA	127.335,20	Pendência documental da Comissão de encerramento do convênio
1.2.05.05.290	EMPREEND BARRO BRANCO II - Q37	99.959,47	Pendência documental da Comissão de encerramento do convênio
1.2.05.05.374	PALÁCIO DOS ARTISTAS - CINEASTA	7.043.484,50	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.009	HELIOPOLIS H CING-1a FASE-HAB	3.224.630,20	Pendência documental da Diretoria de Patrimônio
1.2.05.05.023	ASS LAPENA	6.195.648,99	Pendência documental da Diretoria de Patrimônio
1.2.05.05.027	ASS BOA ESPERANCA TEXIMA	2.787.931,61	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.044	ASS RIO DAS PEDRAS I	2.162.329,34	Pendência documental da Diretoria de Patrimônio



1.2.05.05.045	ASS RIO DAS PEDRAS II	2.154.231,14	Pendência documental da Diretoria de Patrimônio
1.2.05.05.053	ASS VILA MARA I	2.122.707,05	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.054	ASS VILA MARA II	2.116.906,11	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.119	VISTA ALEGRE	187.355,26	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.124	JARDIM BRASILIA I - SEHAB	895.879,30	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.125	JARDIM CATARINA - SEHAB	4.192.393,30	Pendência documental da Diretoria de Patrimônio
1.2.05.05.127	JARDIM CELESTE II - APTO	7.580.126,40	Pendência documental da Diretoria de Patrimônio
1.2.05.05.131	HELIOPOLIS H CING-2a FASE-HAB	3.319.734,05	Pendência documental da Diretoria de Patrimônio
1.2.05.05.213	ASSOC REC FELICIDADE-ATSTZONORT	8.764.903,69	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.214	CURUÇA II - SEHAB	110.402,56	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.218	ASS COMUNIT E CHE GUEVARA	4.429.537,28	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.241	EIRAS GARCIA	507.888,26	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.250	CASARAO DO CARMO (TABATINGUERA)	2.234.347,93	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.267	PEDRO FACCHINI	399.488,72	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.273	TRABALHAD UNIDOS VENCEREMOS	5.544.202,45	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.326	ASSOC. MORAD. STZO - MENDONÇA JUNIOR B	62.744,89	Pendência documental da Comissão de encerramento do convênio
1.2.05.05.327	FORUM DOS MUT. DE S.PAULO-MENDONÇA JR.A	62.361,00	Pendência documental da Comissão de encerramento do convênio
1.2.05.05.330	ASSOC. DE MUT. DO JD DAS GRAÇAS	62.681,73	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.336	ASSOC.MOR. CH PQ ANDORINHAS STA ETELV.B	62.876,27	Pendência documental da Comissão de encerramento do convênio
1.2.05.05.340	SENADOR FEIJÓ	2.888.646,94	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.346	FLOR DO ORIENTE/STA ETELVINA	22.783,93	Pendência documental da Comissão de encerramento do convênio
1.2.05.05.350	B.BRANCO IV 3ª GER	94.973,10	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.351	B.BRANCO III 3ª GER	94.990,17	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.365	C.M.FLOR ORIENTE/S.E - SEHAB	24.132,20	Pendência documental da Comissão de encerramento do convênio
1.2.05.05.381	EDIFÍCIO MÁRIO DE ANDRADE	6.527.508,83	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.013	26 DE JULHO I	1.665.277,34	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.014	26 DE JULHO II	2.049.880,88	Pendência documental da Área Técnica



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

1.2.05.05.015	26 DE JULHO III	2.029.622,95	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.338	EMPREENHIMENTO ASSEMBLÉIA	181.886,30	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.031	ASS DOIS DE MAIO	220.379,96	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.093	PROJ SAO FRANCISCO	1.039.268,33	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.122	FAV N S APARECIDA III - SEHAB	1.908.300,06	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.128	JD CLARISSE/RINCAO - SEHAB	847.651,96	Pendência documental da Diretoria de Patrimônio
1.2.05.05.148	LOTES MIGUEL ACKEL - SEHAB	1.932,20	Pendência documental da Diretoria de Patrimônio
1.2.05.05.173	STA ETELVINA I/VI A	151.097,03	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.202	SANTA ETELVINA V-A	905,96	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.207	BRAS 2	25.495,92	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.254	BELA VISTA - AREA 4	14.194,76	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.262	HOTEL SAO PAULO	481.010,40	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.269	HELIOPOLIS - H B1 / B2	18.601,00	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.272	AREA HELIOPOLIS C	31.131,07	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.160	ITAQUERA IV	69.442,72	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.288	AV E CORREGO AGUA ESPRAIADA	139.601,56	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.300	AURELIANO PIMENTEL	25.415,77	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.308	JARDIM KERALUX	134.838,17	Pendência documental da Área Financeira
1.2.05.05.320	FACESP - GUARAPIRANGA	74.839,28	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.356	SANTA ETELVINA I	34.863,09	Pendência documental da Comissão de encerramento do convênio
1.2.05.05.357	SANTA ETELVINA VI-A	34.863,07	Pendência documental da Comissão de encerramento do convênio
1.2.05.05.367	VILA NASCENTE - AMAI	41.981,00	Pendência documental da Área Técnica
1.2.05.05.395	C.H SONIA INGÁ VIII D	10.556,95	Pendência documental da Área Técnica
SUBTOTAL	95 projetos	114.057.048,63	
Projetos paralisados			
1.2.05.05.087	MOV DEFESA DO FAVEL	485.631,28	Favela
1.2.05.05.118	VILA TORINTO -	87.100,18	Favela
1.2.05.05.012	V NOVA CACHOEIRINHA	130.285,43	Contaminação
1.2.05.05.051	ASS V N CACHOEIRINHA	805.112,89	Contaminação
1.2.05.05.132	ASS V N CACHOEIRINHA-2a ETAPA	2.025.743,23	Contaminação
1.2.05.05.170	N S DA PENHA BII/III	164.718,87	Contaminação
1.2.05.05.203	N SENHORA DA PENHA	100.223,41	Contaminação



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

1.2.05.05.332	C.H. N.S. PENHA - V. N. CACHOEIRINHA	1.028.817,63	Contaminação
1.2.05.05.078	JD ICARAI-FUNACON	357.455,48	Invasão
1.2.05.05.328	FORUM DOS MUT. DE SP SÃO FRANCISCO B	26.927,78	Invasão
1.2.05.05.333	MAES FLOR DO ORIENTE/I. MONTEIRO	28.405,72	Invasão
SUBTOTAL	11 projetos	5.240.421,90	
Projetos descontinuados			
1.2.05.05.289	FAVELA DO JARDIM PANORAMA	28.087,50	Sem informação
1.2.05.05.368	SITIO DOS FRANCOS	41.644,39	Sem informação
1.2.05.05.369	SITIO PIRAJUSSARA	42.545,88	Sem informação
1.2.05.05.018	AMOIPA-ITAIM PAULISTA	159.214,52	Suspenso por SEHAB
1.2.05.05.059	CHACARA DO CONDE I	62.711,69	Suspenso por SEHAB
1.2.05.05.069	JARDIM DO LAGO 2	12.152,38	Suspenso por SEHAB
1.2.05.05.334	ASSOC. MOR. DO CH CASA BRANCA	121.229,75	Suspenso por SEHAB
1.2.05.05.247	PARQUE DA CONQUISTA/ ESTEVÃO REZENDE	247.843,05	Terreno transferido
1.2.05.05.151	JARDIM ALABAMA - SEHAB	17.340,00	Suspenso por SEHAB
1.2.05.05.205	BARRA FUNDA	23.512,50	Estudo de 2001 na região do centro expandido, onde não haverá implantação de unidades habitacionais
1.2.05.05.206	BELEM	121.360,44	
1.2.05.05.208	CAMBUCI I	21.788,26	
1.2.05.05.209	MOOCA	25.665,20	
1.2.05.05.210	STA CECILIA	26.125,00	
1.2.05.05.251	CAMBUCI/IPIRANGA - AREA 1	13.625,00	
1.2.05.05.252	BELEM/MOOCA - AREA 2	10.984,91	
1.2.05.05.253	BOM RETIRO/REPUBLICA - AREA 3	11.144,33	
1.2.05.05.314	EMPREEND. CARLOS GOMES	61.459,26	Não desapropriado
1.2.05.05.331	ASSOC. MORAD. CH PQ AND S.FRANCISCO C	50.857,69	Convênio rescindido
1.2.05.05.341	SÃO FRANCISCO A-B-C 3ª GERAÇÃO	115.432,65	Convênio rescindido
SUBTOTAL	20 projetos	1.214.724,40	
Terrenos			
1.2.05.05.085	MORADA DO SOL II	171.494,45	
1.2.05.05.086	MORADA DO SOL-EL MA	211.719,14	
1.2.05.05.313	EMPREENDIMENTO JOAQUIM LEAL I	27.403,09	
1.2.05.05.312	EDIFICIO SÃO VITO	7.586.190,73	Área utilizada pelo SESC Parque Dom Pedro II
SUBTOTAL	4 projetos	7.996.807,41	
Custos com projetos transferidos ao PMCMV			
1.2.05.05.322	ASSOC.S.T.ZONA NORTE - SONDA-B	51.697,12	
1.2.05.05.371	NORDESTINA - PI 0493/09	161.967,69	
1.2.05.05.373	LAJEADO IV - PI 0083/10	167.064,01	
1.2.05.05.375	CURUÇA - LOTE 16 (OSORIO)	113.144,12	
1.2.05.05.380	CURUÇA - LOTES 27 E 28 (OSORIO)	117.416,06	
1.2.05.05.248	VIDA NOVA 3a ETAPA	406.487,30	
1.2.05.05.339	CÔNEGO VICENTE MARINO	427.037,65	
1.2.05.05.249	BRESSER XIV	85.810,48	



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

1.2.05.05.307	EMPREENHIMENTO BRIGADEIRO TOBIAS	218.207,03	
1.2.05.05.317	JD. SÃO FRANCISCO 3º GERAÇÃO	76.284,99	
1.2.05.05.324	ASSOC. VENTO LESTE TUPAROQUERA B II	107.106,44	
1.2.05.05.325	ASSOC. VENTO LESTE GUARAPIRANGA II	51.273,19	
SUBTOTAL	12 projetos	1.983.496,08	
Custos com projetos transferidos à CDHU			
1.2.05.05.352	RUA SÃO CAETANO/CANTAREIRA	1.365.502,55	Terreno
SUBTOTAL	1 projeto	1.365.502,55	
Custos com projetos transferidos à SEHAB			
1.2.05.05.255	JD CONTINENTAL	488.403,58	
1.2.05.05.364	ASS PQ ANDORINHAS 3ª ET - SEHAB	19.305,76	
SUBTOTAL	2 projetos	507.709,34	
Custos de projetos sem viabilidade			
1.2.05.05.277	PERÍMETRO LUZ	27.117,75	
1.2.05.05.306	EDIFÍCIO MERCÚRIO	28.110,50	
1.2.05.05.376	ED. SANTO ANDRÉ	1.821.556,87	
1.2.05.05.378	IMÓVEL AV. SÃO JOÃO 1492/1496 PI 0111/10	1.420.217,59	
1.2.05.05.276	EMPREENH JOCKEY CLUB	30.969,19	
1.2.05.05.280	AV ELISEU DE ALMEIDA	17.835,83	
1.2.05.05.388	PREDIO AV. IPIRANGA 908	3.438.312,14	
1.2.05.05.389	PREDIO RUA CONSELHEIRO CARRÃO, 202	4.332.000,00	
1.2.05.05.390	PREDIO - RUA SETE DE ABRIL Nº 351/365	10.622.610,37	
1.2.05.05.391	PRÉDIO - RUA ASSUNÇÃO Nº 104	3.412.582,03	
1.2.05.05.392	PRÉDIO - RUA DA MOÓCA Nº 416	2.036.639,20	
1.2.05.05.393	PRÉDIO - RUA SÃO FRANCISCO 77,81 E 85	1.469.175,91	
1.2.05.05.396	IGARAPÉ MIRIM	284.196,69	
1.2.05.08.024	R.HELVEITIA84/89/AL.DINO BUENO96,102/104	7.475,08	
1.2.05.08.038	RUA AURORA, 515/519 (PRÉDIO)	5.553,59	
SUBTOTAL	15 projetos	28.954.352,74	
Baixas contábeis ao longo de 2018			
1.2.05.05.153	JARDIM DAS ACACIAS	-	Terreno
1.2.05.05.229	JD BARRO BRANCO I 3a ETAPA	-	Obra concluída
1.2.05.05.230	JD BARRO BRANCO II 3a ETAPA	-	Obra concluída
1.2.05.05.231	JD BARRO BRANCO III 3a ETAPA	-	Obra concluída
1.2.05.05.232	JD BARRO BRANCO IV 3a ETAPA	-	Obra concluída
1.2.05.05.263	CH RAPOSO TAVARES - CTO 353/02	-	Obra concluída
1.2.05.05.291	EMPREENH BARRO BRANCO I - Q32	-	Obra concluída



1.2.05.05.302	MENDONÇA/CACHOEIRINHA	-	Obra concluída
1.2.05.05.363	HELIOPOLIS L	-	Incorreção não informada
1.2.05.05.386	PARQUE DO GATO - CENTRO COMERCIAL	-	Incorreção não informada
1.2.05.05.394	PRÉDIO - RUA AURORA, 515/519	-	Incorreção não informada
SUBTOTAL	11 projetos	-	
TOTAL	171 projetos	161.320.063,05	

Fonte: Diretoria Técnica da COHAB/SP.

Observa-se, no **Quadro 1**, que dos 171 empreendimentos contabilizados no grupo “Projetos em Fase de Desenvolvimento”, 95 projetos estão concluídos, mas permanecem na conta devido a pendências documentais de responsabilidade de diversos órgãos/áreas, conforme tabela abaixo:

Quadro 2 – Pendências dos projetos concluídos

Órgão/Área	Qtde projetos	Observações
Área Técnica da COHAB/SP	48	Pendências relacionadas a levantamento de documentação, emissão do Termo de Conclusão de Obra, obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro (AVCB), Certidão Negativa de Débito (CND), entre outros.
Área Financeira da COHAB/SP	21	Envolvem, principalmente, pendências nas prestações de contas.
Área Jurídica da COHAB/SP	1	Relacionado a pendências fundiárias.
Comissão de encerramento do convênio com CDHU	11	Grupo de trabalho criado pela COHAB/SP, por meio das Portarias nº 004/2015 e nº 030/2017, visando o levantamento, equacionamento e encaminhamento em conjunto com a CDHU das questões para solução de encerramento dos convênios existentes, cujo prazo para conclusão dos trabalhos se encerra em janeiro/2020 (Portarias nº 006/2018 e nº 001/2019).
Diretoria de Patrimônio da COHAB/SP	11	Envolvem, principalmente, processos de regularização.
PMSP	3	Referem-se a empreendimentos em áreas da PMSP cujas transferências à COHAB/SP para comercialização dependem de lei específica.

Fonte: Auditoria com base nas informações prestadas pela Diretoria Técnica da COHAB/SP.

Além disso, 76 projetos apresentam as mais variadas situações, conforme verificado abaixo:

- 11 projetos estão paralisados por impedimentos que inviabilizam sua conclusão, como a existência de favela, a contaminação do solo e invasão das áreas;
- 20 projetos foram descontinuados, sem previsão de retomada, por motivos como a rescisão de convênio, a transferência do terreno e a falta de desapropriação;
- 12 projetos foram transferidos ao PMCMV, 1 projeto à CDHU e 2 projetos à SEHAB;
- 4 terrenos foram incorretamente classificados em “Projetos em Fase de Desenvolvimento”;
- 15 projetos não possuem avaliação de viabilidade do empreendimento;
- 11 projetos foram baixados em 2018 por estarem incorretamente classificados como



“Projetos em Fase de Desenvolvimento”, tais como obras já concluídas e terrenos.

A manutenção de projetos concluídos, paralisados, descontinuados e transferidos, além da contabilização de terrenos, não coaduna com o objetivo da conta de projetos em desenvolvimento, que é demonstrar os gastos do FMH com a construção de conjuntos habitacionais em andamento.

Desta forma, tais registros não retratam a realidade e, conseqüentemente, comprometem a fidedignidade nas informações prestadas aos usuários, característica qualitativa fundamental para a utilidade das demonstrações financeiras, prevista nos itens QC4 e QC12¹ do CPC 00 - Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro.

Destaca-se, também, o registro de custos de 15 projetos sem a avaliação de viabilidade do empreendimento. Portanto, sem um dos pressupostos para o seu reconhecimento inicial como ativo, qual seja, a probabilidade de que algum benefício econômico futuro associado ao item fluirá para a entidade. Essa não avaliação de viabilidade contraria o previsto no item 4.38² do CPC 00, pois tais gastos apresentam características de despesa³.

Tal avaliação pode, ainda, ser aplicada aos projetos paralisados e descontinuados que, apesar de apresentarem características de ativo no reconhecimento inicial, deveriam ser baixados para despesa, uma vez que não há previsão de retomada das obras, tampouco realização dos valores.

Cumprе salientar a baixa ao longo de 2018 de 11 projetos incorretamente classificados como “Projetos em Fase de Desenvolvimento”, em decorrência do trabalho de correção dos registros da conta realizado por diversos setores da COHAB/SP.

3.3. Controles internos relacionados à conta “Projetos em Fase de Desenvolvimento”

A conta “Projetos em Fase de Desenvolvimento” é debitada pelo pagamento de obras de construção e de infraestrutura; pelos pagamentos de valores relativos aos custos de planejamento e/ou de administração e fiscalização da obra; e pelos pagamentos de valores de

¹ QC4. Se a informação contábil-financeira é para ser útil, ela precisa ser relevante e representar com fidedignidade o que se propõe a representar. A utilidade da informação contábil-financeira é melhorada se ela for comparável, verificável, tempestiva e compreensível. [...] QC12. Os relatórios contábil-financeiros representam um fenômeno econômico em palavras e números. Para ser útil, a informação contábil-financeira não tem só que representar um fenômeno relevante, mas tem também que representar com fidedignidade o fenômeno que se propõe representar. [...]

² 4.38. Um item que se enquadre na definição de um elemento deve ser reconhecido se: (a) for provável que algum benefício econômico futuro associado ao item flua para a entidade ou flua da entidade; e (b) o item tiver custo ou valor que possa ser mensurado com confiabilidade.

³ 4.25. [...] (b) despesas são decréscimos nos benefícios econômicos durante o período contábil, sob a forma da saída de recursos ou da redução de ativos ou assunção de passivos, que resultam em decréscimo do patrimônio líquido, e que não estejam relacionados com distribuições aos detentores dos instrumentos patrimoniais. (CPC 00)



regularização/legalização do empreendimento.

Para isso, a Área Técnica da COHAB/SP, que executa as obras e realiza os gastos relacionados aos projetos em desenvolvimento, emite Requisições de Pagamento (RP) de serviços/obras informando: o nome do empreendimento e a classificação do custo. Após a concretização do pagamento, a Gerência de Contabilidade (GCONT) registra os valores na conta.

No entanto, a existência de custos de projeto sem a avaliação de viabilidade do empreendimento, como custas judiciais, desapropriação, levantamento cadastral, demonstra fragilidade nas informações consideradas para registro.

Já o crédito ocorre pela informação de conclusão da obra, considerando o fechamento de custos realizado pela Gerência de Planejamento e Controle Financeiro (GPCFI), por meio de transferência para estoques, ou pela informação de doação/transferência do empreendimento, que gera a baixa dos custos registrados para despesa.

Todavia, a manutenção na conta de obras concluídas e transferidas, pelas mais variadas pendências, observada no subitem **3.2**, demonstra falha conceitual na utilização da rubrica, uma vez que tais projetos não terão nenhum desenvolvimento adicional, mas somente acertos formais.

Até o final do exercício de 2018, não havia sido formalizado qualquer procedimento de baixa de gastos com empreendimentos classificados como “Descontinuado” e “Paralisado” sem previsão de retomada, para os quais não é esperada a realização dos valores.

Assim, conclui-se que, em 2018, a COHAB/SP não aplicou controles internos suficientes para avaliação e tratamento de valores na conta “Projetos em Fase de Desenvolvimento”, mesmo com os esforços realizados durante o ano no sentido de regularizar essa conta.

Contudo, cumpre destacar que, em abril de 2018, por meio do Processo SEI nº 7610.2019/0001157-9, a GCONT iniciou tratativas com a área técnica com o objetivo de revisar o fluxo de informações entre as áreas, instituir atualizações periódicas dos valores já registrados e melhorar a avaliação dos projetos iniciados para evitar o registro de ativos que não atendem aos critérios de reconhecimento. Pretende-se também padronizar em conjunto os nomes dos empreendimentos em todos os sistemas envolvidos, necessidade já apontada em 2017 no TC nº 72.010.485.17-70.



Adicionalmente, por meio do documento “Descrição de funcionamento da conta contábil Projetos em Fase de Desenvolvimento”, disponibilizado no Processo SEI nº 7610.2019/0000777-6, que trata do fluxo esperado para registro na conta, ficou estabelecido o ajuste por conta redutora, em contrapartida ao resultado, caso haja informação da área técnica de que a obra está paralisada, invadida ou em estudo. Pretende-se, com isso, uma apresentação mais fidedigna da posição patrimonial do fundo. A baixa definitiva dos valores ocorrerá com o levantamento da documentação necessária.

Provisoriamente, a GCONT pretende, ainda, utilizar uma conta redutora para os projetos concluídos que permanecem na conta por pendência documental, em contrapartida será criada no ativo uma conta para projetos concluídos em regularização, para registro até que as pendências sejam sanadas e a classificação final seja possível.

3.4. Projetos em andamento

Atualmente o FMH não possui projetos em andamento, o que indica que a conta “Projetos em Fase de Desenvolvimento” deveria estar zerada.

Cumprе salientar que, após as providências apresentadas no subitem 3.3, espera-se que a conta apresente saldo zero e, portanto, represente a realidade a que se propõe.

Os projetos em andamento ao término da auditoria relativa ao exercício de 2017 (TC nº 72.010.485.17-70), constantes do **Quadro 3** abaixo, estão concluídos, mas não foram baixados em razão de pendências documentais.

Quadro 3 – Situação dos projetos em andamento em 2017

Conta	Título da conta	31.12.17	Saldo atual	Pendência
1.2.05.05.250	CASARAO DO CARMO	2.141.903,42	2.234.347,93	Área Técnica (CND)
1.2.05.05.273	TRABALHAD UNIDOS VENCEREMOS	5.544.212,57	5.544.202,45	Área Técnica (Termo de Conclusão de Obra)
1.2.05.05.381	EDIFÍCIO MÁRIO DE ANDRADE	4.500.211,14	6.527.508,83	Área Técnica (Termo de Conclusão de Obra e CND)

Fonte: Auditoria com base nas informações prestadas pela Diretoria Técnica da COHAB/SP.

3.5. Responsável pela área auditada

Responsável	Cargo
Alexsandro Peixe Campos	Diretor Presidente da COHAB/SP

4. CONCLUSÃO

Analizados os controles internos relacionados à conta “Projetos em Fase de



Desenvolvimento”, e verificado o andamento dos projetos para atendimento da demanda habitacional no âmbito do FMH, constatou-se as seguintes impropriedades e infringências:

- 4.1.** A manutenção de projetos concluídos, paralisados, descontinuados e transferidos, além da contabilização de terrenos, na conta de projetos em desenvolvimento, não coadunam com o objetivo da conta, e comprometem a fidedignidade nas informações prestadas aos usuários. Desatende-se, assim, a qualidade fundamental da demonstração financeira prevista nos itens QC4 e QC12 do CPC 00 - Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-financeiro (subitem **3.2**).
- 4.2.** O registro de projetos sem a avaliação de viabilidade, paralisados e descontinuados não cumpre um dos pressupostos para a contabilização como ativo, a probabilidade que algum benefício econômico futuro associado ao item fluirá para a entidade, contrariando o previsto no item 4.38 do CPC 00 - Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-financeiro (subitem **3.2**).
- 4.3.** A COHAB/SP não aplica controles internos suficientes para a avaliação e o tratamento de valores na conta “Projetos em Fase de Desenvolvimento”, de forma a evitar a manutenção na conta de projetos concluídos, transferidos, descontinuados e paralisados, e a contabilização de custos de projetos sem avaliação de viabilidade do empreendimento, que demonstra a fragilidade nas informações consideradas para registro (subitem **3.3**).
- 4.4.** A inexistência de projetos em andamento indica que a conta “Projetos em Fase de Desenvolvimento” deveria estar zerada, o que não se confirma na prática e, assim, essa conta não representa a realidade a que se propõe (subitem **3.4**).

Em 30.05.19.

CAMILA ALEXANDRA MAJER BALDRESCA
Agente de Fiscalização

RICARDO DOS SANTOS DE SOUZA
Supervisor de Equipes da Fiscalização e Controle 13

CAMB
R.P.: NHM