



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO
SUJUR/Gerência Jurídica Administrativa/PROCURADOR A
Rua São Bento,405, - Bairro Sé - São Paulo/SP - CEP 01008-906
Telefone:

São Paulo, 06 de fevereiro de 2025.

Ofício nº PRESI 0265/2025/COHAB-SP

Ofício SSG 17358/2024

Processo Eletrônico TC/012011/2024

Assunto: Balanço – Balanço referente ao exercício 2023

Proc. Externo s/n

Referência s/n

Conselheiro: Domingos Dissei

Instância: 1ª Instância

Encaminha: Cópia da(s) peça(s) 07 e 08 dos autos

Senhor Conselheiro,

Servimo-nos do presente para acusar o recebimento do ofício em epígrafe, por meio do qual essa Colenda Corte encaminha o Relatório Anual de Fiscalização do Exercício de 2023, contemplando os aspectos relacionados a esta Companhia, bem como ao Fundo Municipal de Habitação, para conhecimento e manifestação quanto ao ali apontado, nos termos do Regimento Interno desse E. Tribunal de Contas.

Com efeito, tratam os autos em epígrafe do Relatório Anual de Fiscalização do Exercício de 2023, elaborado pelos técnicos da Coordenadoria de Controle Externo dessa Colenda Corte de Contas, documento esse que tem por objetivo reportar os principais aspectos abordados nos trabalhos da auditoria, especificamente quanto (i) "à asseguaração limitada, no que se refere às Demonstrações Financeiras de 2023 consolidadas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), abrangendo o Fundo Municipal de Habitação (FMH)"; (ii) "ao cumprimento dos ditames legais aplicáveis no contexto das contas anuais", (iii) "a subsidiar o julgamento das contas no ano em exame, nos termos dos arts. 74 e 78 do Regimento Interno do TCMSP."

Importa aqui brevemente consignar, em caráter prévio ao tratamento dos apontamentos

consignados em dito Relatório, o quanto constante no item denominado "Destaques do Exercício", em especial o excesso de arrecadação, a realização de investimentos no montante de R\$ 798,7 milhões, montante esse representativo de uma tendência de crescimento constante ao longo dos últimos anos e uma abordagem positiva no que se refere ao planejamento financeiro estratégico; e resultado de execução orçamentária positivo em R\$ 449,8 milhões.

A redução das determinações relativas aos exercícios anteriores, fato esse que vem se tornando uma constante nos últimos exercícios, também denota o comprometimento desta Companhia no aperfeiçoamento de seu controle e gestão. É nítido, pelo aumento da arrecadação e aumento nos investimentos, todo o esforço envidado pela COHAB-SP na concretização de seus fins estatutários, no aperfeiçoamento dos seus procedimentos, e na busca incessante pela qualidade e excelência na gestão, em prol do interesse da coletividade.

Feita tal explanação, passamos ao tratamento dos itens integrantes do RELATÓRIO ANUAL DE FISCALIZAÇÃO, em consonância com os esclarecimentos prestados pelas áreas técnicas responsáveis pela respectiva matéria, observada a numeração constante em ditos Relatórios. Quanto aos itens aqui não contemplados expressamente, aproveitamos o ensejo para reiterar os esclarecimentos eventualmente já prestados por ocasião de auditorias específicas ou por ocasião dos Relatórios Anuais de Fiscalização relativos aos respectivos exercícios, sem prejuízo ao aperfeiçoamento contínuo dos procedimentos adotados por esta Companhia, e eventuais esclarecimentos adicionais que possam ser prestados durante o curso do presente TC, até seu definitivo julgamento.

6. PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTOS

6.1. Propostas de Determinação

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

Em atenção à determinação em questão, a Diretoria Financeira esclareceu que já foram iniciadas as ações para atender às exigências do art. 50, inciso III, da LRF.

No ano de 2024 foi contratada uma solução de sistema integrado de gestão financeira e contábil, consoante instrução constante do processo SEI 7610.2024/0000404-0, que se encontra em fase de implantação. Atualmente, estão sendo mapeados os processos internos com vistas à parametrização da ferramenta, que permitirá a consolidação das demonstrações financeiras com a eliminação das transações recíprocas.

Esse trabalho está sendo conduzido dentro do prazo estabelecido e com prioridade, para garantir a adequação às normas legais e a transparência das informações financeiras.

Diante disso, segue reforçado nosso compromisso em atender plenamente à determinação supratranscrita, desde já consignando nossa intenção de manter essa Colenda Corte de Contas informada sobre os avanços de referido procedimento.

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).

Esclareceu a área financeira que, em atendimento à determinação supra, a COHAB-SP está adotando medidas para adequar sua contabilidade às disposições do MCASP 9ª edição, Parte Geral e Parte IV, NBC TSP EC e, por analogia, ao art. 176, § 2º da Lei 6.404/76.

Com a implantação do novo sistema integrado de gestão financeira e contábil, atualmente em fase de

parametrização, consoante acima informado, o plano de contas está sendo integralmente revisado. Essa revisão tem como objetivo eliminar a utilização de designações genéricas de contas contábeis e assegurar conformidade com os percentuais e especificações exigidos.

As adequações serão concluídas dentro do prazo estabelecido, garantindo o alinhamento com as normas aplicáveis ao setor público e a transparência das demonstrações contábeis.

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).

Em atendimento ao quanto pontuado pela auditoria, a área financeira já está adotando as providências necessárias para atender às exigências do MCASP, 9ª edição, Parte V, item 2.3, subitens “e”, “f”, “h”, “i” e “j”.

As adequações identificadas independem da implantação do sistema integrado e serão realizadas nas Demonstrações Contábeis relativas ao exercício de 2024. A partir delas, passaremos a incluir nas notas explicativas do Balanço Orçamentário as seguintes informações:

- Despesas executadas por tipos de créditos (inicial, suplementar, especial e extraordinário);
- Utilização do superávit financeiro e reabertura de créditos especiais e extraordinários, com explicação de suas influências no resultado orçamentário;
- Procedimento adotado para restos a pagar não processados liquidados e sua destinação ao final do exercício;
- Detalhamento dos recursos de exercícios anteriores utilizados no financiamento das despesas, destacando-se recursos vinculados;
- Conciliação dos valores do Balanço Orçamentário com os fluxos de caixa líquidos apresentados na Demonstração dos Fluxos de Caixa.

Essas informações serão detalhadas nas Demonstrações Contábeis de 2024, garantindo a conformidade com o MCASP e o aperfeiçoamento da transparência contábil e orçamentária, bem como ratificadas pela área GPCFI, no que lhes couber, consoante instrução constante do SEI 7610.2025/0000025-0.

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).

Esclareceu a Diretoria Financeira que, em atendimento à determinação supra, esta Companhia 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.

O objetivo é garantir a geração de informações confiáveis, tempestivas e úteis para subsidiar a contabilidade no correto registro e transferência entre contas de longo e curto prazo, em conformidade com o item 6.2.6 da Parte Geral do MCASP 9ª edição e o item 3.26 da NBC TSP EC.

Destacamos que, em setembro de 2024, foi aberto o PGI 8316, onde restou solicitada à empresa Elógica a disponibilização de um relatório no formato necessário para atender a determinação em questão. Essa solicitação está alinhada ao processo de implantação do sistema integrado de gestão financeira e contábil, em andamento, e contribuirá diretamente para a geração de relatórios detalhados com os

prazos de vencimento, atendendo à característica qualitativa de verificabilidade.

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).

A área financeira esclareceu que estão sendo adotadas as medidas necessárias com vistas a solucionar as distorções verificadas nas contas de créditos a receber (SOF). O objetivo é aperfeiçoar os controles gerenciais e assegurar a conciliação das contas entre a contabilidade societária e a aplicada ao setor público, em conformidade com os itens 6.2.2 (representação fidedigna), 6.2.3 (compreensibilidade), 6.2.4 (tempestividade), 6.2.6 (verificabilidade), Parte Geral, e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª edição.

Ressaltamos que o sistema integrado (ERP), atualmente em processo de implantação, permitirá a geração de informações em plano de contas alternativo, facilitando significativamente a conciliação entre a contabilidade societária e a aplicada ao setor público. Essa funcionalidade proporcionará maior agilidade e precisão no controle dos créditos a receber e nos fluxos de informações contábeis.

Essas ações estão sendo conduzidas para assegurar que, dentro do prazo de dois anos, as contas reflitam informações confiáveis, compreensíveis e alinhadas às normas legais e regulamentares aplicáveis.

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).

A Companhia, consoante esclareceu a área financeira, está implementando medidas para assegurar o registro tempestivo das transações e eventos relacionados aos “Estoques” na contabilidade aplicada ao setor público, conforme exigido pelos itens 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª edição.

O processo de aprimoramento inclui:

- **Revisão das rotinas de controle e registro contábil:** Garantindo que os estoques sejam contabilizados em conformidade com as normas e prazos estabelecidos.
- **Integração ao sistema contábil:** Utilizando o sistema integrado (ERP), atualmente em implantação, para automatizar e agilizar os lançamentos relacionados aos estoques, garantindo maior precisão e tempestividade.

Essas ações serão concluídas no prazo de 1 ano, permitindo o alinhamento pleno às exigências normativas e o fortalecimento da gestão contábil dos estoques.

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).

Em atenção à determinação supra, informou a área financeira que a Companhia adotará o método de custo para a avaliação das propriedades para investimento, atendendo integralmente às exigências normativas.

As Demonstrações Contábeis incluirão, nas Notas Explicativas, todas as informações requeridas pelo item 79 da NBC TG 28, garantindo a transparência e a conformidade com a norma, incluindo:

- Descrição detalhada da propriedade para investimento;
- Justificativa para a impossibilidade de mensuração do valor justo com confiabilidade;
- Caso aplicável, o intervalo de estimativas altamente provável para o valor justo.

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).

Esclarece a Diretoria Financeira que será adotado o método de custo para avaliação das propriedades para investimento e serão implementados, dentro do prazo de 1 (hum) ano, os ajustes necessários para o registro adequado de depreciações e/ou eventuais reduções ao valor recuperável, conforme exigido pelas normas aplicáveis.

As ações incluem:

- **Cálculo das depreciações:** Implementação de controles para o registro sistemático da depreciação das propriedades para investimento, alinhado aos itens 6.2.2 da Parte Geral do MCASP 9ª edição, e itens 3.10 e 3.26 da NBC TSP EC.
- **Avaliação de perdas por redução ao valor recuperável:** Aplicação das diretrizes do item 65 da NBC TSP 06 e do item 56 da NBC TG 28 para identificar e registrar possíveis perdas no valor recuperável das propriedades.

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).

Em atenção a dita determinação, esclareceu a área financeira que serão adotadas, dentro do prazo de 1 (hum) 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 conformidade com os itens 6.2.2 (representação fidedigna), 6.2.3 (compreensibilidade) e 6.2.6 (verificabilidade) da Parte Geral do MCASP 9ª edição, bem como com os itens 3.10, 3.17 e 3.26 da NBC TSP EC.

Essa reclassificação será realizada mediante:

- **Análise e ajuste dos registros contábeis atuais:** Identificação e correção dos lançamentos relacionados às referidas contas.
- **Atualização das práticas contábeis:** Adequação dos procedimentos internos para garantir a correta classificação como Adiantamento de Clientes.

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).

Quanto à determinação supra, informa a Diretoria Financeira que serão adotadas, dentro do prazo de 1 ano, as providências necessárias para assegurar o registro tempestivo das transações e eventos relacionados aos “Adiantamentos de Clientes” no SOF, em conformidade com os itens 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª edição.

As ações planejadas incluem:

- **Aperfeiçoamento dos controles internos:** Revisão das rotinas e procedimentos de registro contábil para garantir que as transações sejam contabilizadas no momento adequado.
- **Automação do processo contábil:** Utilização do sistema integrado em fase de implantação para agilizar e tornar mais eficiente o registro das transações relacionadas aos Adiantamentos de Clientes.

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).

Esclareceu a área financeira que serão adotadas, dentro do prazo acima assinalado, as providências necessárias para excluir do Balancete Contábil as contas que representam um controle histórico de prestações emitidas, especificamente a conta 2.1.11.14.001.001 - Valores Emitidos do grupo Créditos a Repassar no sistema societário, por não representarem um passivo.

Essa medida será implementada em conformidade com o item 4.26 da NBC TG - Estrutura Conceitual, que estabelece critérios claros para o reconhecimento de passivos nas demonstrações contábeis.

As ações incluem:

- **Análise e exclusão da conta:** Revisão do plano de contas societário para eliminar a conta mencionada, garantindo que os registros contábeis reflitam adequadamente a natureza das obrigações.
- **Ajuste de procedimentos contábeis:** Revisão e adequação dos processos internos para evitar o uso de contas que não atendam aos critérios de passivo estabelecidos na norma.

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).

Quanto ao item em questão, a Diretoria Financeira esclareceu que serão adotadas, dentro do prazo supra, as providências necessárias para assegurar o registro tempestivo das transações e eventos relacionados aos “Valores Restituíveis” no SOF, em conformidade com os itens 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª edição.

As ações incluem:

- **Revisão das rotinas contábeis:** Implementação de controles internos que garantam o registro das transações no momento adequado.

- **Automação e eficiência:** Integração das rotinas de registro ao sistema integrado em implantação, otimizando a identificação e contabilização dos “Valores Restituíveis”.

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).

Em atenção à determinação supra, a área financeira informou que, no prazo de 1 ano, serão adotadas as providências necessárias para assegurar o registro tempestivo das transações e eventos relacionados às “Obrigações Fiscais” no SOF, em conformidade com os itens 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª edição.

As ações planejadas incluem:

- **Revisão das práticas contábeis:** Ajustes nos processos internos para garantir que as obrigações fiscais sejam registradas no momento adequado.

- **Automação dos registros fiscais:** Utilização do sistema integrado em implantação para otimizar o controle e a tempestividade no registro das obrigações fiscais.

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).

Na mesma linha dos esclarecimentos anteriores, a área financeira esclareceu que, no prazo assinalado por essa Corte, serão adotadas as providências necessárias para assegurar o registro tempestivo das transações e eventos relacionados às “Provisões para Contingências” no SOF, em conformidade com os itens 6.2.4 da Parte Geral (tempestividade) e 1.2 da Parte V (regime de competência) do MCASP 9ª edição.

As medidas incluem:

- **Revisão dos processos internos:** Ajustes nas rotinas contábeis para garantir que as provisões sejam registradas em conformidade com os prazos e normas estabelecidos.

- **Automação e eficiência:** Integração do registro das provisões ao sistema integrado em implantação, assegurando maior agilidade e precisão no controle contábil.

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).

Especificamente quanto à observância ao quanto estabelecido no inciso IV do § 1º do artigo 8º da Lei Federal nº 12.527/11, bem como nos artigos 86 e 88 da Lei Federal nº 13.303/16, esclareceu a Comissão Permanente de Licitações que a Companhia já observa ditas exigências normativas por meio da divulgação contínua de tais informações no seguinte endereço eletrônico:

É importante destacar que, em dito portal eletrônico, estão disponíveis e atualizadas as informações relativas a:

- **Procedimentos licitatórios**, incluindo editais, atas e resultados, em conformidade com o inciso IV do §1º do art. 8º da Lei Federal nº 12.527/11 e o art. 86 da Lei Federal nº 13.303/16;
- **Contratos firmados pela COHAB-SP**, em atendimento ao art. 88 da Lei Federal nº 13.303/16;
- **Execução orçamentária e financeira**, garantindo a transparência e a prestação de contas conforme exigido pela legislação aplicável.

As informações são periodicamente revisadas e atualizadas para assegurar sua conformidade com a Lei de Acesso à Informação, o Estatuto das Estatais e o Decreto Municipal nº 58.093/18.

Importa aqui consignar que, no que tange à adoção das medidas necessárias para garantir a acessibilidade de conteúdo para pessoas com deficiência (inciso VIII do artigo 3º da Lei Federal nº 12.527/11), esclareceu a Diretoria Administrativa que, não obstante o selo de acessibilidade digital encontrar-se com sua validade expirada, já foi dado início ao processo de renovação, que se encontra em fase de finalização.

Já no que concerne à observância do quanto estabelecido no inciso IX do artigo 8º da Lei Federal nº 13.303/16 (divulgação anual de relatório integrado ou de sustentabilidade), esclarece a Assessoria Jurídica que a matéria foi objeto de tratamento pelo Colegiado da Companhia, nas seguintes oportunidades, consoante documentação que acompanha o presente:

- Ata da 1560ª Reunião de Diretoria – 28/06/2018 – Aprovação do Relatório de Sustentabilidade;
- Ata da 1592ª Reunião de Diretoria – 20/02/2020 – Aprovação do Relatório de Sustentabilidade;
- Ata da 1639ª Reunião de Diretoria – 13/12/2022 – Informação que o Relatório de Sustentabilidade integra o Compromisso de Desempenho Institucional – CDI, assinado em setembro/2022 pela Diretoria, com vigência até 31/12/2026, conforme Cláusula Quinta do citado compromisso, dispensando, pois, tratamento nessa oportunidade;
- Ata da 1687ª Reunião de Diretoria – 19/12/2024 – Aprovação do Relatório de Sustentabilidade, já inserido no site em Acesso à Informação – Políticas de Governança - conforme link <https://www.cohab.sp.gov.br/AcessoInformacao/Politicass.aspx>.

Por fim, e especificamente quanto à observância do constante nos incisos do § 3º do artigo 3º do Decreto Municipal nº 53.093/18 (publicação dos documentos relacionados aos órgãos colegiados), esclareceu a Assessoria Jurídica que, no que concerne ao inciso II do § 3º do artigo 3º do Decreto Municipal nº 58.093/18, o mesmo vem sendo devidamente atendido, conforme se verifica pelo link: <https://www.cohab.sp.gov.br/AcessoInformacao/ConselhoAdministracao.aspx>.

No que concerne aos demais itens constantes do § 3º do artigo suprarreferenciado, importante aqui consignar que a Companhia está modernizando o seu sistema de transparência e, em breve, tais informações serão disponibilizadas no site, conferindo assim atendimento à recomendação em questão.

6.2. Propostas de Recomendação

6.2.1. Recomendar à COHAB-SP que avalie a sugestão de adotar providências com vistas a incluir nas notas explicativas publicadas em conjunto com as Demonstrações Financeiras, emitidas segundo a Lei Federal 6.404/76, conciliação dos valores destas com aqueles relativos aos demonstrativos levantados pela ótica da Lei Federal 4.320/64 e obtidos via SOF (subitem 3.5).

Em atenção à recomendação supratranscrita, a área financeira informou 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 aqueles apresentados nos demonstrativos contábeis levantados pela ótica da Lei Federal 4.320/64 e obtidos via SOF.

Essa avaliação será conduzida com o objetivo de promover maior transparência e alinhamento das informações financeiras, proporcionando uma visão integrada entre os dois modelos contábeis. A implementação dependerá de estudos técnicos para viabilizar a conciliação e assegurar que ela seja clara e compreensível para os usuários das informações contábeis.

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).

Esclareceu a Diretoria Financeira quanto à dita recomendação que a Gerência de Contabilidade (GCONT) já adota a prática de solicitar regularmente informações à Diretoria Técnica e de Patrimônio (DITEC) para subsidiar a elaboração das Demonstrações Financeiras.

No caso específico das Demonstrações Financeiras de 2023, conforme descrito no apontamento inicial dessa Corte de Contas, a Gerência de Contabilidade solicitou informações detalhadas à Diretoria Técnica e de Patrimônio, por meio do processo SEI 7610.2024/0000106-8, relativamente ao status e à finalidade dos terrenos/projetos em fase de desenvolvimento em 31/12/2023, bem como acréscimos de empreendimentos ou áreas que não constavam nos relatórios enviados anteriormente.

Foi constatado que:

- **Projetos em Fase de Desenvolvimento:** As informações fornecidas atenderam ao solicitado.
- **Terrenos:** Por ora, foram apresentados apenas os valores atualizados pelo IPCA, fazendo-se necessários ainda os esclarecimentos sobre a finalidade ou a situação atualizada desses imóveis, de forma a possibilitar sua utilização pela GCONT para os ajustes de encerramento do exercício de 2023.

Com o objetivo de aprimorar o processo, serão reforçadas as solicitações de informação junto à DITEC, a fim de que essa inclua as informações sobre o status e a finalidade atualizada dos terrenos. Quanto ao exercício de 2024 e de forma a garantir as informações adequadas para as respectivas demonstrações contábeis, providenciou a área financeira o encaminhamento dos autos do SEI à Diretoria Técnica e de Patrimônio.

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).

Em vista do quanto pontuado na recomendação supra, a área financeira esclareceu que será avaliada a possibilidade de incluir no sistema integrado (ERP), atualmente em processo de implantação, funcionalidades específicas para a gestão de propriedades para investimentos.

Essa avaliação buscará atender às sugestões apresentadas, incluindo:

- **Cadastro detalhado dos bens imóveis:** Informações gerais, endereço, SQL, e outras relevantes para a identificação e controle das propriedades.
- **Cálculo mensal automático da depreciação:** De acordo com a política contábil de vida útil dos bens adotada pela Companhia.
- **Aperfeiçoamento dos controles internos:** Automatizando e centralizando as informações patrimoniais, alinhadas às melhores práticas.
- **Facilidade para a área de contabilidade:** Melhorando a característica contábil da verificabilidade e otimizando o registro e o acompanhamento das transações.

O levantamento técnico e funcional será realizado para avaliar a viabilidade de integrar essas funcionalidades ao ERP, de forma a garantir maior eficiência e conformidade com as normas contábeis e patrimoniais.

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).

Em atenção à recomendação supra, a área financeira ratifica a informação anteriormente prestada quanto à manutenção do registro das propriedades classificadas como propriedades para investimento pelo método de custo. Sem prejuízo, será avaliada a viabilidade de uma futura mensuração pelo método de valor justo, caso não existam impedimentos relacionados à confiabilidade dessa mensuração.

Essa análise futura será realizada com vistas a:

- **Compatibilizar as normas contábeis aplicáveis:** Atendendo às disposições do MCASP, da NBC TSP 06, e da NBC TG 28 (R4).
- **Promover maior transparência e adequação:** Identificando oportunidades para melhorar a apresentação das informações financeiras, quando viável e vantajoso para os usuários dos relatórios financeiros.
- **Manter divulgações complementares:** Enquanto o método de custo for utilizado, serão asseguradas as divulgações exigidas pelas normas aplicáveis para assegurar a transparência e qualidade das informações contábeis.

A decisão de qualquer modificação será pautada em estudos técnicos e análise do impacto nas demonstrações contábeis, de forma a garantir a confiabilidade e relevância das informações financeiras.

6.3. Propostas de Ciência

6.3.1. Dar ciência à COHAB-SP sobre a falta de publicação das demonstrações financeiras em jornal de

grande circulação, contrariando o art. 289 da Lei Federal 6.404/76, com vistas à adoção de providências internas que previnam a ocorrência de outras semelhantes (subitem 3.2).

A Diretoria Financeira informa ter tomado ciência da observação constante neste item, atinente à falta de publicação das Demonstrações Financeiras em jornal de grande circulação, conforme exigido pelo art. 289 da Lei Federal 6.404/76.

Com vistas a prevenir a reincidência dessa situação, serão adotadas as seguintes providências internas:

- **Revisão dos processos internos:** Garantir que as etapas para a publicação das Demonstrações Financeiras estejam devidamente incorporadas no cronograma anual de obrigações legais.
- **Designação de responsabilidade:** Definir uma área ou equipe responsável por monitorar e executar a publicação conforme as exigências legais.
- **Estabelecimento de controles:** Implementar um mecanismo de verificação para assegurar a conformidade antes do encerramento do prazo de publicação

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).

Tendo a Diretoria Financeira sido cientificada do apontamento dessa Corte de Contas, acerca do atraso na aprovação das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício de 2023 pela Assembleia Geral Ordinária, em desacordo com o disposto no art. 132 da Lei Federal 6.404/76, informou a mesma que serão adotadas as seguintes providências, com vistas a prevenir a recorrência desse fato:

- **Planejamento antecipado:** Estabelecer um cronograma interno detalhado para a elaboração, análise e submissão das Demonstrações Financeiras, garantindo que os prazos sejam respeitados.
- **Engajamento das partes responsáveis:** Reforçar a comunicação com os acionistas e demais envolvidos, assegurando que a Assembleia Geral Ordinária seja convocada e realizada dentro do prazo legal.
- **Monitoramento e controle:** Implementar um sistema de acompanhamento para verificar o cumprimento das etapas previstas no cronograma e identificar possíveis riscos de atrasos.

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).

Quanto à assinalação dessa Egrégia Corte de Contas acerca do desrespeito às características contábeis de Tempestividade e Competência na contabilidade aplicada ao setor público, identificado nos exames das movimentações cruzadas dos lançamentos contábeis (societária e pública) relacionados ao reconhecimento das contingências dos processos cíveis, em afronta aos itens 6.2.3, Parte Geral e 1.2, Parte V do MCASP 9ª edição, serão adotadas as seguintes providências, com vistas a prevenir a ocorrência de outras situações semelhantes:

- **Alinhamento dos critérios contábeis:** Reforçar os procedimentos internos para garantir o correto alinhamento entre os critérios utilizados nas contabilidades societária e pública, especialmente no reconhecimento e registro das contingências.

- **Capacitação da equipe:** Realizar treinamentos específicos para os profissionais envolvidos no registro e acompanhamento de processos cíveis, com foco nas normas contábeis aplicáveis ao setor público.
- **Monitoramento dos registros:** Implementar um sistema de revisão periódica das movimentações e lançamentos cruzados para assegurar que respeitem as características de tempestividade e competência.

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).

Tendo tomado ciência do quanto acima assinalado, a área financeira esclareceu que, com vistas a prevenir a recorrência de situações semelhantes, serão adotadas as seguintes providências:

- **Revisão e padronização dos registros:** Estabelecer critérios internos para a identificação e descrição detalhada das movimentações mais relevantes nos ajustes de exercícios anteriores.
- **Evidenciação nas demonstrações financeiras:** Garantir que o detalhamento necessário seja incluído nas notas explicativas das Demonstrações Contábeis, em conformidade com as exigências normativas.
- **Capacitação da equipe contábil:** Promover treinamentos para assegurar que os profissionais compreendam e apliquem as normas contábeis relacionadas à evidenciação de ajustes.

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).

Uma vez cientificada do quanto supra assinalada, e com vistas a prevenir a reincidência dessa situação, a área financeira adotará as seguintes providências:

- **Revisão dos procedimentos de conciliação:** Implementar processos específicos para garantir o alinhamento e a consistência dos registros entre as contabilidades societária e pública, especialmente nas contas de vencimentos, salários e passivos associados.
- **Integração contábil:** Avaliar a viabilidade de automatizar o processo de conciliação por meio do sistema integrado atualmente em implantação, promovendo maior precisão e eficiência.
- **Monitoramento contínuo:** Estabelecer rotinas de controle e verificação para assegurar que as conciliações sejam realizadas de forma tempestiva e em conformidade com as normas aplicáveis.

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).

Cientificada a Diretoria Financeira do quanto assinalado no apontamento em questão, e com vistas à prevenção de ocorrências semelhantes, serão adotadas as seguintes providências:

- **Revisão dos processos de conciliação:** Proceder à análise e alinhamento das contas relacionadas ao ajuste para perdas em clientes nas contabilidades societária e pública.
- **Automatização dos controles:** Avaliar a viabilidade de integrar a conciliação dessas contas ao sistema integrado atualmente em implantação, promovendo maior agilidade e precisão no processo.
- **Monitoramento contínuo:** Implementar rotinas de controle para assegurar que as conciliações sejam realizadas tempestivamente, garantindo a consistência das informações entre os sistemas contábeis.

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).

Com vistas a prevenir a ocorrência de situações semelhantes à constante no apontamento supra, a área financeira, tendo tomado a devida ciência, adotará as seguintes providências:

- **Correção dos lançamentos no exercício de 2024:** Realizar os ajustes necessários para assegurar que os registros contábeis reflitam com clareza e precisão as operações relacionadas.
- **Revisão dos procedimentos internos:** Implementar práticas que garantam a adequada classificação e tratamento contábil de ajustes para perdas em créditos a receber, conforme as normas aplicáveis.
- **Capacitação da equipe contábil:** Promover treinamento específico para os profissionais envolvidos, assegurando a correta aplicação das normas contábeis relacionadas à compreensibilidade dos registros.

7. DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

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

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

Em resposta ao apontamento supra, segue em anexo ao presente ofício, atualização do relatório de Controle da Gerência de Administração Financeira até a data de 11/12/2024, que apresenta o acompanhamento do Saldo de Valores a Discriminar, bem como as correções realizadas pela Coordenadoria de Arrecadação, vinculada a dita Gerência. Para tanto, são indicadas as seguintes carteiras/empresas: COHAB (80), SEHAB/PPG (29), PSH (50) e CDHU (70), com as informações dos pagamentos não identificados no SGH - Sistema de Gestão Hipotecária - ELÓGICA.

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

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

Esclareceu a Diretoria Técnica e de Patrimônio que a implantação do Programa "Áreas" encontra-se em fase de ajustes e parametrização, sendo ainda necessária a elaboração da respectiva norma para sua utilização plena, a ser elaborada pelo "Setor do Normas e Procedimentos" desta COHAB-SP.

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

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

No que concerne ao apontamento em questão, prestou a Diretoria Técnica e de Patrimônio os esclarecimentos abaixo transcritos, relativamente aos Convênios formalizados com a CDHU e seu atual status:

1) Termo/9.00.00.00/2.00.00.00/3.00.00.00/0180/19

Convênio n.º 0549/06 - Cidade Tiradentes Z

Barro Branco IIB

Condomínios Azaléas, Jacarandás, Hortências, Pinheiros e Araucárias - regularizados, averbados e transferidos formalmente à CDHU.

2) Termo/9.00.00.00/2.00.00.00/3.00.00.00/0179/19

Convênio n.º 0559/06 - Cidade Tiradentes X

Santa Etelvina I VI-A

Condomínios Laranjais, Pessegueiros e Flamboyant - já regularizados e averbados e transferidos formalmente à CDHU.

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.

5) Convênio 19.1.00.00.00/6.00.00.00/0240/2002

SP - CID TIRADENTES E - SÍTIO CONCEIÇÃO - Quadra 18/Lote 07

SP - CID TIRADENTES F - SÍTIO CONCEIÇÃO - Quadra 19/ Lote 06

SP - CID TIRADENTES G - SÍTIO CONCEIÇÃO - Quadra 20/ Lote 02

SP - CID TIRADENTES H - SÍTIO CONCEIÇÃO - Quadra 01/ Lote 39

Áreas referentes ao encerramento do Convênio 240/2002 firmado entre a COHAB-SP e a CDHU de 06/05/2002, cujas unidades foram executadas pela CDHU em áreas transferidas àquela Companhia para comercialização com demanda indicada pela COHAB-SP

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

5.2.1 - Gestão Financeira

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

Em anexo ao presente ofício, encaminhamos a documentação comprobatória da atualização da cobrança realizada por esta Companhia junto à SEHAB, objetivando a regularização dos valores pendentes relativamente aos anos de 2015 e 2016, referentes à prestação de serviços da gestão da carteira SEHAB/PPG. Tal documentação contempla novas cobranças, relacionadas às pendências da SEHAB, objetivando a regularização dos valores medidos e não pagos.

Importa consignar que a documentação instrutória dos processos SEI 7610.2020/0001807-9 (COHAB/SP) e 6014.2024/0003016-2 (SEHAB), contempla as evidências de cobrança, por parte da COHAB, dos valores devidos, bem como em seus anexos, objetivando a regularização das pendências junto à SEHAB, conforme documento SEI 117743855.

Esclarecemos que as pendências, aqui relatadas, são dos serviços de gestão de crédito dos Programas Habitacionais - Prover, Procav e Guarapiranga (PPG), executados em novembro e dezembro/2015 e dezembro/2016 - contratos nº 040/2008 e 012/2015 (documento SEI 032261246).

Ressaltamos que no processo SEI 7610.2020/0001807-9 (COHAB/SP), foi apresentada a Declaração de Prescindibilidade (documento SEI 101399112), nos termos do inciso I do § 3º do art. 22 do Decreto nº 63.124, de 10 de janeiro de 2024, com a qual oferecemos contrapartida orçamentária prescindível e disponível na dotação COHAB 83.10.16.122.3024.2.100.31901300.00.1.500.9001.0.

Acrescentamos que a SEHAB deu início ao Processo SEI 6014.2024/0003016-2, a fim de solicitar a suplementação da dotação 14.10.16.122.3024.2.100.33919200.00.1.500.9001.1, no valor de R\$ 751.589,74, conforme PMO (documento SEI 111112436), bem como a liberação de cotas financeiras na Unidade 14.10.

Por fim, esclareceu a área financeira que o Contrato nº 003/2022, formalizado entre a SEHAB e esta Companhia, está sendo executado em conformidade com suas disposições, sem nenhuma pendência. (documento SEI 117743855).

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

Quanto à assinalação constante do apontamento supra, os esclarecimentos abaixo contém uma análise fundamentada acerca das medidas de negociação e renegociação das dívidas, e sua respectiva eficácia em comparação às ações judiciais de reintegração.

1. Efetividade das Medidas de Negociação

A COHAB-SP tem implementado programas de renegociação de dívidas que se mostram mais produtivos e menos onerosos do que as ações de reintegração de posse. Por exemplo, o programa "Cohab Negocia" oferece aos mutuários inadimplentes a oportunidade de regularizar suas pendências financeiras,

evitando a perda do imóvel e promovendo a estabilidade habitacional. Em uma ação realizada em julho de 2023, aproximadamente 800 famílias participaram do evento, com um índice de 78% de acordos firmados, resultando na recuperação estimada de R\$ 13,5 milhões para a Companhia.

2. Vantagens da Negociação sobre a Reintegração de Posse

Somada à eficácia das medidas de negociação, consoante acima já exposto, a negociação não apresenta os aspectos negativos abaixo elencados, que permeiam a judicialização da matéria:

- Os processos de reintegração de posse envolvem custos significativos, tanto financeiros quanto sociais;
- Custas Processuais e Honorários Advocatícios: O valor da causa em ações de reintegração de posse pode corresponder a 1% do valor do imóvel, além dos honorários advocatícios que variam conforme a complexidade do caso;
- Duração do Processo: Mesmo com a possibilidade de liminares, a efetiva reintegração pode se estender por meses ou anos, aumentando os custos processuais e administrativos;
- Impacto Social: Ações de reintegração podem resultar em conflitos sociais e deslocamento de famílias, gerando custos adicionais para o município em termos de assistência social e realocação;
- Redução de Custos Judiciais: As ações de reintegração de posse envolvem custos processuais significativos e podem se estender por longos períodos, onerando tanto a COHAB-SP quanto o sistema judiciário. A negociação direta com os mutuários permite a resolução mais célere e econômica dos conflitos;
- Preservação da Função Social da Propriedade: A Constituição Federal e o Estatuto da Cidade enfatizam a função social da propriedade, que é atendida quando as famílias permanecem em seus lares mediante acordos justos. A reintegração de posse, por outro lado, pode resultar em desocupações que contrariam esse princípio;
- Impacto Social Positivo: A manutenção das famílias em suas residências evita problemas sociais decorrentes de desocupações, como o aumento da vulnerabilidade e a necessidade de abrigo pelo poder público.

3. Medidas de Renegociação Implementadas

A COHAB-SP tem adotado diversas iniciativas para facilitar a regularização dos contratos:

- Programas de Desconto e Parcelamento: Oferecimento de descontos significativos para pagamentos à vista e opções de parcelamento que se ajustam à capacidade financeira dos mutuários;
- Mutirões de Negociação: Realização de eventos em parceria com o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (Cejusc), permitindo a renegociação imediata de contratos inadimplentes, com retorno financeiro substancial aos cofres públicos;
- Programas Específicos como o “Programa 1000”: Destinado a mutuários com dívidas elevadas, oferecendo condições especiais de pagamento e regularização documental;
- Parcerias com o Judiciário: Em colaboração com o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (Cejusc), facilita a mediação e conciliação, promovendo acordos extrajudiciais;
- Regularização Fundiária: Programas que visam conceder escrituras aos proprietários, garantindo segurança jurídica e incentivando o pagamento regular das obrigações.

4. Impactos e Efetividade de Reintegrações de Posse

Embora a reintegração de posse seja uma ferramenta legal válida, ela, frequentemente como já acima elencado, resulta em:

- Custos elevados, tanto financeiros quanto operacionais, para a mobilização de recursos necessários

(força policial, logística de remoção e assistência social);

- Potenciais conflitos sociais que podem impactar negativamente as comunidades envolvidas;
- Risco de reocupação, uma vez que, sem um acompanhamento adequado, áreas retomadas podem ser novamente ocupadas.

4. Dados Comparativos

Estudos indicam que a negociação é mais eficaz na resolução de conflitos possessórios do que a via judicial. A análise de acórdãos do Tribunal de Justiça de São Paulo revela que a função social da posse é um critério relevante na concessão de liminares em ações de reintegração, sugerindo que soluções negociadas são as mais adequadas.

Conclui-se, portanto, que as medidas de negociação e renegociação de dívidas que vem 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. Essas iniciativas promovem a regularização financeira dos mutuários, asseguram a função social da propriedade e evitam os custos e impactos negativos associados às desocupações forçadas ¹.

5.2.2 - Gestão Patrimonial

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

Especificamente quanto às cauções relativas às permissões de uso a título precário e oneroso outorgadas por esta Companhia, esclareceu a Diretoria Técnica e de Patrimônio que, em 2017, foi constituída uma Comissão de Análise Preliminar – CAP, com o propósito de promover a análise e propor soluções para as Áreas Comerciais da COHAB-SP. Os trabalhos da referida Comissão também contemplaram a atualização dos valores de caução, em consonância com o saldo existente nos registros da Contabilidade.

Após os levantamentos, e para os casos em que ocorreram as retomadas das unidades por inadimplemento contratual, foram solicitadas as respectivas baixas em conformidade com a previsão contratual, que estabelece a perda dos respectivos valores em favor desta COHAB-SP.

Nas situações de revogação das permissões, quando adimplentes os permissionários, foram providenciadas as eventuais devoluções, uma vez observada a regularidade no cumprimento das obrigações contratuais.

Diante de tal sistematização, resta nítido que foram aprimorados os controles patrimoniais da Companhia, possibilitando, inclusive, os ajustes necessários para o melhor controle e administração das cauções dos permissionários

Outrossim, acrescentamos que, a partir do ano de 2023, a gestão dos Termos de Permissão de Uso a Título Precário e Oneroso passou a ser atribuição da Diretoria Comercial, responsável pelo "Programa Ponto Legal", nos termos da Lei Municipal nº 17.859, de 16/12/2022, e da Portaria COHAB-SP nº 019/2023.

No que concerne aos demais ajustes contratuais desta Companhia, esclareceu a Diretoria Técnica e de Patrimônio que as cauções contratuais foram substituídas por Apólice de Seguro Garantia, tornando automático o retorno dos recursos financeiros ao Tomador da apólice, ao final da execução contratual.

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

5.2.2 - Gestão Patrimonial

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

Esclareceu a Diretoria Financeira que, tendo tomado conhecimento do quanto assinalado em dita determinação, adotará as providências para garantir que não ocorram divergências relevantes ou injustificadas no tratamento patrimonial entre os setores de contabilidade societária e governamental.

As ações a serem implementadas incluem:

- **Alinhamento de critérios contábeis:** Revisão e harmonização dos procedimentos e políticas patrimoniais aplicadas nas duas contabilidades, assegurando que sigam os mesmos princípios e normas aplicáveis.
- **Automação e integração dos registros:** Avaliação da viabilidade de integrar os processos contábeis por meio do sistema integrado em implantação, promovendo consistência e eliminando possíveis discrepâncias.
- **Monitoramento e conciliação regular:** Implementação de rotinas periódicas de conciliação entre os registros patrimoniais das contabilidades societária e governamental.
- **Capacitação das equipes:** Treinamento das equipes envolvidas para garantir a correta aplicação das normas contábeis e a compreensão das diferenças entre os dois modelos de contabilidade.

7.6. Determinações Relativas ao Exercício de 2000 - FMH

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

No que concerne à determinação em questão, esclareceu inicialmente a Diretoria Técnica e de Patrimônio que o extinto Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal – FUNAPS, criado pela Lei Municipal nº 8.906/79, tinha por finalidade o atendimento habitacional de população de baixa renda, e consistia na aquisição de lotes e edificações, compra de material para construção e melhorias nas condições de habitabilidade nos imóveis já ocupados. As intervenções realizadas se deram por intermédio de celebração de convênios com associações de moradores, sendo que, do ponto de vista fundiário, a grande maioria das áreas contempladas possuíam algum tipo de deficiência, fazendo-se necessária sua regularização.

Com o advento da Lei Municipal nº 11.632/94, onde restou determinada a extinção do FUNAPS e a transferência de ativos e passivos para o Fundo Municipal de Habitação, ficou esta Companhia responsável pela administração dos empreendimentos vinculados a tal Fundo. Posteriormente, com o advento da Lei Municipal nº 13.936/04, ficou determinada a transferência de todos os imóveis do FUNAPS para esta Companhia, bem como a responsabilidade pela regularização técnica e fundiária de seus empreendimentos.

Importa consignar que dita transferência deveria ser levada a efeito pela Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo - SEHAB, com a realização de inventário, acompanhado de ficha de transferência, relatório financeiro, processos administrativos, elementos técnicos e instrumentos contratuais já existentes, cabendo a esta COHAB-SP a regularização fundiária, inclusão do empreendimento nos sistemas financeiros e dos contratos ativos no SGH, cobrança dos valores em aberto, comercialização das unidades e entrega de escrituras.

Neste particular, compete à Gerência de Regularização Imobiliária a regularização técnica e/ou registrária dos empreendimentos, processo este que compreende o levantamento planialtimétrico cadastral, laudo e proposta técnica de regularização, incluindo a elaboração de planta, memoriais descritivos e apontamento quanto à eventual necessidade de obras, submetidas à análise técnica, por meio de processo administrativo autuado com vistas à expedição do “Auto de Regularização”. Atualmente, com o advento da Lei Municipal nº 17.734/22, cabe ainda a expedição do “Certificado de Regularização Fundiária”, encerrando-se assim as pendências do ponto de vista técnico da regularização, conferindo aos ocupantes a possibilidade da titulação do imóvel por meio da legitimação de posse.

Ato seguinte, para o efetivo registro imobiliário, nos casos específicos em que a titularidade da área

objeto da regularização é do próprio Fundo, esta Companhia, com fundamento no artigo 294 da Lei Federal nº 6015/73 – Lei de Registros Públicos, vem alcançando êxito no registro e transferência da titularidade, conforme já ocorrido com os empreendimentos Jardim das Oliveiras, Campanha Gaúcha, Quintais da Mooca, Sítio Pirajussara, C. H. Monet A e B, C. H. Sonda, Elisa Maria/Morada do Sol, C. H. Uirapuru (Matrícula 231.111 - unificação junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis), Jardim Miriam II-III, C. H. Texima, Condomínio Munck, Parque Continental/Estrela Guia-Quadra 20, C. H. Casa Blanca, Palmares, Jardim Celeste, e mais recentemente, o C. H. Área Treze, com transferência formal das matrículas de titularidade do FUNAPS.

Em se tratando de áreas objeto de processos expropriatórios e de terceiros, a competência pelo ato é da Municipalidade, representada pelo seu Departamento de Proteção do Meio Ambiente e Patrimônio – DEMAP.

Também com o advento da Lei Municipal nº 17.734/22, 1.088 unidades foram tituladas aos moradores dos Empreendimentos Estrela Guia (76 unidades), Sonda (173 unidades), Vila Mara I/II (254 unidades), Rio das Pedras I/II (277 unidades), Baltazar Cisneros (215 unidades), Madre de Deus (40 unidades), São Guido (32 unidades), Heliópolis K – Quadras 09 e 22 (21 unidades).

Esclarecemos ainda que Companhia solicitou à SEHAB-G, à época, informações sobre o inventário do balanço financeiro e patrimonial dos empreendimentos do extinto FUNAPS, com vistas a subsidiar esta COHAB-SP na transferência dos “Ativos e Passivos”. Neste particular, e considerando informação prestada pela Supervisão de Execução Orçamentária e Financeira - SGAF-12, dita pasta possui custodiados os seguintes documentos, referentes à “transferência dos Ativos e Passivos do extinto FUNAPS para o FMH” (documento anexo):

- 1. Livros Caixas n.º 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11 – Exercícios 1987/1990;*
- 2. Livros Diários – 1987/1988/1990;*
- 3. Razão Financeiro – 1988/1989 e 1990 – Volume I e II;*
- 4. Processo n.º 1997-0.008.404-3, referente ao movimento de caixa de janeiro de 1987;*
- 5. 04 pastas AZ contendo cópias de diversos documentos referentes à Operação Interligadas;*
- 6. Cópia do Balanço Financeiro e Patrimonial do Exercício de 1986 a 1990;*
- 7. Ata de Reunião Original de 03/1994 a 01/1996 e Ata de Recebimento de 03/1994 a 01/1996.*

Entretanto, a Secretaria Municipal de Habitação esclareceu, por tal ocasião, que não poderia atender a solicitação quanto ao fornecimento do "Balanço Financeiro e Patrimonial dos Exercícios de 1991 a 1994" em cumprimento ao artigo 20, caput e parágrafo 2º, da Lei n.º 11.632/94, impossibilidade essa que tornou prejudicada a transferência formal dos empreendimentos ligados ao referido Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal – FUNAPS em sua totalidade.

Assim, diversamente da conclusão alcançada pelos auditores dessa Colenda Corte de Contas, não há como se falar, diante de todas as particularidades acima elencadas, em efetiva transferência dos ativos e passivos do extinto FUNAPS ao FMH de forma generalizada. Tal procedimento resta condicionado, dentre outras coisas, a uma avaliação patrimonial incidente sobre uma realidade fática em constante alteração, mesmo considerando o quanto estabelecido na Portaria n.º 503/SEHAB-G/95, de 27/07/95, que disciplinou a matéria.

7.7. Determinações Relativas ao Exercício de 2004 - FMH

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

Esclareceu a Diretoria Técnica e de Patrimônio que o "Termo de Conclusão" passou a ser emitido

juntamente ao Termo de Recebimento Definitivo das obras, inclusive adotando o mesmo prazo de emissão estabelecido para este documento.

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

36 - Adotar medidas eficientes e eficazes, pela Gerência de Contabilidade e áreas responsáveis da COHAB-SP/FMH, visando regularizar as seguintes impropriedades na composição do saldo da conta de “Projetos em Fase de Desenvolvimento” (2009, 2010, 2011 e 2012): a. Existência de empreendimentos concluídos e não transferidos para o grupo de contas “Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização”, em decorrência da falta de apuração do custo definitivo. b. Existência de empreendimentos parcial ou totalmente concluídos, já habitados, porém sem a formalização da comercialização. c. Empreendimentos que permanecem no grupo de contas em questão, porém comercializados mediante termos de permissão de uso. d. Existência de diversas contas sem movimentação há vários exercícios.

A área financeira esclarece, quanto ao apontamento supra, que anualmente promove tratativas com as áreas responsáveis, por meio de processos no Sistema Eletrônico de Informações (SEI), para a obtenção de informações atualizadas que subsidiem a regularização dos saldos contábeis relacionados à conta “Projetos em Fase de Desenvolvimento”.

7.9. Determinações Relativas ao Exercício de 2014 - FMH

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)

Em resposta, esclareceu a Diretoria Comercial que dito Empreendimento Habitacional já se encontra regularizado, e sem circunstâncias impeditivas para sua transferência. Sendo o mesmo composto de 26 unidades habitacionais, a demanda relativa a 23 (vinte e três) delas já formalizou instrumento contratual com a Companhia, faltando tão somente 3 (três) unidades, com circunstâncias que, por ora, inviabilizam a regularização de sua ocupação.

DA CONCLUSÃO

Consoante se observa, os esclarecimentos ora prestados pelas áreas técnicas da COHAB-SP e nesta peça reportados, demonstram a diligência desta Companhia na adoção das medidas necessárias, em pleno atendimento aos apontamentos constantes do Relatório Anual de Fiscalização. Fica evidente, por conseguinte, todo o esforço, comprometimento e dedicação despendidos pelos técnicos e pela Diretoria da COHAB-SP, em busca do aperfeiçoamento constante de seus processos, controles e práticas contábeis, o que conduz, sem sombra de dúvida, à total aprovação das contas desta Companhia e do FMH relativamente ao exercício de 2023.

Também diante da regularidade da conduta desta Companhia, somada ao atendimento de sua finalidade social, é que se aguarda sejam acolhidos os esclarecimentos ora prestados, com o consequente afastamento de todas as infringências e impropriedades lançadas no Relatório Anual de Fiscalização das Contas de 2023, tanto no que tange ao exercício em questão, como em relação aos exercícios anteriores.

É o que se aguarda dessa Colenda Corte de Contas, desde já renovando nossos protestos de estima e consideração.

Diogo B. Soares

Excelentíssimo Senhor

Doutor Domingos Dissei

DD. Conselheiro do Egrégio Tribunal de Contas do Município

Avenida Prof. Ascendino Reis, 1130

São Paulo/SP

¹ Fontes Consultadas:

- COHAB-SP. “Cohab-SP realiza mutirão de renegociação para mutuários inadimplentes.” Disponível em: <https://cohab.sp.gov.br/Noticia.aspx?Id=7034>
- Prefeitura de São Paulo. “Cohab: mutuários inadimplentes podem renegociar suas dívidas.” Disponível em: <https://capital.sp.gov.br/w/noticia/cohab-mutuarios-inadimplentes-podem-renegociar-suas-dividas>
- Revista da Defensoria Pública do Estado de São Paulo. “A função social da posse nas ações de reintegração em face do movimento de moradia: análise da concessão de liminares pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP).” Disponível em: <https://ojs.defensoria.sp.def.br/index.php/RDPSP/article/view/80>



Diogo B. Soares

Presidente

Em 07/02/2025, às 11:56.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **117854550** e o código CRC **C0210839**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 7610.2024/0004197-3

SEI nº 117854550