

**Excelentíssimo Senhor
Conselheiro Relator DOMINGOS DISSEI**

Ref.: Análise de Função - Função Habitação 2024.

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente de Relatório de Análise de Função de Governo - Função Habitação 2024 (peça 14), cujas conclusões estão elencadas no seu item 6 (fl. 62 da peça 14). As determinações de exercícios anteriores no item 5 (fls. 60/61 da peça 14) e as infringências e as propostas de recomendação/ ciência no item 7 (fl. 63 da peça 14).

Após a SEHAB ser oficiada (peças 17 e 18) para ciência e manifestação do supramencionado relatório, foi protocolada a resposta de comunicação processual, bem como encaminhadas as informações prestadas pelo Departamento de Planejamento Habitacional (SEHAB/DEPLAN), conforme peças 23/27. Ressalta-se que, conforme informação à peça 23, o prazo da intimação encaminhada (peça 18) transcorreu sem manifestação do Secretário Municipal de Habitação referente ao exercício de 2024.

Neste momento processual, retornaram os autos em cumprimento à determinação de Vossa Excelência, à peça 29, para exame e manifestação acerca da documentação acrescida.

2. ANÁLISE

Antecipa-se que a manifestação apresentada não foi direcionada ao **Item 6. Conclusão**, do Relatório de Análise de Função de Governo (peça 14), mas sim às propostas de encaminhamentos realizadas no **Item 7. Propostas de Encaminhamentos**.

2.1. Apresentação da série histórica dos indicadores e de instrumentos de gestão de longo prazo

7.1.1. O Relatório de Gestão apresentado ao TCM/SP não apresenta instrumentos de gestão de longo prazo, não constando a análise histórica dos dados disponíveis, em infringência ao inciso II do art. 5º da Resolução TCM no 16/2020 (Subitem **Erro! Fonte de referência não encontrada.**).

Manifestação da Origem

A Origem não apresentou manifestação acerca da infringência apontada.

Análise da Coordenadoria

Face à ausência de manifestação da Origem, **ratifica-se** o subitem **7.1.1.** do Relatório de Análise de Função de Governo - Função Habitação 2024.

2.2. Comprovação e fundamentação dos valores relativos ao indicador “Número de unidades habitacionais de interesse social com obras iniciadas”

7.2.1. Recomendar à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB que apresente a comprovação e fundamentação dos valores informados no Relatório de Gestão relativos ao indicador "Número de unidades habitacionais de interesse social com obras iniciadas" (Subitem Erro! Fonte de referência não encontrada. e Erro! Fonte de referência não encontrada.).

Manifestação da Origem

[...]

- Em doc. SEI nº 126204489 e 126205652 informamos a entrega de 4.145 unidades habitacionais em 2024. No entanto, conforme registrado posteriormente em doc. SEI nº 127789442, o repasse dos recursos referentes às 3.000 cartas de crédito estaduais consideradas entregues no âmbito do Convênio firmado em 20/09/2024 (Processo SEI 6011.2023/0003398-8) ocorreu somente em abril /2025, portanto, a execução efetiva do Convênio respeitará a data de ingresso dos recursos. Adicionalmente, entre as 4.145 unidades reportadas foi considerada também a emissão de 42 cartas de crédito municipais, que deverão ser desconsideradas do cálculo, tendo em vista que não foram reportadas na Meta 12 (pois computaram na Meta 18), tampouco no Quadro 09 (Indicadores PPA 2024) pois não podem ser consideradas como obras iniciadas no exercício. Deste modo, retificamos o número de unidades entregues em 2024 para 1.103.

- Em doc. SEI nº 126204489 e 126205787 informamos que até o final de dezembro de 2024 havia 41.797 unidades habitacionais com obras em andamento. No entanto, alguns equívocos foram identificados em função de alterações de status em jan/2025 que acabaram sendo reportadas como se tivessem ocorrido em dez/2024. Segue quadro detalhado abaixo, sendo 41.789 o número retificado de unidades com obras em andamento em dez/2024.

[...]

No que diz respeito às 42.892 unidades com obras em andamento em 2024 que constam no Quadro 9, esclarecemos que se trata da soma das 41.789 [2] que estavam em andamento em dezembro/2024 acrescidas de 1.103 [1] que foram

entregues em 2024, portanto, estiveram em andamento no decorrer daquele ano (peça 24, fl. 9, grifos no original).

Análise da Coordenadoria

A SEHAB reconheceu o equívoco ocorrido e informou os valores retificados referentes ao total de unidades habitacionais de interesse social (HIS) entregues e com obras em andamento no exercício de 2024. Esclareceu, ainda, que o quantitativo de 42.892 unidades com obras iniciadas corresponde ao somatório das unidades com obras em andamento (41.789) e das efetivamente entregues no referido exercício (1.103).

Diante do exposto, considera-se **superado** o subitem **7.2.1.** do Relatório de Análise de Função de Governo - Função Habitação 2024.

2.3. Divergência de informações acerca das Metas 12, 13 e 67

7.3.1. Os resultados apresentados para as Metas 12, 13 e 67 no relatório execução anual do Programa de Metas 2021 – 2024 (versão final) apresentam divergência em relação ao apresentado no Relatório de Gestão da Função Habitação (Subitem Erro! Fonte de referência não encontrada. e Erro! Fonte de referência não encontrada.).

Manifestação da Origem

Inicialmente, é preciso esclarecer que o processo de apuração do Programa de Metas em 2024 foi feito em dois momentos: (i) pela inserção dos dados quantitativos via SMAE, que teve como data limite 31/12/2024; (ii) comprovação dos quantitativos via processo SEI 6011.2022/0000658-0, no âmbito da Bonificação por resultados, cujos valores foram justificados pela Nota Técnica (doc. 118013469) em 16/01/2025 e retificado em 24/01/2025 pelo doc. 118013469.

Em exercícios anteriores, o momento de comprovação das metas pelo processo de bonificação por resultados suscitou a retificação dos valores apurados via SMAE, para o PDM, uma vez que quantitativos não comprovados foram removidos do PDM, bem como foi possível identificar intervenções que não haviam sido consideradas nos exercícios anteriores. Isso fica claro nos questionamentos feitos em doc.098361896 e respondidos em doc. 098758056, ambos pertencentes ao SEI 6014.2024/0000470-6.

Isso pode gerar, portanto, distinções entre os quantitativos anuais apurados para o PDM e para a Bonificação, sobretudo porque o PDM considera os valores acumulados no quadriênio, enquanto a Bonificação por Resultado limita-se ao exercício analisado.

[...]

META 12 - Prover 49.000 moradias de interesse social

[...] foi possível constatar equívocos na apuração do indicador da Meta 12 e que foram corrigidos conforme doc. 118013469.

Os equívocos apurados foram:

- As alterações contratuais com mudança de distribuição geográfica das UH contratadas via PPP;
- Exclusão das UH contratadas destinadas a outros públicos que não de interesse social;
- Apuração de empreendimentos contratados ou entregues em anos anteriores e que não haviam sido contabilizados no programa de metas nem comprovados nos respectivos processos de Bonificação por Resultados.

Contudo, em 24/01/2025, foi acostado ao SEI 6011.2022/0000658-0, doc. 118508706, a solicitação de

inclusão do pagamento de 6.000 (seis mil) cartas de crédito, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) cada, perfazendo a importância de R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), conforme Convênio firmado em 20/09/2024 com o Governo do Estado.

Os dados deverão ser contabilizado na Meta 12 do PdM 2021-2024 na somatória das 48.000 (quarenta e oito mil) unidade habitacionais.

[...]

A partir da solicitação de complementação, os valores apurados em 2024, para a Meta 12 foram retificados em 22.313 unidades habitacionais de interesse social, contratadas e entregues, de modo que sintetizamos a seguir o quadro das unidades computadas na meta.

Meta	Ano	Valores apurados BR	Valor PDM 2021-2024 corrigido	Valor acumulado 2021-2024 corrigido	Observação
12	2021	13.392	10.493	10.493	Retificação valor anual (doc. 118013469)
	2022	6.657	7.822	18.315	Retificação valor anual (doc. 118013469)
	2023	13.373	13.373	31.688	Sem alteração do valor anual. Correção do valor acumulado
	2024	16.312	22.312	54.000	Correção do Valor anual (doc. 118508706)

[...]

Contudo, o Balanço do Programa de Metas 2021-2024 disponível no portal da internet (<https://programademetas.prefeitura.sp.gov.br/>) considerou o valor acumulado quadrienal de 51.000 unidades habitacionais de interesse social contratadas ou entregues no quadriênio 2021-2024 - em vez das 54.000 conforme tabela acima -, o que parece ter sido um equívoco. Naquele SEI, já solicitamos em doc.128651254 o encaminhamento à SEPLAN para providências quanto à retificação dos valores relativos à Meta 12 do PDM 2021-2024.

[...]

Meta	Ano	UH contratadas	UH Entregues	Valor PDM 2021-2024 corrigido	Valor acumulado 2021-2024 corrigido
12	2021	7.211	3.282	10.493	10.493
	2022	5.422	2.400	7.822	18.315
	2023	12.618	755	13.373	31.688
	2024	21.209	1.103	22.312	54.000
Valor por iniciativa PDM		46.460	7.540		

[...]

META 13 - Beneficiar 30.000 famílias com urbanização em assentamentos precários

[...] a divergência de dados é fruto da metodologia de apuração do número de famílias beneficiadas pela Meta 13 a partir do cálculo matemático entre o número de famílias total estimado no assentamento precário e o percentual físico avanço de obras constantes do contrato de obras.

[...]

O número referente às 11.140 famílias beneficiadas em 2024 identificou o cálculo nos assentamentos que tiveram avanço de obra e avanço positivo no percentual de avanço físico medido no contrato.

Contudo, como identificamos assentamentos em que houve redução do percentual de avanço físico decorrente de aditivos contratuais, entendemos ser fundamental que o PDM 2021-2024 quantificasse o cálculo matemático relativo ao quadriênio, o que diminuiria as distorções matemáticas desse indicador.

Essa foi a justificativa para que, apesar de ter sido calculado valor anual de 11.140 famílias, ao se considerar os avanços negativos, o número a ser considerado para o cômputo quadrienal da Meta 13 deveria ser corrigido a 10.444 famílias beneficiadas, repito, em decorrência das limitações e dinamicidade do método de apuração deste indicador.

Considerando isso a nota técnica (doc. 118013469) considerou, para fins de PDM 2021-2024, os seguintes valores anuais:

Meta	Ano	Valores anuais apurados BR	Valores acumulados apurados BR
META 13	2021	6.349	6.349
	2022	9.758	16.107
	2023	9.436	25.543
	2024	10.444	35.987

Identificamos que o Balanço anual que consta do portal da Internet apurou 11.132 famílias beneficiadas em 2024, de modo que é importante que o presente seja enviado à SEPLAN, para ciência e providências cabíveis no que concerne a

retificar os valores da Meta 13 no do "Relatório de Execução Anual - versão Final/ Março 2025 - Programa de Metas 2021, 2022, 2023, 2024".

META 67 - Promover 17 mil ligações domiciliares de esgoto no território municipal da Bacia Hidrográfica do Reservatório Guarapiranga e Billings

A Meta 67 foi concebida no programa de Metas como uma meta compartilhada entre SEHAB, SGM e SVMA [...]

[...]

Pelos quantitativos anuais identificados no processo de bonificação por resultados, podemos identificar que a contribuição anual de SEHAB para o indicador da Meta 67 pode ser considerada a seguir:

Meta	Ano	Valores anuais apurados BR	Valores acumulados apurados BR
META 67	2021	457	457
	2022	1.251	1.708
	2023	534	2.242
	2024	899	3.141

Cumpramos ressaltar que os valores entre 2021 e 2023, discriminados anualmente na tabela acima, foram informados conjuntamente em 2023, após a alteração programática do PDM 2021-2024, realizada em março/2023. Por esse motivo os valores apurados no relatório de gestão enviado ao TCM não apontaram valores nos anos de 2021 e 2022, apenas em 2023 e 2024.

Importante destacar que, como a Meta 67 é compartilhada com outros órgãos, SEHAB se responsabilizou parcialmente pelos quantitativos apurados no âmbito do PDM 2021-2024, de modo que não temos conhecimento sobre os valores totais apurados no PDM 2021-2024 e que divergem do Relatório de Gestão da Função Habitação, que apresentou apenas os dados de responsabilidade de SEHAB e justificados acima.

[...], **ressaltando a importância do envio do presente à SEPLAN**, para as providências cabíveis no que se refere às divergências do PDM 2021-2024 apontadas acima (peça 24, fls. 1/4, grifos no original).

Análise da Coordenadoria

No que tange à Meta 12, a Origem reconheceu e justificou os equívocos na apuração, retificando os valores das unidades habitacionais de interesse social contratadas e entregues no quadriênio 2021-2024. Ademais, informou ter encaminhado a demanda à Secretaria Municipal de Planejamento e Eficiência (SEPLAN) para providências acerca da retificação dos valores da Meta 12 do PDM 2021-2024.

Em que pese a SEHAB tenha adotado providências para o saneamento da divergência identificada, os valores da Meta 12 constantes do relatório execução anual do Programa de

Metas 2021 – 2024 (versão final) permanecem registrando o acumulado quadrienal de 51 mil unidades, em desacordo com o montante corrigido de 54 mil unidades informado pela SEHAB.

Quanto à Meta 13, a SEHAB igualmente reconheceu e justificou a divergência de dados, destacando a importância do encaminhamento do doc. SEI nº128947812 à SEPLAN, com vistas à retificação dos valores da Meta 13 no relatório execução anual do Programa de Metas 2021 – 2024 (versão final). No entanto, constata-se que os valores da Meta 13 apresentados no relatório do PDM 2021-2024 ainda não foram corrigidos.

No tocante à Meta 67, a SEHAB salientou que a meta é compartilhada com outros órgãos (SGM e SVMA), afirmando não deter conhecimento sobre os valores totais apurados no PDM 2021-2024 e limitando-se a apresentar os dados sob sua responsabilidade. Ainda, ressaltou a importância do envio do doc. SEI nº 128947812 à SEPLAN para providências cabíveis quanto às divergências no PDM. Todavia, observa-se que os valores da Meta 67 permanecem sem retificação no relatório do PDM 2021-2024,

Diante do exposto, **ratifica-se** o subitem **7.3.1.** do Relatório de Análise de Função de Governo - Função Habitação 2024.

2.4. Divergência de informações acerca do quantitativo de unidades HIS entregues, com obras iniciadas e em andamento

7.3.2. Constata-se que o quantitativo de unidades habitacionais HIS entregues informado pela SEHAB (peça 12, fl. 2) não está alinhado com o valor apresentado no Relatório de Gestão da Função Habitação. Ainda, o dado referente às unidades com obras iniciadas observado nesse Relatório destoa daquele informado pela SEHAB (peça 12, fl. 2) acerca das unidades HIS em andamento, carecendo de justificativas e comprovações adequadas para os valores apurados (Subitens **3.1.1** e **3.1.2.1**).

Manifestação da Origem

[...]

- Em doc. SEI nº 126204489 e 126205652 informamos a entrega de 4.145 unidades habitacionais em 2024. No entanto, conforme registrado posteriormente em doc. SEI nº 127789442, o repasse dos recursos referentes às 3.000 cartas de crédito estaduais consideradas entregues no âmbito do Convênio firmado em 20/09/2024 (Processo SEI 6011.2023/0003398-8) ocorreu somente em abril /2025, portanto, a execução efetiva do Convênio respeitará a data de ingresso dos recursos. Adicionalmente, entre as 4.145 unidades reportadas foi considerada

também a emissão de 42 cartas de crédito municipais, que deverão ser desconsideradas do cálculo, tendo em vista que não foram reportadas na Meta 12 (pois computaram na Meta 18), tampouco no Quadro 09 (Indicadores PPA 2024) pois não podem ser consideradas como obras iniciadas no exercício. Deste modo, retificamos o número de unidades entregues em 2024 para 1.103.

- Em doc. SEI nº 126204489 e 126205787 informamos que até o final de dezembro de 2024 havia 41.797 unidades habitacionais com obras em andamento. No entanto, alguns equívocos foram identificados em função de alterações de status em jan/2025 que acabaram sendo reportadas como se tivessem ocorrido em dez/2024. Segue quadro detalhado abaixo, sendo 41.789 o número retificado de unidades com obras em andamento em dez/2024.

[...]

TOTAL DE UHs ENTREGUES EM 2024 [1]	1.103
TOTAL DE UHs COM OBRAS EM ANDAMENTO EM DEZ/24 [2]	41.789
UHs com obras em andamento em dez/24 (contratadas em 2024)	13.765
UHs com obras em andamento em dez/24 (contratadas antes de 2024)	28.024
TOTAL DE UHs COM OBRAS CONTRATADAS EM 2024 [3]	21.209
UHs com obras contratadas em 2024 e em andamento em dez/24	13.765
UHs com obras contratadas em 2024 ainda não iniciadas em dez/24	7.444

No que diz respeito às 42.892 unidades com obras em andamento em 2024 que constam no Quadro 9, esclarecemos que se trata da soma das 41.789 [2] que estavam em andamento em dezembro/2024 acrescidas de 1.103 [1] que foram entregues em 2024, portanto, estiveram em andamento no decorrer daquele ano.

Quadro 09 (Indicadores PPA 2024)	
Nº de unidades habitacionais de interesse social com obras iniciadas	42.892
TOTAL DE UHs ENTREGUES EM 2024 [1]	1.103
TOTAL DE UHs COM OBRAS EM ANDAMENTO EM DEZ/24 [2]	41.789

Já a planilha referente à comprovação da Meta 12, doc. SEI nº 120384280, apresenta o total de 22.312 unidades entregues e contratadas no ano de 2024. Este número consiste na soma das unidades entregues em 2024 [1], excluindo-se as 42 Cartas de Crédito Municipais mencionadas acima, com as unidades contratadas em 2024 [3].

Meta 12 (doc. SEI nº 120384280)	
Nº de unidades habitacionais de interesse social entregues e contratadas em 2024	22.312
TOTAL DE UHs ENTREGUES EM 2024 [1]	1.103
TOTAL DE UHs COM OBRAS CONTRATADAS EM 2024 [3]	21.209

(peça 24, fl. 9, grifos no original).

Análise da Coordenadoria

A SEHAB reconheceu o equívoco ocorrido e apresentou os valores retificados referentes ao total de unidades habitacionais de interesse social (HIS) entregues e com obras em andamento no exercício de 2024, em consonância com os dados constantes no Relatório de Gestão da Função Habitação (peça 06). Informou, ainda, que o total de 42.892 unidades com obras iniciadas resulta da soma das unidades com obras em andamento (41.789) e das entregues no exercício (1.103).

Diante do exposto, considera-se **superada** a divergência constatada no subitem **7.3.2.** do Relatório de Análise de Função de Governo - Função Habitação 2024.

2.5. Esclarecimento do percentual de realização do indicador do número de unidades HIS com obras iniciadas

7.3.3.O percentual de realização do indicador referente ao número unidades habitacionais de interesse social com obras iniciadas em 2023 e 2024 necessita ser esclarecida, haja vista que não é possível evidenciar se esses valores são anuais ou acumulativos do triênio (2022-2024) (Subitem **3.1.2.1**).

Manifestação da Origem

[...]

No que diz respeito às 42.892 unidades com obras em andamento em 2024 que constam no Quadro 9, esclarecemos que se trata da soma das 41.789 [2] que estavam em andamento em dezembro/2024 acrescidas de 1.103 [1] que foram entregues em 2024, portanto, estiveram em andamento no decorrer daquele ano. **Informamos ainda que os valores são anuais**, pois trata-se do número de unidades que tiveram obras em andamento no decorrer do exercício. **Não são cumulativos** pois as mesmas unidades com obras em andamento em 2023 podem continuar em obras em 2024, portanto, não devem ser somados os números informados ao final de cada exercício (peça 24, fl. 9, grifos nossos).

Análise da Coordenadoria

A SEHAB informa que os valores do indicador do número de unidades HIS com obras iniciadas são anuais e não cumulativos, pois correspondem às unidades que tiveram obras em andamento no decorrer do exercício.

Diante do exposto, considera-se **superado** o subitem **7.3.3.** do Relatório de Análise de Função de Governo - Função Habitação 2024.

2.6. Atualização dos indicadores no portal ObservaSampa

7.3.4. Foram identificados indicadores pendentes de atualização no portal ObservaSampa (Subitem **3.1.2.3**).

Manifestação da Origem

[...]

Acerca desse item informamos que os indicadores já estão desde 04/07/2025 atualizados para o ano de 2024 no portal ObservaSampa.

Esclarecemos que as informações para atualização dos indicadores de competência da SEHAB já haviam sido remetidas ao setor competente para atualização (atualmente na Coordenadoria de Planejamento, Monitoramento e Avaliação da Secretaria Municipal de Planejamento e Eficiência, conforme art. 9º do Decreto Municipal nº 64.341/2025, <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-64341-de-2-de-julho-de-2025>>), porém por conta de mudanças pelas quais o setor passou houve atraso na execução da atualização, que agora já foi realizada (peça 24, fl. 8).

Análise da Coordenadoria

A SEHAB informou que os indicadores foram atualizados no portal ObservaSampa em 04.07.25, apresentando justificativa para o atraso na atualização.

Acerca do indicador 11.01.03 - Número de Unidades Habitacionais entregues (por meio de programas habitacionais e parcerias firmadas), cumpre mencionar a divergência constatada entre os quantitativos de 2024 disponibilizados no portal ObservaSampa (1.145 unidades) e aqueles informados pela SEHAB em resposta à requisição de documentos (1.103 unidades).

Diante do exposto, **ratifica-se parcialmente** o subitem **7.3.4.** do Relatório de Análise de Função de Governo - Função Habitação 2024.

3. CONCLUSÃO

Após a análise das manifestações e dos documentos apresentados pela Origem, conclui-se pela **ratificação** dos subitens **7.1.1**, **7.3.1**, pela **ratificação parcial** do subitem **7.3.4** e pela **superação** dos subitens **7.2.1**, **7.3.2** e **7.3.3** das propostas de encaminhamento do Relatório de Análise de Função de Governo - Função Habitação 2024 (peça 14).

Ademais, considerando a fundamentação fática das conclusões apresentadas no Item 6 do Relatório de Análise da Função de Governo – Função Habitação 2024 (peça 14) e tendo em vista que os documentos encaminhados pela Origem não alteraram os dados ali examinados, conclui-se pela manutenção das conclusões **6.1** a **6.4**.

Diante do exposto, submete-se o presente à apreciação e deliberação de Vossa Excelência.

São Paulo, em 03.09.2025.

**ERIK GUIMARÃES DE FREITAS
FREUDENSPRUNG
Auditor de Controle Externo
Coordenadoria VII**

**RAFAEL PEÇANHA WAISSMAN
Auditor de Controle Externo
Coordenadoria VII**

**RODRIGO MACHADO SILVA
Supervisor de Controle Externo
Coordenadoria VII**

De acordo, em

**DIMITRI F. CARVALHO RODERMEL
Coordenador de Controle Externo
Coordenadoria VII**