TRIBUNAL DE CONTAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Processo	-	TC/003064/2025	ACO-UTR-253/2026
Interessada	-	Secretaria Municipal de Habitação	
Objeto	-	Função de Governo Habitação – Avaliar a Função de Governo Habitação com base nos resultados alcançados no exercício 2024	

16ª Sessão Extraordinária Não Presencial em Ambiente Virtual

AUDITORIA. SEHAB. FUNÇÃO DE GOVERNO. HABITAÇÃO. 2024. POLÍTICA HABITACIONAL. EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA. PLANEJAMENTO (PPA E LOA). INDICADORES DE DESEMPENHO. METAS. TRANSPARÊNCIA. CONTROLE. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. MONITORAMENTO. 1. A execução da política habitacional deve observar coerência entre planejamento e execução orçamentária, assegurando compatibilidade entre os recursos previstos no Plano Plurianual e os resultados efetivamente alcançados. LM 17.729/2021. 2. A elevada execução financeira desacompanhada de resultados físicos evidencia desequilíbrio na gestão pública, comprometendo a efetividade das políticas habitacionais. Art. 37, CRFB/1988. 3. A política habitacional deve priorizar a entrega efetiva de unidades habitacionais, não se limitando à contratação ou empenho de recursos, como forma de assegurar o direito à moradia. Art. 37, CRFB/1988. 4. Os indicadores de desempenho devem refletir com fidedignidade os resultados alcançados, sendo inadequadas inconsistências ou divergências entre diferentes sistemas de monitoramento e relatórios oficiais. Art. 37, CRFB/1988. Res. TCMSP 16/2020. 5. A Administração deve apresentar instrumentos de gestão de longo prazo e série histórica de indicadores, como requisito essencial à avaliação da evolução das políticas públicas. Art. 5º, II, Res. TCMSP 16/2020. 6. A divergência entre dados constantes do Relatório de Gestão e do Programa de Metas compromete a confiabilidade das informações e a adequada avaliação das políticas públicas. 7. A atualização tempestiva dos indicadores em sistemas oficiais de monitoramento constitui dever da Administração, sendo essencial para a transparência e controle social. Art. 37, CRFB/1988. Res. TCMSP 16/2020. 8. A regularização fundiária e a urbanização de assentamentos precários devem observar critérios de equilíbrio territorial, evitando priorização desproporcional de determinadas áreas em detrimento de outras. Art. 37, CRFB/1988. 9. A implementação de políticas habitacionais deve estar alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, especialmente no que se refere ao acesso à moradia digna e urbanização de assentamentos precários. LM 16.817/2018. 10. A compatibilização entre a demanda habitacional e as áreas destinadas às Zonas Especiais de Interesse Social constitui requisito essencial ao planejamento urbano. LM 16.050/2014. 11. A Administração deve adotar mecanismos de controle e monitoramento das metas e serviços prestados, garantindo a confiabilidade dos dados e o acompanhamento contínuo dos resultados. Art. 37, CRFB/1988. Res. TCMSP 16/2020. CONHECIDA. REITERADAS AS DETERMINAÇÕES DE EXERCICIOS ANTERIORES. 1. A SEHAB, em conjunto com a COHAB/SP, implante controles para monitoramento das metas e dos serviços prestados relativos à Função Habitação, além de divulgar os resultados sem divergências nas páginas eletrônicas do Executivo Municipal (Portal Observa Sampa, página da Secretaria de Governo, entre outros, ou ainda, página da própria SEHAB), para possibilitar o acompanhamento dos indicadores e dos resultados alcançados e o controle social, observando o Princípio da Transparência. 2. Atualize os indicadores municipais da demanda habitacional. 3. Apresente estudo de conciliação entre a demanda por unidades habitacionais por substituição ou incremento com o total de área reservada para Zeis no referido PDE. 4. Aprimore os instrumentos de planejamento e execução dos programas habitacionais. 5. Planeje os quantitativos nas ações (projetos e atividades) previstas no Plano Plurianual (SEHAB), de modo a não utilizar quantitativo simbólico. 6. Aperfeiçoe os sistemas de controle da Demanda Aberta, de modo a permitir a realização de pesquisas quantitativas em função do tempo e qualitativas. 7. Realize, na plataforma Observa Sampa, a atualização periódica dos indicadores relacionados a função, principalmente àqueles vinculados à Agenda 2030. Votação unânime.

A C Ó R D Ã O

Vistos e relatados estes autos, relativos à Função de Governo – Habitação – exercício 2024, dos quais é Relator o Conselheiro DOMINGOS DISSEI.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, considerando os resultados alcançados pela Secretaria de Controle Externo, em conhecer, para fins de registro, da Auditoria Programada realizada para avaliar a Função de Governo Habitação no exercício 2024, uma vez que atingiu seus objetivos.

ACORDAM, ainda, à unanimidade, em acolher como infringência o apontamento 7.1.1 (ausência de instrumentos de gestão de longo prazo e série histórica de indicadores, uma exigência expressa no art. 5º, inciso II, da Resolução TCMSP 16/2020).

ACORDAM, à unanimidade, em acolher as propostas de ciência constantes dos itens 7.3.1 e 7.3.4 do Relatório de Auditoria.

ACORDAM, à unanimidade, em reiterar as determinações de exercícios anteriores, conforme segue:

(44) – A SEHAB, órgão responsável pelo programa de governo 3002 – Acesso à Moradia Adequada, em conjunto com a COHAB/SP deve implantar controles para monitoramento das metas e dos serviços prestados relativos à Função Habitação, além de divulgar os resultados sem divergências nas páginas eletrônicas do Executivo Municipal (Portal Observa Sampa, página da Secretaria de Governo, entre outros, ou ainda, página da própria SEHAB), para possibilitar o acompanhamento dos indicadores e dos resultados alcançados e o controle social, observando o Princípio da Transparência (SEHAB). (subitem 4.2.1.e);

(232) – (Atualizar os indicadores municipais da demanda habitacional. (SEHAB). (subitem 4.1.1.2);

(234) – Considerando a indicação dos perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social – Zeis nos Mapas 4 e 4A do Plano Diretor do Município de São Paulo, aprovado pela Lei Municipal 16.050/2014, apresentar estudo de conciliação entre a demanda por unidades habitacionais por substituição ou incremento com o total de área reservada para Zeis no referido PDE;

(270) – Aprimorar os instrumentos de planejamento e execução dos programas habitacionais;

(669) – Planejar os quantitativos nas ações (projetos e atividades) previstas no Plano Plurianual (SEHAB), de modo a não utilizar quantitativo simbólico (subitens 3.1 e 3.2 do Relatório de peça 6);

(670) – Aperfeiçoar os sistemas de controle da Demanda Aberta, de modo a permitir a realização de pesquisas quantitativas em função do tempo e qualitativas (motivo de exclusão do cadastro, por exemplo). (subitem 1.1.2 do Relatório de peça 6);

(671) – Realizar, na plataforma Observa Sampa, a atualização periódica dos indicadores relacionados a função, principalmente àqueles vinculados à Agenda 2030. (item 4 do Relatório de peça 6).

ACORDAM, à unanimidade, em determinar o envio de cópias do Relatório da Auditoria Programada, do relatório e voto do Relator e deste Acórdão aos Excelentíssimos Senhores Prefeito do Município de São Paulo, Presidente da Câmara Municipal, Controlador Geral do Município, aos titulares da Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria de Governo, Secretaria Municipal de Planejamento e Eficiência, Secretaria do Verde e do Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Urbanismo.

ACORDAM, afinal, à unanimidade, em determinar, após as medidas regimentais cabíveis, o arquivamento dos autos.

São Paulo, 25 de março de 2026.

RICARDO TORRES – Vice-Presidente, no exercício da Presidência
DOMINGOS DISSEI – Relator
JOÃO ANTONIO – Revisor
ROBERTO BRAGUIM – Conselheiro
EDUARDO TUMA – Conselheiro

/lsr

Assinado digitalmente por JOAO ANTONIO DA SILVA FILHO Data: 14/04/2026 14:33:57 -03:00
Assinado digitalmente por ROBERTO TANZI BRAGUIM Data: 15/04/2026 09:53:26 -03:00
Assinado digitalmente por EDUARDO TUMA Data: 15/04/2026 11:55:44 -03:00
Assinado digitalmente por RICARDO EZEQUIEL TORRES Data: 16/04/2026 10:56:25 -03:00
Assinado digitalmente por DOMINGOS ODONE DISSEI Data: 16/04/2026 16:49:27 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

TC 003.064/2025

Egrégio Plenário,

Em julgamento, a análise da Função de Governo Habitação, referente ao exercício de 2024, realizada nos termos da Resolução TCMSP nº 16/2020, que estabelece diretrizes para a avaliação qualitativa das ações governamentais prioritárias, com base na execução orçamentária, cumprimento de metas e indicadores de desempenho.

Nos termos da Resolução TCMSP nº 16/2020, trata-se de um procedimento autônomo, desvinculado do Parecer das Contas do Executivo, com o objetivo de avaliar qualitativamente as ações governamentais prioritárias, com base na execução orçamentária, cumprimento de metas e indicadores de desempenho. Essa análise visa identificar riscos para o planejamento da fiscalização futura, avaliar o desempenho comparativo entre exercícios, incentivar o aprimoramento da gestão pública e promover transparência à sociedade.

A Função de Governo Habitação representa o mais elevado nível de integração dos gastos públicos municipais voltados à política habitacional, englobando ações de regularização fundiária, aquisição de terrenos, construção e reforma de unidades habitacionais, locação social, urbanização de assentamentos precários, concessão de auxílio aluguel, entre outras iniciativas voltadas, sobretudo, à população de baixa renda.

A análise feita pela Secretaria de Controle Externo (peça 14), intitulado Relatório de Análise de Função de Governo, com base nos termos da Resolução 16/2020 e no Relatório e demais documentos encaminhados pela Secretaria de Habitação (peças 4 a 6) contemplou, em destaque, os seguintes itens:

O Plano Plurianual (PPA) 2022–2025, aprovado pela Lei Municipal nº 17.729/21, destinou R$ 9,84 bilhões à Função Habitação, representando 2,81% do total de recursos previstos para o período. Em 2024, a execução orçamentária da função atingiu 91% dos recursos liquidados, totalizando R$ 4,91 bilhões. O empenho superou o orçamento aprovado, alcançando 100,21% dos recursos previstos para investimentos na função.

O principal programa da função, 3002 – Acesso à Moradia Adequada, concentrou 71,5% dos recursos liquidados, com R$ 3,5 bilhões executados. Este programa abrange os três eixos fundamentais da política habitacional: provisão de moradias, urbanização de assentamentos precários e regularização fundiária.

Destaca-se sua vinculação à Meta 11.1 dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU, que visa garantir moradia digna e serviços básicos até 2030, com atenção especial a grupos vulneráveis.

Outros programas relevantes incluem:

- 3005 – Promoção da Sustentabilidade Ambiental, com execução de R$ 1,1 bilhão, superando em 284% o valor inicialmente aprovado na LOA 2024.
- 3011 – Modernização, Desburocratização e Inovação Tecnológica, com execução de apenas R$ 4,67 milhões, a menor entre os programas.
- 3024 – Suporte Administrativo, com execução de R$ 288,97 milhões, representando 147% do valor aprovado.

1. Avaliação Física e de Indicadores

Apesar da robusta execução financeira, observou-se desequilíbrio entre os resultados físicos e financeiros. A execução das ações de construção e aquisição de unidades habitacionais nos três primeiros anos do PPA correspondeu a 71,8% do planejado, porém, a entrega efetiva de unidades habitacionais atingiu apenas 19% da meta estabelecida. Em 2024, foram contratadas 21.209 unidades, mas apenas 1.103 foram entregues, evidenciando uma tendência de queda desde 2020.

No tocante à urbanização de favelas, o projeto 3357 beneficiou 4.941 famílias com obras em assentamentos precários fora de áreas de manancial, enquanto o Programa Mananciais (ação 3355) beneficiou 6.191 famílias, com execução orçamentária de R$ 1,1 bilhão. A priorização da urbanização em áreas de manancial é evidente.

Quanto à regularização fundiária, embora o número acumulado de famílias beneficiadas entre 2021 e 2024 tenha superado a meta, apenas 12,6% dos processos resultaram em emissão de certidão em 2024. Foram concedidos 26.175 auxílios aluguel, dos quais 28% por risco ou emergência, e 5.784 famílias receberam o Cartão Emergencial, previsto na Lei nº 17.719/2021.

O Relatório de Gestão apresentado pela SEHAB ao TCM/SP em 28/04/2025, embora tenha cumprido o prazo estabelecido no art. 5º da Resolução, não apresentou instrumentos de gestão de longo prazo, tampouco série histórica de indicadores por pelo menos quatro anos, conforme exigido pelo inciso II do referido artigo. Essa lacuna compromete a avaliação qualitativa do desempenho da função ao longo do tempo.

Além disso, foram identificadas divergências entre os dados informados no Relatório de Gestão e os resultados das Metas 12, 13 e 67 do Programa de Metas 2021–2024, bem como inconsistências nos números de unidades habitacionais entregues e com obras iniciadas. Há também indicadores pendentes de atualização no portal ObservaSampa, o que dificulta o monitoramento e a transparência das ações.

Ao final de seu Relatório, a Auditoria destacou os seguintes pontos de atenção:

6.1 - Em consulta ao site da Câmara Municipal, verificou-se o recente arquivamento do Projeto de Lei nº 619/16 (Plano Municipal de Habitação), utilizado como referência quantitativa para a demanda habitacional do Município. Todavia, ao acessar o sistema SPLegis não foi identificado novo projeto relativo ao Plano Municipal de Habitação (Subitem 1.1.2);

6.2 - A Função Habitação apresentou execução orçamentária de 91% de liquidação dos recursos orçados na Lei Orçamentária Anual de 2024. O principal programa da Função Habitação, 3002 – Acesso à Moradia Adequada, apresentou execução orçamentária em 2024 de 71% dos valores orçados, com R$ 3.514 milhões liquidados. Proporcionalmente, destacam-se execuções orçamentárias dos projetos de Regularização Fundiária (277%) e da Parceria Público Privada - Habitação (215%) e as inexecuções orçamentárias dos projetos 3353 – Ampliação, Reforma e Requalificação de Unidades Habitacionais (45%) e 3354 – Construção de Unidades Habitacionais (45%) (Item 3);

6.3 - A execução financeira das ações de construção e aquisição de unidades habitacionais, nos três primeiros anos do PPA corresponde a 71,80% do planejado para o ciclo de 2022-2025. No entanto, a quantidade de unidades habitacionais efetivamente entregues por intermédio de programas habitacionais e parcerias firmadas encontra-se em 19%, demonstrando um desequilíbrio entre a execução financeira e física associada a esse indicador (Subitens 3.1).

6.4 - Acerca do projeto 3357- Urbanização de Favelas, destaca-se que, no primeiro triênio do PPA, foi alcançado 52,79% da meta para o número de famílias beneficiadas com obras de urbanização de assentamentos precários fora de manancial ao passo que a execução orçamentária foi de 180,76% do previsto (Subitem 3.1).

Registrou a infringência constante do item 7.1.1 - 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. 5 o da Resolução TCM nº 16/2020 (Subitem 1.4).

Indicou, como recomendação, que a SEHAB 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", bem como apresentou as seguintes propostas de ciência:

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 (Subitens 3.1.2.2 e 3.2.1.1);

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);

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); foram identificados indicadores pendentes de atualização no portal ObservaSampa (Subitem 3.1.2.3).

7.3.4 - Foram identificados indicadores pendentes de atualização no portal ObservaSampa.

Apontou, inda, no item 5 de seu Relatório, a situação das determinações de exercícios anteriores pendentes no sistema Diálogo, registrando que foram a atendidas as seguintes determinações: 630 (No prazo de 30 (trinta) dias, informe a este Tribunal no que consistiu o atendimento de 93.942 famílias na ação regularização fundiária no exercício de 2020, conforme informado no curso da presente Auditoria) e 668 (Apresentar justificativas para o congelamento ou redução de ações orçamentárias, assim como o não atingimento de resultados em relação às metas previstas. (subitem 1.4 do Relatório de Auditoria).

Foram mantidas, no entanto, as seguintes determinações:

(44) - *A SEHAB, órgão responsável pelo programa de governo 3002 – Acesso à Moradia Adequada, em conjunto com a COHAB/SP deve implantar controles para monitoramento das metas e dos serviços prestados relativos à Função Habitação, além de divulgar os resultados sem divergências nas páginas eletrônicas do Executivo Municipal (Portal Observa Sampa, página da Secretaria de Governo, entre outros, ou ainda, página da própria SEHAB), para possibilitar o acompanhamento dos indicadores e dos resultados alcançados e o controle social, observando o Princípio da Transparência (SEHAB). (subitem 4.2.1.e);*

(232) - *(Atualizar os indicadores municipais da demanda habitacional. (SEHAB). (subitem 4.1.1.2);*

(234) - *Considerando a indicação dos perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social – Zeis nos Mapas 4 e 4A do Plano Diretor do Município de São Paulo, aprovado pela Lei Municipal 16.050/2014, apresentar estudo de conciliação entre a demanda por unidades habitacionais por substituição ou incremento com o total de área reservada para Zeis no referido PDE;*

(270) - *Aprimorar os instrumentos de planejamento e execução dos programas habitacionais;*

(669) - *Planejar os quantitativos nas ações (projetos e atividades) previstas no Plano Plurianual (SEHAB), de modo a não utilizar quantitativo simbólico (subitens 3.1 e 3.2 do Relatório de peça 6);*

(670) - *Aperfeiçoar os sistemas de controle da Demanda Aberta, de modo a permitir a realização de pesquisas quantitativas em função do tempo e*

qualitativas (motivo de exclusão do cadastro, por exemplo). (subitem 1.1.2 do Relatório de peça 6) e,

(671) -Realizar, na plataforma Observa Sampa, a atualização periódica dos indicadores relacionados a função, principalmente àqueles vinculados à Agenda 2030. (item 4 do Relatório de peça 6).

(672) - Adotar medidas visando a evitar a duplicidade de cadastro entre as demandas (aberta e fechada), impossibilitando estabelecer com precisão a demanda total de interessados à seleção nos programas habitacionais de atendimento definitivo (subitem 1.1.2 do Relatório de peça 6).

A Secretaria Municipal de Habitação foi formalmente oficiada a se manifestar sobre o conteúdo do relatório de auditoria, conforme previsto no art. 7º da Resolução TCMSP nº 16/2020. Em resposta, a Assessoria Jurídica da SEHAB encaminhou ao Tribunal as informações técnicas elaboradas por seus departamentos internos, especialmente o Departamento de Planejamento Habitacional (DEPLAN), a Divisão de Gestão das Informações (INFO) e a Divisão de Gestão de Programas (PROG).

A Origem buscou esclarecer e justificar os pontos críticos identificados pela Auditoria, especialmente no que tange às divergências entre os dados do Relatório de Gestão e os resultados do Programa de Metas 2021–2024, bem como à baixa efetividade física das entregas habitacionais, em suma, os relacionados aos subitens 7.1.1 – Instrumentos de gestão de longo prazo e série histórica de indicadores, 7.2.1 – Comprovação dos valores informados sobre unidades com obras iniciadas, 7.3.1 – Divergência entre os dados das Metas 12, 13 e 67, 7.3.2 – Divergência de informações sobre unidades entregues e com obras iniciadas, 7.3.3 – Esclarecimento sobre o caráter anual ou acumulativo dos indicadores e 7.3.4 – Atualização dos indicadores no portal ObservaSampa.

Sobre as divergências nas Metas 12 (provisão de unidades habitacionais), 13 (urbanização de assentamentos precários) e 67 (ligações de esgoto em áreas de manancial), em resposta, o DEPLAN esclareceu que os dados do Programa de Metas foram apurados em dois momentos distintos: primeiro, por meio da inserção de dados no sistema SMAE até 31/12/2024; e, posteriormente, por meio da comprovação dos quantitativos via processo SEI no âmbito da Bonificação por Resultados.

Argumentou que esse processo de dupla apuração pode gerar ajustes nos números inicialmente divulgados, inclusive com a inclusão de intervenções não consideradas em exercícios anteriores. Assim, as divergências apontadas seriam decorrentes de atualizações legítimas e justificadas, conforme documentação técnica encartada nos autos.

A Auditoria também havia apontado a ausência de atualização dos indicadores da SEHAB no portal ObservaSampa. Em resposta, a Divisão de Gestão das Informações informou que os indicadores foram atualizados em 04/07/2025, após atraso causado por mudanças na estrutura da Coordenadoria de Planejamento, Monitoramento e Avaliação da Secretaria Municipal de Planejamento e Eficiência. A atualização foi confirmada e registrada no sistema.

A SEHAB apresentou dados detalhados sobre as unidades habitacionais entregues, em andamento e planejadas até dezembro de 2024. Foram entregues 4.145 unidades habitacionais, incluindo 3.000 cartas de crédito emitidas por meio de convênio com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) e 42 cartas de crédito para mulheres vítimas de violência doméstica.

Além disso, há 41.797 unidades com obras em andamento e 48.412 unidades planejadas para construção, das quais 26.748 já possuem obras contratadas e 21.664 estão com edital publicado. A soma total de unidades entregues e previstas alcança 94.354 unidades habitacionais, sendo 88.182 de interesse social (HIS) e 6.172 de mercado popular (HMP/HMC).

Apresentou também apresentou o convênio firmado entre o Estado de São Paulo (SDUH) e o Município de São Paulo (SEHAB), visando à concessão de 6.000 subsídios habitacionais no valor total de R$ 48 milhões, por meio do Programa Casa Paulista – Carta de Crédito Imobiliário. O convênio foi formalizado em setembro de 2024, com vigência de 15 meses, e prevê a transferência de recursos do Município para o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), que operacionaliza os subsídios junto à Caixa Econômica Federal.

Esclareceu que essas unidades foram consideradas na apuração da Meta 12 do Programa de Metas 2021–2024, como unidades contratadas, e não como entregues, respeitando a lógica de contabilização prevista no plano.

A Secretaria de Controle Externo (peça 31), após exame minucioso das manifestações e documentos encaminhados pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), concluiu pela ratificação integral dos subitens 7.1.1 (Instrumentos de gestão de longo prazo e série histórica de indicadores) e 7.3.1 (Divergência entre os dados das Metas 12, 13 e 67), pela ratificação parcial do subitem 7.3.4 (Atualização dos indicadores no portal ObservaSampa), e pela superação dos subitens 7.2.1 (Comprovação dos valores informados sobre unidades com obras iniciadas), 7.3.2 (Divergência de informações sobre unidades entregues e com obras iniciadas) e 7.3.3 (Esclarecimento sobre o caráter anual ou acumulativo dos indicadores) do Relatório de Análise da Função de Governo – Habitação.

A ratificação do subitem 7.1.1 decorre da ausência de manifestação da SEHAB quanto à exigência de apresentação de instrumentos de gestão de longo prazo e série histórica dos indicadores, conforme previsto no art. 5º, inciso II, da Resolução TCMSP nº 16/2020. A falta de resposta impossibilitou qualquer revisão da conclusão anterior, mantendo-se a constatação de descumprimento normativo.

No tocante ao subitem 7.3.1, que trata das divergências entre os dados das Metas 12, 13 e 67 do Programa de Metas 2021–2024 e os apresentados no Relatório de Gestão da Função Habitação, a SEHAB reconheceu os equívocos e justificou as inconsistências. Contudo, apesar das providências adotadas, como o encaminhamento de documentos à Secretaria Municipal de Planejamento e Eficiência (SEPLAN) para retificação dos dados, os valores permanecem incorretos nos registros oficiais do Programa de Metas. Assim, a Especializada ratificou a irregularidade, destacando que as correções não foram efetivadas nos sistemas de controle institucional.

A ratificação parcial do subitem 7.3.4, referente à atualização dos indicadores no portal ObservaSampa, decorre do fato de que, embora a SEHAB tenha informado a atualização dos dados em 04/07/2025 e justificado o atraso por mudanças na estrutura da Coordenadoria de Planejamento, Monitoramento e Avaliação, persistiu uma divergência entre os números divulgados no portal (1.145 unidades entregues) e os informados pela SEHAB (1.103 unidades). Essa discrepância impediu a ratificação integral do item.

A Auditoria, no entanto, considerou superadas as irregularidades dos subitens 7.2.1, 7.3.2 e 7.3.3, que tratam da comprovação dos valores relativos ao

indicador de unidades habitacionais com obras iniciadas, da divergência de informações sobre unidades entregues e em andamento, e da necessidade de esclarecimento sobre o caráter anual ou acumulativo dos indicadores. A SEHAB reconheceu os equívocos, apresentou valores retificados e esclareceu que os indicadores são anuais, não cumulativos, o que foi considerado suficiente para sanar as inconsistências anteriormente apontadas.

A Procuradoria da Fazenda Municipal (peça 34), em parecer técnico, corroborou as conclusões da Secretaria de Controle Externo, destacando que os documentos apresentados pela Administração não alteraram os dados examinados no relatório original. Ressaltou a complexidade da questão habitacional no município de São Paulo, reconhecendo os esforços da Administração, mas também a persistência de limitações estruturais e orçamentárias que dificultam a superação definitiva dos problemas. Recomendou, portanto, que os achados da auditoria sejam conhecidos e registrados, com encaminhamento à origem para adoção das medidas cabíveis.

É o relatório.

VOTO

1 - Em julgamento, a análise da Função de Governo Habitação, referente ao exercício de 2024, realizada nos termos da Resolução TCMSP nº 16/2020, que estabelece diretrizes para a avaliação qualitativa das ações governamentais prioritárias, com base na execução orçamentária, cumprimento de metas e indicadores de desempenho.

2 - Diante dos resultados alcançados pela Secretaria de Controle Externo, conheço, para fins de registro, da Auditoria Programada realizada para avaliar a Função de Governo Habitação no exercício de 2024, uma vez atingidos seus objetivos.

3 - Ressalte-se que referida função compreende o conjunto de ações voltadas à promoção do direito à moradia, especialmente para a população de baixa renda, incluindo provisão habitacional, urbanização de assentamentos precários, regularização fundiária, locação social e concessão de subsídios. No

exercício de 2024, a função foi executada principalmente por meio da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), com destaque para os programas 3002 – Acesso à Moradia Adequada e 3005 – Promoção da Sustentabilidade Ambiental.

4 - Na análise técnica realizada (peça 14), a Secretaria de Controle Externo fez, inicialmente, diversos registros de fragilidades na condução da política habitacional municipal. Dentre as principais, destacam-se: a ausência de instrumentos de gestão de longo prazo e de série histórica de indicadores; divergências entre os dados do Relatório de Gestão e os resultados do Programa de Metas 2021–2024; inconsistências nos indicadores de unidades habitacionais entregues e com obras iniciadas; e, falta de atualização dos dados no portal ObservaSampa.

5 - Instada a se manifestar acerca do quanto apontado pela Especializada, a Secretaria Municipal de Habitação apresentou defesa técnica, com documentos elaborados pelo Departamento de Planejamento Habitacional (DEPLAN), Divisão de Gestão das Informações (INFO) e Divisão de Gestão de Programas (PROG). A manifestação oferecida buscou esclarecer os pontos levantados pela Auditoria, especialmente no que tange à apuração dos indicadores físicos e financeiros, à contabilização das metas e à atualização dos sistemas de monitoramento.

6 - A Secretaria de Controle Externo, após análise (peça 31) considerou superados os apontamento 7.2.1 (comprovação e fundamentação dos valores informados no Relatório de Gestão relativos ao indicador "Número de unidades habitacionais de interesse social com obras iniciadas"), 7.3.2 (divergência de informações acerca do quantitativo de unidades HIS entregues, com obras iniciadas e em andamento) e 7.3.3 (divergência de informações acerca do quantitativo de unidades HIS entregues, com obras iniciadas e em andamento). A Administração reconheceu os equívocos, apresentou valores retificados e esclareceu os critérios de apuração, o que foi considerado suficiente para sanar os apontamentos originais.

7 - Entretanto, conforme manifestação de peça 31, ratificou integralmente o apontamento 7.1.1 (ausência de instrumentos de gestão de longo prazo e série histórica de indicadores, uma exigência expressa no art. 5º, inciso II, da Resolução TCMSP nº 16/2020) e 7.3.1 (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), e parcialmente o apontamento 7.3.4 (Atualização dos indicadores no portal ObservaSampa).

8 - Assim sendo, diante de tudo que dos autos:

9 - Acolho como infringência o apontamento 7.1.1 (ausência de instrumentos de gestão de longo prazo e série histórica de indicadores, uma exigência expressa no art. 5º, inciso II, da Resolução TCMSP nº 16/2020).

10 – Acolho as propostas de ciência constantes dos itens 7.3.1 e 7.3.4 do Relatório de Auditoria.

11 - Reitero as determinações de exercícios anteriores, conforme se*gue:*

(44) - *A SEHAB, órgão responsável pelo programa de governo 3002 – Acesso à Moradia Adequada, em conjunto com a COHAB/SP deve implantar controles para monitoramento das metas e dos serviços prestados relativos à Função Habitação, além de divulgar os resultados sem divergências nas páginas eletrônicas do Executivo Municipal (Portal Observa Sampa, página da Secretaria de Governo, entre outros, ou ainda, página da própria SEHAB), para possibilitar o acompanhamento dos indicadores e dos resultados alcançados e o controle social, observando o Princípio da Transparência (SEHAB). (subitem 4.2.1.e);*

(232) - *(Atualizar os indicadores municipais da demanda habitacional. (SEHAB). (subitem 4.1.1.2);*

(234) - *Considerando a indicação dos perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social – Zeis nos Mapas 4 e 4A do Plano Diretor do Município de São Paulo, aprovado pela Lei Municipal 16.050/2014, apresentar estudo de conciliação entre a demanda por unidades habitacionais por substituição ou incremento com o total de área reservada para Zeis no referido PDE;*

(270) - *Aprimorar os instrumentos de planejamento e execução dos programas habitacionais;*

(669) - *Planejar os quantitativos nas ações (projetos e atividades) previstas no Plano Plurianual (SEHAB), de modo a não utilizar quantitativo simbólico (subitens 3.1 e 3.2 do Relatório de peça 6);*

(670) - *Aperfeiçoar os sistemas de controle da Demanda Aberta, de modo a permitir a realização de pesquisas quantitativas em função do tempo e*

qualitativas (motivo de exclusão do cadastro, por exemplo). (subitem 1.1.2 do Relatório de peça 6) e,

(671) - Realizar, na plataforma Observa Sampa, a atualização periódica dos indicadores relacionados a função, principalmente àqueles vinculados à Agenda 2030. (item 4 do Relatório de peça 6).

12 - Encaminhem-se cópias do Relatório da Auditoria Programada, do Voto e do Acórdão a ser produzido aos Excelentíssimos Senhores Prefeito do Município de São Paulo, Presidente da Câmara Municipal, Controlador Geral do Município, e aos Titulares da Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria de Governo, Secretaria Municipal de Planejamento e Eficiência, Secretaria do Verde e do Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Urbanismo.

13 - Destaque-se o recente arquivamento do Projeto de Lei nº 619/16 (Plano Municipal de Habitação), utilizado como referência quantitativa para a demanda habitacional do Município, não constando apresentação de novo projeto relativo ao tema.

Após as medidas regimentais cabíveis, arquivem-se os autos.

É como voto.

DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887

Assinado de forma digital por DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887
Dados: 2026.03.23 14:30:23 -03'00'

DOMINGOS DISSEI
Conselheiro - TCMSP

SMAS/GAN