ACO-UTR-1210/2024

Processo	-	TC/006464/2023
Interessada	-	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP/Fundo Municipal de Habitação – FMH
Objeto	-	Balanço referente ao exercício 2022

6ª Sessão Extraordinária Não Presencial

BALANÇO. EXERCÍCIO 2022. COHAB SP. FMH. 1. A COHAB-SP está incluída no Orçamento Fiscal da PMSP, em razão de sua condição de empresa estatal dependente, pela sua incapacidade de gerar receitas operacionais suficientes para cobrir as suas despesas. 2. Durante o exercício foram arrecadados R$ 97,8 milhões de forma consolidada (COHAB-SP e FMH), valor 7,1% superior ao inicialmente orçado. 3. O cálculo do percentual das despesas com pessoal em relação ao orçamento realizado foi de 48,7%, dentro do limite previsto no art. 19 do DM 58.093/2018. 4. Distorção quanto à superavaliação do ativo e passivo em R$ 20 milhões relacionados a serviços já realizados com a PPP da Habitação. 5. No Demonstrativo de Resultado do Exercício houve uma superavaliação de Receitas de aproximadamente R$ 43,6 milhões relativo ao reconhecimento da recomposição de custos de empreendimentos habitacionais. 6. Constatadas inconformidades em relação às divulgações e atualizações de informações obrigatórias no site da COHAB-SP e/ou no Portal da Transparência. REGULARES excepcionalmente. ACOLHIDAS as propostas de ciência. DETERMINAÇÃO. RECOMENDAÇÕES. Reiteradas as DETERMINAÇÕES de exercícios anteriores. Votação unânime.

A C Ó R D Ã O

Vistos e relatados estes autos, que tratam do exame das Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP e do Fundo Municipal de Habitação – FMH, relativas ao exercício financeiro 2022, 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, em julgar excepcionalmente regulares as Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP e do Fundo Municipal de Habitação – FMH, relativas ao exercício financeiro 2022, ressalvadas as irregularidades objeto de determinação, bem como os atos não apreciados ou pendentes de julgamento.

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

ACORDAM, à unanimidade, quanto ao FMH-SP (peça 06 – RAF/2022), em reiterar as "Determinações dos Exercícios de 2000, 2004, 2009-2012, 2014, 2015 e 2016" (item 7) consideradas não atendidas e que deverão ser objeto de análises futuras.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar o encaminhamento de cópia do relatório e voto do Relator e deste Acórdão ao Diretor Presidente da Empresa Cohab-SP (à época e atual), ao Titular da Pasta da Secretaria Municipal de Habitação – Sehab (à época e atual), ao Titular da Pasta da Secretaria Municipal da Fazenda (atual), ao Chefe do Executivo e ao Controlador Geral do Município.

São Paulo, 25 de setembro de 2024.

EDUARDO TUMA – Presidente
DOMINGOS DISSEI – Relator
RICARDO TORRES – Revisor
ROBERTO BRAGUIM – Conselheiro
JOÃO ANTONIO – Conselheiro

/gc

Assinado digitalmente por ROBERTO TANZI BRAGUIM Data: 09/10/2024 16:15:00 -03:00
Assinado digitalmente por RICARDO EZEQUIEL TORRES Data: 09/10/2024 16:52:13 -03:00
Assinado digitalmente por JOAO ANTONIO DA SILVA FILHO Data: 10/10/2024 09:44:38 -03:00
Assinado digitalmente por EDUARDO TUMA Data: 11/10/2024 11:00:36 -03:00
Assinado digitalmente por DOMINGOS ODONE DISSEI Data: 16/10/2024 15:38:50 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

TC 006.464/2023

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

FUNDO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO – FMH

Processos: **TC nº 6.464/2023**
Objeto: **BALANÇO DO EXERCÍCIO DE 2022**
Autoridade: **JOÃO CURY NETO -** Diretor Presidente
Relator: **Conselheiro DOMINGOS DISSEI**
Revisor: **Conselheiro RICARDO TORRES**
Gestão: **Prefeito RICARDO NUNES**

RELATÓRIO

1. INTRODUÇÃO

Cuida o presente da prestação de contas da **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP e do Fundo Municipal da Habitação - FMH**, relativa ao exercício de 2022. O presente relatório está consubstanciado no Relatório Anual de Fiscalização – RAF/2022, peças 6 (fls. 01/73), resultado dos trabalhos da auditoria.

O relatório foi elaborado em virtude do disposto no art. 31, § 1º da Constituição Federal (CF) , art. 48, inciso II da Lei Orgânica do Município de São Paulo (LOMSP) e art. 19, inciso IV da Lei Orgânica do Tribunal de Contas do Município de São Paulo (LOTCMSP), tendo por objetivo reportar os principais aspectos relacionados às demonstrações contábeis de 2022 consolidadas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) e do Fundo Municipal de Habitação (FMH), ao cumprimento de ditames legais aplicáveis no contexto das contas anuais e subsidiar o julgamento das contas do ano em exame, nos termos dos artigos 74 e 78 do Regimento Interno do TCMSP.

Os principais critérios empregados no trabalho foram as Leis Federais 4.320/64, 6.404/76, 12.527/11, 13.303/16 e 10.540/20, a Lei Complementar 101/00 (LRF), a LOMSP, a Lei Municipal 17.728/21 (LOA 2022), as Portarias da Secretaria do Tesouro Nacional (STN) 548/15 e 975/21, o Decreto Federal 10.540/20, o Decreto Municipal 58.093/18, o Estatuto Social da COHAB-SP, o Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público (MCASP)

9ª edição, as NBCs TG Estrutura Conceitual, 3, 16, 24, 27, 32, 36, 46 e as NBCs TSP Estrutura Conceitual, 2, 3, 4, 7, 8, 9,11, 12, 13, 17 e 25.

A **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB/SP)**, é uma companhia de economia mista, constituída pela Lei Municipal nº 6.738, de 16.11.65, com alterações promovidas pela Lei 8.310/75, com a finalidade de favorecer o acesso à habitação digna à população de menor renda, obedecendo às normas e aos critérios estabelecidos pelo Governo Municipal e pela legislação federal. A Companhia atua, também, como gerenciadora dos créditos relativos aos programas do FMH e daqueles implementados no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação.

O **Fundo Municipal de Habitação (FMH)**, instituído pela Lei Municipal 11.632/94, tem o objetivo de suportar e apoiar financeiramente a Política Municipal de Habitação e é operacionalizado pela COHAB-SP, sob supervisão do Conselho do Fundo Municipal da Habitação (CMH). O FMH não possui personalidade jurídica própria, estando vinculado à COHAB-SP e deve ter contabilidade própria, de modo a ser possível apurar seus resultados e balanços anuais, conforme o § 1º do art. 7º da Lei 11.632/94.

A COHAB-SP tem como acionista controlador a Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), e é regida pela Lei das Sociedades por Ações (Lei Federal 6.404/76), pelo Estatuto Jurídico das Estatais (Lei Federal 13.303/16) e por seu Estatuto Social. Além disso, com o advento da Lei Federal 13.303/16, a empresa deve observar os requisitos normativos, notadamente nas áreas de licitações, transparência e outras.

Desde 2011, a COHAB-SP passou a ser incluída no Orçamento Fiscal da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), em razão de sua condição de empresa estatal dependente, conforme artigo 2º da LRF, além dos recursos vinculados ao FMH, ampliando sua atuação junto à camada mais carente da população, por meio de projetos e ações de apoio habitacional e programas especiais, com destaque para o Locação Social.

1.1 Prestação De Contas

A COHAB-SP protocolou a documentação que compõe a sua prestação de contas do exercício de 2022, incluindo o FMH, no TCMSP em 31.05.23, cumprindo o prazo disposto no § 2º do art. 48 da Lei Orgânica do Município (LOMSP), combinado com o art. 74 do Regimento Interno do TCMSP.

1.2 Destaques do Exercício

Os principais destaques do exercício estão resumidos a seguir:

- Houve um aumento de R$ 44,6 milhões nas receitas consolidadas no exercício 2022, o que representa um aumento nominal de 9% em relação ao exercício de 2021;

- As despesas consolidadas aumentaram em R$ 64,3 milhões em 2022, representando um crescimento nominal de 26,4% em relação ao exercício de 2021;

- Conforme Ata do Conselho Fiscal, de 28.02.23, relativa a janeiro de 2023, a carteira de contratos de habitação gerenciados pela COHAB-SP é composta por 3.427 contratos adimplentes; 1.658 contratos com até 3 parcelas de atraso e 6.800 contratos inadimplentes com mais de 3 parcelas em atraso. Apenas 28,8% dos contratos estão adimplentes, enquanto 71,2% não estão com os pagamentos em dia, resultando num valor vencido de R$ 179,4 milhões;

- A geração líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa no exercício de 2022 foi positiva em R$ 117,5 milhões, principalmente, por recebimentos de subvenção para investimentos (Programa "Pode Entrar") e para custeio;

- Os valores empenhados em 2022 nas atividades e projetos do FMH totalizaram R$ 256,5 milhões, destacando-se os "Projetos e ações de apoio habitacional", no valor de R$ 216,0 milhões, e a "Administração da Carteira Imobiliária", no valor de R$ 29,0 milhões;

- Ausência e desatualização de informações obrigatórias no site da COHAB-SP e Portal da Transparência.

2. ASPECTOS DA GESTÃO ORÇAMENTÁRIA, FINANCEIRA E PESSOAL

As análises tiveram como objetivo analisar os principais indicadores físicos, financeiros e orçamentários e o desempenho operacional.

2.1 Gestão Orçamentária

O total da despesa fixada para a COHAB-SP, no exercício de 2022, foi de R$ 165,0 milhões e para o FMH foi de 44,8 milhões, totalizando R$ 209,8 milhões.

2.1.1. Receita Prevista x Realizada

Em 2022, foram arrecadados R$ 97,8 milhões, conforme evidenciado no quadro abaixo:

Quadro 01 - Variação entre a previsão e realização da receita – COHAB e FMH em 2022 Em R$ mil

Receita Orçamentária	Prevista (a)	Realizada (b)	Δ (b – a)	Δ%
Receitas Correntes	**62.122**	**59.350**	**(2.771)**	**-4,5**
Receita Patrimonial	12.218	24.048	11.830	96,8
Receita de Serviços	39.259	23.959	(15.300)	-39,0
Transferências correntes	7.826	-	(7.826)	-100,0
Outras receitas correntes	2.819	11.343	8.524	302,4
Receitas de Capital	**29.145**	**38.435**	**9.290**	**31,9**
Alienação de Bens	1	-	(1)	-100,0
Amortização de empréstimos	18.831	22.951	4.119	21,9
Transferências de capital	427	11.298	10.872	2549,0
Outras receitas de capital	9.886	4.186	(5.701)	-57,7
Total	**91.267**	**97.785**	**6.518**	**7,1**

Fonte: Balanço Orçamentário Consolidado 2022, extraído do SOF.

2.1.2. Despesas Fixadas X Empenhadas

Em 2022, foram empenhados o montante de R$ 403,2 milhões, revelando um excesso de despesas de R$ 193,5 milhões comparada ao inicialmente fixado no orçamento, que foi de R$ 209,8 milhões, conforme demonstrado no quadro a seguir:

Quadro 02 - Despesas orçadas e empenhadas em 2022 — Em R$ mil

Conta Despesa	Orçado	Empenhado	Δ	Δ%
Despesas Correntes	**117.896**	**225.964**	**108.068**	**91,7**
Pessoal e Encargos Sociais	47.009	65.513	18.504	39,4
Outras Despesas Correntes	70.887	160.451	89.564	126,3
Despesas de Capital	**91.873**	**177.258**	**85.385**	**92,9**
Investimentos	90.419	168.789	78.370	86,7
Amortização da Dívida	1.453	8.468	7.015	482,7
Total	**209.769**	**403.222**	**193.453**	**92,2**

Fonte: Balanço Orçamentário Consolidado 2022, extraído do SOF.

Observa-se uma execução total 92,2% superior ao inicialmente orçado, com destaque para "Outras despesas correntes" que foram superiores em R$ 89,6 milhões (126,3%) e as Despesas de capital – "Investimentos" que foram superiores em R$ 78,4 milhões (86,7%) em relação ao orçamento inicial.

No exercício de 2022, os orçamentos da COHAB-SP e FMH foram suplementados no total de R$ 394,7 milhões.

No decorrer do exercício de 2022, as receitas arrecadadas totalizaram R$ 97,8 milhões e as despesas empenhadas R$ 403,2 milhões, resultando em um ***déficit*** orçamentário de R$ 305,4 milhões.

2.2 Gestão Financeira

O resultado das atividades operacionais e de financiamentos foi positivo principalmente, por recebimentos de subvenção da Prefeitura para investimentos (Programa Pode Entrar)[1] e para custeio, o que possibilitou cobrir as respectivas despesas, resultando na geração líquida de Caixa de 117,5 milhões.

3. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O enfoque adotado para a análise das contas patrimoniais baseou-se na materialidade dos saldos e na avaliação de riscos inerentes às transações constantes nas conciliações contábeis.

[1] *O Programa Pode Entrar, criado pela Lei Municipal 17.638/21, tem por objetivo criar mecanismos de incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, a requalificação de imóveis urbanos ou aquisição de unidades habitacionais, destinadas às famílias de baixa renda, estabelecendo uma política habitacional de financiamento e locação subsidiados.*

3.1. Aprovação e Publicação

Foi constatada a aprovação das demonstrações contábeis pelo conselho Fiscal e conselho de Administração, bem como pela Assembleia Geral Ordinária.

A COHAB-SP deixou de publicar suas demonstrações contábeis em jornal de grande circulação desde 2021, em função da edição da Lei Complementar 182/21, que alterou a Lei 6.404/76, abrindo exceção ao disposto no art. 289 da Lei 6.404/76, assim, as companhias fechadas cuja receita bruta anual for inferior a R$ 78,0 milhões podem realizar suas publicações societárias de forma eletrônica. Como a receita bruta no exercício de 2022 foi de R$ 76,0 milhões, a COHAB-SP publicou suas demonstrações contábeis apenas na central de balanços e as disponibilizou no site da transparência da COHAB.

A empresa de auditoria independente Taticca Auditores Independentes apresentou as conclusões das análises das Demonstrações Contábeis da COHAB-SP, relativas ao exercício de 2022, opinando no sentido de que as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo em 31 de dezembro de 2022 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

3.2. Consolidação

Segundo o art. 50, inciso III da LRF as demonstrações contábeis compreenderão, isolada e conjuntamente, as transações e operações de cada órgão, fundo ou entidade da administração direta, autárquica e fundacional, inclusive empresa estatal dependente.

Constatou a auditoria que a COHAB-SP não está realizando a eliminação das transações recíprocas no momento da consolidação, o que levaria a eliminação de ativos, passivos, patrimônio líquido, despesas/VPDs, receitas/VPAs e fluxos de caixa movimentados em transações entre a COHAB-SP e o FMH.

3.3. Notas Explicativas

Observou a auditoria que as notas explicativas de caráter geral publicadas pela COHAB-SP não apresentaram inconsistências, encontrando-se aderentes ao marco regulatório vigente, exceto quanto ao cumprimento do item 17 da NBC TG 24 (R2), uma vez que a COHAB-SP não divulga a data em que foi concedida autorização para emissão das demonstrações contábeis e quem deu essa autorização, o que prejudica análises dos usuários das informações quanto a eventos subsequentes.

3.4 Distorções Relevantes

Em 2022, foram detectadas as seguintes distorções relevantes nos elementos patrimoniais:

- - O ativo e passivo da COHAB-SP ficaram superavaliado em R$ 20,0 milhões, em virtude de registros relacionados à PPP da Habitação que não atendem aos critérios para reconhecimento de ativos, estabelecidos nos subitens 4.3 e 4.4 da NBC TG Estrutura Conceitual, e de passivos, após cumprimento da obrigação.
- - Reconhecimento nas demonstrações contábeis de valores de controle registrados no balanço patrimonial (R$ 1,00) relativos aos imóveis a comercializar que não possuem base de mensuração, contrariando o item 6.1 da NBC TG Estrutura Conceitual.
- - Superavaliação de receitas de, no mínimo, R$ 43,6 milhões, em virtude de equívoco no reconhecimento de recomposição de custos de empreendimentos lançados diretamente no exercício de 2022, sendo que o adequado seria em Ajustes de Exercícios Anteriores (AJEA), conforme prevê § 1º do art. 186 da Lei Federal 6.404/76.

3.5 Balanço Patrimonial (BP)

Além do exame das notas explicativas, a auditoria, selecionou transações integrantes do BP, tomando por base a materialidade para a execução da auditoria definida no planejamento do trabalho, bem como avaliação de riscos no nível das afirmações.

3.5.1. Ativo

3.5.1.1. Ativo Circulante

Os direitos realizáveis no curso do exercício social subsequente e as aplicações de recursos em despesas do exercício seguinte constam dos registros do Ativo Circulante no montante de R$ 255,9 milhões, com destaque para as seguintes contas:

- **Caixa, Bancos** Conta Movimento e Aplicações Financeiras - Houve um acréscimo de R$ 117,5 milhões (134,6%) nas disponibilidades financeiras da COHABSP e FMH (Consolidado) em relação a 2021. O quadro a seguir evidencia os saldos contábeis de Caixa e Equivalentes de Caixa, segregados da COHAB-SP e do FMH em 31.12.22.

Descrição	Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	% Vert.
COHAB-SP	83.267	40,7
FMH	121.489	59,3
Total	**204.756**	**100**

Fonte: Balancetes Societário dezembro 2022.

Constata-se que o FMH possui 59,3% (R$ 121,5 milhões) do saldo Disponível enquanto a COHAB-SP possui 40,7% (R$ 83,2 milhões).

Os testes realizados nas contas de caixa e equivalentes de caixa (CEC), em 31.12.22, permitiram concluir que estão conciliados e suportados por documentação hábil e fidedigna.

3.5.1.2. Ativo Não Circulante

O Ativo Não Circulante é composto pelo Ativo Realizável a Longo Prazo, Investimentos, Imobilizado e Intangível. Em 31.12.22, este grupo de contas apresentou o montante de R$ 1,3 bilhão.

O Balanço da COHAB-SP, incluindo o FMH, de 2022 demonstra o saldo líquido de "Contas a Receber de Clientes" no longo prazo de R$ 412,3 milhões, acréscimo de 8,3% em relação ao exercício anterior, e "Contas a Receber de Clientes" no Curto Prazo de R$ 21,9 milhões, acréscimo de 20,6% em relação ao exercício anterior.

Mutuários a Receber – Esse subgrupo de contas registra os saldos a receber de mutuários adquirentes de unidades habitacionais pelos seus valores de custo acrescidos de atualização monetária e ajustados ao valor presente. Pela análise do balancete analítico da COHAB-SP, constata-se que o saldo de "Mutuários a Receber" no Longo Prazo é de R$ 408,05 milhões, acréscimo de 8,3% em relação ao exercício anterior, e "Mutuários a Receber" no Curto Prazo é de R$ 19,4 milhões, acréscimo de 21,5% em relação ao exercício anterior.

Nos demonstrativos da COHAB-SP, incluindo o FMH, os valores a receber de mutuários apresentavam a seguinte composição:

Empresa/Grupo	Circulante	Não Circulante	Total	% Vert.
COHAB	6.449	201.729	208.178	48,7
FMH	12.949	206.320	219.269	51,3
Total	**19.398**	**408.049**	**427.447**	**100**

Fonte: Balancete de 2022 da COHAB-SP/FMH.

Segundo a auditoria, foi constatado que os saldos estão conciliados contabilmente e amparados por documentação suporte, conforme informações fornecidas pela Gerência de Planejamento e Controle Financeiro (GPCFI).

Imóveis a Comercializar - Esse subgrupo de contas, registra os custos dos empreendimentos habitacionais de interesse social ainda não comercializados ou retomados para serem negociados oportunamente. O saldo líquido de "Imóveis a Comercializar" foi de R$ 252,5 milhões, acréscimo de 27,6% em relação ao exercício anterior.

Conforme demonstrativos da COHAB-SP, incluindo o FMH, a composição do montante por órgão está apresentada a seguir:

Órgão	Valor	% Vert.
COHAB-SP	17.980	7,1
FMH	234.548	92,9
Total	**252.528**	**100**

Fonte: Balancete de 2022 da COHAB-SP/FMH.

Foi constatado o reconhecimento nas demonstrações contábeis de elementos patrimoniais não quantificados em termos monetários, ou seja, sem uma base de mensuração, contrariando ao item 6.1 da NBC TG Estrutura Conceitual. Ainda, as notas explicativas sobre os "Imóveis a Comercializar" não atendem os requisitos elencados nas alíneas "d", "e", "f", "g" e "h" do item 36 da NBC TG 16 – Estoques.

Projetos em Fase de Desenvolvimento – Esse subgrupo de contas, denominado "Projetos em Fase de Desenvolvimento", registra os custos dos empreendimentos habitacionais de interesse social em produção. O saldo líquido foi de R$ 57,5 milhões, acréscimo de 129,8% em relação ao exercício anterior.

Conforme demonstrativos da COHAB-SP, incluindo o FMH, estavam em desenvolvimento diversos empreendimentos com a seguinte composição de custos por órgão:

Órgão	Valor	% Vert.
COHAB-SP	25.453	44,2
FMH	32.089	55,8
Total	**57.542**	**100**

Fonte: Balancete de 2022 da COHAB-SP/FMH.

Destacou a auditoria, a falta de informações tempestivas sobre os Projetos em Fase de Desenvolvimento, evidenciando deficiências nos controles internos da COHAB-SP, especialmente no fluxo de informações da área gestora DITEC para as demais áreas.

Terrenos – Esse subgrupo, no montante de R$ 14,2 milhões, registra os valores relativos a áreas desapropriadas, terrenos adquiridos e terrenos recebidos em doação destinados para utilização no atendimento da política habitacional da COHAB-SP. Em relação ao exercício anterior houve acréscimo de 198,9%.

Conforme demonstrativos da COHAB-SP, incluindo o FMH, estavam registrados em 31.12.22 os seguintes valores por órgão:

Órgão	Valor	% Vert.
COHAB-SP	10.541	74,3
FMH	3.648	25,7
Total	**14.188**	**100**

Fonte: Balancete de 2022 da COHAB-SP/FMH.

Destacou a auditoria a falta de informações tempestivas sobre os Terrenos destinados a edificação ou urbanização, evidenciando deficiências nos controles internos da COHAB-SP, especialmente no fluxo de informações da área gestora para as demais áreas.

A ausência de comunicação entre as áreas constitui um risco de controle, pois pode permitir que as informações contábeis não reflitam adequadamente a situação da empresa ao final do exercício.

Desapropriação em Andamento - Esse subgrupo de contas, registra os valores desembolsados pela COHAB-SP para indenização em processos de desapropriação de áreas, no montante de R$ 378,4 milhões, nos quais não há decisão judicial transitada em julgado, e que poderão ser incorporados aos terrenos da empresa após avaliação de viabilidade do empreendimento.

Conforme relatado em subitens anteriores, a ausência de comunicação entre as áreas constitui um risco de controle, pois pode permitir que as informações contábeis não reflitam adequadamente a situação da empresa ao final do exercício. Além disso, não foram divulgados em notas explicativas os valores de estoques reconhecidos como despesa durante o período, conforme requisitado na alínea "d" do item 36 da NBC TG 16 – Estoques.

3.5.2. Passivo e Patrimônio líquido

3.5.2.1. Passivo Circulante

O Passivo Circulante, constituído pelas obrigações com vencimento no exercício seguinte, apresentava, em 31.12.22, o valor total de R$ 385,3 milhões.

Salários e Encargos sociais – nesse subgrupo estão reconhecidos os passivos frente aos funcionários, incluem salários, consignações da folha de pagamento, verbas rescisórias, entre outros. O saldo no final do exercício foi de R$ 15,8 milhões, acréscimo de 64,9% em relação ao exercício anterior.

Subvenções para Investimentos - são recursos oriundos da Prefeitura de São Paulo para desapropriação de imóveis ou áreas destinadas à contrapartida do Município em programas habitacionais.

Em 31.12.2022, o Balanço da COHAB-SP, incluindo o FMH, registrava valores recebidos da PMSP (Subvenção para Investimentos) de R$ 100,2 milhões, acréscimo de 992,2% em relação ao exercício anterior. Essa variação foi, principalmente, em decorrência do recebimento de R$ 80,0 milhões de recursos do Programa Pode Entrar (Carta de Crédito-Mulheres), ainda não utilizados.

3.5.2.2. Passivo Não Circulante

O Passivo Não Circulante, constituído pelas obrigações e encargos, com prazos de vencimento posteriores ao término do exercício social, apresentava o montante de R$ 176,5 milhões.

3.5.2.3. Patrimônio Líquido

Em 31.12.22, o Patrimônio Líquido da COHAB-SP, incluindo o FMH, totalizava R$ 1,0 bilhão, com a seguinte composição:

Contas	Valor	% Vert.
Capital Social	898.695	88,5
Reserva de Reavaliação	38.691	3,8
Lucros Acumulados	77.600	7,6
Total	**1.014.986**	**100**

Fonte: Balancete de 2022 da COHAB-SP/FMH.

Os valores de Capital Social e da Reserva de Reavaliação não tiveram alteração em relação ao exercício anterior. Já a conta de **Lucros Acumulados** apresentou o valor de R$ 77,6 milhões, em decorrência do lucro líquido apurado no exercício corrente de R$ 231,9 milhões, conforme apurado da Demonstração de Resultados do Exercício, impactando positivamente a conta que, até então, era deficitária.

3.6 Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

A (DMPL) fornece a movimentação ocorrida nas contas que compõem o Patrimônio Líquido da entidade ao longo dos dois últimos exercícios.

Apresenta-se, a seguir, essa demonstração relativa ao exercício de 2022 da COHAB-SP/FMH.

CONSOLIDADO COHAB E FMH

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Exercício 2022

em R$

ESPECIFICAÇÃO	Patrimônio Social/Capital Social	Adiantamento p/ futuro aumento de capital (AFAC)	Reserva de Capital	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Reservas de Lucros	Demais Reservas	Resultados Acumulados	Ações/Cotas Tesouraria	TOTAL
Saldos Iniciais	898.694.716,14	-	-	-	-	38.691.083,86	(412.557.701,73)	-	524.828.098,27
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	-	-	-	-	-	225.781.824,43	-	225.781.824,43
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	-	-	-	260.020.639,63	-	260.020.639,63
Ajustes de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição/Reversão de Reservas	-	-	-	-	-	2.331.165,56	-	-	2.331.165,56
Saldos Finais	898.694.716,14	-	-	-	-	41.022.249,42	73.244.762,33	-	1.012.961.727,89

Não foram encontradas distorções na DMPL.

3.7 Demonstração do Resultado do Exercício

A (DRE) evidencia as receitas e despesas ocorridas no período, conforme demonstrado a seguir:

Descrição	Valor
Receita operacional líquida	68.921
(-) Custo dos produtos vendidos	(52.377)
Lucro Bruto	**16.544**
Despesas Operacionais	
Despesas gerais e administrativas	(118.905)
Tributárias	(2.484)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	302.957
Lucro Operacional antes do resultado financeiro, líquido	**181.568**
Receitas financeiras	71.681
Despesas financeiras	(37.896)
Resultado financeiro líquido	**33.785**
Resultado Lucro do Exercício	**231.897**

Fonte: Demonstrações Financeiras de 2022 da COHAB-SP/FMH.

Analisando as receitas de 2022, constata-se que houve um aumento de R$ 44,6 milhões, o que representa um aumento nominal de 9% em relação ao exercício de 2021.

Receitas - destacam-se as receitas de comercialização que apresentaram uma variação positiva de 106,4% em relação ao exercício de 2021. Isso se deu pela retomada do programa Regularização de Ocupações (comercialização ou recomercialização) das unidades habitacionais. O programa ofereceu a regularização pela assinatura de instrumentos contratuais de Compromisso de Compra e Venda (CCV) ou alienação fiduciária, garantindo a propriedade definitiva para o respectivo morador. A operação da área comercial resgatou e reformulou os procedimentos vigentes de recomercialização no que tange às unidades habitacionais disponibilizadas em decorrência de medidas administrativas e ou judiciais, o que garantiu a continuidade de receitas.

Despesas - constata-se um aumento de R$ 64,3 milhões, um aumento nominal de 26,4% em relação ao exercício de 2021.

Destacam-se as despesas de comercialização que apresentaram um aumento de 412,9% em relação ao exercício de 2021, devido a retomada do programa Regularização de Ocupações (comercialização ou recomercialização) das unidades habitacionais, conforme já mencionado anteriormente.

Também, as despesas administrativas aumentaram R$ 60,0 milhões, o que representa um aumento de 48,5% em relação ao exercício de 2021, ocasionadas, principalmente, pelo aumento das despesas com pessoal em R$ 16,6 milhões.

3.8. Demonstração do Resultado Abrangente

Não foram encontradas distorções na Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) do exercício de 2022.

3.9. Demonstração dos Fluxos de Caixa

A Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) evidencia as entradas e saídas de recursos do Caixa e dos Equivalentes de Caixa da entidade, conforme demonstrado abaixo:

Descrição	2022	% Vertical
Atividades Operacionais		
Caixa Gerado na Atividade Operacional	61.912	52,7
Atividades de Financiamentos		
Caixa Gerado na Atividade de Financiamento	56.332	47,9
Atividades de Investimentos		
Caixa Consumido na Atividade de Investimento	(760)	-0,6
Variação do disponível no período	117.484	100,0
Saldos no início do exercício	87.272	
Saldos no final do exercício	204.756	

Fonte: Demonstrações Financeiras de 2022 da COHAB-SP/FMH.

O caixa gerado pelas atividades operacionais e pelas atividades de financiamento da COHABSP foram, respectivamente, de R$ 61,9 milhões e 56,3 milhões. Já nas atividades de investimentos houve o consumo de R$ 760 mil.

Dessa forma, a COHAB-SP, em conjunto com o FMH, iniciou o exercício de 2022 com o saldo de caixa de R$ 87,3 milhões e terminou com R$ 204,8 milhões, representando uma geração de caixa de R$ 117,5 milhões no exercício.

4. ASPECTOS DE CONFORMIDADE

Além do exame dos aspectos financeiros das demonstrações consolidadas de 2022 elaboradas pelo COHAB-SP, foi avaliada a conformidade com ditames legais vigentes, especificamente quanto:

- às diretrizes previstas na Lei de instituição do FMH (Lei Municipal 11.632/94) quanto à aplicação dos recursos do Fundo; e

- ao cumprimento de exigências das legislações federais, municipais e de produção própria referentes à transparência.

4.1. Lei Municipal 11.632/94

A Lei Municipal 11.632/94, que autorizou a instituição, junto à COHAB-SP, do Fundo Municipal de Habitação, dispõe:

> *I – Custear a produção e comercialização de unidades habitacionais, de lotes urbanizados e de sua infraestrutura básica, bem como a recuperação e melhoria das condições de vida nas favelas, cortiços e outras formas degradadas de habitação;*

> *II – Propiciar a aquisição de materiais de construção e estimular a utilização de processos alternativos para melhoria e barateamento das unidades habitacionais;*
>
> *III - Propiciar a produção de moradias, direta ou indiretamente, para utilização sob a forma de locação social ou arrendamento residencial com opção de compra.(Redação dada pela Lei nº 13.509/2003)*
>
> *IV - Propiciar a locação de imóveis de terceiros, para fins de moradia, oferecendo inclusive, se necessário, garantia no contrato de locação;(Incluído pela Lei nº 13.741/2004).*

Na Lei Orçamentária Anual referente ao exercício de 2022, no Programa de Trabalho, constavam as Atividades e Projetos para o FMH. De acordo com a auditoria, todas as atividades e projetos, previstos na referida Lei para o FMH, estão relacionadas com suas finalidades e diretrizes, conforme disposto no art. 10 da Lei Municipal 11.632/94, ou à administração da carteira imobiliária.

Do total empenhado, destacam-se a "Administração da Carteira Imobiliária" no valor de R$ 29,0 milhões e os "Projetos e ações de apoio habitacional" no valor de R$ 216,0 milhões.

A política de remuneração para a COHAB-SP é regulada pela Resolução CMH nº 20, de 28.09.06, que estabelece valores ou percentuais para cada atividade, os quais incidem sobre recursos desembolsados ou ativos administrados pelo agente operador.

A atividade "Administração da Carteira Imobiliária" é composta, principalmente, pelos recursos devidos pelo FMH à COHAB-SP, decorrentes da operacionalização do Fundo, que, em 2022, foram de R$ 25,1 milhões, o que representa 86,6% do total da referida atividade.

Os "Projetos e ações de apoio habitacional" se referem, essencialmente, à recursos destinados à construção de unidades habitacionais e à disponibilização de Cartas de Crédito para aquisição de moradias referentes ao Programa Pode Entrar.

Foram destinados R$ 80,0 milhões em auxílios financeiros a pessoas físicas (na forma de Cartas de Crédito) e R$ 136,0 milhões em Obras e Instalações (construção de Unidades habitacionais), o que totalizou R$ 216,0 milhões neste projeto.

4.2 Transparência

Foram realizados testes objetivando verificar o cumprimento dos requisitos normativamente exigidos e se constataram as seguintes inconformidades em relação às divulgações no site da COHAB-SP:

- Não há divulgação de registros de quaisquer repasses ou transferências de recursos financeiros em local de fácil acesso, em inconformidade ao caput e inciso II do §1º do art. 8º da Lei Federal 12.527/11;

- O selo de acessibilidade digital está com validade expirada desde 13.02.22, em inconformidade com o inciso VIII, §3º do art. 8º da Lei Federal 12.527/11;

- A política de divulgação de informações relevantes é de 16.07.18 e não foi comprovado se, de fato, é avaliada a necessidade de revisões periódicas que garantam sua conformidade com a legislação em vigor e as melhores práticas disponíveis, em inconformidade com o inciso III, art. 8º da Lei Federal 13.303/16;

- A Relatório de Sustentabilidade divulgado é do exercício de 2019, portanto, está desatualizado, em inconformidade com o inciso IX, art. 8º da Lei Federal 13.303/16;

- A publicação dos contratos não atende ao critério legal, pois não apresenta informação completa mensal e atualizada sobre a execução, estando zerados os valores das despesas por contrato apresentados no Portal da Transparência nos Extratos respectivos, em inconformidade com o art. 88 da Lei Federal 13.303/16;

- Não foram divulgadas as Atas, calendário de reuniões, pautas, registros de presença e sumário das atas dos Órgãos Colegiados da COHAB-SP, em inconformidade com o art. 3º, § 3º, incisos III a VI do Decreto Municipal 58.093/18.

5. COMENTÁRIOS DO GESTOR

Segundo a auditoria, em 26.09.23, foi encaminhada, por e-mail, a Matriz de Achados da fiscalização realizada pelo TCMSP sobre as contas da COHAB-SP de 2022, contemplando os resultados das análises inicialmente empreendidas durante o referido exercício financeiro, estipulando prazo para eventuais esclarecimentos até a data de 28.09.23.

Contudo, não houve nenhuma resposta por parte da Origem.

6.PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO

Com base nas evidências colhidas durante a execução da auditoria, sugere-se ao Pleno do TCMSP as propostas de encaminhamentos a seguir:

6.1 Propostas de determinações de 2022 - p. 54/72, peça 06

6.1.1. Determinar à COHAB-SP que, nas Prestações de Contas ao TCMSP referentes ao exercício de 2023 em diante, adote providências com vistas a apresentar informações orçamentárias, visando atender ao parágrafo primeiro do art. 74 do Regimento Interno do TCMSP (subitem 1.1).

6.1.2. Determinar à COHAB-SP que, no prazo de 6 meses, adote providências com vistas a publicar de forma eletrônica (site da Entidade) os Balanços Orçamentários da COHAB-SP (individual e consolidado), por estar em desacordo com o item 21 da NBC TSP 11 (subitem 3.1.2).

6.1.3. Determinar à COHAB-SP que, na elaboração das Demonstrações Contábeis referentes ao exercício de 2023 em diante, adote providências com vistas a consolidar o FMH às Demonstrações Contábeis da COHAB-SP com eliminação das transações recíprocas, para fins de prestação de contas e agregação dos saldos das contas do fundo aos macro agregados do setor público, por estar em desacordo com o art. 50, inciso III da LRF (subitem 3.2

6.1.4. Determinar à COHAB-SP que, na elaboração das Demonstrações Contábeis referentes ao exercício de 2023 em diante, adote providências com vistas a divulgar a data em que foi concedida autorização para emissão das demonstrações contábeis e quem deu essa autorização, por estar em desacordo com o item 17 da NBC TG 24 (R2) (subitem 3.3).

6.1.5. Determinar à COHAB-SP que, na elaboração das Demonstrações Contábeis referentes a 2023 em diante, adote providências com vistas a incluir, nas notas explicativas publicadas em conjunto com as demonstrações contábeis emitidas segundo a Lei Federal 6.404/76, conciliação dos valores destas com aqueles relativos aos demonstrativos levantados pela ótica da Lei Federal 4.320/64 e obtidos via SOF, nos termos da jurisprudência firmada pelo Tribunal de Contas da União no Acórdão 2016/2006 (subitem 3.10).

6.1.6. Determinar à COHAB-SP que, no prazo de 6 meses, adote providências com vistas a disponibilizar e atualizar informações obrigatórias no site da Companhia e/ou no Portal da Transparência, por estarem em desacordo com o caput, inciso II do §1º e inciso VIII do §3º do art. 8º da Lei Federal 12.527/11; os incisos III e IX do art. 8º e art. 88 da Lei Federal 13.303/16; e o art. 3º, § 3º, incisos III a VI do Decreto Municipal 58.093/18 (subitem 4.2).

6.1.7. Determinar à COHAB-SP que, no prazo de 1 ano, adote providências com vistas a regularizar os valores pendentes de execução orçamentária, registrados na conta contábil "1.1.3.8.1.99.63 - Débitos Pagos a Regularizar", e criar controles internos com o objetivo de impedir a realização de pagamentos sem o prévio empenho, por estar em desacordo com o art. 60 da Lei Federal 4.320/64 (subitem 2.1.2.3).

6.1.8. Determinar à COHAB-SP que, no prazo de 6 meses, realize a baixa de ativos reconhecidos como PPP Ativo, assim como dos passivos registrados como PPA Passivo relativos a serviços já realizados, os quais estão registrados apenas para fins de controle dos valores já gastos, por estarem em desacordo com os itens 4.3, 4.25, 4.26 e 4.27 da NBC TG Estrutura Conceitual (subitem 3.5.1.2.6).

6.1.9. Determinar à COHAB-SP que, no prazo de 6 meses, realize a baixa dos valores de controle registrados no balanço patrimonial (R$ 1,00) relativos aos imóveis a comercializar que não possuem base de mensuração, conforme o item 6.1 da NBC TG Estrutura Conceitual, e divulgue a relação desses empreendimentos em nota explicativa, conforme orienta o item 5.11 da NBC TG Estrutura Conceitual (subitem 3.5.1.2.2).

6.2. Propostas de Recomendações – p.56, peça 06.

6.2.1. Recomendar à COHAB-SP que avalie a sugestão de revisar a política de ajustes contábeis da carteira imobiliária, tendo em vista que foi editada em 2011 e as premissas podem não ser mais adequadas à realidade dos contratos vigentes (subitem 3.5.1.2.1).

6.2.2. Recomendar à COHAB-SP que avalie a sugestão de estruturar o envio de informações atualizadas e tempestivas dos custos e status dos empreendimentos em fase de construção (Projetos em Fase de Desenvolvimento), dos Terrenos e das Desapropriações em Andamento pela Diretoria Técnica e Patrimônio (DITEC) para a Gerência de Contabilidade (GCONT), com vistas a garantir que as demonstrações financeiras apresentem informações fidedignas dos subgrupos Projetos em Fase de Desenvolvimento, Terrenos e Desapropriações em Andamento da empresa (subitens 3.5.1.2.3, 3.5.1.2.4 e 3.5.1.2.5).

6.3. Propostas de Ciência – p.56, peça 56.

6.3.1. Dar ciência à COHAB-SP sobre o atraso na aprovação, pela Assembleia Geral Ordinária, das Demonstrações Contábeis referentes ao exercício de 2022, o que afronta o disposto no art. 132 da Lei 6.404/76 (subitem 3.1). **Dessa forma, fica mantida a respectiva proposta, cabendo a critério do Conselheiro Relator a conversão da proposta em Ciência.**

6.3.2. Dar ciência à COHAB-SP sobre a superavaliação de Receitas de, no mínimo, R$ 43,6 milhões, em virtude de equívoco no reconhecimento de recomposição de custos de empreendimentos lançados diretamente no resultado do exercício de 2022, sendo que o mais adequado seria em Ajustes de Exercícios Anteriores (AJEA), conforme prevê § 1º do art. 186 da Lei Federal 6.404/76 (subitem 3.7.1).

6.3.3. Dar ciência à COHAB-SP sobre a falta de divulgações em notas explicativas conforme prevê as alíneas “d”, “e”, “f”, “g” e “h” do item 36 da NBC TG 16 – Estoques (subitens 3.5.1.2.2 e 3.5.1.2.5).

6.3.4. Dar ciência à COHAB-SP sobre a falta de evidenciação na Demonstração do Resultado do Exercício dos resultados antes do Imposto sobre a Renda e/ou sua provisão, conforme prevê o art. 187, V da Lei Federal 6.404/76 (subitem 3.7).

7. DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

No Relatório Anual de Fiscalização, constatou-se que, das determinações dos exercícios de 1998 a 2001, 2004, 2005, 2009 a 2012 e 2014 a 2016, avaliadas no subitem 2.4, em conjunto com a análise realizada no RAF (p. 73, peça 06), 14 permanecem como não atendidas, 12 foram consideradas atendidas e 11 prejudicadas, conforme abaixo:

Situação Atual	COHAB-SP		FMH	
	Acórdão	Determinação	Acórdão	Determinação
Atendidas	2001	8.2.4.27	2009/2012	31, 37 e 42
	2005	7	2014	5.2.2-m
	2014	5.2.1-e, 5.2.1-f e 5.2.2-d	2015	5.2.1-d e 5.2.2-e
	2015	5.2.2-e	-	-
Não atendidas	1998	11	2000	38
	1999	10	2004	5
	2009/2012	14 e 20	2009/2012	36
	2014	5.2.1-b, 5.2.1-i e 5.2.2-e	2014	5.2.1-a e 5.2.2-f
	2015	5.2.2-k	2016	5.2.2-5
Prejudicadas	2000	6	2000	29
	2001	2	2014	5.2.1-b, 5.2.1-c, 5.2.1-g e 5.2.2-g
	2014	5.2.1-c	2016	5.2.1-1 e 5.2.1-5
	2015	5.2.2-m	-	-

Fonte: Quadro 32, peça 6, p. 73, atualizado com as conclusões desta manifestação.

As Determinações mencionadas e analisadas, a seguir, estão identificadas na ordem sequencial numérica em que aparecem nas decisões deste E. Tribunal.

8. INSTRUÇÃO PROCESSUAL

Da análise feita pela Subsecretaria de Controle Externo foram identificadas infringências e impropriedades, conforme consta do Relatório Anuais de Fiscalização (RAF) às peças 06.

Em 29.11.23, a Origem foi intimada da decisão (peças 09/10) e informada a respeito do prazo de 15 dias úteis para eventual interposição de recurso, a contar da juntada aos autos do ofício cumprido.

Em 29.01.24, a COHAB-SP juntou aos autos suas razões de defesa (peças 13/18). Salienta-se que estas foram apresentadas após o prazo de 15 dias úteis.

A **Coordenadoria VII** (peças 22) analisou o acrescido e apresentou a situação atualizada dos apontamentos do exercício bem como das determinações exaradas por esta Corte de Contas nos Acórdãos referentes aos exercícios de 1998, 1999, 2000, 2001, 2003, 2005, 2009 a 2012 (englobados), 2014, 2015 e 2016 (peça 35).

A **Procuradoria da Fazenda Municipal,** destacou os esforços que vem sendo adotados pela COHAB/SP para sanar as impropriedades identificadas pela Auditoria e requereu a aprovação das contas e o acolhimento do Balanço. Subsidiariamente, pleiteou que as

contas sejam aprovadas com as recomendações julgadas cabíveis pelo E. Plenário (peça 24).

A **Secretaria Geral,** peças 26/27, destacou os principais pontos dos Relatórios Anuais de Fiscalização e, opinou no sentido de que as contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo e do Fundo Municipal de Habitação relativas ao exercício de 2022 apresentam, notadamente sob o aspecto da gestão patrimonial, infringências e impropriedades capazes de prejudicar sua aprovação pelo Egrégio Plenário.

É o relatório.

****

V O T O

Cuida o presente do julgamento do Balanço da **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP,** e do **Fundo Municipal de Habitação – FMH,** ambos relativos ao exercício de 2022.

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

O **Fundo Municipal da Habitação** foi criado pela Lei Municipal n.º 11.632 de 22 de julho de 1994, com alterações promovidas pelas Leis nº 13.425/02, 13.509/03 e 13.741/04, é operacionalizado pela COHAB, sob a supervisão do **Conselho Municipal de Habitação**, com o objetivo de centralizar recursos destinados às atividades habitacionais de interesse social, contribuindo para a redução do *déficit* habitacional e melhoria das condições habitacionais de assentamentos populacionais de baixa renda.

As prestações de contas anuais da empresa foram encaminhadas a este Tribunal, para julgamento, em atendimento ao prazo previsto no artigo 48, inciso, II, parágrafo 2º, da Lei Orgânica do Município e Regimento Interno deste Tribunal de Contas.

As demonstrações financeiras da COHAB/SP e do FMH/SP foram aprovadas pela Assembleia Geral Ordinária em 29/04/22, na esteira do Parecer do Conselho Fiscal da empresa. As contas do FMH foram publicadas em conjunto com as da COHAB/SP e aprovadas pelo Conselho Municipal de Habitação.

Em 20.04.22, a COHAB/SP anexou suas Demonstrações Financeiras na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital, conforme prevê o inciso III, do art. 294 da Lei Federal nº 6.404/76 e o art. 1º da Portaria ME n° 12.071/2021.

As demonstrações financeiras agregam informações da COHAB e do Fundo Municipal de Habitação – FMH, conforme previsto na Lei Municipal nº 11.632/1994.

A Companhia foi auditada pela empresa de auditoria independente que emitiu parecer sobre as Demonstrações Contábeis da COHAB/SP e do FMH/SP, com a opinião de que as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

No âmbito deste Tribunal de Contas, os exames procedidos foram além da simples análise contábil, incluindo a identificação e a avaliação dos controles internos mantidos para a administração do patrimônio e consubstanciaram-se nas análises dos Demonstrativos Contábeis e nas Auditorias Programadas.

Ainda, em cumprimento ao Plano Anual de Fiscalização (PAF) aprovado pela Resolução nº 03/2022, os trabalhos da auditoria procederam com base no Manual de Auditoria Governamental – Princípios Gerais, no Manual de Fiscalização, na legislação vigente e na Ordem Interna SG/GAB nº 008/2005, resultaram na emissão do relatório constante da peça 6, do qual faço registro, resumindo-os em seus pontos mais relevantes:

Gestão Financeira e Orçamentária

A COHAB/SP elaborou suas demonstrações contábeis pelas regras da Lei Federal nº 6.404/76 bem como nos moldes definidos pela Lei nº 4.320/64, devido à condição de estatal dependente.

A COHAB-SP está incluída no Orçamento Fiscal da PMSP, em razão de sua condição de empresa estatal dependente, pela sua incapacidade de gerar receitas operacionais suficientes para cobrir as suas despesas.

Durante o exercício financeiro de 2022, foram arrecadados R$ 97,8 milhões de forma consolidada (COHAB-SP e FMH), valor 7,1% superior ao inicialmente orçado. A despesa orçamentária consolidada empenhada alcançou o montante de R$ 403,2 milhões, demonstrando um excesso de despesas no montante de R$ 193,5 milhões comparada ao inicialmente fixado no orçamento, que foi de R$ 209,8 milhões.

O confronto dos valores arrecadados com os empenhados resultou em um *déficit* orçamentário de R$ 305,4 milhões. O repasse de transferência financeira, pela Prefeitura do Município de São Paulo para a CHOAB-SP, foi de R$ 61,8 milhões.

Em relação aos gastos com pessoal, o cálculo do percentual das despesas com pessoal em relação ao orçamento realizado, em 2022, foi de 48,7%, dentro do limite previsto no art. 19 do Decreto Municipal 58.093/2018.

Gestão Patrimonial

Dentre as distorções relevantes identificadas pela Auditoria no Balanço Patrimonial há destaque para a contabilização de empreendimentos habitacionais de interesse social ainda não comercializados ou retomados para serem negociados oportunamente, pelo valor simbólico de R$ 1,00, e a distorção quanto à superavaliação do ativo e passivo em 20,0 milhões relacionados a serviços já realizados com a PPP da Habitação. Ainda, no Demonstrativo de Resultado do Exercício houve uma superavaliação de Receitas de aproximadamente R$ 43,6 milhões relativo ao reconhecimento da recomposição de custos de empreendimentos habitacionais.

Transparência

Ao verificar o cumprimento dos requisitos de transparência das Leis Federais e do Decreto Municipal, a Auditoria constatou inconformidades em relação às divulgações e atualizações de informações obrigatórias no site da COHAB-SP e/ou no Portal da Transparência.

Diante desse cenário, considerando o constante dos autos, acerca do Relatório Anual de Fiscalização, peça 06, elaborado pelo Órgão Técnico desta E. Corte, abrangendo a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) e o Fundo Municipal de Habitação (FMH), na manifestação da **Procuradoria da Fazenda Municipal**, peça 24, e da **Secretaria Geral,** peça 26, que expressa entendimento no sentido de que as divergências identificadas nas demonstrações contábeis prejudicam a adequada evidenciação das contas da Companhia e do seu Fundo, e, ainda, mantendo-se a coerência com o julgamento do Pleno que considerou excepcionalmente regulares as Contas dos exercícios anteriores, cujos fundamentos adoto como razões de decidir, **JULGO EXCEPCIONALMENTE REGULARES** as contas da **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB) e do Fundo Municipal de Habitação (FMH), relativas ao exercício de 2022,** ressalvadas as irregularidades que serão objeto de determinação neste VOTO, bem como os atos não apreciados e pendentes de julgamento.

I. Quanto a COHAB/SP (pag. 54/72, peça 06 – RAF/2022):

ACOLHO como **"Determinação do Exercício de 2022"** (item 6.1) os apontamentos relacionados nos subitens 6.1.1, 6.1.2, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8 e 6.1.9. E, "**Determino"** o encaminhamento do subitem 6.1.3 à Secretaria Municipal da Fazenda, tendo em vista a competência da matéria.

ACOLHO e mantenho as "Recomendações do Exercício de 2022" (item 6.2) identificados nos subitens 6.2.1 e 6.2.2.

ACOLHO as **"Propostas de Ciência do Exercício de 2022"** (item 6.3) identificados nos subitens 6.3.1 a 6.3.4

REITERO as "Determinações dos Exercícios de 1998 a 2015" (item 7) do RAF, consideradas não atendidas e que deverão ser objeto de análises futuras.

II. <u>Quanto ao FMH/SP (peça 06 – RAF/2022):</u>

REITERO as "**Determinações dos Exercícios de 2000, 2004, 2009-2012, 2014, 2015 e 2016**" (item 7) consideradas não atendidas e que deverão ser objeto de análises futuras.

Encaminhem-se cópias deste Relatório e Voto do Acórdão:

- ao Diretor Presidente da Empresa COHAB/SP, à época e atual,
- ao Titular da Pasta da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, à época e atual,
- ao Titular da Pasta da Secretaria Municipal da Fazenda, atual,
- ao Chefe do Executivo e,
- ao Controlador Geral do Município.

Após os trâmites regimentais, arquivem-se os autos.

É o meu voto.

DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887

Assinado de forma digital por DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887
Dados: 2024.09.09 14:54:15 -03'00'

DOMINGOS DISSEI

Conselheiro Relator TCMSP

MCM