ACO-UTR-252/2025

Processo	-	TC/008122/2019 (Apensados os processos TC/006508/2018, TC/009962/2018, TC/012731/2018, TC/001701/2019, TC/002589/2019, TC/006487/2019, TC/007598/2019, TC/009608/2019, TC/010144/2019 e TC/012470/2019)
Interessados	-	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP/Fundo Municipal de Habitação – FMH
Objeto	-	Balanço referente ao exercício 2018

9ª Sessão Extraordinária Não Presencial

BALANÇO. EXERCÍCIO 2018. COHAB SP. FMH. PRESTAÇÃO DE CONTAS. 1. As demonstrações contábeis da COHAB-SP e do FMH foram elaboradas em conformidade com a legislação vigente aplicável. 2. Quanto a gestão financeira, denota-se que a empresa apresentou fluxo de caixa estruturado e conciliado com os extratos bancários, sem divergências nos valores registrados. 3. A empresa gerencia seu fluxo de caixa manualmente em planilhas de Excel, aumentando o risco de erros e fragilizando os controles internos. Ademais, observou-se a necessidade de aprimorar os critérios contábeis e implementar um sistema integrado para melhorar a conciliação financeira e patrimonial. 4. O FMH diversificou suas fontes de receita e manteve fluxo de caixa organizado, contribuindo para a sustentabilidade financeira do fundo. 5. No que tange à gestão patrimonial, os controles internos não foram suficientes para demonstrar, de imediato, a avaliação a valor justo de terrenos destinados a edificações e projetos em desenvolvimento, impactando a transparência contábil. Além disso, não foi comprovada a devida avaliação dos bens destinados para comercialização, o que pode comprometer a precisão do balanço patrimonial e a correta mensuração de eventuais perdas. 6. Apresentada ações corretivas em andamento que demonstram o comprometimento da entidade com a melhoria contínua e o atendimento às determinações anteriores. 7. A empresa vem envidando esforços para aprimorar a conciliação contábil, incluindo reavaliações e baixa de ativos, o que permite um melhor controle sobre seus bens e sobre a regularização patrimonial. APROVADO excepcionalmente. 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/Fundo Municipal de Habitação – FMH, relativas ao exercício financeiro 2018, dos quais é Relator o Conselheiro RICARDO TORRES.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, com fundamento nos artigos 71, inciso II da Constituição Federal e 31, inc. VI, do Regimento Interno desta Casa, em aprovar excepcionalmente as Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP e do Fundo Municipal de Habitação – FMH, relativas ao exercício 2018, ressalvados os atos não apreciados e pendentes de julgamento, tendo por base a gestão financeira, a gestão patrimonial, os índices econômico-financeiros e os demonstrativos contábeis.

ACORDAM, à unanimidade, em acolher como recomendações as propostas constantes dos subitens 5.2.1.1, 5.2.1.2 e 5.2.1.3; 5.2.2.1, 5.2.2.2, 5.2.2.3, 5.2.2.4 e 5.2.2.5 constantes do Relatório Anual de Fiscalização da Cohab-SP, peça 9, bem como as propostas constantes dos subitens 5.2.1.1, 5.2.1.2, 5.2.1.3 e 5.2.1.4; 5.2.2.1, 5.2.2.2, 5.2.2.3, 5.2.2.4 e 5.2.2.5 constantes do Relatório Anual de Fiscalização do FMH, peça 8.

ACORDAM, à unanimidade, em acolher como infringências as constantes dos subitens 5.1.1 (gestão financeira) e 5.1.2 (gestão patrimonial) do Relatório Anual de Fiscalização da Cohab-SP, peça 9, bem assim acolher como infringências as constantes dos subitens 5.1.1 (prestação de contas), 5.1.2 (gestão financeira) e 5.1.3 (gestão patrimonial) do Relatório Anual de Fiscalização do FMH, peça 8.

ACORDAM, à unanimidade, em reiterar as determinações de exercícios anteriores, na forma do relatório de auditoria de peça 30, com exceção das determinações tidas como atendidas/prejudicadas nos RAFs dos exercícios 2019 (TC/008705/2020), 2020 (TC/018218/2021), 2021 (TC/008729/2022) e 2022 (TC/006464/2023).

ACORDAM, à unanimidade, em determinar o envio de cópias deste julgado aos Presidentes da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP, à época e atual, para ciência, bem como aos demais interessados.

ACORDAM, afinal, à unanimidade, em determinar após o cumprimento das formalidades legais, o arquivamento dos autos.

São Paulo, 04 de abril de 2025.

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

/lsr

Assinado digitalmente por ROBERTO TANZI BRAGUIM Data: 14/04/2025 09:16:59 -03:00
Assinado digitalmente por JOAO ANTONIO DA SILVA FILHO Data: 14/04/2025 12:13:50 -03:00
Assinado digitalmente por DOMINGOS ODONE DISSEI Data: 14/04/2025 15:16:50 -03:00
Assinado digitalmente por EDUARDO TUMA Data: 15/04/2025 14:14:04 -03:00
Assinado digitalmente por RICARDO EZEQUIEL TORRES Data: 16/04/2025 17:09:59 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

Processo: **TC 8.122/2019**
Origem: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP e Fundo Municipal de Habitação
Objeto: Balanço Geral do Exercício de 2018

BALANÇO. EXERCÍCIO 2018. COHAB-SP. FMH. 1. As demonstrações contábeis da COHAB-SP e do FMH foram elaboradas em conformidade com a legislação vigente aplicável. 2. O FMH diversificou suas fontes de receita e manteve fluxo de caixa organizado, contribuindo para a sustentabilidade financeira do fundo. 3. A COHAB-SP apresenta ações corretivas em andamento que demonstram o comprometimento da entidade com a melhoria contínua e o atendimento às determinações anteriores. 4. Contas aprovadas excepcionalmente, com recomendações para aprimoramento contínuo. **CONTAS EXCEPCIONALMENTE APROVADAS.**

R E L A T Ó R I O

Egrégio Plenário,

1. Introdução

Trago a julgamento as Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP e do Fundo Municipal de Habitação relativas ao exercício de 2018, tendo por base a gestão Financeira, a Gestão Patrimonial, os Índices Econômico-financeiros e os Demonstrativos contábeis.

A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB/SP) é uma Sociedade Anônima de Economia Mista, criada pela Lei Municipal nº 6.738/65, com alterações promovidas pela Lei Municipal nº 8.310/75. A Companhia tem como objetivo principal a implementação da política municipal de habitação de interesse social mediante a construção de unidades habitacionais populares, urbanização e provimento de serviços básicos aos núcleos habitacionais.

O Fundo Municipal de Habitação (FMH) foi criado pela Lei Municipal nº 11.632/94, que dispõe sobre o estabelecimento de uma política integrada de habitação, voltada à população de baixa renda, com alterações promovidas pelas Leis Municipais nº 13.425/02, nº 13.509/03 e nº 13.741/04.

Conforme estabelecido pelo artigo 11 da Lei Municipal nº 11.632/94, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB/SP) operacionaliza o FMH, sob a supervisão do Conselho Municipal de Habitação (CMH), instituído pelo artigo 1º da Lei Municipal nº 13.425/02, tendo, dentre outras atribuições, a de estabelecer as diretrizes e os programas de alocação dos recursos do Fundo, de

acordo com os critérios definidos na lei, em consonância com a política habitacional definida.

A COHAB/SP encaminhou tempestivamente para julgamento suas contas relativas ao exercício de 2018, conforme estabelecido no artigo 74 do Regimento Interno deste Tribunal. Em 24/04/19, publicou suas Demonstrações Financeiras, consolidadas com os valores do FMH, no DOE – Diário Oficial Empresarial e no Jornal Diário Comércio Indústria & Serviços.

As Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 da COHAB/SP, consolidadas com os valores do FMH, foram aprovadas, por unanimidade, na Assembleia Geral Ordinária do dia 30/04/19, conforme o disposto no artigo 132, inciso I, da Lei Federal nº 6.404/76.

A Auditoria Independente apresentou as conclusões das análises das Demonstrações Contábeis da COHAB/SP concluindo que as contas apresentam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo-COHAB-SP, as quais inclui o Fundo Municipal de Habitação-FMH, em 31 de dezembro de 2018, 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, mantidas as ressalvas constantes na base para opinião indicadas no Relatório dos Auditores Independentes de 31 de março de 2019 (subitem 2.3):

> **Opinião com ressalva**
> [...] Em nossa opinião, exceto pelos efeitos que os comentários contidos no parágrafo “base para opinião com ressalva” possam causar nas Demonstrações Contábeis acima relacionadas, essas demonstrações contábeis acima referidas apresentam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo-COHAB-SP, as quais inclui o Fundo Municipal de

> Habitação-FMH, em 31 de dezembro de 2018, 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.

Passo a relatar as conclusões alcançadas nos Relatórios Anuais de Fiscalização, acostados às Peças 8 (COHAB) e 9 (FMH), elaborados pelos auditores da Subsecretaria de Controle Externo, os quais consolidam os resultados das auditorias e exames realizados.

2. COHAB-SP

2.1. Gestão Financeira

A empresa auferiu receitas próprias, que totalizam R$ 85,7 milhões, e recebeu R$ 57,7 milhões da PMSP para a cobertura de despesas de custeio, a título de subvenção, por sua caracterização como estatal dependente. As saídas de recursos somaram R$ 144,3 milhões, sendo o principal montante destinado à folha de pagamento. A movimentação líquida de caixa foi de R$ 914,8 mil negativos.

Desde 2010, a COHAB é reconhecida como empresa estatal dependente junto à PMSP. O recebimento de subvenção para cobertura de déficits de manutenção, como ocorrido em 2018, ratifica essa dependência, à luz das disposições da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Os pagamentos foram realizados de forma tempestiva e em ordem cronológica. Não foram constatadas divergências nas conciliações bancárias, não obstante, os controles gerenciais carecem de aperfeiçoamento.

Foram apresentados os dados relativos à carteira de contratos ativos da COHAB[1], totalizando, em 31/12/18, R$ 260,7 milhões. Verificou-se que a inadimplência afetava 81% do valor, ou seja, R$ 211 milhões estavam pendentes de recebimento há, no mínimo, 90 dias. Esse índice permanece elevado, não obstante a COHAB tenha adotado medidas como renegociação e revisão de contratos.

2.2. Gestão Patrimonial

A conciliação das disponibilidades financeiras, que representam o principal montante registrado no Ativo Circulante, foi devidamente efetuada.

Em relação ao Ativo Não Circulante, que totaliza R$ 1,5 bilhão, foram detectadas infringências às disposições da Lei Federal nº 6.404/76 e às Normas Brasileiras de Contabilidade bem como impropriedades. Dentre as contas de saldo mais relevante, foram anotados os seguintes apontamentos:

(i) Terrenos Destinados à Edificação ou Urbanização: ausência de medidas para colocação dos terrenos em condições de uso e ausência de teste de recuperabilidade dos ativos registrados;

(ii) Mutuários a Receber: ausência de revisão da metodologia e premissas utilizadas na estimativa de perdas da carteira de mutuários com contratos não renegociados e ausência de aplicação de requisitos de redução ao valor recuperável da carteira de mutuários com contratos renegociados;

[1] Excluindo aqueles vinculados à Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos (SPDA) bem como aqueles pertencentes à Secretaria Municipal de Habitação e ao FMH.

(iii) Projetos em Fase de Desenvolvimento: ausência de teste de recuperabilidade de ativos registrados;
(iv) Bens Destinados para Comercialização: registro de imóveis por valor simbólico e ausência de teste de recuperabilidade de ativos registrados;
(v) Investimentos e Imobilizados: ausência de divulgação de informações sobre o tratamento contábil de propriedades para investimentos;
(vi) Imobilizado - não foi concluída análise sobre recuperação dos valores registrados.

No grupo do Passivo, a Auditoria constatou que as contas “Créditos a Repassar” e “Outras Contas a Pagar” estavam pendentes de ajustes determinados em Acórdãos de exercícios anteriores.

Quanto ao Patrimônio Líquido, foi apurado um lucro de R$ 70,9 milhões, contudo, considerando os prejuízos de exercícios anteriores, o valor acumulado é de R$ 503,7 milhões negativos.

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido foi elaborada de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76 e os ajustes de exercícios anteriores foram realizados em conformidade com as disposições das Normas Brasileiras de Contabilidade.

A Demonstração dos Fluxos de Caixa foi elaborada em conformidade com a Lei Federal nº 6.404/76 e Normas Brasileiras de Contabilidade, mas, houve ressalvas à classificação de rubricas.

Houve ressalva quanto a uma das rubricas da Demonstração do Resultado do Exercício e, ainda, quanto ao fato de não ter sido elaborada a Demonstração do Resultado Abrangente do período.

A empresa passou de um resultado deficitário de R$ 75,1 milhões, em 2017, para um superávit de R$ 70,9 milhões. Houve aumento de 53,44% nas receitas, impulsionado pelos recursos provenientes da desapropriação de imóveis, e, por outro lado, uma redução de 28,77% nas despesas, principalmente nos gastos com encargos de processos judiciais contingenciados.

As falhas nos controles relacionados às receitas e às despesas referem-se, principalmente, aos imóveis comercializados cuja baixa ocorreu por valor simbólico, uma vez que as unidades em estoque não estavam mensuradas.

2.3. Índices Econômico-Financeiros

O grau de endividamento da empresa diminuiu, porém, continua dependente de capitais de terceiros. Os índices de liquidez, que mostram a capacidade da empresa de pagar suas dívidas, mantiveram-se estáveis.

2.4. Demonstrativos Contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas em conformidade com a Lei nº 4.320/64, no entanto, apresentaram divergências em relação às publicações realizadas sob o formato da Lei nº 6.404/76. Tais diferenças já foram identificadas em auditorias anteriores.

2.5. Requisitos de Transparência

As informações exigidas pelo art. 8º e pelo inciso I do art. 12 da Lei Federal nº 13.303/16 foram apresentadas de maneira satisfatória. No entanto, alguns requisitos não foram atendidos, como a ausência de um código de conduta e integridade, a falta de uma carta

de governança com comentários dos administradores sobre o desempenho da empresa, a inexistência de um tópico específico sobre práticas de governança e a não disponibilização de versões anteriores dos documentos publicados.

Os documentos previstos no Decreto Municipal nº 58.093/18, com exceção da composição dos órgãos colegiados, não foram disponibilizados. Além disso, os prontuários funcionais não continham documentação comprobatória da qualificação técnica necessária para a nomeação no corpo diretivo. Também foi constatada a ausência de avaliações individuais dos membros dos Conselhos de Administração e Fiscal.

As informações mínimas estabelecidas nos incisos I, II e III do § 1° do art. 8° da Lei Federal nº 12.527/11 (Lei de Acesso à Informação) foram divulgadas no site da empresa. Contudo, não foram disponibilizados os procedimentos licitatórios nem mecanismos de busca que facilitassem o acesso às informações.

2.6. Controle Interno

A COHAB não possui, na prática, unidade de controle interno, tampouco celebrou convênio com a Controladoria Geral do Município para realização de auditoria interna ou avaliação da efetividade dos controles internos, conforme facultado no art. 8º do Decreto nº 58.093/18.

2.7. Compromisso de Desempenho Institucional

Das 6 (seis) metas estabelecidas no Compromisso de Desempenho Institucional firmado com a PMSP, 4 (quatro) foram atingidas ou consideradas satisfatórias.

2.8. Objetivo Social

As atividades exercidas pela COHAB no exercício, como descentralização do atendimento aos mutuários e propostas de viabilização de construção de unidades habitacionais, estavam alinhadas com seu objetivo social.

2.9. Infringências e propostas de determinações do exercício

No item 5 do relatório, foram reunidas e detalhadas as infrações legais identificadas ao longo da análise das contas, além das recomendações e determinações propostas para corrigir as impropriedades constatadas. Essas irregularidades decorrem, principalmente, de falhas formais nos registros contábeis, deficiências nos procedimentos administrativos e inadequações nos mecanismos de controle interno.

Entre os principais apontamentos, destacam-se inconsistências na gestão patrimonial, a ausência de medidas para garantir a confiabilidade das informações financeiras e a falta de acompanhamento efetivo sobre obrigações fiscais e contratuais.

Diante desse cenário, foram estabelecidas determinações com o objetivo de corrigir essas fragilidades, reforçar a governança da entidade e assegurar maior conformidade com a legislação vigente.

2.10. Determinações de Exercícios Anteriores

Durante o exercício analisado, foram cumpridas 5 (cinco) determinações emitidas em acórdãos referentes aos exercícios de 1998 a 2012, demonstrando avanços pontuais no atendimento às exigências do Tribunal. No entanto, 7 (sete) dessas determinações foram consideradas prejudicadas, seja por perda de objeto, mudanças

normativas ou dificuldades operacionais que impediram sua implementação prática. Além disso, ainda permaneciam pendentes 14 (quatorze) determinações, o que evidencia a persistência de problemas estruturais e a necessidade de maior empenho na adoção de medidas corretivas.

No que se refere especificamente às impropriedades relacionadas a determinações exaradas nos exercícios de 2001, 2002, 2005, 2006 e 2007, constatou-se que 3 (três) delas foram efetivamente atendidas ao longo do exercício, indicando esforços pontuais de regularização. Por outro lado, 8 (oito) determinações foram classificadas como prejudicadas, seja pela obsolescência das situações originalmente apontadas ou pela impossibilidade de cumprimento diante de alterações no contexto institucional e regulatório. Ainda assim, 3 (três) determinações continuavam pendentes, refletindo a necessidade de ações concretas para resolver as falhas identificadas em auditorias anteriores e evitar que esses passivos administrativos e contábeis se perpetuem ao longo dos anos.

3. FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - FMH

3.1. Gestão Financeira

As receitas arrecadadas durante o exercício totalizaram R$ 36 milhões, sendo os principais valores provenientes de prestações de empreendimentos habitacionais desenvolvidos pelo fundo, bem como de repasses de outorga onerosa.

Esses recursos representam a principal fonte de financiamento para a execução das políticas habitacionais e a manutenção das operações da entidade.

No entanto, os pagamentos efetuados ao longo do período atingiram um montante superior às receitas, totalizando R$

47,9 milhões, dos quais 52,59% foram destinados à remuneração da COHAB, que desempenha o papel de agente operador do fundo. Essa configuração resultou em um *déficit* financeiro expressivo de R$ 11,9 milhões ao final do exercício, evidenciando um descompasso entre arrecadação e despesas.

Em relação aos pagamentos realizados, foram detectadas discrepâncias nos registros mantidos pelos setores financeiro e de planejamento, o que aponta para a necessidade de aprimoramento nos controles internos e na gestão orçamentária.

Além disso, verificou-se que diversos pagamentos ocorreram com atraso, descumprindo os prazos estabelecidos na Resolução CMH nº 20/06, o que pode ter gerado impactos negativos sobre o fluxo de caixa da entidade e a relação com fornecedores e prestadores de serviço.

Por outro lado, as *conciliações bancárias* foram analisadas e não apresentaram distorções, indicando que os registros financeiros foram compatíveis com os saldos bancários disponíveis. Contudo, uma das principais fragilidades identificadas pela Auditoria diz respeito ao elevado índice de inadimplência nos contratos imobiliários administrados pela entidade.

Do total de 5.721 contratos em carteira, 4.657 apresentavam atraso superior a 120 dias, revelando a urgência de medidas voltadas à renegociação periódica dessas dívidas. A falta de ações mais efetivas para reverter esse quadro compromete a sustentabilidade financeira do fundo e reforça a necessidade de estratégias mais robustas para a recuperação de créditos e a redução da inadimplência ao longo dos próximos exercícios.

3.2. Gestão Patrimonial

Nas contas do Ativo Circulante, restou evidenciado que os controles internos são falhos, tendo em vista a divergência entre os valores informados pela área financeira e os constantes dos registros contábeis.

Em relação ao Ativo Não Circulante, que totaliza R$ 587,5 milhões, foram detectadas infringências às disposições da Lei Federal nº 6.404/76 e às Normas Brasileiras de Contabilidade bem como impropriedades. Dentre as contas de saldo mais relevante, foram anotados os seguintes apontamentos:

(i) Mutuários a receber: ausência de revisão da metodologia e premissas utilizadas na estimativa de perdas da carteira de mutuários com contratos não renegociados e ausência de aplicação de requisitos de redução ao valor recuperável na carteira de mutuários com contratos renegociados;

(ii) Bens Imóveis Destinados para Comercialização: informações incorretas sobre a composição da conta em Nota Explicativa; registro de empreendimentos habitacionais por valor simbólico e ausência de ajustes ao valor realizável nos estoques dos bens;

(iii) Projetos em Fase de Desenvolvimento: valores registrados (terrenos e projetos concluídos, paralisados, descontinuados e transferidos) não se coadunam com o objetivo da conta;

(iv) Terrenos Destinados a Edificação ou Urbanização: registro de terreno por valor simbólico e terrenos em estoque sem ajuste pelo valor realizável;

(v) Investimentos: ausência de informações sobre o tratamento contábil de imóveis mantidos para obtenção de renda de aluguel;

A análise das contas do Passivo Circulante evidenciou fragilidade nos controles internos e falta de conciliação dos montantes registrados em “Outras Contas a Pagar”.

O Patrimônio Líquido do FMH era de R$ 526,3 milhões, sendo R$ 84,6 milhões em prejuízos acumulados. Especificamente no exercício, foi apurado de R$ 17 milhões, de acordo com a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido.

Houve ressalva quanto a uma das rubricas da Demonstração do Resultado do Exercício e, ainda, quanto ao fato de não ter sido elaborada a Demonstração do Resultado Abrangente do período.

Quanto à Demonstração dos Fluxos de Caixa, a geração de caixa foi insuficiente para a cobertura de despesas e houve redução de R$ 13,5 milhões no saldo.

3.3. Infringência e Propostas de Determinações do Exercício

No item 5 do Relatório Anual de Fiscalização (Peça 9) foram consolidadas as infringências legais e as propostas de determinações resultantes de impropriedades relacionadas às falhas formais e/ou de controle.

3.4. Determinações de Exercícios Anteriores

No exercício de 2018, foram cumpridas 10 (dez) determinações anteriormente estabelecidas em acórdãos referentes

aos exercícios de 1998 a 2012, demonstrando avanços pontuais no atendimento às exigências do Tribunal de Contas.

No entanto, 17 (dezessete) determinações foram consideradas prejudicadas, seja por perda de objeto, mudanças normativas ou dificuldades operacionais que impediram sua implementação.

Além disso, ainda permaneciam pendentes 16 (dezesseis) determinações, evidenciando a continuidade de fragilidades estruturais e a necessidade de maior empenho na adoção de medidas corretivas para regularização das inconformidades verificadas.

No que se refere especificamente ao Fundo Municipal de Habitação (FMH), o relatório apontou que diversas determinações de exercícios anteriores ainda não haviam sido totalmente cumpridas, reforçando a necessidade de aprimoramento nos mecanismos de controle e gestão.

Entre os principais problemas pendentes, destacam-se falhas na prestação de contas, fragilidades na gestão patrimonial e inconsistências na gestão financeira, especialmente no fluxo de caixa e na conciliação bancária. Algumas das determinações não atendidas dizem respeito à adoção de medidas para garantir maior transparência na administração dos recursos do fundo, ao aprimoramento dos mecanismos de recuperação de créditos de mutuários inadimplentes e à implementação de práticas de governança mais robustas.

Além disso, constatou-se que a ausência de soluções eficazes para as pendências de anos anteriores comprometeu a eficiência operacional do FMH, resultando em dificuldades no cumprimento de prazos para a execução de pagamentos e na gestão de contratos imobiliários.

A equipe técnica reiterou a necessidade de medidas estruturais e a implementação de um plano de ação efetivo para solucionar as pendências remanescentes, a fim de evitar a reincidência de falhas e assegurar o cumprimento das normas aplicáveis.

4. Esclarecimentos prestados pela COHAB

A COHAB-SP, à Peça 25, destacou que cumpriu seu objetivo social no exercício de 2018, alinhando suas atividades às finalidades estatutárias, conforme reconhecido no Relatório Anual de Fiscalização.

A empresa ressaltou os avanços na comercialização de unidades habitacionais, incluindo a reintegração e venda de imóveis por meio de editais de chamamento, o que resultou em aumento significativo de receita.

Além disso, mencionou esforços para reduzir sua dependência financeira da Prefeitura, com a busca por recursos próprios e a implementação de novos canais de atendimento para melhorar a comunicação com os mutuários e reduzir a inadimplência.

A Companhia também evidenciou a parceria com o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para utilização dos CEJUSCs como ferramenta de renegociação de contratos inadimplentes, o que permitiu a recuperação de aproximadamente R$ 50 milhões. Outras iniciativas incluíram a descentralização do atendimento aos mutuários, a modernização dos processos internos e o cumprimento de metas relacionadas à redução de despesas com pessoal.

No âmbito da política habitacional, a COHAB-SP informou que encaminhou propostas de decretos para desapropriação

de terrenos, viabilizando a construção de novas unidades habitacionais, além de atuar na implementação da primeira Parceria Público-Privada (PPP) da habitação no município de São Paulo, com a previsão de construção de 34 mil unidades. A empresa argumentou que tais medidas demonstram sua relevância para a política habitacional da cidade e sua evolução na gestão administrativa e financeira.

Por fim, a COHAB-SP solicitou a reconsideração de apontamentos mantidos nos Relatórios de Fiscalização anteriores, argumentando que diversas determinações já haviam sido atendidas, mas não haviam sido reconhecidas como cumpridas. Destacou, ainda, os desafios enfrentados na adequação às exigências da Lei Federal nº 13.303/16, enfatizando que as adaptações estavam em curso e que os apontamentos relacionados à transparência e governança já haviam sido solucionados nos exercícios subsequentes.

5. Manifestações da Auditoria sobre os esclarecimentos apresentados pela COHAB

Após a análise dos esclarecimentos apresentados pela COHAB-SP, a Auditoria elaborou Manifestação (Peça 30) em que considerou superada apenas a proposta nº 5.2.2-4, referente à necessidade de avaliações mútuas entre os órgãos estatutários superiores (Diretoria e Conselhos). No entanto, todos os demais apontamentos foram ratificados, uma vez que as justificativas da empresa não foram suficientes para afastar as infrações cometidas no exercício de 2018.

A COHAB-SP informou que adotou medidas corretivas em 2019 para sanar diversas irregularidades, incluindo os itens 5.1.2-1, 5.1.2-4, 5.1.2-6, 5.1.2-8, 5.1.2-9, 5.1.2-10, 5.1.2-11, 5.1.2-16, 5.1.2-17, 5.1.2-18, 5.1.2-19, 5.1.2-22, 5.1.2-24, além de providências em andamento para tratar dos itens 5.1.2-2, 5.1.2-3, 5.2.1-1 e 5.2.2-1. No entanto, a Auditoria enfatizou que essas ações não

retroagem ao exercício analisado e, portanto, não eliminam as infrações verificadas.

Além disso, a defesa da COHAB discordou da Auditoria em relação a outros apontamentos, como os itens 5.1.2-5, 5.1.2-7, 5.1.2-12, 5.1.2-13, 5.1.2-14, 5.1.2-20, 5.1.2-21, 5.1.2-23, 5.1.2-25, 5.1.2-26, 5.2.1-2, 5.2.1-3, 5.2.2-2 e 5.2.2-3, mas a Auditoria manteve sua posição e não considerou essas justificativas suficientes para afastar as irregularidades apontadas.

No caso do Fundo Municipal de Habitação (FMH), apenas a proposta nº 5.2.1-2, referente à adoção de providências para aplicação dos saldos disponíveis nas contas correntes do FMH, foi superada. A Origem informou que adotou medidas corretivas em 2019 para os itens 5.1.3-2, 5.1.3-11, 5.1.3-13 e 5.2.2-5, além de garantir que os itens 5.1.2-1, 5.1.3-1, 5.1.3-8, 5.1.3-10, 5.2.1-1, 5.2.1-3 e 5.2.1-4 estavam sendo tratados. No entanto, a Auditoria reiterou que as providências adotadas não anulam as infrações verificadas no exercício de 2018.

Por fim, a COHAB-SP apresentou argumentos sobre os itens 5.1.3-4, 5.1.3-5, 5.1.3-6, 5.1.3-7, 5.1.3-9, 5.1.3-12, 5.2.2-1, 5.2.2-2, 5.2.2-3 e 5.2.2-4, os quais foram mantidos pela Auditoria. No que se refere às determinações e impropriedades de exercícios anteriores, a Secretaria de Controle Externo SCE verificou que permanecem pendentes onze itens dirigidos à COHAB e doze ao FMH, demonstrando a continuidade de fragilidades na gestão financeira, patrimonial e de governança das entidades.

6. Manifestação da Procuradoria da Fazenda Municipal

A Procuradoria da Fazenda Municipal manifestou-se (Peça 35) favoravelmente à aprovação das contas da COHAB-SP e do Fundo Municipal de Habitação (FMH) referentes ao exercício de 2018, afastando os apontamentos feitos pela Auditoria. Em sua análise, reconheceu que a documentação apresentada pela empresa demonstra um comprometimento da direção na regularização das impropriedades identificadas, evidenciando esforços para corrigir as falhas apontadas ao longo do período.

Embora a Auditoria tenha mantido a maioria das infrações e determinações, a Procuradoria enfatizou que muitas das pendências já foram sanadas ou estão em processo de regularização, reduzindo, na sua visão, o impacto dos apontamentos sobre a análise das contas. Destacou, ainda, que os relatórios de fiscalização, apesar de detalhados e criteriosos, não evidenciaram irregularidades que pudessem comprometer de maneira definitiva a integridade do balanço.

Diante disso, a Procuradoria opinou pela aprovação das contas, podendo haver recomendações caso o Tribunal assim entenda. Ressaltou, por fim, que a empresa demonstrou disposição em aprimorar sua gestão e garantir a conformidade com as normas aplicáveis, evitando a reincidência das falhas nos exercícios seguintes.

7. Manifestação da Secretaria Geral

A Secretaria Geral (Peças 37 e 38) analisou as contas da COHAB-SP e do FMH com base nos Relatórios Anuais de Fiscalização, destacando a necessidade de aprimoramento em diversos aspectos da gestão financeira, patrimonial e de transparência. Foram identificados pontos que demandam ajustes em conformidade com as normas contábeis e legais aplicáveis, bem como oportunidades para o fortalecimento dos controles internos e da governança.

Segundo consta da análise da Secretaria Geral, a COHAB-SP demonstrou alinhamento de suas atividades ao seu objetivo social e apresentou medidas implementadas em 2019 para tratar de aspectos levantados nos relatórios de fiscalização. No entanto, a Secretaria Geral acompanhou o entendimento da Auditoria de que tais providências não alteram a análise do exercício em questão.

Foi registrado, também, que a possibilidade de avaliação das contas do FMH de forma separada ainda estava em exame no TC/005012/1999, sem decisão definitiva à época.

Por fim, a Secretaria Geral (Peças 37 e 38) opinou no sentido de que as Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB) e do Fundo Municipal de Habitação (FMH), referentes ao exercício de 2018, reúnem condições de serem apreciadas e julgadas.

8. Processos Apensados

O presente processo de julgamento de contas possui dez processos apensados:

(i) **TC 006508/2018**, Auditoria Extraplano com o objetivo de verificar a observância pela empresa das regras de gestão estabelecidas na Lei Federal nº 13.303/16 (Lei das Estatais) e no Decreto Municipal nº 58.093/18.

(ii) **TC 009962/2018**, Auditoria Programada cujo objetivo é analisar o planejamento e os controles internos relacionados aos Terrenos Destinados à Edificação ou Urbanização e as providências adotadas pela empresa para colocação desses ativos em condições de uso.

(iii) **TC 012731/2018**, Auditoria Programada que tem por objeto verificar se foram cumpridas as determinações remanescentes dos exercícios anteriores, no que tange às contas do FMH.

(iv) **TC 001701/2019**, Auditoria Programada que trata da verificação do cumprimento das Determinações relativas às Contas da COHAB/SP, referentes aos exercícios de 1998 a 2012.

(v) **TC 002589/2019**, Auditoria Programada realizada no Fundo Municipal de Habitação (FMH), com o objetivo de analisar o planejamento e os controles internos relacionados à conta "Projetos em Fase de Desenvolvimento", bem como verificar o andamento dos projetos para atendimento da demanda habitacional, referente ao exercício de 2018.

(vi) **TC 006487/2019**, Auditoria Programada realizada com o objetivo de avaliar a gestão financeira, o fluxo de caixa e a tempestividade dos pagamentos da COHAB/SP.

(vii) **TC 007598/2019**, Auditoria Programada trata da gestão financeira do Fundo Municipal de Habitação (FMH), objetivando avaliar sua capacidade para saldar os compromissos assumidos no exercício de 2018, a partir de seu fluxo de caixa.

(viii) **TC 009608/2019**, Auditoria Programada destinada a analisar os principais controles relacionados à obtenção de receitas e à realização das despesas, bem como os critérios de reconhecimento das receitas e apropriação de despesas.

(ix) **TC 010144/2019**, Auditoria Programada destinado a verificar os principais controles relacionados à obtenção de receitas e à realização das despesas, bem como os critérios de reconhecimento das receitas e apropriação de despesas.

(x) **TC 012470/2019**, Auditoria Programada destinado a verificar a verificar a regularidade das demonstrações contábeis e a segurança dos controles internos

Em suma, o presente julgamento de contas inclui dez processos apensados, abrangendo auditorias sobre conformidade com a Lei das Estatais, gestão financeira, fluxo de caixa, planejamento e controles internos, além do cumprimento de determinações anteriores da COHAB/SP e do FMH. Todos os processos estão passíveis de julgamento, visando avaliar a regularidade das contas e a segurança dos controles internos.

É o Relatório.

V O T O

1. Trago a julgamento as Contas Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) e do Fundo Municipal de Habitação (FMH), relativas ao exercício financeiro de 2018, tendo como processos apensados os TCs 006508/2018, 009962/2018, 012731/2018, 001701/2019, 002589/2019, 006487/2019, 007598/2019, 009608/2019, 010144/2019 e 012470/2019, os quais abrangem trabalhos de fiscalização acerca da conformidade das demonstrações contábeis com a Lei das Estatais, bem como a análise da gestão financeira, do fluxo de caixa, do planejamento e dos controles internos, além do cumprimento de determinações anteriores da COHAB/SP e do FMH.

2. A COHAB/SP encaminhou tempestivamente para julgamento suas Contas, conforme o artigo 74 do Regimento Interno do Tribunal, e publicou suas Demonstrações Financeiras, consolidadas com os valores do FMH, no DOE – Diário Oficial Empresarial e no Jornal Diário Comércio Indústria & Serviços em 24/04/19.

3. As demonstrações financeiras, referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, foram aprovadas por unanimidade na Assembleia Geral Ordinária de 30/04/19, nos termos do artigo 132, inciso I, da Lei Federal nº 6.404/76.

4. Ademais, cumpre mencionar que a Auditoria Independente apresentou análise das Demonstrações Contábeis da COHAB/SP concluindo que as contas apresentam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da empresa, as quais inclui o Fundo Municipal de Habitação-FMH, em 31 de dezembro de 2018. No entanto, foram apresentadas ressalvas na opinião do Auditor Independente que se assemelham com as infringências detectadas pela Auditoria desta Corte e serão aludidas a seguir.

5. Quanto aos aspectos de *gestão financeira* da COHAB/SP, denota-se que a empresa apresentou fluxo de caixa estruturado e conciliado com os extratos bancários, sem divergências nos valores registrados.

6. Por outro lado, a COHAB/SP apresenta desafios relacionados à *gestão financeira*, notadamente o fato de que a empresa gerencia, no período auditado, seu fluxo de caixa manualmente em planilhas de *Excel*, aumentando o risco de erros e fragilizando os controles internos. Ademais, observou-se a necessidade de aprimorar os critérios contábeis e implementar um sistema integrado para melhorar a conciliação financeira e patrimonial.

7. No que tange à *gestão patrimonial*, a COHAB/SP não mantém, durante o período auditado, controles internos suficientes para demonstrar, de imediato, a avaliação a valor justo de terrenos destinados a edificações e projetos em desenvolvimento, impactando a transparência contábil. Além disso, não foi comprovado que a empresa realizou a devida avaliação dos bens destinados para comercialização, o que pode comprometer a precisão do balanço patrimonial e a correta mensuração de eventuais perdas.

8. Em suma, há inconformidades tanto na gestão *financeira* como *patrimonial*. Ocorre que, como bem mencionado pela Auditoria, a empresa vem envidando esforços para aprimorar a conciliação contábil, incluindo reavaliações e baixa de ativos, o que permite um melhor controle sobre seus bens e sobre a regularização patrimonial.

9. Já em relação ao FMH, cumpre mencionar que o fundo diversificou suas fontes de recursos, incluindo alienações, amortizações extraordinárias e receitas de aplicações financeiras, o que contribui para a sustentabilidade financeira.

10. O item 5 dos Relatórios de Fiscalização consubstanciados às Peças 8 e 9 foram reunidas e detalhadas as infringências identificadas ao longo da análise das contas.

11. Ainda que tais impropriedades não maculem as contas, conforme opinado no Relatório da Auditoria Independente — especialmente diante das medidas que vem sendo adotadas pela COHAB/SP para saná-las[2] — elas devem ser **ACOLHIDAS** e comunicas à Origem, juntamente a **RECOMENDAÇÕES** de aprimoramento.

12. Quanto às **DETERMINAÇÕES/INFRINGÊNCIAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES**, em relação à COHAB/SP, a Auditoria opinou o seguinte (Peça 30):

(i) As infringências de 2018 apontadas nos subitens 5.1.1-1 e 5.1.1-2 e 5.1.2-1 a 5.1.2-26 estão ratificadas.
(ii) Permanecem não atendidas as propostas de determinações do exercício de 2018 apontadas nos subitens 5.2.1-1 a 5.2.1-3 e 5.2.2-1 a 5.2.2-3.
(iii) Foi atendida a proposta de determinação do exercício de 2018 apontada no subitem 5.2.2-4.
(iv) Em relação às Determinações dos Exercícios de 1998 a 2012 (subitens 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.8, 6.10, e 6.15):
    a. **Atendidas**:
        i. Acórdão de 1999: 1.
        ii. Acórdãos de 2009 a 2012: 10 e 27.

[2] Cabe observar que a COHAB informou quais medidas foram adotadas para corrigir, em 2019, os apontamentos de nºs 5.1.2-1 e 5.1.2-4, 5.1.2-6, 5.1.2-8, 5.1.2-9, 5.1.2-10, 5.1.2-11, 5.1.2-16, 5.1.2-17, 5.1.2-18, 5.1.2-19, 5.1.2-22, 5.1.2-24, e, ainda, as providências que estavam em andamento para tratar dos itens 5.1.2-2, 5.1.2-3, 5.2.1-1 e 5.2.2-1.

b. **Não atendidas**:
   i. Acórdão de 1998: 11.
   ii. Acórdão de 1999: 10.
   iii. Acórdão de 2000: 5 e 6.
   iv. Acórdão de 2001: 2.
   v. Acórdão de 2003: 8 e 12.
   vi. Acórdão de 2005: 7.
   vii. Acórdãos de 2009 a 2012: 14, 18 e 20.

(v) Impropriedades e Infringências de 2001, 2005 e 2006 (subitens 6.5, 6.11 e 6.13):
a. **Atendidas**:
   i. Acórdão de 2005: 7.
   ii. Acórdão de 2006: 7.11.
b. **Não atendidas**:
   i. Acórdão de 2001: 8.2.4-27

13. Quanto às **DETERMINAÇÕES/INFRINGÊNCIAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES**, em relação ao FMH, a Auditoria opinou o seguinte (Peça 30):

(i) As infringências de 2018 apontadas nos subitens 5.1.1-1, 5.1.2-1 e 5.1.3-1 a 5.1.3-13 estão ratificadas.
(ii) Permanecem não atendidas as propostas de determinações do exercício de 2018 apontadas nos subitens 5.2.1-1, 5.2.1-3, 5.2.1-4, 5.2.2-1, 5.2.2-2, 5.2.2-3, 5.2.2-4 e 5.2.2-5 e não permanece a proposta de determinação apontada no subitem 5.2.1-2.
(iii) Determinações dos Exercícios de 2000, 2004 e 2009-2012 (subitens 6.2, 6.4, e 6.11):
a. Determinações **atendidas**:
   i. Acórdão de 2009-2012: 6.11-39 e 6.11-51.

b. Determinações **prejudicadas**
   i. Acórdão de 2009-2012: 6.11-58 e 6.11-48.
c. Determinações **não atendidas**:
   i. Acórdão de 2000: 6.2-29 e 6.2-38.
   ii. Acórdão de 2004: 6.6-1 e 6.6-5.
   iii. Acórdão de 2009-2012: 6.11-31, 6.11-34, 6.11-36, 6.11-37, 6.11-40, 6.11-42, 6.11-45 e 6.11-49.

14. Ainda que seja o caso seguir a Auditoria em relação ao que foi opinado sobre as determinações de exercícios anteriores, insta salientar que algumas Determinações foram tidas como atendidas/superadas nos julgamentos dos RAFs de **2019** (TC 008705-2020), **2020** (TC 018218-2021), **2021** (TC 008729-2022) e **2022** (TC 006464-2023). Em relação à **COHAB**, tem-se o seguinte:

(i) **<u>Em relação ao RAF 2019 (TC 008705-2020), tem-se o seguinte</u>**:
   a. A Determinação 6.2-1, de 1999, foi considerada **ATENDIDA**.
   b. A Determinação 6.8-7, de 2005, foi considerada **ATENDIDA.**
   c. A Determinação 6.9-7.11, de 2006, foi considerada **ATENDIDA** no bojo do RAF 2019;
   d. A Determinação 6.10-10, relativa aos exercícios de 2009 a 2012, foi considerada **ATENDIDA** no bojo do RAF 2019;
   e. A Determinação 6.10-27, relativa aos exercícios de 2009 a 2012, foi considerada **ATENDIDA** no bojo do RAF 2019;

f. A Determinação 6.11-5.2.1 “d”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **ATENDIDA.**
g. A Determinação 6.11-5.2.1 “g”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA.**
h. A Determinação 6.11-5.2.1 “h”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA.**
i. A Determinação 6.11-5.2.1 “a”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA**.
j. A Determinação 6.11-5.2.2 “f”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA**.
k. A Determinação 6.11-5.2.2 “a”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **ATENDIDA**.
l. A Determinação 6.11-5.2.2 “b”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **ATENDIDA**.
m. A Determinação 6.11-5.2.2 “c”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **ATENDIDA**.
n. A Determinação 6.12-5.2.1 “a”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **ATENDIDA**.
o. A Determinação 6.12-5.2.1 “b”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
p. A Determinação 6.12-5.2.1 “c”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.

q. A Determinação 6.12-5.2.1 “d”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
r. A Determinação 6.12-5.2.1 “e”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
s. A Determinação 6.12-5.2.1 “f”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
t. A Determinação 6.12-5.2.1 “g”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
u. A Determinação 6.12-5.2.1 “h”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
v. A Determinação 6.12-5.2.1 “i”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
w. A Determinação 6.12-5.2.2 “a”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **ATENDIDA**.
x. A Determinação 6.12-5.2.2 “b”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
y. A Determinação 6.12-5.2.2 “c”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **ATENDIDA**.
z. A Determinação 6.12-5.2.2 “g”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
aa. A Determinação 6.12-5.2.2 “h”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.

bb. A Determinação 6.12-5.2.2 “i”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.

cc. A Determinação 6.12-5.2.2 “j”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.

(ii) **Em relação ao RAF 2020 (TC 018218-2021), tem-se o seguinte**:

a. A Determinação 7.10-5.2.2 “f”, relativa ao exercício de 2015, foi tida como **ATENDIDA.**

b. A Determinação 7.10-5.2.2 “d”, relativa ao exercício de 2015, foi tida como **PREJUDICADA.**

c. A Determinação 7.6-12-10.2.6, relativa ao exercício de 2003, foi considerada **PREJUDICADA**.

(iii) **Em relação ao RAF 2021 (TC 008729-2022), tem-se o seguinte:**

a. A Determinação 6.10-5.2.2 “l”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **ATENDIDA**.

b. A Determinação 6.11-5.2.1 “1”, relativa ao exercício de 2016, foi considerada **ATENDIDA**.

c. A Determinação 6.11-5.2.2 “4”, relativa ao exercício de 2016, foi considerada **ATENDIDA**.

d. A Determinação 6.6-8, relativa ao exercício de 2003, foi considerada **PREJUDICADA**.

e. A Determinação 6.8-18, relativa ao exercício de 2009/2012, foi considerada **PREJUDICADA**.

f. A Determinação 6.11-5.2.1 “2”, relativa ao exercício de 2016, foi considerada **PREJUDICADA**.
g. A Determinação 6.11-5.2.2 “1”, relativa ao exercício de 2016, foi considerada **PREJUDICADA**.
h. A Determinação 6.11-5.2.2 “3”, relativa ao exercício de 2016, foi considerada **PREJUDICADA**.

(iv) **Em relação ao RAF 2022 (TC 006464-2023), tem-se o seguinte:**

a. A Determinação 7.8-5.2.1 “e”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **ATENDIDA**.
b. A Determinação 7.8-5.2.1 “f”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **ATENDIDA**.
c. A Determinação 7.3-6, relativa ao exercício de 2000, foi considerada **PREJUDICADA**.
d. A Determinação 7.4-2, relativa ao exercício de 2001, foi considerada **PREJUDICADA**.
e. A Determinação 7.8-5.2.1 “c”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA**.
f. A Determinação 7.9-5.2.2 “m”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.

15. Em relação ao **FMH**, tem-se o seguinte:

(i) **Em relação ao RAF 2019, tem-se o seguinte**:

a. A Determinação 6.3-39, relativa aos exercícios de 2009/2012, foi considerada **ATENDIDA**.

b. A Determinação 6.3-51, relativa aos exercícios de 2009/2012, foi considerada **ATENDIDA**.
c. A Determinação 6.3-58, relativa aos exercícios de 2009/2012, foi considerada **PREJUDICADA**.

d. A Determinação 6.4-5.2.1 “e”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA**.
e. A Determinação 6.4-5.2.1 “h”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA**.
f. A Determinação 6.4-5.2.2 “a”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **ATENDIDA**.
g. A Determinação 6.4-5.2.2 “b”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA**.
h. A Determinação 6.4-5.2.2 “c”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA**.
i. A Determinação 6.4-5.2.2 “j”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA**.
j. A Determinação 6.4-5.2.2 “k”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA**.
k. A Determinação 6.4-5.2.2 “l”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA**.
l. A Determinação 6.4-5.2.2 “n”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA**.

m. A Determinação 6.4-5.2.2 “o”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA**.
n. A Determinação 6.4-5.2.2 “p”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA**.
o. A Determinação 6.4-5.2.2 “q”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **PREJUDICADA**.
p. A Determinação 6.5-5.2.1 “a”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
q. A Determinação 6.5-5.2.1 “b”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
r. A Determinação 6.5-5.2.1 “e”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
s. A Determinação 6.5-5.2.1 “f”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
t. A Determinação 6.5-5.2.1 “g”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
u. A Determinação 6.5-5.2.2 “a”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **ATENDIDA**.
v. A Determinação 6.5-5.2.2 “g”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**
w. A Determinação 6.5-5.2.2 “f”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.

x. A Determinação 6.5-5.2.2 “i”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
y. A Determinação 6.5-5.2.2 “l”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **PREJUDICADA**.
z. A Determinação 6.4-5.2.2 “S”, relativa ao exercício de 2014, foi considerada **ATENDIDA**.
aa. A Determinação 6.5-5.2.2 “h”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **ATENDIDA**.

(ii) **Em relação ao RAF 2020 (TC 018218-2021), tem-se o seguinte**:

a. A Determinação 7.4-5.2.2 “r”, relativa ao exercício de 2014, foi tida como **ATENDIDA**.
b. A Determinação 7.4-5.2.2 “h”, relativa ao exercício de 2014, foi tida como **PREJUDICADA**.

(iii) Em relação ao RAF 2021 (TC 008729-2022), tem-se o seguinte:

a. A Determinação 6.2-1, relativa ao exercício de 2004, foi considerada como **ATENDIDA**.
b. A Determinação 6.3-34, relativa aos exercícios de 2009/2012, foi tida como **ATENDIDA**.
c. A Determinação 6.3-40, relativa aos exercícios de 2009/2012, foi tida como **PREJUDICADA**.
d. A Determinação 6.3-48, relativa aos exercícios de 2009/2012, foi tida como **PREJUDICADA**.
e. A Determinação 6.3-49, relativa aos exercícios de 2009/2012, foi tida como **PREJUDICADA**.

f. A Determinação 6.3-45, relativa aos exercícios de 2009/2012, foi tida como **ATENDIDA**.
g. A Determinação 6.4-5.2.2 “d”, relativa ao exercício de 2014, foi tida como **ATENDIDA**.
h. A Determinação 6.4-5.2.2 “e”, relativa ao exercício de 2014, foi tida como **PREJUDICADA**.
i. A Determinação 6.4-5.2.2 “h”, relativa ao exercício de 2014, foi tida como **PREJUDICADA**.
j. A Determinação 6.4-5.2.2 “i”, relativa ao exercício de 2014, foi tida como **ATENDIDA**.
k. A Determinação 6.5-5.2.1 “c”, relativa ao exercício de 2015, foi tida como **ATENDIDA**.
l. A Determinação 6.5-5.2.2 “b”, relativa ao exercício de 2015, foi tida como **PREJUDICADA**.
m. A Determinação 6.5-5.2.2 “c”, relativa ao exercício de 2015, foi tida como **ATENDIDA**.
n. A Determinação 6.5-5.2.2 “d”, relativa ao exercício de 2015, foi tida como **ATENDIDA**.
o. A Determinação 6.5-5.2.2 “j”, relativa ao exercício de 2015, foi tida como **PREJUDICADA**.
p. A Determinação 6.5-5.2.2 “k”, relativa ao exercício de 2015, foi tida como **PREJUDICADA**.
q. A Determinação 6.6-5.2.1 “2”, relativa ao exercício de 2016, foi tida como **PREJUDICADA**.
r. A Determinação 6.6-5.2.1 “3”, relativa ao exercício de 2016, foi tida como **PREJUDICADA**.

s. A Determinação 6.6-5.2.1 “4”, relativa ao exercício de 2016, foi tida como **PREJUDICADA**.
t. A Determinação 6.6-5.2.1 “6”, relativa ao exercício de 2016, foi tida como **ATENDIDA**.
u. A Determinação 6.6-5.2.1 “7”, relativa ao exercício de 2016, foi tida como **PREJUDICADA**.
v. A Determinação 6.6-5.2.2 “1”, relativa ao exercício de 2016, foi tida como **ATENDIDA**.
w. A Determinação 6.6-5.2.2 “3”, relativa ao exercício de 2016, foi tida como **ATENDIDA**.
x. A Determinação 6.6-5.2.2 “2”, relativa ao exercício de 2016, foi tida como **PREJUDICADA**.
y. A Determinação 6.6-5.2.2 “4”, relativa ao exercício de 2016, foi tida como **PREJUDICADA**.
z. A Determinação 6.6-5.2.2 “6”, relativa ao exercício de 2016, foi tida como **PREJUDICADA**.

(iv) **Em relação ao RAF 2022 (TC 006464-2023), tem-se o seguinte:**

a. A determinação 7.12-37, relativa aos exercícios de 2009/2012, foi considerada **ATENDIDA**.
b. A determinação 7.14-5.2.1 “d”, relativa ao exercício de 2015, foi considerada **ATENDIDA**.
c. A Determinação 7.10-29, relativa ao exercício de 2000, foi considerada **PREJUDICADA**.

d. A Determinação 7.13-5.2.1 “b”, relativa ao exercício de 2014, foi tida como **PREJUDICADA**.
e. A Determinação 7.13-5.2.1 “c”, relativa ao exercício de 2014, foi tida como **PREJUDICADA**.
f. A Determinação 7.13-5.2.1 “g”, relativa ao exercício de 2014, foi tida como **PREJUDICADA**.
g. A Determinação 7.13-5.2.2 “g”, relativa ao exercício de 2014, foi tida como **PREJUDICADA**.
h. A Determinação 7.15-5.2.1 “1”, relativa ao exercício de 2016, foi considerada **PREJUDICADA**.
i. A Determinação 7.15-5.2.1 “5”, relativa ao exercício de 2016, foi considerada **PREJUDICADA**.

16. Em prestígio à segurança jurídica e à coisa julgada, consideram-se atendidas/prejudicadas as determinações de exercícios anteriores da forma acima colocada.

Diante do exposto e com fundamento no artigo 71, inciso II da Constituição Federal bem como o artigo 31, inc. VI, do Regimento Interno desta Casa, **VOTO PELA EXCEPCIONAL APROVAÇÃO DAS CONTAS DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP** e do **FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - FMH** relativas ao exercício de 2018, ressalvados os atos não apreciados e pendentes de julgamento, tendo por base a Gestão Financeira, a Gestão Patrimonial, os Índices Econômico-financeiros e os Demonstrativos contábeis.

ACOLHO como **RECOMENDAÇÕES** as propostas constantes dos subitens 5.2.1.1, 5.2.1.2 e 5.2.1.3 bem como 5.2.2.1, 5.2.2.2, 5.2.2.3, 5.2.2.4 e 5.2.2.5 constantes do Relatório Anual de Fiscalização da COHAB (Peça 9) bem como as propostas constantes dos subitens 5.2.1.1, 5.2.1.2, 5.2.1.3 e 5.2.1.4 bem como 5.2.2.1, 5.2.2.2, 5.2.2.3, 5.2.2.4 e 5.2.2.5 constantes do Relatório Anual de Fiscalização do FMH (Peça 8).

ACOLHO como **INFRINGÊNCIAS** as constantes dos subitens 5.1.1 (gestão financeira) e 5.1.2 (gestão patrimonial) do Relatório Anual de Fiscalização da COHAB (Peça 9) bem como **ACOLHO** como **INFRINGÊNCIAS** as constantes dos subitens 5.1.1 (prestação de contas), 5.1.2 (gestão financeira) e 5.1.3 (gestão patrimonial) do Relatório Anual de Fiscalização do FMH (Peça 8).

Ficam **REITERADAS** as **DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES**, na forma do relatório de auditoria de peça 30, com exceção às determinações tidas como atendidas/prejudicadas nos RAFs de **2019** (TC 008705-2020), **2020** (TC 018218-2021), **2021** (TC 008729-2022) e **2022** (TC 006464-2023).

Encaminhem-se cópias deste julgado ao Presidentes da COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, à época e atual, para ciência e aos demais interessados.

Cumpridas as formalidades legais, arquivem-se os autos.

É como voto.

Plenário Cons. **PAULO PLANET BUARQUE,**

Ricardo Torres
Conselheiro

Assinado digitalmente por RICARDO EZEQUIEL TORRES
Data: 28/04/2025 18:17:39 -03:00
Signature powered by e-TCM
Tribunal de Contas do Município de São Paulo