ACO-UTR-570/2024

Processo	-	TC/008705/2020 (Apensados: TC/006062/2019, TC/017980/2019, TC/001923/2020, TC/004562/2020, TC/005583/2020, TC/006242/2020, TC/006282/2020, TC/006283/2020 e TC/008939/2020)
Interessados	-	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP/Fundo Municipal de Habitação – FMH
Objeto	-	Balanço referente ao exercício 2019

1ª Sessão Extraordinária Não Presencial

BALANÇO. 2019. COHAB SP. FMH. Prestação de contas. 1. Destaque na comercialização de unidades habitacionais, que subiram na comparação com o exercício anterior. 2. Em relação às despesas de custeio, verifica-se gastos superiores aos orçados, tendo como dispêndio principal a folha de pagamento. 3. Quanto à carteira imobiliária gerenciada pela empresa, o saldo de inadimplência permanece elevado. As ações de recuperação de créditos foram insuficientes. 4. Constatada fragilidades dos controles internos relacionados ao fluxo de caixa. 5. Os relatórios contábeis da COHAB/SP e do FMH foram apresentados de forma segregada, com registros individualizados das operações de cada entidade, no entanto, a ausência de personalidade jurídica do FMH permanece pendente de solução. 6. A empresa passou de um resultado positivo em 2018 para um resultado negativo em 2019, ocasionado, principalmente, pelo aumento das despesas operacionais, que englobam as perdas por desvalorização de seus ativos. 7. O Fundo Municipal de Habitação obteve um resultado negativo. 8. Quanto ao Capital Social não houve aporte, permanecendo o capital subscrito e integralizado. 9. A respeito da Transparência alguns dispositivos legais não foram observados e no site continham informações mínimas. L 13.303/2016. DM 58.093/2018. L 12.527/2011 - Lei de Acesso à Informação. APROVADO excepcionalmente. DETERMINAÇÕES. Reiteradas as DETERMINAÇÕES de exercícios anteriores. RECOMENDAÇÃO. 1. Promova melhorias nos controles gerenciais internos, amplie a oferta de moradia popular e a redução da inadimplência na carteira imobiliária dos mutuários. Votação unânime.

A C Ó R D Ã O

Vistos e relatados estes autos, relativos ao Balanço Geral da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP/Fundo Municipal de Habitação – FMH, referente ao exercício 2019, 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, consubstanciado no Relatório Anual de Fiscalização – RAF/2019 (FMH/SP e Cohab/SP, peças 9 e 10), nas manifestações da Procuradoria da Fazenda Municipal e da Secretaria-Geral, (peças 44 e 46/47), no sentido de que as atividades exercidas pela companhia se mostraram alinhadas com seu objeto social, cujo desempenho foi considerado satisfatório, e, ainda, guardando coerência com o julgamento das Contas dos exercícios anteriores, 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 2019, ressalvando os atos não apreciados e pendentes de julgamento.

ACORDAM, ainda, à unanimidade, em dar o seguinte tratamento às infringências e determinações:

I. Quanto à COHAB-SP:

Acolher as infringências apontadas nos subitens 5.1.1-1 a 5.1.1-3 e 5.1.2-1 a 5.1.2-12.

Acolher como "determinação do exercício 2019" (item 5.2) os apontamentos identificados nos subitens 5.2.1-1 e 5.2.2 (exceto o item 1, considerado prejudicado).

Reiterar as "determinações dos exercícios 1998 a 2015" (subitens 6.1 a 6.7 e 6.10 a 6.12), consideradas não atendidas e que deverão ser objeto de análises futuras.

II. Quanto ao FMH/SP:

Acolher as "Infringências do exercício 2019" apontadas nos subitens 5.1.1-1, 5.1.1-2, 5.1.2-1 a 5.1.2-3 e 5.1.3-1 a 5.1.3-11.

Acolher como "Determinação do Exercício 2019" os apontamentos identificados nos subitens 5.2.1-1 a 5.2.1-4, 5.2.2-1 e 5.2.2-2.

Reiterar as "Determinações dos Exercícios 2000, 2004, 2009-2012, 2014 e 2015" (subitens 6.1 a 6.5) consideradas não atendidas e que deverão ser objeto de análises futuras.

ACORDAM, à unanimidade, em recomendar à empresa que promova melhorias nos controles gerenciais internos, amplie a oferta de moradia popular e reduza a inadimplência na carteira imobiliária dos mutuários.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar o envio 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 atual Titular da Pasta da Secretaria Municipal da Fazenda;
- ao Chefe do Executivo;
- ao Controlador Geral do Município.

ACORDAM, afinal, à unanimidade, em determinar o arquivamento dos autos, após os trâmites regimentais.

São Paulo, 27 de março de 2024.

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

/mfl

Assinado digitalmente por EDUARDO TUMA Data: 10/05/2024 15:52:46 -03:00
Assinado digitalmente por JOAO ANTONIO DA SILVA FILHO Data: 10/05/2024 18:21:56 -03:00
Assinado digitalmente por ROBERTO TANZI BRAGUIM Data: 13/05/2024 11:21:39 -03:00
Assinado digitalmente por DOMINGOS ODONE DISSEI Data: 14/05/2024 12:26:38 -03:00
Assinado digitalmente por RICARDO EZEQUIEL TORRES Data: 14/05/2024 17:09:09 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

TC 008.705/2020

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

FUNDO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO – FMH

Processos:	TC nº 8.705/2020[1]
Objeto:	BALANÇO DO EXERCÍCIO DE 2019
Autoridade:	ALEXSANDRO PEIXE CAMPOS – Diretor Presidente
	JOSÉ RICARDO FRANCO MONTORO – Vice-Presidente
	LUIGI CAMILO A. LAZZURI NETO – Diretor Presidente/COHAB-SP (2020)
Relator:	Conselheiro DOMINGOS DISSEI
Revisor:	Conselheiro ROBERTO BRAGUIM
Gestão:	FERNANDO HADDAD

RELATÓRIO (Peças 09 e 10 do RAF)

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, relativo ao exercício de 2019. O presente relatório está consubstanciado no Relatório Anual de Fiscalização – RAF/2019, peças 9 (FMH/SP) e peça 10 (COHAB/SP), do TC 008.705/2020, resultado dos trabalhos da auditoria, desenvolvidos com base nas Normas e Procedimentos de Auditoria.

Os exames da auditoria extrapolaram o universo contábil, incluindo a identificação e a avaliação dos controles internos mantidos para a administração do Patrimônio, dos Demonstrativos Contábeis e das Auditorias Programadas, de acordo com o Plano Anual de Fiscalização 2019.

A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB/SP), que tem como objetivo principal a operacionalização da política municipal de habitação, é uma Sociedade Anônima

[1] *Processos apensados: TC/001923/2020, TC/004562/2020, TC/005583/2020, TC/006062/2019, TC/006242/2020, TC/006282/2020, TC/006283/2020, TC/008939/2020, TC/017980/2019.*

de Economia Mista, criada pela Lei Municipal nº 6.738/65, com alterações promovidas pela Lei Municipal nº 8.310/75.

2. PRESTAÇÃO DE CONTAS E PARECER DA AUDITORIA

O encaminhamento da documentação que compõe a prestação de contas ocorreu em 17.07.2020, após o prazo estabelecido no artigo 74 do Regimento Interno deste Tribunal e artigo 48, inciso II, parágrafo 2º, da Lei Orgânica do Município.

As publicações das Demonstrações Financeiras ocorreram no DOE – Diário Oficial Empresarial e no Jornal "O Dia", em 09.07.2020.

O Parecer do Conselho Fiscal e de Administração, com base nos exames efetuados, foram no sentido de que as Demonstrações Contábeis da COHAB/SP e do FMH, estavam em condições de serem apreciadas pela Assembleia Geral dos Acionistas da COHAB/SP.

As Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 da COHAB/SP foram aprovadas, por unanimidade, pela Assembleia Geral Ordinária (AGO), de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76, e nos termos da Lei Federal nº 14.030/20.

A empresa de auditoria independente Staff Auditoria e Assessoria emitiu o seguinte parecer:

"*Em nossa opinião, as 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, em 31 de dezembro de 2019, 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.*

Ênfase - Prejuízos sequenciais

[...] Conforme nota explicativa nº 1, a Companhia é dependente da Prefeitura do Município de São Paulo, seu acionista controlador, e suas receitas próprias não são suficientes para manter suas operações. Nesse sentido, a Companhia é subvencionada pela Prefeitura, nos termos do artigo 2º da Lei Complementar nº 101 de 04 de maio de 2000. Esses eventos ou condições indicam a existência de incerteza relevante quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia, tendo em vista a inexistência de retorno aos acionistas e dependência de decisões políticas e orçamentárias de governos. [...].

1. Processos judiciais e contingências [...] consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para a determinação da provisão para processos judiciais e contingências, bem como as divulgações efetuadas sobre passivos contingentes, e determinações de ajustes no exercício, são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis.

2. Provisão Para Perdas de bens imóveis destinados para vendas, comercializações ou construções [...] consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para a determinação das provisões e baixas relacionadas aos estoques de bens destinados a comercialização, bem como as divulgações em notas explicativas, são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis.

Outros assuntos:

Demonstrações Contábeis Individuais Examinamos as demonstrações contábeis individuais apresentadas na nota explicativa 22.2, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pelo Tribunal de Contas do Município. [...] Em nossa opinião, essa demonstração contábil foi adequadamente preparada em todos os

aspectos relevantes, e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto. (grifos no original).

3. GESTÃO FINANCEIRA (COHAB/SP) – peça 10/RAF

As análises tiveram como objetivo avaliar a gestão financeira, o fluxo de caixa e a tempestividade dos pagamentos.

3.1 Disponibilidade Financeira e Conciliação Bancária

Em 31.12.19, as disponibilidades financeiras da empresa somavam R$ 98,1 milhões, incluindo, além das contas da própria COHAB/SP, os recursos das empresas conveniadas e de órgãos estatais.

Segundo a auditoria, não foram encontradas divergências, tanto nas contas correntes quanto nas contas de aplicações, no entanto, os números do Fluxo de Caixa Financeiro carecem de confiabilidade, uma vez que o registro das movimentações financeiras nos controles gerenciais da empresa não é realizado em sistema apropriado, sendo utilizadas planilhas do programa Excel para tal fim. Tais fatos representam fragilidades dos controles internos relacionados ao fluxo de caixa financeiro.

3.2 Fluxo de Caixa Financeiro

As principais entradas e saídas de recursos, excetuando-se as movimentações meramente transitórias, estão demonstradas no quadro a seguir:

Quadro 1 - Fluxo de Caixa da COHAB/SP — em R$

Saldo em 31.12.18 (A)	**85.300.723,21**	
Principais Contas		
Entradas	**Valores**	**%**
Repasse Financeiro - Desapropriação de Imóveis	73.211.854,86	52,28
Levantamento de Depósitos e Acordos Judiciais	22.971.223,90	16,40
Remunerações da COHAB/SP	17.540.748,33	12,52
Recebimentos Imobiliários	11.193.632,76	7,99
Rentabilidade Financeira	4.589.718,90	3,28
Permissionários	2.585.889,42	1,85
Outras entradas	7.959.249,96	5,68
TOTAL	**140.052.318,13**	**100,00**
Saídas	**Valores**	**%**
Desapropriação de Imóveis	73.211.854,86	37,05
Folha de Pagto. + Encargos	62.856.294,52	31,81
Repasse Financeiro Pq. das Flores	13.619.113,73	6,89

Serviços de Terceiros	9.540.805,03	4,83
Impostos e Contribuições	7.830.186,40	3,96
Desembolso IPREM	6.344.374,99	3,21
Transferências - Depósito Judicial	4.360.685,13	2,21
Retorno de Comercialização – FMH	4.199.364,66	2,12
Despesas com Regularização	2.555.930,05	1,29
Despesas com Segurança	2.534.213,79	1,28
Outras Saídas	10.564.498,93	5,35
TOTAL	**197.617.322,09**	**100,00**
Saldo antes dos Repasses da PMSP	**27.735.719,25**	
Subvenção Econômica da PMSP	**66.234.374,99**	
Saldo após os Repasses da PMSP (B)	**93.970.094,24**	
Recursos de Empresas Conveniadas e Órgãos Estatais	**10.241.760,66**	
Saldo total em 31.12.19	**104.211.854,90**	
Valores Bloqueados	**6.036.028,63**	
Saldo Disponível em 31.12.19	**98.175.826,27**	
Entrada/Saída Líquida de Caixa (B-A)	**8.669.371,03**	

Fonte: Gerência de Administração Financeira.

Conforme demonstrado o confronto entre o saldo inicial e o saldo final de caixa revelou uma movimentação líquida positiva de recursos no valor de R$ 8.669.371,03.

Em 31.12.19, o montante depositado nas contas da COHAB/SP era de R$ 104.211.854,90. Desse montante, estavam bloqueados R$ 6.036.028,63. Assim, o saldo disponível era de R$ 98.175.826,27

Considerando-se apenas os valores movimentados pela COHAB/SP, incluindo os montantes transferidos dos fundos municipais, o saldo final do exercício de 2019 foi de R$ 27.735.719,25

3.2.1. Entradas de Recursos

Destacam-se as principais entradas de recursos, excluindo-se os recursos de Subvenção Econômica recebidos da PMSP e as movimentações meramente transitórias, como transferências entre contas correntes:

- Repasse financeiro – Desapropriação de Imóveis

O Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) repassou à COHAB/SP no exercício de 2019 o valor de R$ 73.211.854,86, referente à desapropriação de alguns imóveis, cujos valores foram repassados aos credores das transações.

- Levantamento de Depósitos e Acordos Judiciais

Em 2019, foi levantado pela COHAB/SP o montante de R$ 22.958.532,84, relativo a depósitos judiciais, sendo ainda, no mesmo exercício, obtidos créditos relativos a acordos judiciais, no valor de R$ 12.691,06, totalizando R$ 22.971.223,90.

- Remunerações da COHAB/SP

A empresa recebeu R$ 17.540.748,33, referentes às remunerações pela operação do Fundo Municipal de Habitação (FMH) e, ainda, pelo gerenciamento de carteiras imobiliárias.

- Recebimentos Imobiliários

Os recebimentos imobiliários referem-se, principalmente, a prestações mensais de mutuários e amortizações parciais ou totais de saldos devedores, as quais totalizaram R$ 11.193.632,76.

3.2.2. Subvenção Econômica

Os recursos a título de Subvenção Econômica/Transferência Financeira à COHAB/SP, totalizaram R$ 66.234.374,99, sendo o valor de R$ 53.734.374,99 para cobertura do *déficit* operacional e R$ 12.500.000,00 para investimentos, a fim de serem aplicados na aquisição de imóvel por desapropriação para a construção de unidades habitacionais de interesse social prevista no Programa de Metas 2019/2020 do Município de São Paulo.

Segundo observou a auditoria, o recebimento de subvenção para pagamento de despesas com pessoal e de custeio caracteriza a dependência da COHAB/SP junto à PMSP, nos termos do inciso III, art. 2º da Lei Complementar Federal nº 101/00, posição assumida desde 2010.

Nesse sentido, existe determinação exarada no Acórdão relativo às Contas de 2014 da COHAB/SP (TC nº 72.002.382/15-10) para a empresa "Buscar alternativas para reduzir a dependência financeira da PMSP, visando honrar seus compromissos financeiros com recursos.

3.2.3. Saídas de Recursos

Destacam-se, a seguir, as principais saídas de recursos da empresa, excluindo-se as movimentações meramente transitórias, como transferências entre contas correntes:

- Desapropriação de Imóveis, foram gastos R$ 73.211.854,86 com a desapropriação de imóveis.
- Folha de Pagamento e Encargos Sociais, os gastos com folha de pagamento e encargos sociais somaram R$ 62.856.294,52, representando 31,81% das saídas de recursos.
- Repasse Financeiro - Parque das Flores, foram aportados pela COHAB/SP o valor de R$ 13.619.113,73, no âmbito dos Convênios nº 94/17 e nº 62/18, cujo objetivo é a regularização urbanísticas e fundiária da Gleba continental Parques das Flores, integrante do patrimônio da COHAB/SP, com ocupação irregularmente por terceiros.
- Desembolso IPREM, foi quitada a dívida junto ao IPREM no valor de R$ 6.334.374,99 relativo a construção de unidades habitacionais (Lei Municipal nº 10.087/86).
- Transferências - Depósito Judicial, as saídas de recursos das contas bancárias, em razão de depósitos e bloqueios judiciais, totalizaram R$ 4.360.685,13.
- Retorno de Comercialização pela COHAB/SP ao FMH, a participação nos empreendimentos habitacionais totalizou R$ 4.199.364,66 (Resolução 21/06 do Conselho Municipal de Habitação).

3.3 Gestão Orçamentária - COHAB/SP

A COHAB/SP foi incluída no Orçamento Fiscal da PMSP de 2019 (Lei Municipal nº 17.021/2018), em razão de sua condição de empresa estatal dependente. Porém, não foi incluída no orçamento da empresa a subvenção econômica recebida da PMSP, infringindo o § 1º, do artigo 11, da Lei Federal nº 4.320/64.

O orçamento de 2019 da COHAB/SP registrou a previsão de arrecadação de R$ 96.588.424,00 para as receitas e de R$ 156.201.225,00 para as despesas.

Das análises no Demonstrativo de Fontes e Uso da COHAB/SP, detectou-se *déficit* dos valores orçados (R$ 59.612.801,00) e *superávit* dos valores realizados R$ 8.669.371,03:

FONTES E USOS	Orçado (A)	Realizado (B)	%
FONTES	**Valor**	**Valor**	
Transferências PMSP/Subvenção Econômica	0,00	66.234.374,99	-
Receitas Próprias	41.058.424,00	72.623.432,82	192,33
Recursos de Terceiros	530.000,00	73.211.854,86	13.813,56
Alienação de Bens	55.000.000,00	0,00	-
Total de Fontes	**96.588.424,00**	**212.069.662,67**	**219,56**
USOS	**Valor (R$)**	**Valor (R$)**	
Investimentos / Indenizações	65.847.268,00	93.175.343,58	141,50
Custeio	90.353.957,00	110.224.948,06	121,99
Total de Usos	**156.201.225,00**	**203.400.291,64**	**130,22**
DÉFICIT/ SUPERAVIT – Variação Líquida de Caixa	**(59.612.801,00)**	**8.669.371,03**	**(14,54)**

Fonte: Fluxo de Caixa e Orçamento 2019/SOF.

3.3.1 Fontes E Uso

- A COHAB/SP recebeu **subvenções da PMSP** no valor de R$ 66.234.374,99, principalmente para cobertura de despesas de custeio (Folha de Pagamento).
- As **receitas próprias** totalizaram R$ 72.623.432,82, 192,33% do estimado, com destaque para o levantamento de depósitos judiciais.
- Os **recursos recebidos de terceiros** foram bem superiores aos previstos, devido ao repasse de recursos, por parte do FUNDURB, para os pagamentos de indenizações motivadas por desapropriações de imóveis (R$ 73.211.854,86).
- Os **investimentos da COHAB/SP** no exercício de 2019 totalizaram R$ 93.175.343,58, sendo representados pela desapropriação de imóveis (R$ 73.211.854,86), pela regularização fundiária do imóvel Parque das Flores (R$ 13.619.113,73) e ainda pelo pagamento de indenização ao IPREM no valor de R$ 6.344.374,99.
- Em relação às **despesas de custeio**, foram gastos 121,99% superiores aos orçados, tendo como dispêndio principal a folha de pagamento (R$ 62.856.294,52 somados os encargos).

3.4 Tempestividade e Ordem Cronológica dos Pagamentos

Nos exames para verificação da tempestividade e ordem cronológica dos pagamentos, foram examinados 25 (vinte e cinco) pagamentos efetuados pela COHAB/SP, dentre os quais foi constatado 4 (quatro) com datas divergentes das constantes nas Notas Fiscais ou contratos.

3.5 Carteira Imobiliária

A COHAB/SP, na atividade de gerenciamento, trata diretamente do recebimento dos valores devidos pelos mutuários nos contratos em vigência. Porém, os direitos aos créditos desses ajustes pertencem, em sua maioria, à Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos (SPDA), em razão do Contrato de Cessão de Crédito assinado em 29.03.16 entre a PMSP, a SPDA e a COHAB/SP.

Em 31.12.2019, a carteira de contratos da COHAB/SP, deixando de incluir os contratos vinculados à carteira da SPDA, bem como aqueles pertencentes à SEHAB e ao FMH, estava assim composta:

Tipo*	Contratos	Valor	Adimplência				Inadimplência			
			Contratos	%	Valor	%	Contratos	%	Valor	%
CCV	3.999	201.323.367,31	1.506	38%	47.640.485,91	24%	2.493	62%	153.682.881,40	76%
P1000	820	4.023.546,00	375	46%	45.034,23	1%	445	54%	3.978.511,77	99%
TPU's	3.625	9.068.119,99	2.756	76%	810.709,32	9%	869	24%	8.257.410,67	91%
Outros	3.443	46.016.988,41	1.288	37%	491.605,77	1%	2.155	63%	45.525.382,64	99%
TOTAL	**11.887**	**260.432.021,71**	**5.925**	**50%**	**48.987.835,23**	**19%**	**5.962**	**50%**	**211.444.186,48**	**81%**

Observa-se no quadro acima que os percentuais de inadimplência são elevados (81%) se comparados ao número total de contratos (5.925) e, ainda mais, em relação a valores monetários (R$ 260.432.021,71).

3.6 Processo de revisão dos saldos devedores

Segundo a COHAB/SP, o processo de assinatura e implantação de Contratos no Sistema SGH é dinâmico, a partir de Março/2020, estão adotando rotina de acompanhamento de implantação de novos contratos, por meio da base de dados disponibilizada pela Elógica, a fim de realizar o confrontamento e a conferência dos dados financeiros imputados no Sistema SGH, a fim de garantir que possíveis erros de implantação sejam corrigidos o mais rápido possível.

3.7 Recuperação de Créditos

A COHAB/SP informou que em 2019 realizou ações que resultaram na renegociação de 4.149 contratos, representando um aumento de aproximadamente 135% na comparação ao exercício anterior, considerada toda a carteira imobiliária administrada pela COHAB/SP, inclusive a pertencente à SPDA.

Houve uma diminuição nos índices da inadimplência e um consequente aumento nos percentuais de arrecadação em relação às prestações emitidas nos últimos exercícios.

Mesmo com a redução das quantidades e dos valores das prestações emitidas, ocorreu aumento na arrecadação em 2019, na comparação com os exercícios de 2017 e 2018. Os percentuais de recebimento aumentaram de 34,98% em 2017 para 40,31% em 2019.

De acordo com a auditoria, as medidas tomadas foram insuficientes para recuperação de créditos para a Companhia. Tal fato fica evidente com a constatação de que os 4.149 contratos renegociados em 2019 tiveram um impacto de redução de inadimplência de apenas 667 contratos (de 6.629 em 2018 para 5.962 em 2019). Além disso, um índice de inadimplência na faixa de 60% das prestações emitidas em 2019 não pode ser considerado satisfatório.

3.8 Contratos com Cobertura do FCVS (COHAB/SP)

Os créditos da COHAB/SP junto ao Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS são caracterizados quando ocorrem liquidações antecipadas com desconto, transferências com desconto, e término do contrato do mutuário por decurso de prazo, ou seja, o pagamento do saldo residual nesses eventos fica sob a responsabilidade do Fundo.

O valor da carteira do FCVS exclusiva da COHAB/SP representa, atualmente, 1,4% da carteira administrada pela empresa, uma vez que o restante (98,6%) está vinculado à PMSP.

A COHAB/SP espera receber R$ 16.676.360,98 do FCVS, porém, aproximadamente 52% desse valor (R$ 8.658.890,02) estão registrados com "Negativa", ou seja, tiveram sua solicitação indeferida pela CEF. Nesses casos, a empresa deve apresentar recursos para contestação.

Por outro lado, a carteira do FCVS vinculada à PMSP alcança R$ 1.153.496.882,14.

4. GESTÃO PATRIMONIAL (COHAB)

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

Embora os relatórios contábeis da COHAB/SP e do FMH (2019) estão segregados, de forma a refletir os registros individualizados das operações de cada entidade, a questão da ausência de personalidade jurídica do FMH permanece pendente de solução. Por conseguinte, as Demonstrações Contábeis do FMH e da COHAB/SP foram publicadas de forma consolidada.

O Balanço Patrimonial da COHAB/SP, estava assim composto:

Quadro 15 - Balanço Patrimonial em R$

ATIVO	2019	2018 (Ajustado)
Circulante	**138.314.053,38**	**144.902.827,80**
Caixa	47.254,33	17.776,17
Bancos - Conta Movimento	213.181,63	1.308.141,16
Aplicações Financeiras	97.916.534,21	107.060.502,56
Prestações a Receber	3.432.490,50	3.121.527,46
Contas a Receber	25.599.228,18	19.265.018,59
Outras Contas a Receber	11.094.848,35	14.056.281,41
Despesas Antecipadas	10.516,18	73.580,45
Não Circulante	**457.927.531,18**	**768.258.988,54**
Realizável a Longo Prazo	**379.541.715,03**	**689.769.555,56**
Mutuários a Receber	183.899.930,07	182.413.671,80
FCVS a Receber	14.736.287,01	13.588.483,21
Bens Destinados para Comercialização	32.456.834,85	14.077.896,54
Projetos em Fase de Desenvolvimento	15.775.559,84	113.841.304,49
Terrenos Destinados a Edificação ou	1.099.775,44	254.103.754,73
Desapropriação em Andamento	95.574.694,77	80.378.494,70
Outras Contas a Receber	35.998.633,05	31.365.950,09
Investimentos	**75.136.749,70**	**75.136.706,75**
Imobilizado	**2.873.435,59**	**3.021.269,47**
Intangível	**375.630,86**	**331.456,76**
TOTAL DO ATIVO	**596.241.584,56**	**913.161.816,34**
PASSIVO		
Circulante	**125.606.580,61**	**182.961.710,53**
Fornecedores e Empreiteiras	6.932.102,39	4.236.980,74
Impostos e Contribuições Sociais	4.643.935,58	4.113.426,44
Recebimento para Amortização de Dívidas	67.110.840,45	63.284.784,29
Seguros a Pagar	210.578,75	238.528,81
Créditos a Repassar	8.821.696,03	26.727.257,00
Outras Contas a Pagar	9.513.301,93	9.578.561,19
Subvenções Recebidas para Investimentos	12.500.000,00	0,00
Provisão para Contingências	15.874.125,48	74.782.172,06
Não Circulante	**287.441.273,91**	**284.521.255,08**
Tributos a Pagar	35.725.444,73	34.168.274,18
Valores a Repassar	100.768.085,58	100.595.560,92
Outras Contas a Pagar	0,00	4.778.492,42
Provisão para Contingências	87.706.489,45	82.221.105,00
Impostos Diferidos	62.729.134,15	62.047.462,56
Receitas Diferidas de Comercializações	512.120,00	710.360,00
Patrimônio Líquido	**183.193.730,04**	**445.678.850,73**
Capital Social	898.694.716,14	898.694.716,14
Reserva de Reavaliação	35.172.415,62	75.375.969,99
Prejuízos Acumulados	(750.673.401,72)	(528.391.835,40)
TOTAL DO PASSIVO	**596.241.584,56**	**913.161.816,34**

Fonte: Balancete de Verificação – Dezembro/19.

4.1 Ativo

O **Ativo Circulante da COHAB/SP e FMH** - representa as disponibilidades, os direitos realizáveis no curso do exercício social subsequente e as aplicações de recursos em despesas do exercício seguinte. Em 31.12.19, este grupo de contas totalizou R$ 138.314.053,38

A COHAB/SP registrava, em 2019, o valor de R$ 25.599.228,18 na conta Valores a Receber, deste montante, R$ 22.624.214,72 refere-se a "Valores a Receber da PMSP", decorrente dos Programas Habitacionais, Pro-Centro SEHAB, SEHAB/HABISP, Remuneração do FMH, e Secretaria Municipal da Saúde.

Desse grupo de contas, o valor mais significativo se refere à remuneração da COHAB/SP como agente operador do Fundo Municipal de Habitação (FMH), no total de R$ 13.700.005,98.

O **Ativo Não Circulante da COHAB/SP** somava R$ 379.541.715,03 em 2019, dos quais R$ 183.899.930,07 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.

Em 2019 a COHAB/SP reavaliou seus ativos, provisionando como perda por desvalorização de imóvel desapropriado o montante de R$ 42.736.077,67, referente a três imóveis. Na análise desses registros não foram encontradas irregularidades.

No que se refere à conta "**Mutuários a Receber**", que registra R$ 183.899.930,07, relativo às prestações a receber da Carteira Imobiliária, continua pendente de atendimento a determinação de 1999, no sentido de se iniciar o processo de revisão dos saldos e prestações dos mutuários, de acordo com o plano de financiamento contratado.

O grupo de contas **"Projetos em Fase de Desenvolvimento**" registra os custos dos empreendimentos habitacionais em produção, cujo saldo, em 31.12.19, totalizou R$ 15.775.559,84. Em relação ao saldo registrado em 31.12.18 (R$ 113.841.304,49) ocorreu diminuição de 86% devida, principalmente, aos ajustes para redução ao valor recuperável dos estoques de projetos.

A conta "**FCVS a Receber**", registra o montante de R$ 14.736.287,01, provenientes de saldos remanescentes de contratos de financiamento a mutuários com a dívida quitada.

A conta de registro dos "**Bens Destinados para Comercialização**" encerrou o exercício de 2019 com o saldo de R$ 16.108.875,28, referente a imóveis (unidades habitacionais e lotes). Há apontamentos de que, imóveis que não constavam do estoque contábil continuam sendo registrados pelo valor simbólico de R$ 1,00 (entrada e saída)

O grupo de contas **"Investimentos e Imobilizado**" encerrou o exercício com o saldo de R$ 41.967.377,60. Os "Investimentos" permaneceram inalterados em relação aos últimos exercícios com o saldo de R$ 73.778,33. A falta de movimentação evidencia registro contábil defasado, infringindo ao artigo 183, incisos III e IV da Lei Federal nº 6.404/76, devendo a empresa obter os valores atualizados dos seus investimentos, visando à correta representação da posição patrimonial dos mesmos.

No grupo do "**Imobilizado**" encerrou o exercício com o saldo de R$ 2.873.435,59 e estava composto com os terrenos, edificações, móveis, máquinas e equipamentos, veículos, e direitos de uso. Há constatações de fragilidade do controle físico dos bens, bem com a falta de levantamento do inventário físico.

Os valores do grupo "**ativos intangíveis"** totalizaram R$ 375.630,86, sendo, em sua maioria, referentes a licenças de uso de softwares, direitos que têm por objeto bens incorpóreos destinados à manutenção da Companhia ou exercidos com essa finalidade.

4.2 Passivo

O Passivo Circulante da COHAB constituído pelas obrigações e exigibilidades com vencimento no exercício seguinte, apresentava, em 31.12.19, o total de R$ 125.606.580,61, assim composto:

Quadro 22 - Passivo Circulante em R$

CONTAS	VALOR
Recebimento para Amortização de Dívidas	67.110.840,45
Provisão para Contingências	15.874.125,48
Subvenções Recebidas para Investimentos	12.500.000,00
Outras Contas a Pagar	9.513.301,93
Créditos a Repassar	8.821.696,03
Fornecedores e Empreiteiras	6.932.102,39
Impostos e Contribuições Sociais	4.643.935,58
Seguros a Pagar	210.578,75
TOTAL	**125.606.580,61**

Fonte: Balancete de Verificação – Dezembro/19.

O grupo mais representativo "Recebimento para amortização de Dívidas", constituído como uma obrigação da COHAB/SP para com os futuros compradores, apresentava o saldo de R$ 67.110.40,45.

A conta "Provisão para Contingencias", estava composto pelos valores das ações judiciais em fase de execução, classificados como prováveis perdas, e totalizava, em 31.12.19, R$ 15.874.125,48.

As "Subvenções Recebidas", registravam os valores das ações judiciais em fase de execução, classificados como prováveis perdas, provisionados pela Gerência de Contabilidade, no montante de R$ 15.874.125,48.

Em relação a conta "Outras Contas a Pagar" que totalizava R$ 9.513.301,93 estavam registradas, as obrigações da empresa com salários, encargos sociais e férias de seus funcionários, bem como a provisão a prestadores de serviços.

O grupo de contas "Créditos a Repassar", totalizava R$ 8.821.696,03, conforme se destaca a seguir:

Quadro 24 – Créditos a Repassar em R$

CONTAS	VALOR
PMSP / SPDA - Direito Creditório	4.062.836,92
SIURB	2.152.791,16
CDHU	1.482.832,11
SEHAB	682.359,81
FMSAI	362.020,95
SEME	60.997,01
Programa COHAB/SP Premia	17.858,07
TOTAL	**8.821.696,03**

Fonte: Balancete de Verificação – Dezembro/19.

Os valores registrados nesse grupo referem-se a saldos de convênios (carteira imobiliária vinculada à PMSP e à SPDA) e recursos gerenciados pela COHAB/SP que são recebidos e, posteriormente, repassados aos respectivos órgãos.

Segundo a auditoria, as cauções e as retenções contratuais totalizavam em 31.12.19 o valor de R$ 3.077.300,71, sendo, R$ 3.055.165,18 referentes aos permissionários das lojas comerciais instaladas em diversos conjuntos habitacionais.

O Passivo Não Circulante da COHAB registrava as obrigações e os encargos estimados, com prazos de vencimento posteriores ao término do exercício. Este grupo de contas totalizou R$ 287.441.273,91 em 2019 e estava composto com as contas: Empréstimos, Provisão para Contingências, Subvenções, Impostos Diferidos e Receitas de Exercícios Futuros.

Quadro 29 - Passivo Não Circulante em R$

Contas	Valor
Valores a Repassar	100.768.085,58
Provisão para Contingências	87.706.489,45
Impostos Diferidos	62.729.134,15
Tributos a Pagar	35.725.444,73
Receitas de Exercícios Futuros	512.120,00
Total	**287.441.273,91**

Fonte: Balancete de Verificação – Dezembro/19.

Como mais significativo monetariamente, destaca-se o grupo "Valores a Repassar" que totalizava R$ 100.768.085,58 em 31.12.19 e refere-se aos valores recebidos da CDHU para pagamento de empreiteiras e prestadoras de serviços, conforme as medições das obras de construção de unidades habitacionais nos diversos convênios lavrados com a companhia estadual.

Destaca-se que há determinação deste Tribunal, relativa ao julgamento das contas dos exercícios de 2009 a 2012, ainda pendente de atendimento, para que a COHAB/SP providencie a regularização dos imóveis construídos com recursos da CDHU, a fim de viabilizar as transferências à companhia estadual e as correspondentes comercializações aos mutuários.

O grupo de contas "Provisão para Contingências" apresentava, em 2019, o valor total de R$ 87.706.489,45, relativo aos valores dos processos judiciais considerados como de provável saída de recursos no longo prazo.

O grupo de contas "Tributos a Pagar" registrava R$ 35.725.444,73, com valores devidos pela COHAB/SP referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) de exercícios anteriores, de terrenos com situações complexas e diversificadas quanto às suas posses, pendentes de regularizações e localizados na Região Metropolitana de São Paulo.

4.3 Patrimônio Líquido (COHAB/SP)

O Patrimônio Líquido da COHAB totalizava R$ 183.193.730,04, assim composto:

Quadro 33 - Patrimônio Líquido em R$

Contas	Valor
Capital Social	898.694.716,14
Reserva de Reavaliação	35.172.415,62
Prejuízos Acumulados	(750.673.401,72)
Total	**183.193.730,04**

Fonte: Balancete de Verificação – Dezembro/19.

Em 2019, a Companhia registrou R$ 222.281.566,32 de prejuízos, devidos, principalmente, ao reconhecimento de perdas por desvalorização de seus ativos. Com isso, o prejuízo acumulado com exercícios anteriores, registrou, o montante de R$ 750.673.401,72. Quanto ao Capital Social não houve aporte na Companhia.

5. DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (DMPL - COHAB/SP)

As Mutações do Patrimônio Líquido apresentada pela COHAB/SP, relativa ao exercício de 2019, foram elaboradas de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76 e registravam na conta Ajustes de Exercícios Anteriores os saldos decorrentes de efeitos provocados por erro imputável a exercício anterior ou por mudança de critérios contábeis que vinham sendo utilizados pela COHAB/SP.

Quadro 34 – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido Em R$

DESCRIÇÃO	CAPITAL SOCIAL REALIZADO	RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	PREJUÍZOS ACUMULADOS	ADIANTAMENTOS PARA AUMENTO DE CAPITAL	TOTAL
Saldos em 31.12.17	**898.694.716,14**	**75.375.969,99**	**(574.546.117,64)**	-	**399.524.568,49**
Ajustes de Períodos Anteriores					
Baixa de Estoques	-	-	(3,00)	-	(3,00)
Baixa de Terrenos	-	-	(24.729.373,09)	-	(24.729.373,09)
Apropriação de Estoques	-	-	90.577,28	-	90.577,28
Baixa de Depósitos Judiciais	-	-	(220.681,40)	-	(220.681,40)
Ajustes de Depreciação	-	-	222.751,40	-	222.751,40
Apropriação de Despesas	-	-	(87.976,22)	-	(87.976,22)
Saldos em 31.12.18 (antes dos ajustes)	**898.694.716,14**	**75.375.969,99**	**(599.270.822,67)**	-	**374.799.863,46**
Lucro do Exercício	-	-	70.878.987,27	-	70.878.987,27
Saldos em 31.12.18 (ajustado)	**898.694.716,14**	**75.375.969,99**	**(528.391.835,40)**	-	**445.678.850,73**
Reversão de Reserva de Reavaliação	-	(40.203.554,37)	-	-	(40.203.554,37)
Prejuízo do Exercício	-	-	(222.281.566,32)	-	(222.281.566,32)
Saldos em 31.12.19	**898.694.716,14**	**35.172.415,62**	**(750.673.401,72)**	-	**183.193.730,04**

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/SP – 2019.

As regularizações abrangeram ajustes nas contas de estoques, levantamento de depósitos judiciais, depreciação e provisão de prestação de serviços de informática.

Os procedimentos ocorreram de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 23, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade através da NBC TG 23 (R2).

6. FLUXO DE CAIXA (DFC - COHAB/SP)

A Demonstração do Fluxo de Caixa apresentada foi elaborada de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76 e alterações, observadas as exigências contidas nas Normas Brasileiras de Contabilidade NBC TG 26 e NBC TG 03 do Conselho Federal de Contabilidade.

O caixa consumido nas atividades operacionais da empresa foi negativo em R$ 63.777.189,67, tendo como principais gastos os valores relativos às desapropriações de terrenos, aos pagamentos de salários, às devoluções de prestações recebidas de mutuários e aos dispêndios com despesas operacionais.

Nas atividades de financiamento, o saldo do caixa ao final do exercício de 2019 foi positivo em R$ 53.734.374,99, devido, exclusivamente, aos aportes financeiros da PMSP.

Em relação às atividades de investimento, o saldo do caixa ao final de 2019 apresentou-se negativo em R$ 166.635,04, devido, exclusivamente, às aquisições de imobilizados e intangíveis. Desta forma, verificou-se a diminuição nos valores do disponível no montante de R$ 10.209.449,72, uma vez que o saldo final do caixa da empresa passou de R$ 108.386.419,89 em 2018, para R$ 98.176.970,17, ao final do exercício de 2019.

Na comparação dos dois últimos exercícios, verifica-se o aumento do caixa consumido nas atividades operacionais da empresa, passando de R$ 58.589.690,95, em 2018, para R$ 63.777.189,67, em 2019.

Destaca-se, ainda, que os recebimentos de subvenções da PMSP (R$ 57.720.000,00 em 2018 e R$ 53.734.374,99 em 2019) evidenciam a incapacidade da empresa em gerar recursos operacionais próprios no desenvolvimento de suas atividades, caracterizando o seu enquadramento como Empresa Estatal Dependente.

Em 2019 a empresa recebeu repasses no valor de R$ 53,7 milhões para cobertura de déficits de manutenção, além de R$ 12,5 milhões para investimentos.

7. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE - COHAB/SP)

A **Demonstração do Resultado do Exercício –** DRE, em 2019 apresentava de forma resumida, as operações realizadas pela empresa no exercício atual, e no anterior.

Quadro 36 – Demonstração do Resultado do Exercício — Em R$

COMPOSIÇÃO	2019	2018
RECEITA OPERACIONAL	**39.880.092,95**	**36.607.374,76**
De Produção	488.563,39	283.545,27
De Comercialização	15.012.546,44	12.784.013,76
De Gestão de Crédito	24.378.983,12	23.539.815,73
CUSTO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	**(18.789.271,94)**	**(10.445.199,72)**
De Produção	(38.198,67)	(6.935,02)
De Comercialização	(15.218.207,20)	(4.877.085,58)
De Gestão de Crédito	(3.532.866,07)	(5.561.179,12)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL BRUTO	**21.090.821,01**	**26.162.175,04**
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	**(254.732.889,17)**	**42.717.998,45**
Pessoal e Encargos Sociais	(69.033.942,33)	(62.738.869,30)
Serviços de Terceiros	(18.357.885,27)	(17.108.205,82)
Despesas com Materiais	(265.130,77)	(235.154,86)
Tributárias	(3.063.937,91)	(7.260.125,10)
Gastos não Incluídos nos Custos das Obras	(135.267,88)	(189.771,14)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(163.876.725,01)	130.250.124,67
RESULTADO ANTES DAS RECEITAS E (DESPESAS) FINANCEIRAS	**(233.642.068,16)**	**68.880.173,49**
Resultado Financeiro Líquido	11.360.501,84	1.998.813,78
LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**(222.281.566,32)**	**70.878.987,27**

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/SP – 2019.

Conforme demonstrado no quadro acima, a empresa passou de um resultado positivo de R$ 70,9 milhões obtido em 2018 para um prejuízo de R$ 222,3 milhões em 2019, ocasionado, principalmente, pelo aumento das despesas operacionais, que englobam as perdas por desvalorização de seus ativos.

A Auditoria observou que, desconsiderado o impacto dessas despesas, que resultaram em uma baixa de R$ 369,2 milhões, o desempenho da empresa foi considerado satisfatório em relação ao exercício anterior, com aumento de receitas, inclusive na comercialização de unidades habitacionais, e diminuição de despesas.

8. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO ABRANGENTE (DRA - COHAB/SP)

A empresa elaborou a Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) do período, conforme segue:

Quadro 38 – Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) — em R$

Resultados	Valor
Lucro (Prejuízo) do exercício	**(222.281.566,32)**
Resultados não realizados da Reserva de Reavaliação (A)	35.172.415,62
Ajustes de Exercícios Anteriores (B)	(24.724.705,03)
Outros Resultados Abrangentes (A+B)	**10.447.710,59**
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	**(211.833.855,73)**

Fonte: Balancete de Verificação – Dezembro/19.

Segundo a auditoria, não foi apresentado o resultado abrangente do período separando o montante total atribuível à controladora e o montante correspondente à participação de não controladores, infringindo o item 81B da NBC TG 26 (R5) - Apresentação das Demonstrações Contábeis (Infringência 5.1.2.5.).

Desconsiderando a reavaliação dos ativos, que resultou em uma baixa de R$ 369.199.382,66 e na recomposição de R$ 23.332.030,00, a Companhia obteve um bom desempenho no exercício de 2019, aumentando suas receitas e diminuindo suas despesas em relação ao exercício anterior, com destaque para as receitas relativas à recuperação de despesas que subiram 93,66%, devido, principalmente, às reversões de provisões de contingência de processos judiciais cíveis.

Destaca-se, ainda, o aumento na comercialização de unidades habitacionais, que subiram 17,43% na comparação com o exercício anterior.

Assim como nas receitas, nas análises realizadas nas principais contas de despesas não foram constatadas falhas nos controles exercidos pela Companhia em relação à apropriação das despesas no exercício de 2019.

9. ÍNDICES ECONÔMICO-FINANCEIROS

Os principais indicadores econômico-financeiros dos últimos dois exercícios sociais apresentaram os seguintes resultados:

- **Participação de Capitais de Terceiros** - Em 2019, o índice foi de 2,25. O grau de endividamento da empresa mais que dobrou na comparação com o último exercício, denotando extrema dependência do capital de terceiros para consecução de suas atividades.

- **Imobilização do Patrimônio Líquido -** O índice apurado em 2019 (0,43), significa que 43% do Patrimônio Líquido está aplicado no Ativo Não Circulante (Investimento + imobilizado).

- **Perfil de Endividamento – O índice de 0,30% indica** uma melhora em relação às dívidas e compromissos de curto prazo, na comparação com o exercício anterior

- **Índices de Liquidez Imediata** – O índice de 0,78, apurado em 2019, indica que a empresa dispõe de R$ 0,78 em caixa, para pagar cada R$ 1,00 em dívidas de curto prazo com terceiros, ou seja, ela não tem condições de arcar com suas obrigações de curto prazo, com terceiros.

- **Solvência Geral –** Este índice demonstra a capacidade de a Companhia honrar seus compromissos de médio e longo prazo. Em 2019 a empresa tinha à disposição R$ 1,44 no ativo total para pagar cada R$ 1,00 de dívidas totais com terceiros.

- **Rentabilidade dos Serviços –** A Companhia obteve prejuízo em 2019 de R$ 222.281.566,32, resultando no índice negativo de 5,57 da rentabilidade de seus serviços em relação à Receita Operacional Líquida do exercício.

10. PESSOAL

O Quadro de Pessoal da COHAB/SP em 31.12.2019 estava assim composto:

Quadro 66- Metas de Pessoal

Despesas de Pessoal	Meta	Realizado	Percentual Realizado
Total de Pessoal (R$ Mil)	62.910	62.640	99,57%
Quantidade de Pessoal	345	345	100,00%

Fonte: Relatório de Acompanhamento do CDI.

Os gastos com folha de pagamento e encargos sociais totalizaram R$ 62.856.294,52, representando 31,81% das saídas de recursos. A subvenção recebida da PMSP foi utilizada, principalmente, para o pagamento de despesas de pessoal.

O recebimento de subvenção para pagamento de despesas com pessoal e de custeio caracteriza a dependência da COHAB/SP junto à PMSP, nos termos do inciso III, art. 2º da Lei Complementar Federal nº 101/00, posição assumida desde 2010.

11. TRANSPARÊNCIA DAS INFORMAÇÕES

Segundo a auditoria a principal fonte de divulgação das informações analisadas foi o *site* próprio da COHAB/SP (http://www.cohab.sp.gov.br), tendo, por vezes, que se recorrer a outros *sites* como o Portal Dados Abertos (http://dados.prefeitura.sp.gov.br) e o Portal da Transparência da Prefeitura de São Paulo (http://transparencia.prefeitura.sp.gov.br).

Com relação aos Requisitos de Transparência na Lei Federal nº 13.303/16, verificou-se que persiste a ausência de diretrizes ou comandos de atuação no âmbito da governança da Companhia, tais como, princípios, definição de competências dos agentes no processo de governança, relacionamento com terceiros, sistema de governança, etc.

Ainda que exista um documento que divulgue a política de governança corporativa da empresa, bem como a Norma P-001, se faz necessária a divulgação das políticas e práticas de governança corporativa, com recomendações objetivas, alinhando interesses com a finalidade de preservar e otimizar o valor econômico de longo prazo da empresa.

12. REQUISITOS DE TRANSPARÊNCIA NA LEI FEDERAL n° 12.527/11 - Lei de Acesso à Informação (LAI)

Constatou a auditoria que, no exercício de 2019, no site da COHAB/SP há mecanismos de busca que permitem consultas variadas, possibilitando a gravação de relatórios em diversos formatos eletrônicos, conforme preceituam os incisos I a VI do parágrafo 3° do artigo 8° da LAI que dispõe sobre requisitos tecnológicos das plataformas de acesso às informações.

13. COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL – CDI

Em atendimento ao artigo 22 do Decreto Municipal n° 58.093/18 que dispõe sobre a obrigatoriedade da celebração de Compromisso de Desempenho Institucional (CDI) entre todas as entidades da Administração Indireta do Município de São Paulo e a PMSP, a COHAB/SP firmou o processo SEI específico (6017.2018/0047986-6) e contemplou o rol de assuntos básicos delimitados pelo artigo 24 do Decreto Municipal n° 58.093/18.

Segundo a Auditoria as metas e indicadores estabelecidos no Compromisso de Desempenho Institucional, diferentemente das auditorias realizadas no âmbito desta Egrégia Corte de Contas, consolidam os recursos de COHAB/SP, PMSP, FMH e de terceiros, gerenciados pela empresa e apresentam os seguintes resultados:

- ✓ **Resultado Financeiro -** O resultado financeiro no ano de 2019 foi negativo de R$ 11.549 mil, o consumo de caixa representa um descumprimento da meta contratada.
- ✓ **Despesas com Pessoal -** Em relação às despesas com pessoal, a meta foi atingida com a realização de R$ 62.640 mil, o que representou 99,57% do previsto.
- ✓ **Plano de Investimentos** – Estava previsto no CDI o investimento de R$ 934 mil, entretanto, a realização efetiva foi de R$ 124,38, 13% da meta estabelecida. Não atingindo a meta prevista de investimentos.
- ✓ **Produto** - Dos 7 Produtos previstos no CDI, apenas 2 atingiram as metas estabelecidas, 61% do total da meta de contratação ou execução de serviços previstos.

14. INDICADORES

Com o objetivo de monitorar a qualidade e a eficiência das ações da empresa, foram estabelecidos 25 Indicadores no CDI 2019, dos quais apenas em 11 deles foram atingidos/superados, sendo insuficiente o desempenho nos outros 14 indicadores.

15. INFRINGÊNCIAS E PROPOSTAS DE DETERMINAÇÕES DO EXERCÍCIO 2019 DA COHAB/SP.

No item 5 do Relatório Anual de Fiscalização páginas 107/110, peça 10, a Auditoria, apresentou as infringências e impropriedades, decorrentes da inobservância de expressa disposição legal.

Instada a se manifestar sobre os apontamentos da Auditoria, a COHAB/SP trouxe aos autos seus esclarecimentos, (peça 26 a 30) visando justificar as Infringências e Impropriedades, das quais ainda permanecem pendentes os itens abaixo listados.

As Infringências e as Propostas de Determinações estão identificadas na mesma ordem sequencial numérica em que constam no item 5 do RAF/2019.

5.1 - Infringências

5.1.1 - Gestão Financeira

1. *Atraso de pagamentos das remunerações devidas pelo FMH, desatendendo aos itens III e V da Resolução nº 20/06 do CMH, que determinam que o pagamento seja feito no mês subsequente ao da competência. (subitem 3.2.1.3.) FORAM REGULARIZADAS EM 2020.*

2. *Infringência ao § 1º, do artigo 11, da Lei Federal nº 4.320/64, ao não incluir no orçamento da empresa a subvenção econômica da PMSP. (subitem 3.3.) (grifos no original).*

3. *Infringência ao artigo 5º da Lei Federal nº 8.666/93, ao desobedecer à ordem cronológica de pagamentos. (subitem 3.4.) (grifos no original).*

5.1.2- Gestão Patrimonial

1*. As Notas Explicativas publicadas pela Companhia não foram suficientes para a compreensão de todos os dados relevantes dos demonstrativos contábeis da empresa, em razão de não fazer constar a recomposição de ativos que foram baixados indevidamente em exercícios anteriores, infringindo a alínea c, do item IV, do parágrafo 5º, do artigo 176 da Lei Federal nº 6.404/76 (subitens 4.1. e 4.3.2.1.4.) (grifos no original).*

2. *A COHAB/SP efetuou o registro de recomposição de ativos, baixados indevidamente em exercícios anteriores, com contrapartida nas contas de resultado, infringindo, dessa forma, o item 46 da NBC TG 23 (R2) – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (subitens 4.3.2.1.4. e 4.7.4.1.) (grifos no original).*

3*. Fragilidade nos controles internos referentes à situação de imóveis retomados, envolvendo as Gerências de Patrimônio, Comercialização e Contabilidade, refletida na conta "Bens Destinados para Comercialização", com infringência ao item 4.41 da Resolução CFC n.º 1.374/11 (subitem 4.3.2.1.4) (grifos no original).*

4*. Inobservância do prescrito no item 8 da Norma Brasileira de Contabilidade NBC TG 16 (R2), por realizar a redução ao valor realizável liquido do Empreendimento Parque Europa I sem que este tenha a devida característica de estoque (subitens 4.3.2.1.5. e 4.7.5.1.). (grifos no original).*

5*. Não foi apresentado o resultado abrangente do período separando o montante total atribuível à controladora e o montante correspondente à participação de não controladores, infringindo o item 81B da NBC TG 26 (R5) do CFC (subitem 4.7.2.) (grifos no original).*

6*.Infringência ao item 34 da Norma Brasileira de Contabilidade NBC TG 16 (R2), em razão do lançamento de reversão de redução de estoques ser realizado nas contas de receitas, ao invés das contas de despesas (subitens 4.7.4.1. e 4.7.5.1.) (grifos no original).*

7. *Não foram divulgadas as práticas de governança da COHAB, em descumprimento ao inciso III do art. 8 da Lei Federal n° 13.303/16 (subitem 4.10.1.1.) (grifos no original).*

8. *A carta anual de governança não contemplou comentários dos administradores acerca do desempenho da empresa, tampouco práticas de governança corporativa, em infringência ao inciso VIII do art. 8º da Lei Federal n° 13.303/16 (subitem 4.10.1.1.) (grifos no original).*

9. *A COHAB não tem divulgado os documentos mínimos obrigatórios, constantes nos incisos I, III, IV, V, VI do § 3° do art. 3° do Decreto Municipal n° 58.093/18 (subitem 4.10.1.2.) (grifos no original).*

10. *A COHAB/SP não mantém uma rotina efetiva de verificação e arquivo do suporte documental dos requisitos para ingresso nos órgãos estatutários, previstos no art. 11, caput, do Decreto Municipal n° 58.093/18 e em seus parágrafos 2°, 4° e 6° (subitem 4.10.3.) (grifos no original).*

11*. A COHAB não tem divulgado informações completas relacionadas aos atos dos processos licitatórios, tampouco sobre as execuções contratuais e orçamentárias, em descumprimento aos artigos 39, 86 e 88 da Lei Federal nº 13.303/16 e ao art. 6º do Decreto Municipal nº 58.093/18 (subitem 4.10.4.) (grifos no original).*

12. *O regulamento interno de licitações da COHAB não aborda os temas constantes nos incisos II e III do art. 40 Lei Federal nº 13.303/16 (subitem 4.10.4) (grifos no original).*

5.2 - Propostas de Determinações

5.2.1- Gestão Financeira

1.Providenciar sistema informatizado apropriado para registro das movimentações financeiras na elaboração do Fluxo de Caixa Financeiro. (subitem 3.1) (grifos no original).

5.2.2- Gestão Patrimonial

1. Adotar providências para que não ocorram divergências relevantes ou injustificadas no tratamento patrimonial dos setores contábeis societário e governamental. (subitem 4.9.) (grifos no original).

2. Estabelecer efetivamente uma estrutura de controle interno ou firmar convênio com a Controladoria Geral do Município, nos termos do parágrafo único do art. 8° do Decreto Municipal n° 58.093/18 (subitem 4.10.2) (grifos no original)

3. Cabe à COHAB/SP implantar um Sistema de Gestão de Segurança da Informação (SGSI) formal sobre o Sistema de Gestão da Carteira Imobiliária, baseado nas Normas Técnicas correspondentes, que contemple os requisitos de segurança associados a esse sistema (subitem 4.11.2.). (grifos no original).

4. Cabe à COHAB/SP definir e implantar uma política de formação de senhas adequada para o Sistema de Gestão da Carteira Imobiliária, baseada nas Normas Técnicas correspondentes, que contemple os requisitos de segurança associados a esse sistema (subitem 4.11.2.2.). (grifos no original).

5. Cabe à COHAB/SP, como medida de segurança, restringir o acesso remoto a funcionalidades indevidas via terminal services (subitem 4.11.2.3.). (grifos no original).

6. Cabe à COHAB/SP garantir que o acesso às informações dos contratos via internet seja restrito ao mutuário da COHAB/SP titular do contrato (subitem 4.11.2.3.). (grifos no original).

7. Cabe à COHAB/SP tomar providências para que as mensagens de erro do Sistema de Gestão da Carteira Imobiliária não exibam informações sensíveis sobre o sistema (subitem 4.11.2.4.). (grifos no original).

8. Cabe à COHAB/SP tomar medidas para garantir o cumprimento dos prazos máximos de atendimento acordados para o Sistema de Gestão da Carteira Imobiliária, conforme o Anexo 8, Apenso I, subitem 10.1 do Contrato 091/15 (subitem 4.11.3.1.). (grifos no original).

9. Cabe à COHAB/SP habilitar a auditoria fina no banco de dados, bem como monitorar seus registros, a fim de garantir sua segurança (subitem 4.11.3.3.). (grifos no original).

16. DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTEIROES

De acordo com a Auditoria, das 54 (cinquenta e quatro) determinações e impropriedades relacionadas aos exercícios de 1998 a 2015, 12 (doze) foram consideradas atendidas e 17 (dezessete) foram consideradas prejudicadas (peça 37).

Com elação às impropriedades vinculadas às determinações dos exercícios de 2001, 2005 e 2006, 2 foram atendidas no exercício, restando 1 pendente.

17. INSTRUÇÃO PROCESSUAL

A Secretaria de Fiscalização e Controle, atual Subsecretaria de Controle Externo, após análise dos argumentos apresentados Procuradoria da Fazenda Municipal (peças 36 e 37) e pela Origem, (peça 40), ratificou, de forma integral, as infringências constantes do subitem 5.1 dos relatórios e, de forma parcial, as propostas de determinações consignadas no subitem 5.2 dos relatórios. Com relação às determinações e impropriedade/infringências de exercícios anteriores, apresentou a situação atualizada, informando as que permanecem sem atendimento, cabendo observar, ainda, que parte das determinações foi considerada prejudicada.

A Procuradoria da Fazenda Municipal, anexou documentos encaminhados pela origem (peça 36), subscrevendo os argumentos sustentados pela defesa, afirmando que a COHAB-SP e o FMH-SP vêm empreendendo esforços no intuito de que as impropriedades constadas pela Auditoria não mais ocorram, bem como aprimorar a administração dos serviços que lhe foram conferidos. Desta forma, opinou no sentido da aprovação das Contas, acolhendo-se, ao final, as contas da COHAB-SP e do FMH, sem prejuízo de eventuais recomendações que este Egrégio Tribunal de Contas entender cabíveis (peça 44).

A Secretaria Geral após análise das conclusões da Subsecretaria de Fiscalização e Controle, 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 2019 apresentam, notadamente sob o aspecto da gestão patrimonial, infringências e impropriedades capazes de prejudicar sua aprovação pelo Egrégio Plenário.

É o relatório.

****

FUNDO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO – FMH

Exercício 2019

1. INTRODUÇÃO

O Fundo Municipal da Habitação - FMH foi criado pela Lei Municipal nº 11.632/1994, com alterações promovidas pelas Leis n.º 13.425/02, 13.509/03 e 13.741/04.

A Companhia Metropolitana de Habitação do Município de São Paulo - COHAB/SP operacionaliza o FMH, sob a supervisão do Conselho Municipal de Habitação - CMH, instituído no artigo 1º da Lei 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 definida.

O Fundo Municipal da Habitação tem como objetivo centralizar recursos destinados às atividades referentes à política habitacional de interesse social, contribuindo para a redução do *déficit* habitacional e para a melhoria das condições habitacionais de assentamentos populacionais de baixa renda.

Para as suas operações, o FMH conta com as seguintes receitas:

- Dotação orçamentária do município, incluindo créditos suplementares;
- Retornos e resultados de suas aplicações;
- Multas, correção monetária e juros em decorrência de suas operações;
- Dotações orçamentárias da União e do Estado, destinadas aos programas habitacionais;
- Derivados de operações interligadas e de operações em parceria com o setor privado, voltadas exclusivamente à produção de empreendimentos habitacionais;
- Empréstimos.

2. PRESTAÇÕES DE CONTAS

Em 17.07.20, a Empresa encaminhou, em desconformidade com o prazo previsto no artigo 48, inciso II, parágrafo 2º, da Lei Orgânica do Município e no art. 741 do Regimento Interno do TCMSP, as contas anuais do FMH ao TCMSP, por meio de exemplares do Diário Oficial Empresarial e Jornal o Dia, contendo a publicação, em 09.07.20, dos Balanços Patrimoniais referentes ao exercício findo em 31.12.19, que contemplaram pareceres dos Auditores Independentes e do Conselho Fiscal, além das demais demonstrações contábeis, das notas explicativas e do relatório da Administração.

A empresa de Auditores Independentes *STAFF* Auditoria e Assessoria apresentou as conclusões das análises das Demonstrações Contábeis consolidadas da COHAB/SP, que incluem os valores relativos ao FMH, das quais se destacam:

Opinião:

Em nossa opinião, as 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 ("Companhia"), em 31 de dezembro de 2019, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis. Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. (grifos no original). Os trabalhos de Auditoria foram desenvolvidos com base nas Normas e Procedimentos de Auditoria, abrangendo as fiscalizações aludidas no artigo 70 da Constituição Federal.

O Conselho Fiscal emitiu parecer em que, com base nos exames efetuados, opinou que as Demonstrações Contábeis da COHAB/SP, que incluem o FMH, estavam em condições de serem apreciadas pela Assembleia Geral dos Acionistas da COHAB/SP.

O Conselho de Administração manifestou, por unanimidade, sua concordância com as Demonstrações. Posteriormente as contas do FMH relativas ao exercício de 2019 foram examinadas e aprovadas na Assembleia Geral Ordinária do dia 23.07.20, que flexibilizou o prazo previsto no art. 132, inciso I, da Lei Federal nº 6.404/76.

3. GESTÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA (FMH)

A COHAB/SP, agente operador do FMH, elabora diversos fluxos de caixa com identificação por programas, a fim de atender ao item II da Resolução CMH n° 30/2007, que estabelece os procedimentos para prestação de contas dos recursos do FMH.

Posteriormente, todos os fluxos são consolidados em um único fluxo de caixa para demonstrar as movimentações globais ocorridas no Fundo.

Segundo a auditoria, faz-se necessário adaptações no sistema informatizado, a fim de que o Fluxo de Caixa seja gerado automaticamente, minimizando riscos operacionais e rotinas.

3.1 Fluxo De Caixa

O Fluxo de Caixa Financeiro Consolidado de 2019 do FMH, elaborado com base na Resolução nº 30 do Conselho Municipal de Habitação (CMH), segue demonstrado abaixo:

Quadro 1 - Fluxo de Caixa Consolidado — Em R$

FONTES DE RECURSOS (ENTRADAS)	**Valor**	**%**
Alienações - PSH e Outros	12.363.775,98	42,56
Obras / Projetos Vinculados - Fonte 00 e 08 (Outorga Onerosa)	6.576.193,22	22,64
Amortizações Extraordinárias	3.693.705,74	12,71
Devoluções de Glosas, Reembolso e Outras	1.562.501,67	5,38
Receitas de Aplicações Financeiras	1.325.332,25	4,56
Retorno dos Empreendimentos - Unidades Comercializadas	1.231.194,47	4,24
Retorno dos Empreendimentos - Unidades Permissionadas	1.141.716,41	3,93
Retenções / Resgates de Cauções	896.069,49	3,08
Retorno dos Empreendimentos - Indenizações por Sinistro	261.874,62	0,90
TOTAL (A)	**29.052.363,85**	**100,00**
APLICAÇÕES DE RECURSOS (SAÍDAS)		
Remuneração da COHAB-SP	8.386.717,03	27,59
Obras / Projetos Vinculados - Fonte 00 e 08	7.139.597,92	23,48
Outros Serviços Terceiros Pessoas Jurídicas	5.787.398,15	19,04
Vigilância / Segurança em Conjuntos Habitacionais	3.023.024,07	9,94
Tributos Diversos	2.874.771,16	9,46
Outras Despesas	1.979.729,12	6,51
Subsídios	680.461,14	2,24
Despesas Bancárias	406.131,82	1,34
Descontos s/ Prestações Mensais dos Mutuários e Permissionários	121.909,74	0,40
TOTAL (B)	**30.399.740,15**	**100,00**
DÉFICIT FINANCEIRO (C=A-B)	**(1.347.376,30)**	-
SALDO ANTERIOR (D)	24.609.552,05	-
SALDO FINAL (E=C+D)	**23.262.175,75**	-
BLOQUEIOS EM CONTAS BANCÁRIAS (F)	**1.706.635,53**	-
SALDO FINAL DISPONÍVEL (G=E-F)	**21.555.540,22**	-

Fonte: Gerência de Administração Financeira.

A movimentação financeira do FMH no exercício de 2019, excluídas as transações transitórias, apresentou entradas de recursos no montante de R$ 29.052.363,85 e saídas de R$ 30.399.740,15, resultando em *déficit* financeiro de R$ 1.347.376,30.

Evolução do Fluxo de Caixa

O Caixa Total do FMH no final de 2019, incluindo disponibilidades (R$ 21.555.540,22) e indisponibilidades bancárias (R$ 1.706.635,53), apresentou o saldo de R$ 23.262.175,75.

Os recebimentos advindos das atividades realizadas pelo FMH e outras entradas de recursos, no montante de R$ 29.052.363,85, não foram suficientes para fazer frente às saídas de caixa, que totalizaram R$ 30.399.740,15, apresentando um *déficit* financeiro de R$ 1.347.376,30 em 2019.

3.1.1. Entradas de recursos

Das entradas de recursos destaca-se a proveniente de Alienação – PSH (Programa de Subsídio Habitacional), no valor de R$ 12.363.775,98, relativas, principalmente, ao recebimento de prestações dos empreendimentos comercializados vinculadas ao Programa Subsídio Habitacional e aos demais empreendimentos realizados pelo FMH.

No exercício de 2019 foi realizado o repasse de R$ 6.156.784,41, proveniente de Outorga Onerosa (Fonte 08), e R$ 419.408,81 da Fonte 00, totalizando R$ 6.576.193,22, visto que de acordo com a Lei Municipal nº 13.558/2003 "os valores recolhidos em razão da outorga onerosa de regularização serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação - FMH ou seu sucessor".

3.1.2. Saídas de recursos

No exercício de 2019 foi pago pelo FMH o montante de R$ 8.386.717,03 para a COHAB-SP atuar como seu agente operador, conforme previsão normativa.

O Quadro, a seguir, apresenta os valores pagos à COHAB por tipo de remuneração

Quadro 2 - Remunerações pagas à COHAB/SP em 2019 Em R$

Remuneração	Valor
Da fase de gestão geral do FMH	6.693.233,92
Da fase de administração de créditos	669.179,92
Da fase de produção	382.458,90
Da taxa de administração Locação Social	242.452,29
Da fase de despesas de regularização imobiliária	232.640,00
Da fase de comercialização	166.752,00
Total	**8.386.717,03**

Fonte: Superintendência de Planejamento e Controle Financeiro.

Verificou a auditoria que 68% dos pagamentos relativos ao exercício de 2019 foram feitos com atraso, em desatendimento aos itens III e V da Resolução CMH nº 20/06, que determina a realização do pagamento no mês subsequente ao da sua competência (Infringência 5.1.2.1.).

Ainda, foi constatado o saldo de R$ 13.700.005,88 pendentes de pagamento relativo a: Administração de Créditos, Gestão do FMH, Regularização Imobiliária, Locação Social, Produção e comercialização.

3.2. Disponibilidades Financeiras

Em 2019, o saldo do caixa, das contas correntes, da conta poupança e das aplicações financeiras registrava o montante de R$ 21.555.540,22, conforme segue:

Quadro 4 – Disponibilidades Financeiras Em R$

Valores	Valor
Aplicações Financeiras	21.483.540,11
Contas Correntes	62.351,66
Conta Poupança	9.429,47
Caixa	218,98
Total do Disponível	**21.555.540,22**

Fonte: Gerência de Administração Financeira.

Segundo o relatório há valores relativos aos bloqueios judiciais e bancários, no montante de R$ 1.706.635,53, referente a não entrega à CEF da documentação de registro de algumas unidades do empreendimento Barro Branco e pendência de regularização fundiária de unidades do PSH – Programa de Subsídio de Habitação de Interesse Social.

Nos exames efetuados para verificação das conciliações bancárias das contas correntes, poupança e investimentos do FMH, as quais, no que tange aos aspectos relevantes, não apresentaram distorções.

Para verificação da tempestividade e da ordem cronológica dos pagamentos efetuados com recursos do FMH, foram examinadas as documentações suporte correspondentes, sendo observados atrasos relacionados nos pagamentos das remunerações da COHAB/SP e ainda, as datas de vencimento verificadas no Relatório de Pagamentos e nas Requisições de Pagamento estavam em desacordo com o previsto na Resolução CMH n° 20, de 28 de setembro de 2006.

3.3. Renegociação De Contratos Imobiliários Inadimplentes

Em 31.12.19, havia o total de 11.732 ajustes na carteira do FMH, sendo 5.373 contratos com mais de 120 dias de atraso, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Quadro 7 - Inadimplência do FMH

Tipo de Ajuste	Carteira	Adimplência		Inadimplência	
	Quantidade	Quantidade	%	Quantidade	%
Data: 31.12.19					
CCV	4.942	2.314	46,82	2.628	53,18
Aditamento CCV	56	29	51,79	27	48,21
Alienação Fiduciária	951	681	71,61	270	28,39
Adesão ao P1000	239	181	75,73	58	24,27
TPU	5.544	3.154	56,89	2.390	43,11
Total	**11.732**	**6.359**	**54,20**	**5.373**	**45,80**

Fonte: Gerente de Gestão e Recuperação de Crédito.

Dos 5.373 ajustes inadimplentes, 2.983 são passíveis de renegociação, exceto os TPU's (2.390 ajustes), nos quais a opção é pagar as parcelas atrasadas pelo site.

Diante disso, é necessária a adoção de medidas pelo agente operador para efetuar procedimentos de renegociação periodicamente, a fim de estimular o adimplemento dos mutuários devedores (Proposta de Determinação 5.2.1.3.).

3.4. Fontes e Usos

A Lei Municipal n° 17.021/18, que estimou a receita e fixou a despesa no Município de São Paulo para o exercício de 2019, estimou o orçamento do FMH em R$ 44.451.331,00.

Segundo a auditoria o anexo Demonstrativo da Receita e Despesa segundo as Categorias Econômicas da LOA 2019, ao contrário do apresentado no Fluxo de Caixa Gerencial do FMH, previu *déficit* orçamentário de R$ 23.251.331,00, estimando receitas no valor de R$ 21.330.000,00, sem qualquer correlação com a previsão gerencial.

Assim, a ausência de receitas previstas no Fluxo de Caixa Gerencial do FMH na Lei Orçamentária de 2019 infringiu o artigo 3º da Lei Federal nº 4.320/64 (Infringência 5.1.2.2.).

Além disso, verifica-se que a ausência das fontes de recursos na Lei Orçamentária para cobrir o *déficit* infringe ao § 1º do artigo 7º da Lei Federal nº 4.320/64 (Infringência 5.1.2.3.).

4. GESTÃO PATRIMONIAL

4.1. Notas Explicativas às demonstrações contábeis

O FMH apresentou as **Notas Explicativas** relativas ao exercício findo em 31.12.19, nas quais informa a utilização das práticas contábeis adotadas no Brasil pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), além da observância às disposições da Lei Federal nº 6.404/76, com as alterações das Leis Federais n° 11.638/07 e n° 11.941/09, como base de preparação para suas Demonstrações Financeiras.

4.2. Balanço Patrimonial

Confere a auditoria que o **Balanço Patrimonial**, que representa a composição de bens, direitos e obrigações, foi elaborado de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76 e alterações, observadas as exigências contidas na Norma Brasileira de Contabilidade NBC TG 26, aprovada pela Resolução CFC 1.185/09, alterada e consolidada na NBC TG 26 (R1)/2014 e (R2)/2015, estava composto da seguinte forma:

Quadro 09 – Balanço Patrimonial — Em R$

ATIVO	Nota Explicativa	2019	2018 (Ajustado)
CIRCULANTE		**34.107.095,04**	**34.662.442,95**
Caixa	4	218,98	519,03
Bancos Conta Movimento	4	62.351,66	1.155.884,05
Aplicações Financeiras	4	21.492.969,58	21.814.902,06
Prestações a Receber	5	7.013.505,30	6.971.877,86
Contas a Receber	6	2.088.362,37	1.823.572,46
Outras Contas a Receber	10.1	3.449.687,15	2.895.687,49
NÃO CIRCULANTE		**403.273.330,43**	**579.823.009,16**
Realizável a Longo Prazo		**359.627.627,17**	**548.707.624,11**
Mutuários a Receber	5	145.021.343,87	139.991.361,52
Bens Destinados para Comercialização	7	178.932.670,84	167.784.878,72
Projetos em Fase de Desenvolvimento	8	1.708.181,26	125.892.075,61
Terrenos Destinados a Edificações ou Urbanizações	9.1	3.521.000,00	67.098.000,49
Desapropriação em Andamento	9.2	28.195.331,98	45.773.902,50
Outras Contas a Receber	10.2	2.249.099,22	2.167.405,27
Investimentos	11	**43.645.703,26**	**31.115.385,05**
TOTAL DO ATIVO		**437.380.425,47**	**614.485.452,11**
PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**Nota Explicativa**	**2019**	**2018 (Ajustado)**
CIRCULANTE		**96.168.574,41**	**84.062.173,47**
Fornecedores e Empreiteiras		392.262,46	283.599,67
Impostos e Contribuições Sociais	12	232.919,36	215.115,66
Recebimentos para Amortização de Dívida	13	72.721.368,21	65.128.179,94
Seguros a Pagar		120.081,78	136.006,86
Créditos a Repassar	14	9.232.812,04	8.232.624,47
Outras Contas a Pagar	15.1	13.469.130,56	10.066.646,87
NÃO CIRCULANTE		**12.645.030,21**	**11.716.183,94**
Exigível a Longo Prazo		**12.645.030,21**	**11.716.183,94**
Tributos a Pagar		199.555,82	244.009,48
Outras Contas a Pagar	15.2	22.112,80	48.648,16
Provisão para Contingências		66.521,42	-
Impostos Diferidos		12.356.840,17	11.423.526,30
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**328.566.820,85**	**518.707.094,70**
Reserva de Reavaliação		3.518.668,24	19.849.293,13
Prejuízos Acumulados	16.2	(266.052.534,32)	(92.242.885,36)
Lei Municipal nº 11.632/94 FMH	16.1	591.100.686,93	591.100.686,93
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**437.380.425,47**	**614.485.452,11**

Fonte: Gerência de Contabilidade e Seguros (GCONT).

4.2.1 Ativo Circulante

Em 31.12.19, o Ativo Circulante totalizou R$ 34.107.095,04, que corresponde a 7,80% do Ativo Total (R$ 437.380.425,47) e estava composto com as contas Caixa, Bancos Conta Movimento e as Aplicações Financeiras cujo valor somava R$ 21.555.540,22 representando 4,91% do Ativo Total.

- **Prestações a Receber –** Nesse subgrupo constam os valores a receber de mutuários das unidades habitacionais da carteira do FMH e da carteira mista FMH e a COHAB/SP, no curto prazo, no valor de R$ 7.013.505,30.

- **Contas a Receber -** o saldo de R$ 2.088.362,37 estava composto pelas contas Valores Devedores Transitórios no valor de R$ 1.124.140,32, valores estes pendentes de identificação, pela conta FMH Responsabilidade COHAB/SP, referente a direitos a receber de agente operador e, pela conta Retorno de Comercialização, no valor de R$ 567.820,46 relativos as arrecadações recebidas pela COHAB, mas ainda não repassadas ao FMH.

4.2.2 Ativo Não Circulante

O Ativo Não Circulante, no valor total de R$ 403.273.330,43 ao final de 2019, representava 92,20% do Ativo Total, e estava composto pelas contas: realizáveis a longo prazo, os investimentos, o imobilizado e o intangível.

- **O Realizável a Longo Prazo** totalizou R$ 359.627.627,17 e estava composto pelas principais subcontas: Mutuários a Receber com o valor de R$ 145.021.343,87 relativo a saldos devedores de mutuários das unidades habitacionais, Bens Imóveis Destinados para Comercialização com o valor de R$ 178.932.670,84, Projetos em Fase de Desenvolvimento com o valor de R$ 1.708.181,26 relativos aos projetos habitacionais que estão sendo construídos, Terrenos Destinados a Edificação ou Urbanização com saldo de R$ 3.521.000,00 e Desapropriação em Andamento onde estão registrados os desembolsos para desapropriação de áreas, nas quais não há decisão judicial transitada em julgado no valor de R$ 17.936.037,33.
- **Investimentos** este subgrupo registrava o valor de R$ 43.645.703,26 (9,98% do Ativo Total), formado por imóveis mantidos para obtenção de renda de aluguel (lojas comerciais nos conjuntos habitacionais e empreendimentos do programa Locação Social), cujos registros no ativo são feitos pelo custo.

4.2.3 Passivo Circulante

O Passivo Circulante representa as obrigações do FMH provenientes de eventos passados e que resultarão na saída de recursos no exercício seguinte. Em 31.12.19, este grupo totalizou R$ 96.168.574,41, e estava composto pelas contas a seguir:

- **Fornecedores e Empreiteiras -** Esse subgrupo de contas, no valor de R$ 392.262,46 registrava os serviços e obras a pagar, especialmente de empreiteiras e empresas de vigilância.
- **Impostos e Contribuições sociais –** Estavam registrados os tributos retidos de responsabilidade do FMH, as contribuições sobre o faturamento e o saldo devedor do parcelamento do PIS/COFINS no montante de R$ 232.919,36.
- **Recebimentos para Amortização de Dívida –** Esse subgrupo registra os valores recebidos dos permissionários a título de antecipação de financiamento habitacional, com a finalidade de compor uma poupança para reduzir o saldo devedor por ocasião dos financiamentos de seus imóveis no valor de R$ R$ 72.721.368,21.

- **Créditos a Repassar -** essa conta registra a movimentação das despesas de condomínio e da taxa de manutenção do Programa de Locação Social totalizando R$ 9.232.812,04.
- **Outras Contas a Pagar –** essa conta apresentou o saldo de R$ 13.469.130,56 e estava composta com os valores da COHAB referente à remuneração devida pelo FMH e valores a pagar para Empreiteiros, bem como contas de água, energia elétrica, entre outros.

4.2.4. Passivo Não Circulante

O Passivo Não Circulante representa as obrigações do FMH provenientes de eventos passados e que resultarão na saída de recursos depois do exercício seguinte. Apresentando o saldo de R$ 12.645.030,21, estava composto, em 31.12.19, pelas seguintes contas:

Quadro 19 - Passivo Não Circulante — Em R$

Contas	Valor
Tributos a Pagar	199.555,82
Outras Contas a Pagar	22.112,80
Provisões para Contingências	66.521,42
Impostos Diferidos	12.356.840,17
Total	**12.645.030,21**

Fonte: Gerência de Contabilidade e Seguros (GCONT).

Das análises realizadas nesse grupo de contas, destaca-se o valor de R$ 12.356.840,17, referente a lançamentos de PIS e COFINS calculados sobre as receitas de comercialização e de gestão de crédito, reconhecidas pelo regime de competência.

4.2.5. Patrimônio Líquido do Fundo

O Patrimônio Líquido é o valor residual dos ativos depois de deduzidos todos os passivos ou, simplesmente, o capital próprio do Fundo.

Em 31.12.19, o Patrimônio Líquido do Fundo Municipal de Habitação (FMH) totalizou o valor de R$ 328.566.820,85, composto a seguir:

Quadro 20 - Patrimônio Líquido — Em R$

Contas	Valor
Lei Municipal nº 11.632/94 – FMH / Valores Liberados	591.100.686,93
Reserva de Reavaliação	3.518.668,24
Prejuízos Acumulados	(266.052.534,32)
Total	**328.566.820,85**

Fonte: Gerência de Contabilidade e Seguros (GCONT).

- Lei Municipal n° 11.632/94 - FMH /Valores Liberados, essa conta registrava o valor de R$ 591.100.686,93 recebidos da Prefeitura para à execução de programas e projetos habitacionais de interesse social vinculados ao FMH.

- Reserva de Reavaliação, devido a justes para demonstrar o valor líquido do grupo de contas Terrenos Destinados a Edificação ou Urbanização, o saldo final registava R$ 3.518.668,24.
- **Prejuízos Acumulados** - No encerramento do exercício de 2018 a empresa apresentava o saldo de R$ (92.242.885,36), que somado ao prejuízo do exercício de 2019 de R$ 173.809.648,96, totalizou o valor de prejuízos acumulados de R$ (266.052.534,32) no encerramento de 2019.

4.3 Demonstração Das Mutações Do Patrimônio Líquido

A DMPL foi apresentada da seguinte forma:

Em R$

Quadro 21 - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Descrição	Reserva de Reavaliação	Prejuízos Acumulados	Lei Municipal nº 11.632/94	Total
Saldos em 31.12.17	**19.849.293,13**	**(102.085.492,63)**	**591.100.686,93**	**508.864.487,43**
Ajustes de Períodos Anteriores:				
01 - Baixa de custos não incidentes	-	(5.454.084,94)	-	(5.454.084,94)
02 - Baixa de estoques	-	(2.202.806,18)	-	(2.202.806,18)
Saldos em 31.12.18 (Antes dos Ajustes)	**19.849.293,13**	**(109.742.383,75)**	**591.100.686,93**	**501.207.596,31**
Lucro do Exercício	-	17.499.498,39	-	17.499.498,39
Saldos em 31.12.18 (Ajustado)	**19.849.293,13**	**(92.242.885,36)**	**591.100.686,93**	**518.707.094,70**
Reversão de reserva de reavaliação	(16.330.624,89)	-	-	(16.330.624,89)
Prejuízo do Exercício	-	(173.809.648,96)	-	(173.809.648,96)
Saldos em 31.12.19	**3.518.668,24**	**(266.052.534,32)**	**591.100.686,93**	**328.566.820,85**

Fonte: Gerência de Contabilidade e Seguros (GCONT).

Segundo a auditoria a movimentação ocorrida em 2019 no Patrimônio Líquido do FMH foi o registro do prejuízo de R$ 173.809.648,96, apurado na Demonstração do Resultado do Exercício, e a Reversão da Reserva de Avaliação, no valor de R$ 16.330.624,89, decorrente de ajustes para demonstrar o valor realizável líquido do grupo de contas Terrenos Destinados a Edificação ou Urbanização.

4.4 Demonstração do Resultado do Exercício

A **DRE** evidencia as receitas e as despesas ocorridas no período. O FMH elaborou essa demonstração pelo método da função da despesa, conforme apresentado nas Demonstrações Financeiras a seguir:

Quadro 22 - Demonstração do Resultado do Exercício Em R$

Descrição	2019	2018
Receita Operacional	**30.540.874,91**	**40.632.283,19**
De Comercialização	26.629.229,70	35.456.682,50
De Gestão de Crédito	3.911.645,21	5.175.600,69
(-) Custo de Atividades Operacionais	**(52.817.795,80)**	**(49.652.215,25)**
De Produção	(420.652,38)	(3.668.233,32)
De Comercialização	(29.212.476,99)	(25.891.874,77)
De Gestão de Crédito	(23.184.666,43)	(20.092.107,16)
(=) Prejuízo Operacional Bruto	**(22.276.920,89)**	**(9.019.932,06)**
(±) Receitas (Despesas) Operacionais	**(157.514.686,33)**	**21.409.299,58**
Pessoal e Encargos Sociais	(13.962,72)	(17.368,58)
Serviços de Terceiros	(4.012.410,64)	(876.307,98)
Tributárias	(2.901,98)	(38.326,82)
Com Gastos Não Incluídos no Custo da Obra	(1.092.980,61)	(1.006.757,47)
Outras Receitas e Outras Despesas	(152.392.430,38)	23.348.060,43
(=) Resultado antes das Receitas e (Despesas) Financeiras	**(179.791.607,22)**	**12.389.367,52**
Resultado Financeiro Líquido	5.981.958,26	5.110.130,87
(=) Resultado Lucro/(Prejuízo) do Exercício	**(173.809.648,96)**	**17.499.498,39**

Fonte: Gerência de Contabilidade e Seguros (GCONT).

4.4.1. Receita Operacional

O subgrupo de contas de Receita Operacional totalizou o montante líquido de R$ 30.540.874,91, dividido entre Receitas de Comercialização e Receitas de Gestão de Crédito.

O subgrupo de contas de Receita de Comercialização registra a comercialização das unidades habitacionais e o valor de incorporação dos subsídios quando o mutuário não atende as condições contratuais para manter esse benefício. No exercício de 2019 essa rubrica apresentou o saldo de R$ 26.629.229,70, após dedução dos tributos (PIS e COFINS), representando 87,19% do total da Receita Operacional do FMH.

4.4.2. Custo das Atividades Operacionais

O subgrupo de contas de Custos das Atividades Operacionais totalizou o montante líquido de R$ 52.817.795,80, composto pelos Custos de Produção, de Comercialização e de Gestão de Crédito.

Os valores registrados como Custos de Produção totalizaram R$ 420.652,38, decorrente de remuneração do seu agente operador – COHAB/SP.

Os custos de comercialização representaram 55,31% dos custos operacionais, apresentando o valor de R$ 29.212.476,99, composto, principalmente, pelos subsídios concedidos nas vendas e pelo custo das unidades vendidas, em contrapartida ao saldo de estoques de unidades a comercializar (Subgrupo de Contas Bens Destinados para Comercialização – Ativo Não Circulante).

Destaca-se que, das 642 unidades habitacionais comercializadas em 2019, conforme razão contábil, 21 unidades tiveram o custo registrado pelo valor de R$1,00 (Empreendimento Sítio Conceição e Empreendimento São Nicolau).

Observa a auditoria que essas baixas de unidades comercializadas pelo valor simbólico de R$ 1,00 demonstram fragilidade nos controles internos relacionados à apuração dos custos das unidades comercializadas.

4.4.3 Prejuízo Operacional Bruto

O Prejuízo Operacional Bruto apurado em 31.12.19 foi de R$ 22.276.920,89, uma vez que a Receita Operacional, no valor de R$ 30.540.874,91, foi superada pelos Custos das Atividades Operacionais, que totalizaram R$ 52.817.795,80.

4.4.4. Despesas de Pessoal e Encargos Sociais

A rubrica Pessoal e Encargos Sociais registrou o valor de R$ 13.962,72, decorrente da despesa de INSS por cessão de mão de obra.

Verifica-se que esses valores não são necessariamente despesas de pessoal do FMH. São gastos decorrentes de serviços prestados ao Fundo. Dessa forma, a classificação dessa rubrica necessita de adequação na apresentação da Demonstração do Resultado do Exercício, evidenciando uma infringência ao item 8 da ITG 2000 (R1) – Escrituração Contábil do CFC, por não retratar a essência econômica da transação (Infringência 5.1.3.10.).

4.4.5 Outras Receitas e Outras Despesas

A rubrica Outras Receitas/Despesas Operacionais apresentou o saldo líquido negativo de R$ 152.392.430,38.

Entre suas contas, destacam-se:

- As receitas relativas à Outorga Onerosa, no montante de R$ 6.156.784,41.

- As despesas de R$ 2.556.784,21, relativas ao plano de investimentos do 2º semestre/2019 (Programa Locação Social) do FMH.

- As despesas referentes aos ajustes ao valor realizável dos estoques (Bens Imóveis Destinados para Comercialização, Projetos em Fase de Desenvolvimento, Terrenos Destinados a Edificação ou Urbanização e Desapropriação em Andamento) do FMH no montante líquido de R$ 153.401.167,73. • As despesas de R$ 1.990.677,89, relativas às condenações em processos judiciais.

- A despesa referente aos ajustes ao valor recuperável da carteira imobiliária do FMH, no montante líquido negativo de R$ 954.697,87.

4.4.6 Resultados

O Resultado antes das Receitas e Despesas Financeiras apurado foi um prejuízo de R$ 179.791.607,22, uma vez que ao Prejuízo Operacional Bruto, no valor de R$ 22.276.920,89, foram adicionadas as Despesas Operacionais, que totalizaram R$ 157.514.686,33.

O Resultado Financeiro Líquido apresentou o montante de R$ 5.981.958,26 no exercício de 2019.

Por fim, o **Resultado do Exercício de 2019 do FMH** apresentou prejuízo de R$ 173.809.648,96, dado que, apurado o Prejuízo Operacional Bruto de R$ 22.276.920,89, foram adicionadas as Receitas e Despesas Operacionais, no valor negativo de R$ 157.514.686,33 e o Resultado Financeiro Líquido, no valor positivo de R$ 5.981.958,26.

5. INFRINGÊNCIAS E PROPOSTAS DE DETERMINAÇÕES DO EXERCÍCIO – FMH

Após as análises efetuadas pela Subsecretaria de Fiscalização e Controle, os técnicos apontadas infringências e propostas de Determinações do Exercício, em relação às Contas do Fundo Municipal da Habitação – FMH/2019, relatadas às páginas 45/48 (peça 09).

As Infringências e as Propostas de Determinações do Exercício de 2019, estão transcritas na ordem sequencial numérica em que constam no item 5.1 e 5.2 do RAF/2019 (peça 09).

5.1 - Infringências

5.1.1 - Prestação de Contas

1. Atraso na prestação de contas anual do FMH ao TCMSP, em desconformidade com o artigo 48, inciso II, parágrafo 2º, da Lei Orgânica do Município e com o art. 74 do Regimento Interno do TCMSP (subitem 2.)

2. Atraso na prestação de contas, relativa ao mês de dezembro de 2019, do FMH à Secretaria Executiva do Conselho Municipal de Habitação (SECMH), desatendendo ao previsto no item I - Da Formalização do Processo de Prestação de Contas do Anexo I da Resolução CMH nº 30/07, que estabelece o seu encaminhamento até o último dia útil do segundo mês subsequente ao da realização das despesas (subitem 2.5.)

5.1.2 - Gestão Financeira

1. *Pagamentos em atraso e falta de pagamentos das remunerações ao agente operador, COHAB/SP, do Fundo Municipal de Habitação (FMH), desatendendo aos itens III e V da Resolução nº 20/06 do Conselho Municipal de Habitação (CMH), que determina o pagamento no mês subsequente ao da competência (subitem 3.1.2.1.)*

2. *A ausência de receitas estimadas na Lei Orçamentária de 2019 infringiu o artigo 3º da Lei Federal nº 4.320/64 (subitem 3.7.)*

3. *A ausência das fontes de recursos na Lei Orçamentária para cobrir o déficit do FMH infringiu o § 1º do artigo 7º da Lei Federal nº 4.320/64 (subitem 3.7.)*

5.1.3 - Gestão Patrimonial

1. *Falta de revisão regular da metodologia e das premissas usadas para estimar as perdas de crédito esperadas na carteira formada por contratos não renegociados, em desatendimento à previsão do item B5.5.52 da NBC TG 48 - Instrumentos Financeiros (subitem 4.2.2.1.1.)*

2. *Não aplicação dos requisitos de redução ao valor recuperável aos contratos renegociados, registrando apenas o novo valor acordado sem ajustes para perdas, em infringência ao item 5.2.2 da NBC TG 48 - Instrumentos Financeiros (subitem 4.2.2.1.1.)*

3. *Falta de divulgação, em notas explicativas, das premissas utilizadas pela Administração e do horizonte temporal de recebimento dos valores a receber, em infringência ao item 33-b da NBC TG 12 - Ajuste a Valor Presente (subitem 4.2.2.1.1.).*

4. *Empreendimentos habitacionais (C.H. São Nicolau – lotes e C.H. Sítio Conceição) registrados no ativo pelo valor simbólico de R$ 1,00, em decorrência da indisponibilidade do valor do custo de unidades habitacionais, em infringência ao item 4.41 da Resolução nº 1.374/11 - Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil Financeiro (subitem 4.2.2.1.2.)*

5. *Não foram identificadas as evidências confiáveis que basearam as estimativas dos valores dos estoques que se espera realizar, em infringência ao item 30 da NBC TG 16 (R2) (subitem 4.2.2.1.2.)*

6.*Foram realizados lançamentos contábeis como despesa no exercício de 2019 que não refletem os valores realizáveis líquidos dos Projetos em Fase de Desenvolvimento, Terrenos Destinados a Edificação ou Urbanização e Desapropriação em Andamento, infringindo os itens 6 e 9 da NBC TG 16 (R2) (subitens 4.2.2.1.3, 4.2.2.1.4 e 4.2.2.1.5).*

7.Não foram divulgadas as informações relativas às propriedades para investimento necessárias ao atendimento dos itens 74 a 79 do NBC TG 28 (R4) - Propriedade para Investimento (subitem 4.2.2.2.)*

8.*Não foram divulgadas em notas explicativas as provisões, tampouco, eventual passivo contingente, conforme requerido pelos itens 84-85 e 86, respectivamente, da NBC TG 25 (R2) (subitem 4.2.4.3.)*

9.*Não foi apresentada a Demonstração do Resultado Abrangente do período, em infringência ao item 10(b) da NBC TG 26 (R5) - Apresentação das Demonstrações Contábeis (subitem 4.4.)*

10.*As rubricas Custos de Produção e Despesas de Pessoal e Encargos Sociais necessitam de adequação para a sua apresentação na Demonstração do Resultado do Exercício, evidenciando uma infringência ao item 8 da ITG 2000 (R1) – Escrituração Contábil do CFC, por não retratarem a essência econômica das transações (subitens 4.4.2 e 4.4.4.1.)*

11.*Não foram apresentadas na publicação das Demonstrações Financeiras as rubricas Fluxos de Caixa de Investimentos e de Financiamentos, mesmo que zeradas, conforme prevê o item 10 da NBC TG 03 (R3) - Demonstração dos Fluxos de Caixa (subitem 4.5.)*

5.2 - Propostas de Determinações

5.2.1 - Gestão Financeira

1. *Implantar um sistema ou adaptar o atual, a fim de que o Fluxo de Caixa seja gerado automaticamente, sem a necessidade de sua elaboração manual no Software Excel, minimizando riscos operacionais e otimizando a rotina de prestação de contas do FMH (subitem 3.1.)*

2. *O agente operador, COHAB/SP, deve providenciar o aperfeiçoamento do sistema de acompanhamento e controle da evolução dos contratos, de forma a apresentar relatório que demonstre a posição devedora dos contratos renegociados e o montante de desconto concedido nesses contratos (subitem 3.6.)*

3*. Efetuar procedimentos de renegociação periodicamente, a fim de estimular o adimplemento dos mutuários devedores (subitem 3.6.)*

4*. O agente operador, COHAB/SP, deve promover a adequação do planejamento orçamentário e financeiro do FMH, de forma a estimar com maior precisão as receitas e despesas previstas para o exercício (subitem 3.7.)*

5.2.2 - Gestão Patrimonial

1. *Identificar e reclassificar os lançamentos que compõem o saldo da conta Valores Devedores Transitórios (subitem 4.2.1.3.)*

2. *Adotar medidas para que o fechamento contábil seja realizado em prazo razoável, com o objetivo de apurar e recolher os tributos pelo valor correto (subitem 4.2.1.4.)*

6.DETERMINAÇÕES RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS ANTERIORES

Os trabalhos se basearam em informações obtidas à época dos fatos, bem como em informações atuais verificadas nas auditorias programadas relacionadas ao exercício de 2019 e constantes no últimos Relatórios Anuais de Fiscalização, visando identificar a supressão ou a recorrência das impropriedades, bem como a inaplicabilidade das determinações.

A **Secretaria de Fiscalização e Controle, atual Subsecretaria de Controle Externo,** após análise dos argumentos apresentados Procuradoria da Fazenda Municipal (peças 36 e 37) e pela Origem, (peça 40), ratificou, de forma integral, as infringências constantes do subitem 5.1 dos relatórios e, de forma parcial, as propostas de determinações consignadas no subitem 5.2 dos relatórios. Com relação às determinações e impropriedade/infringências de exercícios anteriores, apresentou a situação atualizada, informando as que permanecem sem atendimento, cabendo observar, ainda, que parte das determinações foi considerada prejudicada.

A **Procuradoria da Fazenda Municipal,** anexou documentos encaminhados pela origem (peça 36)**,** subscrevendo os argumentos sustentados pela defesa, afirmando que a COHAB-SP e o FMH-SP vêm empreendendo esforços no intuito de que as impropriedades constadas pela Auditoria não mais ocorram, bem como aprimorar a administração dos serviços que lhe foram conferidos. Desta forma, opinou no sentido da **aprovação das Contas**, acolhendo-se, ao final, as contas da COHAB-SP

e do FMH, sem prejuízo de eventuais recomendações que este Egrégio Tribunal de Contas entender cabíveis (peça 44).

A **Secretaria Geral** após análise das conclusões da Subsecretaria de Fiscalização e Controle, 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 2019 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 (Cohab/SP e FMH/SP)

Trago a julgamento, o Balanço da **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP** e do **Fundo Municipal de Habitação – FMH,** relativos ao exercício de 2019.

A **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo** é uma sociedade anônima de economia mista cujo principal objetivo é 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 da Habitação** 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 para a melhoria das condições habitacionais de assentamentos populacionais de baixa renda.

A empresa de auditoria independente emitiu parecer sobre as Demonstrações Contábeis da COHAB/SP e do FMH/SP, em 31 de dezembro de 2019, com a ressalva de que a Companhia é dependente da Prefeitura do Município de São Paulo, seu acionista controlador, e suas receitas próprias não são suficientes para manter suas operações. Nesse sentido, a Companhia é subvencionada pela Prefeitura, nos termos do artigo 2º da Lei Complementar nº 101 de 04 de maio de 2000, indicando a existência de incerteza relevante quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia.

A prestação de contas anual da Companhia foi encaminhada a este Tribunal, para julgamento, de forma extemporânea, descumprindo o prazo previsto na Lei Orgânica do Município e no Regimento Interno deste Tribunal de Contas.

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.

Em cumprimento ao Plano Anual de Fiscalização de 2019, os trabalhos da auditoria procederam com base nas Normas e Procedimentos de Auditoria, abrangendo as fiscalizações aludidas no artigo 70 da Constituição Federal, resultando no **Relatório Anual de Fiscalização - RAF/FMH (peça 09) e RAF/COHAB (peça 10)**, de forma a refletir os registros individualizados das operações de cada entidade, dos quais faço registro, resumindo-os em seus pontos mais relevantes:

1. Gestão Financeira e Orçamentária

O orçamento de 2019 da COHAB/SP registrou a previsão de recursos na ordem de R$ 96.588 para as receitas e de R$ 156.201 para as despesas.

Em 31/12/2019 a COHAB/SP possuía R$ 98,2 milhões em disponibilidades financeiras. Foram recebidos a título de subvenções o montante de R$ 66,2 milhões, sendo o valor de R$ 53,7 milhões para cobertura de *déficits* operacional e de R$ 12,5 milhões para investimentos.

As receitas próprias da empresa totalizaram R$ 72,6 milhões, 192,33% do estimado, com destaque para o levantamento de depósitos judiciais.

Quanto aos investimentos da COHAB/SP os valores totalizaram R$ 93,1 milhões, representados pela desapropriação de imóveis no valor de R$ 73,2 milhões, pela regularização fundiária do imóvel Parque das Flores no valor de R$ 13,6 e ainda pelo pagamento de indenização ao IPREM no valor de R$ 6.344.374,99.

O Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) repassou à COHAB/SP, em 2019, o valor de R$ 73,2 milhões referente à desapropriação de imóveis, cujos valores foram repassados aos credores das transações.

Os recebimentos imobiliários relativos as prestações mensais de mutuários e amortizações de saldos devedores, somaram R$ 11,2 milhões.

Importante destacar o aumento na comercialização de unidades habitacionais, que subiram 17,43% na comparação com o exercício anterior.

Em relação às despesas de custeio, foram gastos 121,99% superiores aos orçados, tendo como dispêndio principal a folha de pagamento (R$ 62.856.294,52 somados os encargos).

Quanto à carteira imobiliária gerenciada pela empresa, o saldo total era de R$ 260,4 milhões, com inadimplência de 81%. Esse índice permanece elevado, não obstante as medidas de recuperação de créditos adotadas, como mutirões de renegociação e revisão de contratos.

As ações de recuperação de créditos, resultaram na renegociação de 4.149 contratos, representando um aumento de aproximadamente 135% na comparação ao exercício anterior e uma diminuição nos índices da inadimplência.

Segundo a auditoria, as medidas tomadas foram insuficientes para recuperação de créditos para a Companhia. Tal fato fica evidente com a constatação de que os 4.149 contratos renegociados em 2019 tiveram um impacto de redução de inadimplência de apenas 667 contratos (de 6.629 em 2018

para 5.962 em 2019). Além disso, um índice de inadimplência na faixa de 60% das prestações emitidas em 2019 não pode ser considerado satisfatório.

Ademais, a Auditoria apontou fragilidades dos controles internos relacionados ao fluxo de caixa, tendo em vista que o registro das movimentações financeiras é efetuado em planilhas, podendo incorrer em erros na inserção dos respectivos dados.

2. Gestão Patrimonial

Os relatórios contábeis da COHAB/SP e do FMH (2019) foram apresentados de forma segregada, com registros individualizados das operações de cada entidade, no entanto, a ausência de personalidade jurídica do FMH permanece pendente de solução. Por conseguinte, as Demonstrações Contábeis do FMH e da COHAB/SP foram publicadas de forma consolidada.

Os registros evidenciavam R$ 25,6 milhões na conta Valores a Receber, deste montante, R$ 22,6 milhões refere-se a "Valores a Receber da PMSP", decorrente dos Programas Habitacionais, Pro-Centro SEHAB, SEHAB/HABISP, Remuneração do FMH, e Secretaria Municipal da Saúde.

No que se refere à conta "Mutuários a Receber", constava R$ 183,9 milhões, a receber da Carteira Imobiliária, uma vez que continua pendente de atendimento a determinação que se inicie o processo de revisão dos saldos e prestações dos mutuários, de acordo com o plano de financiamento contratado.

Com relação aos Passivos da COHAB, constituído pelas obrigações e exigibilidades com vencimento no exercício seguinte, o saldo total atingiu R$ 125,6 milhões, tendo maior representatividade a conta "Recebimento para Amortização de Dívidas" no valor de R$ 36,1 milhões.

Quanto ao Passivo Não Circulante, constituídos com as obrigações e encargos, com prazos posteriores ao termino do exercício, totalizava R$ 287,4 milhões, tendo como mais significativo o grupo "Valores a Repassar" no valor de R$ 100,0 milhões.

A empresa passou de um **resultado positivo de R$ 70,9 milhões em 2018 para um prejuízo de R$ 222,3 milhões em 2019,** ocasionado, principalmente, pelo aumento das despesas operacionais, que englobam as perdas por desvalorização de seus ativos.

O **Fundo Municipal de Habitação** obteve, no exercício, um resultado negativo de R$ 173,8 milhões que adicionado aos exercícios anteriores, totalizaram prejuízos na ordem de R$ 266,05 milhões.

Os resultados consolidados evidenciaram, findo o exercício de 2019, prejuízos de R$ 396,1 milhões e acumulados com exercícios anteriores, o montante de R$ 1.016 bilhões (R$ 620,6 milhões em 2018).

O **Patrimônio Líquido do Fundo Municipal de Habitação** (FMH) registrava o valor de R$ 328,5 milhões e da **COHAB/SP** em R$ 183,2 milhões, perfazendo o montante de R$ 511,7 milhões.

Quanto ao **Capital Social** não houve aporte na Companhia, permanecendo o capital subscrito e integralizado no valor de R$ 898,6 milhões.

No que tange aos **Requisitos de Transparência** a empresa deixou de observar alguns dispositivos da Lei Federal nº 13.303/16, Decreto Municipal nº 58.093/18 e no *site* continham informações mínimas previstas na Lei Federal nº 12.527/11(Lei de Acesso à Informação).

No que se refere ao **Compromisso de Desempenho Institucional**, constatou-se que das 6 metas definidas, o resultado foi atingido em apenas 1; sendo que na meta relativa a Indicadores, definidos com o objetivo de monitorar a qualidade e a eficiências das ações da empresa, das 25 metas estabelecidas, 11 foram atingidas.

Em que pese à ocorrência de irregularidades e pendências remanescentes desde o exercício de 1998, não há evidência, nos autos, de prejuízos financeiros adotados pelos agentes públicos responsáveis pela gestão da Companhia.

Diante desse cenário, consubstanciado no Relatório Anual de Fiscalização - RAF/2019, peças 09 (COHAB/SP) e peças 10 (FMH/SP), elaborados pelo Órgão Técnico desta E. Corte, na manifestação favorável da Procuradoria da Fazenda Municipal, peça 44, na manifestação da Secretaria Geral, peça 46/47**,** no sentido de que as atividades exercidas pela Companhia se mostraram alinhadas com seu objeto social, cujo desempenho foi considerado satisfatório, e ainda, guardando coerência com o julgamento das Contas dos exercícios anteriores, **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 2019,** 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:

ACOLHO as **Infringências** apontadas nos subitens 5.1.1-1 a 5.1.1-3 e 5.1.2-1 a 5.1.2-12.

ACOLHO, como "**Determinação do Exercício de 2019"** (item 5.2) os apontamentos identificados nos subitens 5.2.1-1 e 5.2.2-2 a 5.2.2-9, exceto o item 5.2.2-1 considerado prejudicado.

REITERO as "Determinações dos Exercícios de 1998 a 2015" (subitens 6.1 a 6.7 e 6.10 a 6.12), consideradas não atendidas e que deverão ser objeto de análises futuras.

II. Quanto ao FMH/SP:

ACOLHO as "**Infringências do exercício de 2019"** apontadas nos subitens 5.1.1-1, 5.1.1-2, 5.1.2-1 a 5.1.2-3 e 5.1.3-1 a 5.1.3-11.

ACOLHO, como "**Determinação do Exercício de 2019"** os apontamentos identificados nos subitens 5.2.1-1 a 5.2.1-4, 5.2.2-1 e 5.2.2-2.

REITERO as "**Determinações dos Exercícios de 2000, 2004, 2009-2012, 2014 e 2015**" (subitens 6.1 a 6.5) consideradas não atendidas e que deverão ser objeto de análises futuras.

Por fim, RECOMENDO que a Empresa promova melhorias nos controles gerenciais internos, amplie a oferta de moradia popular e a redução da inadimplência na carteira imobiliária dos mutuários.

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 como voto, Senhor Presidente

DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887

Assinado de forma digital por DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887
Dados: 2024.03.07 18:31:57 -03'00'

DOMINGOS DISSEI

CONSELHEIRO RELATOR TCMSP

MCM