TRIBUNAL DE CONTAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

@@NUMERO_ATO

Processo	-	TC/008729/2022 (Apensados: TC/008001/2022, TC/008002/2022, TC/008003/2022, TC/010189/2022, TC/010190/2022 e TC/010191/2022)
Interessada	-	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP/Fundo Municipal de Habitação – FMH
Objeto	-	Balanço referente ao exercício de 2021

6ª Sessão Extraordinária Não Presencial

BALANÇO. EXERCÍCIO 2021. COHAB SP. FMH. Prestação de contas. 1. Estimado no orçamento da COHAB/SP a arrecadação no montante de R$ 102,0 milhões, a previsão da despesa em R$ 159,8 milhões e um déficit orçamentário de R$ 57,8 milhões. LM 17.544/2020. 2. Para cobrir o déficit orçamentário previsto para o exercício foram transferidos, a título de subvenção econômica pela PMSP, o montante de R$ 51 milhões. 3. As principais entradas de recursos financeiros foram provenientes de repasse para desapropriação, levantamento de depósitos judiciais e recebimentos imobiliários e remunerações decorrente de prestação de serviços. 4. Do ponto de vista operacional, ressalta-se o não cumprimento das metas econômicas, financeiras e de investimentos com base no Plano Tático 2021/2022 do CDI 2017/2021. Além disso, dos 21 indicadores previstos apenas três foram alcançados com base no esperado para o exercício. 5. O levantamento de recursos relativos a depósitos judiciais, totalizaram R$ 38.896.580,39. 6. Os recebimentos imobiliários referem-se, principalmente, a prestações mensais de mutuários e amortizações parciais ou totais de saldos devedores. 7. Os gastos com folha de pagamento e encargos sociais totalizaram R$ 61.745.145,76, representando 31,14% das saídas de recursos e os pagamentos de serviços de terceiros somaram R$ 30.470.511,03. Em 2021 foram empregados R$ 50,5 milhões dos recursos do município no custeio de pessoal da COHAB. 8. 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. 9. No que tange a missão institucional da companhia, os apontamentos indicam que a COHAB/SP está cumprindo o seu objetivo social. 10. Destaca-se que os recebimentos de subvenções da PMSP evidenciam a incapacidade da COHAB/SP de gerar recursos operacionais próprios no desenvolvimento de suas atividades, caracterizando seu enquadramento como Empresa Estatal Dependente. 11. Em relação ao FMH, a auditoria não constatou distorções na conciliação dos recursos, porém na movimentação financeira foram feitas observações pontuais. 12. Cabe destacar que o FMH remunera a COHAB pela operacionalização do fundo, apesar desta ter sua folha de pagamentos custeada, na maior parte, pela PMSP. 13. O resultado contábil do FMH, apurado no exercício, foi negativo com prejuízos acumulados. 14. Quanto ao Capital Social não teve alteração em relação ao exercício de 2019. REGULARES excepcionalmente. ACOLHIDAS as infringências e as propostas de ciência. DETERMINAÇÃO. Reiteradas as DETERMINAÇÕES de exercícios anteriores. Votação unânime.

A C Ó R D Ã O

Vistos e relatados estes autos, que tratam do exame das Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP/Fundo Municipal de Habitação – FMH, relativas ao exercício financeiro 2021, dos quais é Relator o Conselheiro DOMINGOS DISSEI.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, em julgar excepcionalmente regulares as Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP e do Fundo Municipal de Habitação – FMH, relativas ao exercício financeiro 2021, ressalvadas as irregularidades objeto de determinação, bem como os atos não apreciados ou pendentes de julgamento.

ACORDAM, à unanimidade, quanto à Cohab-SP (peça 09 – RAF/2021), em acolher as infringências (item 5.1) relacionadas nos subitens 5.1.2.1 e 5.1.3-2 a 5.1.3-7, em acolher como "Determinação do Exercício 2021" (item 5.2) os apontamentos identificados nos subitens 5.2.1-1, em acolher as "Propostas de Ciência do Exercício 2021" (item 5.3) identificadas nos subitens 5.3.1-1 e 5.3.1-2, e em reiterar as "Determinações dos Exercícios de 1998 a 2015" (subitens 6.1 a 6.4, 6.7 a 6.10), consideradas não atendidas e que deverão ser objeto de análises futuras.

ACORDAM, à unanimidade, quanto ao FMH-SP (peça 10 – RAF/2021), em acolher as "Infringências do exercício 2021" (item 5.1) apontadas nos subitens 5.1.1-2 a 5.1.1-10, 5.1.1-12, 5.1.1-13 e 5.1.2-1 a 5.1.2-3, em acolher como "Determinação do Exercício 2021" (item 5.2) os apontamentos identificados nos subitens 5.2.1-1, 5.2.1-2, 5.2.2-1 a 5.2.2-4, 5.2.2-6 e 5.2.3-1, e em reiterar as "Determinações dos Exercícios 2000, 2004, 2009-2012, 2014, 2015 e 2016" (subitens 6.1 a 6.6, do item 6) consideradas não atendidas e que deverão ser objeto de análises futuras.

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

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

São Paulo, 25 de setembro de 2024.

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

/gc

Assinado digitalmente por ROBERTO TANZI BRAGUIM Data: 09/10/2024 16:15:02 -03:00
Assinado digitalmente por RICARDO EZEQUIEL TORRES Data: 09/10/2024 16:52:19 -03:00
Assinado digitalmente por JOAO ANTONIO DA SILVA FILHO Data: 10/10/2024 09:44:50 -03:00
Assinado digitalmente por EDUARDO TUMA Data: 11/10/2024 11:00:37 -03:00
Assinado digitalmente por DOMINGOS ODONE DISSEI Data: 16/10/2024 15:38:41 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

TC 008.729/2022

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

FUNDO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO – FMH

Processos: **TC nº 8.729/2022**[1]
Objeto: **BALANÇO DO EXERCÍCIO DE 2021**

Autoridade: **ALEXSANDRO PEIXE CAMPOS –** Diretor Presidente

JOSÉ RICARDO FRANCO MONTORO – Vice-Presidente

Relator: **Conselheiro DOMINGOS DISSEI**

Revisor: **Conselheiro RICARDO TORRES**

Gestão:

RELATÓRIO

1. INTRODUÇÃO

Cuida o presente da prestação de contas da **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP e do Fundo Municipal da Habitação - FMH**, relativo ao exercício de 2021. O presente relatório está consubstanciado no Relatório Anual de Fiscalização – RAF/2021, peças 9 (COHAB/SP) e peça 10 (FMH/SP), 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 2021.

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

[1] *Processos apensados: TC/008001/2022, TC/008002/2022, TC/008003/2022, TC/010189/2022, TC/010190/2022, TC/010191/2022.*

1.1 Prestação De Contas e Parecer Da Auditoria

O encaminhamento da documentação que compõe a prestação de contas ocorreu em 17.05.2022, conforme prazo estabelecido no artigo 74 do Regimento Interno deste Tribunal e artigo 48, inciso II, parágrafo 2º, da Lei Orgânica do Município.

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

Em 18.04.22, o Parecer do Conselho Fiscal e do Conselho 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, cuja aprovação ocorreu em 29.04.2022.

A empresa de auditoria Taticca Auditores Independentes apresentou seu parecer com a opinião de que as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo em 31 de dezembro de 2021, 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.

1.2 Destaques do Exercício

A Lei Orçamentária Anual nº 17.544/20 (LOA 2021) estimou para COHAB/SP receitas no valor de R$ 102.005.321,00, a previsão de despesas na ordem de R$ 159.831.942,00 e um *déficit* orçamentário de R$ 57.826.621,00.

Para cobrir esse *déficit* orçamentário previsto para 2021 foram transferidos a título de subvenção econômica pela PMSP o montante de R$ 51.200.000,00.

As principais entradas de recursos financeiros, representando mais de 90%, foram provenientes de repasse financeiro para desapropriação, levantamento de depósitos judiciais e recebimentos imobiliários e remunerações decorrente de prestação de serviços. As principais saídas de recursos financeiras, representado mais de 80%, foram a devolução de repasse para desapropriação, folha de pagamento e serviços de terceiros.

A COHAB/SP iniciou o exercício de 2021 com o saldo de caixa de R$ 65.080.070,82 e terminou com R$ 75.326.899,29, representando uma geração de caixa de R$ 10.246.828,47.

Salienta-se que essa geração de caixa ocorreu principalmente devido ao recebimento de recursos da PMSP e não da geração de caixa operacional da empresa.

Do ponto de vista operacional, ressalta-se o não cumprimento das metas econômicas, financeiras e de investimentos com base no Plano Tático 2021/2022 do CDI 2017/2021.

Além disso, dos 21 indicadores previstos no CDI 2017/2021 apenas três foram alcançados com base no esperado para o exercício.

Do ponto de vista contábil, salienta-se a não observância do item 6.1 da NBC TG Estrutura Conceitual no registro de bens destinados para a comercialização/estoques, assim como para apuração dos custos de comercialização na Demonstração do Resultado do Exercício.

Por fim, salienta-se também o registro inadequado de serviços relacionados à Parceria Público-Privada da Habitação no Balanço Patrimonial da empresa provocando uma superavaliação dos ativos e passivos.

2. GESTÃO FINANCEIRA (COHAB/SP) – peça 09/RAF

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

2.1 Fluxo de Caixa Gerencial no exercício de 2021

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

Quadro 1 - Fluxo de Caixa Gerencial — Em R$

Saldo em 31.12.20 (A)	**58.268.532,05**	
Principais Contas		
Entradas	**Valores**	**%**
Repasse Financeiro - Desapropriação de Imóveis	75.086.339,58	47,17
Levantamento de Depósitos Judiciais	38.896.580,39	24,43
Recebimentos Imobiliários	16.539.913,53	10,39
Remunerações da COHAB/SP	16.134.340,18	10,13
Outras entradas	9.946.720,24	6,25
Rentabilidade Financeira	2.589.541,65	1,63
TOTAL	**159.193.435,57**	**100,00**
Saídas	**Valores**	**%**
Devolução de repasse financeiro para desapropriação	75.086.339,58	37,86
Folha de Pagamento + Encargos	61.745.145,76	31,14
Serviços de Terceiros	30.470.511,03	15,37
Outras Saídas	14.879.145,98	7,50
Impostos e Contribuições	6.731.126,47	3,39
Transferências - Depósito Judicial	4.862.189,45	2,45
Retorno de Comercialização - FMH	4.538.970,42	2,29
TOTAL	**198.313.428,69**	**100,00**
Saldo antes dos Repasses da PMSP	**19.148.538,93**	
Subvenção Econômica da PMSP	**51.200.000,00**	
Saldo total após os Repasses da PMSP (B) em 31.12.21	**70.348.538,93**	
Recursos de Empresas Conveniadas e Órgãos Estatais	**9.651.244,64**	
Saldo total em 31.12.21	**79.999.783,57**	
Valores Bloqueados	**4.672.889,05**	
Saldo Disponível em 31.12.21	**75.326.894,52**	
Entrada/Saída Líquida de Caixa (B-A)	**12.080.006,88**	

Fonte: Gerência de Administração Financeira.
Saldo em 31.12.20: saldo excluindo todos os recursos gerenciados.
Saldo em 31.12.21: saldo com diferença de R$ 4,77 entre GAFIN e GCONT devidamente conciliada.

O montante depositado nas contas da COHAB/SP em 31.12.21 era de R$ 79.999.783,57. Desse valor, R$ 9.651.244,64 são recursos de empresas conveniadas e órgãos estatais

(SEHAB, CDHU, FMSAI, FUNDURB, SEME, SIURB, SPDA), restando R$ 70.348.538,93de saldo da empresa.

2.1.1. Principais Entradas

O consumo de caixa no exercício de 2021 foi de R$ 39.119.993,12 (Entradas – Saídas), os fluxos financeiros gerados pela atividade econômica da empresa em 2021 seriam insuficientes para a empresa conseguir honrar suas obrigações, necessitando de repasses financeiros da Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), a título de subvenção econômica, no valor de R$ 51.200.000,00 especialmente para o pagamento de despesas com a folha de pagamento e seus respectivos encargos.

Os repasses financeiros recebidos da PMSP, no montante de R$ 75.086.339,58, foram destinados para realização de desapropriação de imóveis. Esses recursos representaram aproximadamente 47% das entradas da empresa.

Os serviços de gestão na área de habitação de interesse social, prestados para o FMH, SPDA, CDHU e SEHAB, proporcionaram à COHAB/SP, a título de remuneração, o montante de R$ 16.134.340,18. Destaca-se que aproximadamente 90% desses ingressos são provenientes do FMH.

2.1.2. Principais Saídas

Os gastos com folha de pagamento e encargos sociais totalizaram R$ 61.745.145,76, representando 31,14% das saídas de recursos.

Os pagamentos de serviços de terceiros totalizaram R$ 30.470.511,03 e estavam compostos com serviços de segurança, despesas com água, energia elétrica, telefone, limpeza, locação de veículos, condomínio e serviços de informática.

As saídas de recursos das contas bancárias da COHAB/SP, em razão de depósitos e bloqueios judiciais, totalizaram R$ 16.103.409,39 no decorrer de 2020.

O repasse no montante de R$ 10.567.103,18 para a SEHAB, refere-se à devolução dos recursos da SEHAB gerenciados pela COHAB/SP no exercício de 2020.

Por fim, o montante de R$ 14.879.145,98 refere-se a diversos valores, tais como: despesas bancárias, seguro habitacional, devolução de entrada de financiamento, entre outros, que representaram menos de 7% do total das saídas de recursos, sendo assim, menos representativos dentro do exercício de 2021.

Foram verificadas as conciliações dos saldos das contas bancárias da COHA/SP com os balancetes contábeis, as quais não evidenciaram divergências.

A seguir, demonstra-se a composição das **Fontes e Usos da COHAB/SP**, apresentada no Anexo da Lei Orçamentária de 2021, comparando-a com os pagamentos conforme registrados na execução orçamentária ao longo do exercício.

Quadro 2 – Fontes e Usos — Em R$

Fontes	Orçado	Arrecadado	%
Receitas Correntes	**55.466.577,00**	**42.032.037,82**	**75,78**
Receita Patrimonial	14.083.428,00	23.083.719,52	163,91
Receita de Serviços	410.400,00	588.849,10	143,48
Outras Receitas Correntes	1.604.975,00	2.293.989,36	142,93
Receitas de Serviços/Outras Receitas Intraorçamentária	39.367.774,00	16.065.479,84	40,81
Receitas de Capital	**46.538.744,00**	**30.451.734,28**	**65,43**
Alienação de Bens	36.000.000,00	-	-
Amortização de Empréstimos	10.112.244,00	9.841.374,11	97,32
Outras Receitas de Capital	0,00	20.610.360,17	-
Transferência de Capital	426.500,00	-	-
Déficit Orçamentário	**57.826.621,00**	**51.200.000,00**	**88,54**
Total de Entradas	**159.831.942,00**	**123.683.772,10**	**77,38**
Usos	**Orçado**	**Pago**	**%**
Despesas Correntes	**99.385.431,00**	**78.942.031,03**	**79,43**
Administração da Carteira Imobiliária	23.553.252,00	10.282.004,51	43,65
Administração da Unidade	68.206.290,00	62.669.143,09	91,88
Manutenção de Unidades Habitacionais	4.757.394,00	3.671.720,07	77,18
Manutenção e Operação de Sistemas de Informação e Comunicação	2.868.495,00	2.319.163,36	80,85
Despesas de Capital	**60.446.511,00**	**21.938.677,73**	**36,29**
Administração da Unidade	2.089.886,00	1.382.881,90	66,17
Ampliação, Reforma e Requalificação de Unidades Habitacionais	15.909.465,00	295.366,25	1,86
Aquisição de Materiais, Equipamentos e Serviços de Informação e Comunicação	2.463.105,00	410.991,42	16,69
Construção de Unidades Habitacionais	15.393.965,00	-	-
Parceria Público Privada - Habitação	2.000,00	-	
Reforma de Cingapura e Prédios antigos da COHAB na Cidade São Paulo	100.000,00	-	-
Regularização Fundiária	24.488.090,00	19.849.438,16	81,06
Total de Saídas	**159.831.942,00**	**100.880.708,76**	**63,12**

Fonte: Gerência de Administração Financeira, LOA 2021 e Ábaco em 07.07.22.

Em relação às Fontes, na categoria econômica Receitas Correntes ocorreu uma realização de 75,78% do previsto, decorrente da prestação de serviços para outros órgãos da administração municipal.

Em relação aos Usos, na categoria econômica Despesas Correntes houve pagamento de 87,46% do orçado, com destaque nominal para os R$ 60.804.896,96 pagos dos R$ 64.035.806,00 previstos para a Administração da Unidade.

Já nas Despesas de Capital houve pagamento de 36,29% do orçado. Destaca-se a ação Regularização Fundiária – Programa de Metas 18.a na qual, dos R$ 24.488.090,00 previstos para serem investidos, foram pagos apenas 81,06%.

Por fim, para cobrir o ***déficit*** **orçamentário** aprovado na LOA 2021, de R$ 57.826.621,00, foram transferidos a título de subvenção pela PMSP, o montante de R$ 51.200.000,00, a não inclusão da subvenção no orçamento da empresa, infringe o § 1º, do artigo 11, da Lei Federal nº 4.320/64 (Infringência 6.1.2.2.).

Diante destes dados, verifica-se uma falta de conexão entre o orçamento aprovado e a realidade operacional da COHAB/SP, indicando falhas no planejamento e/ou na execução das ações aprovadas.

3. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

3.1. Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

A empresa apresentou Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis relativas ao exercício findo em 31.12.21, no entanto ressalta-se que não foram suficientes para a compreensão de todos os dados relevantes dos demonstrativos contábeis da empresa, conforme relatos nos subitens 3.2.1.2.1.7, 3.2.2.1.7, 3.2.2.2.5. e 3.2.2.2.6. (Infringência 5.1.3.1.) do RAF/2021.

3.2. Balanço Patrimonial (BP)

A composição do Balanço Patrimonial, conforme publicação da COHAB/SP, dos exercícios de 2020 e 2021, está apresentada no Quadro 3, da seguinte forma:

Quadro 3 - Balanço Patrimonial — Em R$

ATIVO	2021	2020
CIRCULANTE	**96.792.282,59**	**84.606.692,00**
Caixa e equivalente de caixa	75.326.899,29	65.080.070,82
Prestações a Receber	5.228.628,72	2.480.936,71
Contas a Receber	15.153.893,09	10.549.731,01
Outras Contas a Receber	1.073.490,70	6.490.342,73
Despesas Antecipadas	9.370,79	5.610,73
NÃO CIRCULANTE	**579.525.080,39**	**505.295.619,88**
Realizável a Longo Prazo	495.854.367,57	427.049.558,25
Mutuários a Receber	192.540.651,35	185.673.848,88
FCVS a Receber	16.546.107,79	15.615.916,62
Bens Destinados para Comercialização	18.870.701,42	31.937.447,32
Projetos em Fase de Desenvolvimento	23.348.034,90	20.426.680,79
Terrenos Destinados a Edificações ou Urbanizações	1.099.775,44	1.099.775,44
Desapropriação em Andamento	189.520.246,25	129.739.036,66
Parceria Público Privada - PPP	13.161.734,92	4.788.546,03
Outras Contas a Receber	40.767.115,50	37.768.306,51
Investimentos	80.374.358,96	75.136.749,70
Imobilizado	2.927.728,36	2.757.291,15
Intangível	368.625,50	352.020,78
TOTAL DO ATIVO	**676.317.362,98**	**589.902.311,88**
PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**2021**	**2020**
CIRCULANTE	**129.095.257,36**	**134.840.518,00**
Fornecedores e Empreiteiras	6.053.009,22	4.807.776,72
Impostos e Contribuições Sociais	4.665.743,41	4.168.716,93
Recebimentos para Amortização de Dívida	74.954.033,63	71.321.627,38
Seguros a Pagar	126.176,27	73.741,49
Créditos a Repassar	7.950.595,64	7.926.747,89
Outras Contas a Pagar	20.980.780,48	15.810.878,88
Subvenções Recebidas para Investimentos	9.174.664,64	12.500.000,00
Provisão para Contingências	5.190.254,07	18.231.028,71
NÃO CIRCULANTE	**113.189.105,21**	**304.884.847,81**
Tributos a Pagar	24.684.698,60	34.628.299,96
Valores a Repassar	59.333,10	3.448.059,17
Parceria Público Privada - PPP	13.161.734,92	-
Provisão para Contingências	11.380.151,54	203.707.402,71
Impostos Diferidos	63.787.547,05	62.787.205,97
Receitas de Exercícios Futuros	115.640,00	313.880,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**434.033.000,41**	**150.176.946,07**
Capital Social	898.694.716,14	898.694.716,14
Reserva de Reavaliação	35.172.415,62	35.172.415,62
Prejuízos Acumulados	(499.834.131,35)	(783.690.185,69)
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**676.317.362,98**	**589.902.311,88**

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/SP – 2021.

3.2.1. Ativo

3.2.1.1. Ativo Circulante

Os direitos realizáveis no curso do exercício social subsequente e as aplicações de recursos em despesas do exercício seguinte constam dos registros do Ativo Circulante no montante de R$ 96.792.282,59, com destaque para as seguintes contas:

- **Caixa, Bancos** Conta Movimento e Aplicações Financeiras.
- **Prestações a Receber** – composto pela projeção das prestações a receber de mutuários de unidade habitacionais, no valor de R$ 5.228.628,72.
- **Contas a Receber** - composto pela remuneração da COHAB/SP como agente operador do Fundo Municipal de Habitação/FMH e valores decorrentes das permissões de uso e título oneroso.
- **Adiantamento** – referem-se a adiantamento de férias aos funcionários da empresa.
- **Outras contas a Receber** – referem-se a valores de tributos a recuperar/compensar.

3.2.1.2. Ativo Não Circulante

Os direitos realizáveis após o término do exercício seguinte, assim como os derivados de vendas, adiantamentos ou empréstimos a sociedades coligadas ou controladas, diretores, acionistas ou participantes no lucro da companhia, que não constituírem negócios usuais na exploração do objeto da companhia, registravam o montante de R$ 579.525.080,39, composto com as seguintes contas:

- **Mutuários a Receber –** composto com os valores a receber de mutuários adquirentes de unidades habitacionais pelos seus valores de custo acrescidos de atualização monetária e ajustados ao valor presente, no valor de montante de R$ 192.540.651,35.
- **FCVS a Receber -** representa os valores a receber do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), provenientes de saldos residuais de contratos de financiamento de mutuários com a dívida quitada, no montante de R$ 16.546.107,79.

A carteira imobiliária da COHAB/SP possui 2.386 contratos com cobertura do FCVS, sendo 2.177 créditos habilitados e 209 créditos não habilitados, não havendo contrato ativo no cadastro sem evento caracterizado.

Segundo a COHAB/SP, os recursos provenientes desses contratos, conforme a Lei Federal nº 10.150/00, serão transformados em títulos de créditos com a finalidade específica de quitação de empréstimos e financiamentos contraídos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

- **Bens Destinados para Comercialização** – composta com os custos dos empreendimentos ainda não comercializados ou retomados para serem comercializados. Segundo a COHAB/SP está ocorrendo a padronização dos

critérios para formação do custo dos bens destinados à comercialização, inclusive com a implantação de sistemas informatizados de controles de gastos, o saldo somava R$ 18.870.701,42.

- **Projetos em Fase de Desenvolvimento -** registra os custos dos empreendimentos habitacionais de interesse social em produção. No encerramento do exercício de 2021 havia dois empreendimentos em andamento: Parque das Flores e Vila Nascente - AMAI, no montante de R$ 23.348.034,90.
- **Terrenos Destinados a Edificação ou Urbanização** – composta por valores relativos a áreas desapropriadas, adquiridas ou recebidas em doação, destinadas para futura utilização no atendimento da política habitacional da COHAB/SP, com o registro de R$ 1.099.775,44.
- **Desapropriações em Andamento –** composta por valores desembolsados pela COHAB/SP para indenização em processos de desapropriação de áreas, nos quais não há decisão judicial transitada em julgado, e que poderão ser incorporados aos terrenos após avaliação de viabilidade do empreendimento. No encerramento do exercício de 2021 apresentou o saldo de R$ 189.520.246,25 e 55 desapropriações em andamento.
- **Parceria Público-Privada (PPP**) – verificou-se o registro no patrimônio da empresa de serviços de execução de ciclovia e ciclofaixa nas regiões da PPP e pagamentos ao Consorcio Habita Brasil que não atendem aos critérios para reconhecimento de ativos, estabelecidos nos subitens 4.3 e 4.4 da NBC TG Estrutura Conceitual.
- **Investimentos -** Representam as participações permanentes em outras sociedades e os direitos de qualquer natureza, e que não se destinem à manutenção da atividade da companhia ou da empresa. Estava registrado o saldo de R$ 80.374.358,96, por dois terrenos zona leste da cidade de São Paulo. Registra, ainda, as lojas e salas comerciais dos conjuntos habitacionais no valor de R$ 67.518,32 e investimentos em outras sociedades no valor de R$ 3.828,86.
- I**mobilizado –** o saldo somava R$ 2.927.728,36 e representa os direitos que tenham por objeto bens destinados à manutenção das atividades da companhia ou exercidos com essa finalidade, inclusive os decorrentes de operações que transfiram à companhia os benefícios, riscos e controle desses bens.
- **Intangível -** representa os direitos que tenham por objeto bens incorpóreos destinados à manutenção ou exercidos com essa finalidade, inclusive o fundo de comércio adquirido. No final de 2021, apresentou o saldo de R$ 368.625,50, referente, principalmente, a licenças de uso de softwares.

3.2.2. Passivo e Patrimônio líquido

Compreende as obrigações e exigibilidades para com terceiros, derivadas de eventos já ocorridos, cujas liquidações resultem em saídas de recursos e, ainda, o capital próprio da empresa.

3.2.2.1. Passivo Circulante

Constituído pelas obrigações com vencimento no exercício seguinte, apresentava, em 31.12.21, o valor total de R$ 129.095.257,36, com a seguinte composição:

Quadro 8 - Passivo Circulante — Em R$

Contas	Valor
Fornecedores e Empreiteiras	6.053.009,22
Impostos e Contribuições Sociais	4.665.743,41
Recebimentos para Amortização de Dívida	74.954.033,63
Seguros a Pagar	126.176,27
Créditos a Repassar	7.950.595,64
Outras Contas a Pagar	20.980.780,48
Subvenções Recebidas para Investimentos	9.174.664,64
Provisão para Contingências	5.190.254,07
Total	**129.095.257,36**

Fonte: Balancete – dezembro/21.

- **Fornecedores e Empreiteiras** - Registra as obrigações a pagar aos prestadores de serviços, fornecedores e empreiteiros, as cauções depositadas como garantia contratual por prestadores de serviços e permissionários e, as retenções contratuais por pendências nas respectivas execuções. Em 31.12.21 estava composto pelas cauções, prestadores de serviços, empreiteiros e fornecedores e somavam o saldo de R$ 6.053.009,22.
- **Impostos e Contribuições sociais –** registrava o montante de R$ 4.665.743,41e estava incluído valores ao INSS sobre folha de pagamento e ao Imposto de Renda sobre a folha de pagamento.
- **Recebimento para Amortização de Dívidas –** o saldo somava R$ 74.954.033,63 composto por valores recebidos, periodicamente, dos permissionários e/ou mutuários (promitentes compradores), a título de antecipação de financiamento habitacional, enquanto o imóvel está pendente de regularização imobiliária ou não se enquadrou nos critérios para financiamento.
- **Seguros a Pagar** – composto pelos valores dos prêmios de seguro a pagar para cobertura dos diversos tipos de sinistro envolvendo a carteira imobiliária da COHAB/SP, os valores do seguro do ativo imobilizado da empresa e o seguro de vida dos funcionários somavam R$ 126.176,27.
- **Créditos a Repassar –** registra os valores de recursos gerenciados pela COHAB/SP que são recebidos e, posteriormente, repassados aos respectivos órgãos e entidades, apresentava o montante de R$ 7.926.747,89.
- **Outras Contas a Pagar** – o saldo totalizou R$ 20.980.780,48 e estavam registrados, principalmente, pagamentos a efetuar a prestadores de serviços e

obrigações trabalhistas da empresa, como salários, encargos sociais e férias de seus funcionários (R$ 4.890.375,54).

- **Subvenções Recebidas para Investimentos -** O montante de R$ 9.174.664,64 refere-se à subvenção para investimentos repassada pela PMSP em 2019, a ser utilizada na aquisição de imóvel por desapropriação para a construção de unidades habitacionais de interesse social.
- **Provisão para Contingências** – estava composto pelos valores das ações judiciais cíveis, fiscais e trabalhistas no curso normal das operações da COHAB/SP, classificados como prováveis perdas. O montante classificado no curto prazo, até o término do exercício de 2022, totalizava R$ 5.190.254,07 ao final de 2021, com destaque para as ações cíveis representando 98,80% de todo o montante.

3.2.2.2. Passivo Não Circulante

O Passivo Não Circulante, constituído pelas obrigações e encargos estimados, com prazos de vencimento posteriores ao término do exercício social seguinte, apresentava, o montante de R$ 113.189.105,21 com a seguinte composição:

Quadro 9 - Passivo Não Circulante — Em R$

Contas	Valor
Tributos a Pagar	24.684.698,60
Valores a Repassar	59.333,10
Parceria Público Privada - PPP	13.161.734,92
Provisão para Contingências	11.380.151,54
Impostos Diferidos	63.787.547,05
Receitas de Exercícios Futuros	115.640,00
Total	**113.189.105,21**

Fonte: Balancete – dezembro/21.

Destacam-se as seguintes contas:

- **Tributos a Pagar -** composto por valores devidos pela COHAB/SP referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) de exercícios anteriores, de terrenos localizados na Região Metropolitana de São Paulo com situações diversas e complexas quanto à posse, no montante de R$ 24.684.698,60.
- **Valores a Repassar –** o saldo totalizava R$ R$ 59.333,10 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.
- **Provisão para Contingências** - apresentava o montante de R$ 11.380.151,84, referente as ações classificadas como prováveis perdas no curso normal das operações da empresa.
- **Impostos Diferidos** – composto com os tributos calculados sobre as receitas de comercialização, reconhecidas pelo regime de competência com o saldo de R$ 63.787.547,05.

- **Receitas de Exercícios Futuros** - registrava a remuneração recebida antecipadamente pela COHAB/SP, referente às concessões da folha de pagamento e da carteira bancária à Caixa Econômica Federal, no montante de R$ 115.640,00.

3.2.2.3. Patrimônio Líquido

Em 31.12.21, o PL da COHAB/SP totalizava R$ 434.033.000,41, com a seguinte composição:

Contas	Valor
Capital Social	898.694.716,14
Reserva de Reavaliação	35.172.415,62
Prejuízos Acumulados	(499.834.131,35)
Total	**434.033.000,41**

Fonte: Balancete – dezembro/21.

- **Capital Social** - O valor do capital social da COHAB/SP não teve alteração em relação à 31.12.20, permanecendo com saldo de R$ 898.694.716,14.
- **Reserva de Reavaliação** - A conta "Reserva de Reavaliação" também não apresentou movimentação no exercício de 2021, permanecendo com o saldo de R$ 35.172.415,62.
- **Prejuízos Acumulados** – Segundo o Demonstrativo de Resultados do Exercício, apresentou redução dos prejuízos acumulados de exercícios anteriores, de R$ 783.690.185,69 para R$ 499.834.131,35, em virtude do lucro no exercício de 2021 no valor de R$ 283.856.054,34.

3.3. Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL)

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido fornece a movimentação ocorrida nas contas que compõem o Patrimônio Líquido da entidade ao longo dos dois últimos exercícios. Apresenta-se, a seguir, essa demonstração relativa ao exercício de 2021 da COHAB/SP.

Descrição	Capital Social	Reserva de Reavaliação	Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2.019	**898.694.716,14**	**35.172.415,62**	**(653.464.462,82)**	**280.402.668,94**
Prejuízo do Exercício	-	-	(130.225.722,87)	**(130.225.722,87)**
Saldos em 31 de dezembro de 2.020	**898.694.716,14**	**35.172.415,62**	**(783.690.185,69)**	**150.176.946,07**
Lucro do Exercício	-	-	283.856.054,34	**283.856.054,34**
Saldos em 31 de dezembro de 2.021	**898.694.716,14**	**35.172.415,62**	**(499.834.131,35)**	**434.033.000,41**

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/SP – 2021.

As Mutações do Patrimônio Líquido apresentada pela COHAB/SP, relativa ao exercício de 2021, 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.

3.4 Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC)

A Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) evidencia as entradas e saídas de recursos do Caixa e dos Equivalentes de Caixa da entidade.

Quadro 13 - Demonstração dos Fluxos de Caixa — Em R$

Descrição	2021	2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimentos de vendas	26.529.374,63	45.591.718,98
Recebimentos de prestações e outros - convênios	6.458.048,99	12.475.595,08
Recebimentos de prestações e outros - SPDA/PMSP	9.059.061,19	3.456.262,60
Recebimentos de rendimentos de aplicações financeiras	3.095.483,89	2.539.438,16
Recebimentos por levantamentos de depósitos judiciais	38.664.577,93	889.073,78
Créditos Fiscais (Saldo Negativo de IRPJ - utilizados em compensação)	7.294.431,21	7.294.179,80
Outros recebimentos	2.179.194,36	1.150.444,82
Desbloqueios Judiciais	945.188,96	1.913.893,50
Recebimentos de subvenção para investimentos	-	81.339.764,98
Recebimentos de recursos de órgãos municipais - NRT	61.844.301,66	23.781.128,89
Recebimentos de Recursos FMH - Lei Municipal nº 11.632/94	-	-
Recebimentos de Recursos para a PPP - NRT	13.161.734,91	-
(-) Pagamentos de salários	(55.290.875,43)	(51.125.890,59)
(-) Pagamentos de tributos incidentes sobre vendas	(4.216.367,19)	(4.143.243,79)
(-) Pagamentos de despesas operacionais	(47.791.550,35)	(44.404.199,56)
(-) Pagamentos de processos judiciais contingenciados ou não	(732.566,76)	(130.407,64)
(-) Pagamentos de depósitos judiciais	(631.257,10)	(412.201,82)
(-) Pagamentos de despesas antecipadas	(29.399,75)	(25.509,69)
(-) Retenções de IRRF s/aplicações financeiras	(497.421,12)	(500.168,58)
(-) Pagamentos de prestações recebidas e demais gastos - convênios - retornos	(8.512.215,79)	(13.269.233,54)
(-) Pagamentos de gastos de responsabilidade da SPDA/PMSP	(8.358.440,11)	(3.102.203,89)
(-) Deduções e demais despesas relativas aos recebimentos de vendas	(266.732,71)	(473.492,74)
(-) Pagamentos de antecipação de imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro	-	-
(-) Pagamentos de amortizações extraordinárias à CEF	(69.172,75)	(129.467,59)
(-) Bloqueios judiciais	(5.471.458,74)	(3.464.077,64)
(-) Retenções de tributos	(420,93)	(57.721,11)
(-) Aquisições de terrenos/desapropriações de Imóveis	(48.306,93)	(22.619.858,89)
(-) Aquisições/desapropriações - NRT	(61.844.301,66)	(23.781.128,89)
(-) Demais custos para formação de estoques	(2.845.949,40)	(4.112.145,42)
(-) Devolução de recursos ao acionista controlador relativos à subvenção para investimentos	-	(75.023.156,66)
(-) Repasses de recursos da PPP - NRT	(13.161.734,91)	-
(-) Pagamentos de obras e reformas - NRT	-	-
Caixa Consumido na Atividade Operacional	**(40.536.773,90)**	**(66.342.607,45)**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Recebimentos de recursos do acionista controlador	51.200.000,00	33.333.682,00
Caixa Gerado na Atividade de Financiamento	**51.200.000,00**	**33.333.682,00**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
(-) Aquisições de imobilizados e intangíveis	(416.397,63)	(87.973,90)
Caixa Consumido na Atividade de Investimento	**(416.397,63)**	**(87.973,90)**
VARIAÇÃO DO DISPONÍVEL NO PERÍODO	**10.246.828,47**	**(33.096.899,35)**
SALDOS NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	**65.080.070,82**	**98.176.970,17**
SALDOS NO FINAL DO EXERCÍCIO	**75.326.899,29**	**65.080.070,82**

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/SP – 2021.

O caixa consumido nas atividades operacionais da empresa foi de R$ 40.536.773,90, tendo como principais desembolsos: pagamento de salários (R$ 55.290.875,43), dispêndios com despesas operacionais (R$ 47.791.550,35) e desapropriações (R$ 61.844.301,66).

Já as principais entradas de recursos operacionais foram o recebimento de vendas, no valor de R$ 26.529.374,63, recebimentos de levantamentos de depósitos judiciais, no valor de R$ 38.664.577,93 e o recebimento de recursos municipais para desapropriações, no valor de R$ 61.844.301,66. Destaca-se que tais recebimentos não foram suficientes para gerar caixa operacional para empresa no exercício de 2021.

O caixa gerado nas atividades de financiamento foi exclusivamente do recebimento de R$ 51.200.000,00 da PMSP a título de subvenção econômica para a COHAB/SP.

A COHAB/SP iniciou o exercício de 2021 com o saldo de caixa de R$ 65.080.070,82 e terminou com R$ 75.326.899,29, representando uma geração de caixa de R$ 10.246.828,47. Salienta-se que essa geração de caixa ocorreu principalmente devido ao recebimento de recursos da PMSP e não da geração de caixa operacional da empresa.

Destaca-se que os recebimentos de subvenções da PMSP (R$ 53.734.374,99 em 2019, R$ 33.333.682,00 em 2020 e R$ 51.200.000,00 em 2021) evidenciam a incapacidade de a COHAB/SP gerar recursos operacionais próprios no desenvolvimento de suas atividades, caracterizando seu enquadramento como Empresa Estatal Dependente.

3.5 Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

A DRE, em 2021 apresentava de forma resumida, as operações realizadas pela empresa no exercício atual, e no anterior.

Composição	2021	2020
RECEITA OPERACIONAL	**30.247.186,59**	**22.329.117,97**
De Produção	2.372.246,72	68.174,19
De Comercialização	9.044.791,38	992.787,54
De Gestão de Crédito	18.830.148,49	21.268.156,24
(-) CUSTO DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	**(4.291.309,57)**	**(2.548.625,96)**
De Produção	-	-
De Comercialização	(1.758.457,00)	(47.600,60)
De Gestão de Crédito	(2.532.852,57)	(2.501.025,36)
(=) LUCRO OPERACIONAL BRUTO	**25.955.877,02**	**19.780.492,01**
(+) RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	**231.790.507,93**	**(150.193.927,45)**
Pessoal e Encargos Sociais	(64.353.398,81)	(67.603.935,27)
Serviços de Terceiros	(40.287.704,05)	(23.766.214,77)
Despesas de Materiais	(215.358,86)	(188.894,08)
Tributárias	(1.552.084,15)	(457.853,52)
Outras Receitas e Outras Despesas	338.199.053,80	(58.177.029,81)
(=) RESULTADO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	**257.746.384,95**	**(130.413.435,44)**
(+) RECEITAS E (DESPESAS) FINANCEIRAS	**26.109.669,39**	**187.712,57**
Resultado Financeiro Líquido	26.109.669,39	187.712,57
(=) RESULTADO LUCRO/(PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	**283.856.054,34**	**(130.225.722,87)**

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/SP – 2021.

O subgrupo de contas de Receita Operacional, dividido entre Receitas de Produção, Receitas de Comercialização e Receitas de Gestão de Crédito apresentou um acréscimo em relação ao exercício de 2020 de 35,46%, totalizando o montante líquido de R$ 30.247.186,59.

Destaca-se o acréscimo de 811,05% das Receitas de Comercialização em relação ao exercício anterior, principalmente devido ao retorno das atividades após o forte impacto causado pela Pandemia de COVID-19 no exercício de 2020.

O subgrupo de contas de Custos das Atividades Operacionais totalizou o montante líquido de R$ 4.291.309,57, composto pelos Custos de Produção, de Comercialização e de Gestão de Crédito.

A COHAB/SP não apurou custos de Produção no exercício de 2021, o que evidencia infringência aos itens 2.12 a 2.19 da NBC TG Estrutura Conceitual do CFC, por não retratar fidedignamente as informações financeiras.

Lucro Operacional Bruto

O Lucro Operacional Bruto apurado foi de R$ 25.955.877,02, uma vez que a Receita Operacional, no valor de R$ 30.247.186,59, foi maior que os Custos das Atividades Operacionais, que somaram R$ 4.291.309,57.

Resultado Financeiro Líquido

A rubrica Resultado Financeiro Líquido apresentou o saldo positivo de R$ 26.109.669,39 ao final do exercício 2021. Foram geradas receitas financeiras de R$ 46.495.155,89 e despesas financeiras de R$ 20.385.486,50.

O Resultado do Exercício de 2021 da COHAB/SP apresentou um lucro de R$ 283.856.054,34, uma vez que, apurado o Lucro Operacional Bruto de R$ 25.955.877,02, foram adicionadas as Receitas e Despesas Operacionais, no valor positivo de R$ 231.790.507,93 e o Resultado Financeiro Líquido, no valor positivo de R$ 26.109.669,39.

3.6 Demonstração do Resultado Abrangente (DRA - COHAB/SP)

A empresa elaborou a DRA do período, conforme segue:

Descrição	2021	2020
(=) LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	283.856.054,34	(130.225.722,87)
Itens que poderão ser reclassificados para o resultado		
Resultados não realizados da reserva de reavaliação		
Reconhecidos no Patrimônio Líquido	35.172.415,62	35.172.415,62
Ajustes de exercícios anteriores		
Efeitos de correções e mudanças de políticas contábeis		
Reconhecidos no Patrimônio Líquido	-	97.208.938,90
Outros resultados abrangentes	**35.172.415,62**	**132.381.354,52**
(=) Resultado Abrangente Total	**319.028.469,96**	**2.155.631,65**
Resultado abrangente atribuível aos:		
Acionistas da COHAB	**319.028.463,43**	**2.155.631,61**
Acionistas não controladores	**6,53**	**0,04**
(=) RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	**319.028.469,96**	**2.155.631,65**

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/SP – 2021.

Segundo a auditoria, foram somados ao Lucro apurado em 2021 de R$ 283.856.054,34 os resultados não realizados da reserva de reavaliação reconhecida no Patrimônio Líquido de R$ 35.172.415,62 indicando um Resultando Abrangente de R$ 319.028,469,96, ou seja, um resultado além das receitas e despesas da empresa.

3.7 Índices Econômico-financeiros

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

- **Participação de Capitais de Terceiros** - O grau de endividamento da empresa passou de 2,93 em 2020 para 0,56 em 2021, indicando uma redução ao capital de terceiros.
- **Imobilização do Patrimônio Líquido -** O índice apurado em 2021 de 0,19 demonstra que 19% do Patrimônio Líquido está aplicado no Ativo Não Circulante (Investimento + Imobilizado).
- **Perfil de Endividamento –** Em 2021, para cada R$ 1,00 de dívidas totais com terceiros, R$ 0,53 eram de Curto Prazo e R$ 0,47 de Longo Prazo.
- **Índices de Liquidez Imediata** – O índice de 0,58 apurado em 2021, indica que a empresa dispõe de R$ 0,58 em caixa para pagar cada R$ 1,00 em dívidas de curto prazo com terceiros, ou seja, permanece sem ter condições de arcar com suas obrigações de curto prazo com terceiros, contando apenas com suas disponibilidades.
- **Solvência Geral –** Este índice demonstra a capacidade de a Companhia honrar seus compromissos de médio e longo prazo. Em 2021 a empresa tinha à disposição R$ 2,79 no ativo total para **pagar** cada R$ 1,00 de dívidas totais com terceiros.
- **Rentabilidade dos Serviços –** A COHAB/SP obteve lucro no exercício de 2021 de R$ 283.856.054,34, resultando no índice de 9,38 de rentabilidade de seus serviços em relação à Receita Operacional Líquida do exercício.

4. DESEMPENHO OPERACIONAL

A essa auditoria analisou o desempenho da COHAB/SP com base em instrumentos de planejamento da empresa formalizados ou autorizados externamente (PPA, LOA, CDI, Programa de Metas, entre outros), sendo apurado falta de identificação no planejamento próprio (planejamento interno) da COHAB/SP prevendo objetivos, indicadores de desempenho, metas, entre outros instrumentos de planejamento.

4.1 Desempenho com base nas metas estabelecidas no CDI 2017/2021

O Compromisso de Desempenho Institucional 2017/2021, com vigência até 31.12.2021, estabeleceu indicadores e metas para permitir a avaliação do desempenho da empresa, conforme metas, indicadores e objetivos estratégicos constantes do Plano Estratégico e Plano Tático.

Conforme destacou a auditoria no CDI 2017/2021 há falta de segregação de objetivos, metas e indicadores específicos e individualizados da COHAB/SP e do FMH.

Em relação ao **Plano Estratégico** a COHAB/SP apresenta as seguintes definições orientadoras:

Visão: Ser referência nacional para moradia popular e urbanização, tornando-se uma empresa participativa no combate do déficit habitacional no município de São Paulo.

Missão: Promover soluções de moradias populares e de urbanização para melhorar a qualidade de vida em São Paulo.

No exercício de 2021 não houve a revisão dos objetivos estratégicos.

Ainda, no CDI 2017/2021 foi estabelecido o **Plano Tático** para o biênio 2017/2018; posteriormente foi elaborado um novo Plano Tático para 2019/2020 e atualmente está em vigor a Plano tático para 2021/2022 para os seguintes itens:

- **Resultado Econômico:** A meta estabelecida foi de um Resultado Operacional Bruto de R$ 10.028 mil, enquanto o realizado foi de R$9.772 mil no exercício. Conclui-se, portanto, que a meta inferior à estabelecida.
- **Resultado Financeiro:** Foi estabelecida como meta um Fluxo de Caixa Positivo de R$0,57 mil. O Resultado apurado do Fluxo de Caixa foi negativo em R$ 179,47 mil. Conclui-se, portanto, que a meta não foi atingida.
- **Política de Pessoal**: A meta para o quantitativo de pessoal era 345 funcionários e com a utilização de recursos no valor de R$ 73.924 mil. A empresa contava com 339 funcionários, ou seja, estava dentro do limite quantitativo previsto. As metas de pessoal em 2021 foram atingidas.
- **Plano de Investimentos:** foram estabelecidas as seguintes metas.

Investimentos	Meta 2021 - R$ Mil	Realizado em 2021 - R$ Mil	% Realizado em relação ao projetado 2021
Digitalização do acervo documental e arquivo da Companhia	3.000,00	897,00	29,90
Aquisição de Mobiliário	300,00	39,00	13,00
Aquisição de Equipamentos de T.I. (Micros, Switch, Módulos, Firewall, Racks, nobreak, Monitores, Storage e Servidores)	1.534,38	420,00	27,37
Licenças de software (Antivírus, Firewall, Georeferenciamento, Windows, Exchange, Office, ADOBE e AutoCad)	1.928,72	57,00	2,96
Produção de 91 novas unidades habitacionais	8.145,59	1.867,50	22,93
Produção de 728 novas unidades habitacionais	49.515,13	-	-
Projeto executivo de 23 empreendimentos	8.203,13	-	-

Fonte: COHAB/SP.

Como em 2020, nenhuma das metas de investimentos foi atingida, tal fato foi justificado em virtude da pandemia do Coronavírus (Covid-19 / Sars-CoV-2).

- **Produtos:** foram estabelecidas as seguintes metas para 2021:

Produtos	Meta 2021 R$ Mil	Realizado em 2021 R$ Mil	% Realizado em relação ao projetado 2021
Plano de Trabalho Técnico Social (PTTS) - (PMCMV)	426,50	-	-
Projeto Locação Social: "Educação Financeira e Social"	400,00	-	-
Regularização fundiária no Parque das Flores	1.000,00	-	-
Manutenção de unidade habitacional	3.232,67	3.870,44	119,73
Manutenção de unidade habitacional	3.992,07	5.617,82	140,72
AVCB (Auto de vistoria do Corpo de Bombeiros)	14.363,03	19.849,44	138,20
AVCB (Auto de vistoria do Corpo de Bombeiros)	4.644,00	34.165,17	735,68
Viabilização de Novas Unidades Habitacionais	12.036,39	-	-
Viabilização de Novas Unidades Habitacionais	12.563,81	197,73	1,57

Fonte: COHAB/SP.

Segundo a COHAB/SP, o "Plano de Trabalho Técnico Social (PTTS) - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)" não foi realizado, vez que o empreendimento está invadido, aguardando reintegração de posse pela CEF.

O produto "Projeto Locação Social: 'Educação Financeira e Social'", foi cancelado e o produto "Regularização Fundiária no Parque das Flores" foi suspenso por decisão da Diretoria da empresa.

Os produtos "Manutenção de Unidade Habitacional" e "AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros)" tiveram execução acima do previsto.

Os produtos para "Viabilização de Novas Unidades Habitacionais", ficaram prejudicados em virtude das ações de desapropriação no TJSP.

- **Indicadores:** foram estabelecidas as seguintes metas.

Dos 21 (vinte e um) indicadores para o exercício de 2021 apenas 3 (três) atingiram a meta, com destaque para o indicador "Tarifa Social", que consiste em auxiliar as famílias a obter junto à SABESP a tarifa social da conta de água.

O indicador "Projeto Social COHAB Por Elas" foi cancelado e mais 8 (oito) indicadores não apresentaram execução no exercício de 2021, com destaque para os projetos "Renegociação / Parcelamento de contratos em atraso", "Número de unidades habitacionais construídas", "Número de unidades habitacionais viabilizadas" e "Ajuizamento de Ações de Reintegração de Posse - Unidades Habitacionais"

Sete (07) indicadores, como "Comercialização/Regularização Contratual de Unidades Habitacionais", "Montagem de dossiês para habilitação do FCVS", não atingiram a meta prevista, alcançando entre 1% a 54% do previsto para o exercício de 2021.

4.2 Avaliação da missão institucional da COHAB/SP

Segundo a auditoria que levando em conta os serviços prestados na área de habitação de interesse social, o gerenciamento de recursos ligados a política de habitação, o retorno

dos empreendimentos habitacionais entre outros, a COHAB/SP está cumprindo o seu objetivo social.

Entretanto, o custo para o desenvolvimento das suas atividades torna a empresa economicamente deficitária, uma vez que não consegue produzir caixa suficiente para honrar os compromissos financeiros resultantes de suas atividades operacionais e de investimentos, dependendo do seu ente controlador, a PMSP, para tanto.

Assim, recomenda-se à COHAB/SP viabilizar serviços e produtos dentro do seu âmbito de atuação que sejam economicamente viáveis, além de melhorar a sua eficiência nas áreas administrativa, operacional e financeira.

Ademais, essa questão é objeto de determinação de exercício anterior de 2014, pendente de atendimento.

5. INFRINGÊNCIAS E PROPOSTAS DE DETERMINAÇÕES DO EXERCÍCIO 2021 DA COHAB/SP.

5.1. Infringências

5.1.1. Prestação de Contas

5.1.1.1. Não foi identificado no sítio eletrônico da COHAB/SP a disponibilização das publicações das Demonstrações Financeiras, conforme prevê o § 2º, do art. 1º, da Portaria ME n° 12.071/2021.

5.1.2. Gestão Financeira

5.1.2.1. Não inclusão da subvenção econômica recebida da PMSP no orçamento da empresa, infringe o § 1º, do artigo 11, da Lei Federal no 4.320/64.

5.1.3. Demonstrações Financeiras

5.1.3.1. As Notas Explicativas publicadas pela Companhia não foram suficientes para a compreensão de todos os dados relevantes dos demonstrativos contábeis da empresa, infringindo o inciso III, do parágrafo 5º, do artigo 176 da Lei Federal nº 6.404/76. (Subitens 3.2.1.2.1.7., 3.2.2.1.7., 3.2.2.2.5 e 3.2.2.2.6). (SUPERADA)

5.1.3.2. Registros de imóveis (Bens Destinados para Comercialização / Estoques) pelo valor simbólico de R$ 1,00 contrariam o item 6.1 da NBC TG Estrutura Conceitual, que estabelece que elementos reconhecidos nas demonstrações contábeis devem ser quantificados em termos monetários, ou seja, exige-se a seleção de uma base de mensuração. (Subitem 3.2.1.2.1.3.).

5.1.3.3. Registro de serviços de execução de ciclovia e ciclo faixa nas regiões da PPP e pagamentos ao Consorcio Habita Brasil classificados como ativo, contrariam o estabelecido nos subitens 4.3 e 4.4 da NBC TG Estrutura Conceitual, sendo necessário

exame do direito, potencial de produzir benefícios econômicos e controle do bem pela COHAB/SP, conforme definição de ativo nos subitens 4.3 a 4.25 da referida norma. Ademais, os mesmos itens foram classificados como passivo, em desacordo como estabelecido nos subitens 4.26 e 4.27 da mesma norma. (subitens 3.2.1.2.1.7 e 3.2.2.2.3.). (SUPERADA)

5.1.3.4. A COHAB/SP não divulgou em notas explicativas informações sobre os ativos intangíveis, infringindo o item 118 da NBC TG 04 (R4) – Ativo Intangível. (subitem 3.2.1.2.4.).

5.1.3.5. A não apuração e divulgação dos Custos de Produção, em contrapartida as Receitas de Produção na Demonstração do Resultado do Exercício evidencia infringência aos itens 2.12 a 2.19 da NBC TG Estrutura Conceitual, por não retratar fidedignamente as informações financeiras. (subitem 3.5.2.).

5.1.3.6. Baixas de unidades comercializadas por valores simbólicos demonstram fragilidade nos controles internos relacionados à apuração dos custos das unidades comercializadas, evidenciando, ainda, infringência ao item 6.1 da NBC TG Estrutura Conceitual. (subitem 3.5.2.).

5.1.3.7. A inclusão de resultados não realizados da reserva de reavaliação na Demonstração do Resultado Abrangente, contraria o disposto no item 7 da NBC TG 26 (R5). (subitem 3.6.).

5.2. Propostas de Recomendação

Em face das impropriedades observadas no decorrer de nossas análises, apresenta-se as seguintes propostas de Recomendações:

5.2.1. Demonstrações Financeiras

5.2.1.1. O subgrupo de Contas a Receber do Ativo Circulante apresentou na conta Valores Devedores Transitórios saldo não identificado, necessitando a COHAB/SP identificar, discriminar e reclassificar os valores para as contas corretas. (subitem 3.2.1.1.3.).

5.3. Propostas de Ciência

5.3.1. Desempenho Operacional

5.3.1.1. Adotar uma rotina de planejamento próprio (planejamento interno) prevendo objetivos, indicadores de desempenho, metas, entre outros instrumentos de planejamento possíveis. (subitem 4.).

5.3.1.2. Realizar, no mínimo, os investimentos previstos no CDI 2017/2021 (Plano Tático2021/2022), diante das necessidades operacionais da empresa. (subitem 4.1.1.2.4.).

6. DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES - (COHAB/SP)

No Relatório Anual de Fiscalização, constatou-se que, das determinações exaradas por este E. Tribunal que se encontravam pendentes, 03 haviam sido atendidas, 05 consideradas prejudicadas e restavam 18 pendentes.

Quanto às impropriedades vinculadas às determinações do exercício de 2001, restava 1 pendente. Após os esclarecimentos apresentados pela Origem (peça 25, fls. 06/09), mais 1 determinação foi prejudicada, restando 17 pendentes. Além da impropriedade vinculada às determinações do exercício de 2001.

É o relatório.

****

FUNDO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO – FMH

Exercício 2021

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.

O Fundo não possui personalidade jurídica própria, estando vinculado à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB/SP), a qual o operacionaliza, conforme estabelecido pelo artigo 11 da Lei Municipal nº 11.632/94.

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.

1.1 Prestações de Contas

Em 17.05.2022 a Empresa encaminhou, em conformidade com o artigo 48, inciso II, parágrafo 2º, da Lei Orgânica do Município e do art. 741 do Regimento Interno do TCMSP, as contas anuais do FMH ao TCMSP, tendo sido as mesmas publicadas em 28.04.22 no site "Central de Balanços" do sistema Público de Escrituração Digital (SPED), conforme facultado pelo inciso III do artigo 294 da Lei Federal nº 6.404/76.

Os demonstrativos financeiros foram auditados pela empresa de auditoria independente TATICCA Auditores Independentes S.S., cuja opinião constante do respectivo Relatório foi a seguinte:

> **Opinião:**
>
> *Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo em 31 de dezembro de 2021, 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 e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - (IASB). (grifos nossos).*

Além disso, as demonstrações financeiras foram aprovadas por pareceres do Conselho Fiscal e do Conselho de Administração, sendo referendadas na 61ª Assembleia Geral Ordinária, realizada em 29.04.22.

1.2 Principais Destaques

A arrecadação do fundo no exercício alcançou R$ 18.312.226,49 e decorreu principalmente das contraprestações pagas pelos beneficiários de programas habitacionais administrados pela COHAB.

Tais receitas não conseguiram fazer frente às aplicações de recursos, que somaram R$ 29.949.324,75 de valores pagos, tendo como componente mais substancial os valores pagos à COHAB (R$ 15.600.000,00) a título de remuneração pela operacionalização do fundo.

Destaca-se que o FMH remunera COHAB pela operacionalização do fundo, apesar desta ter sua folha de pagamentos custeada, na maior parte, pela PMSP. Apenas em 2021 foram empregados R$ 50.572.243,75 dos recursos do município no custeio de pessoal da COHAB.

Em relação ao resultado contábil, foi apurado no exercício um prejuízo de R$ 32.312.422,35, do qual parte significativa advém de ajustes/reversões de ajustes em componentes do patrimônio do fundo, os quais não geraram, necessariamente, uma saída de caixa.

Por fim, foi observada uma redução de caixa R$ 10.328.767,91, que reflete o evidente desequilíbrio entre a aplicação de recursos e suas fontes de financiamento.

2. GESTÃO FINANCEIRA (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.

Quanto à conciliação, no que se refere aos aspectos relevantes, não foram evidenciadas distorções, estando os saldos constantes da documentação contábil, devidamente suportados nos respectivos extratos bancários. Ao final de dezembro/20, o saldo de recursos era de R$ 24.073.456,78, dos quais R$ 1.736.379,102 continham restrições de uso por bloqueio.

2.1 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:

Reforça a auditoria a sugestão de se criar destacamentos/identificadores padronizados para cada controle individualizados do Fundo e da Cohab, realizado de modo segregado, para que sejam identificadas transações/operações entre contas correntes e/ou entre agrupamentos, sem riscos de duplicidades de informações ou informações incorretas.

Quanto ao Fluxo de Caixa Consolidado do FMH de 2021, inicialmente, a Auditoria buscou realizar a conciliação dessas informações com os fluxos de caixa segregados, extratos e relatórios analíticos.

Quadro 1 - Fluxo de Caixa Orçamentário e Extraorçamentário FMH - Consolidado — Em R$

RETORNOS DOS EMPREENDIMENTOS	**6.200.888,92**	**12,53**
Das unidades comercializadas - Locação Social	265.508,59	0,54
Das unidades permissionadas - TPU	1.166.185,78	2,36
Das amortizações extraordinárias	3.810.010,01	7,70
Das Indenizações por sinistro	297.143,86	0,60
Das Receitas Financeiras / Aplicações	662.040,68	1,34
LIBERAÇÕES / TESOURO + OUTRAS	**43.275.752,85**	**87,47**
Para Obras / Projetos Vinculados 08 (Outorga Onerosa)	4.768.912,09	9,64
Para Serv. Assist. Hab. Interesse Social (Nota de Reserva com Transferência - NRT)	21.789.287,05	44,04
Arrecadação FMH	12.249.279,17	24,76
Alienações (PSH + OUTROS)	474.190,28	0,96
Outras (devolução de glosas, etc.).	3.994.084,26	8,07
TOTAL DAS ENTRADAS	**49.476.641,77**	**100,00**
SAÍDAS		
REPASSES À COHAB-SP	**37.839.274,60**	**63,27**
Para Obras / Projetos Vinculados 00	2.326.064,71	3,89
Para Obras / Projetos Vinculados 08	10.472.936,12	17,51
Para Outros Serviços 3ºs: Pessoas Jurídicas	1.320.872,55	2,21
Repasse à CDHU (regularizações)	1.930.114,17	3,23
Para Serv. Assist. Hab. Interesse Social (Nota de Reserva com Transferência - NRT)	21.789.287,05	36,43
REMUNERAÇÃO DA COHAB-SP	**14.490.393,98**	**24,23**
Da fase de Produção	1.384.138,04	2,31
Da fase de Comercialização	622.040,54	1,04
Da fase de Despesas de Regularização Imobiliária	91.360,49	0,15
Da fase de Administração Geral do FMH	10.867.218,85	18,17
Da fase de Gestão de Créditos	1.509.532,20	2,52
Taxa de Administração Locação Social (10% da Recuperação do Investimento)	16.103,86	0,03
OUTRAS SAÍDAS	**7.475.741,10**	**12,50**
Desconto Pontualidade de Mutuários e Permissionários	160.253,68	0,27
Subsídios	639.616,79	1,07
Vigilância / Segurança em C.H. Vinculados	1.846.573,46	3,09
Tributos Diversos	2.512.199,94	4,20
Despesas Bancárias	509.337,39	0,85
Outras Despesas	1.807.759,84	3,02
TOTAL DAS SAÍDAS	**59.805.409,68**	**100,00**
Resultado (Entradas - Saídas)	**(10.328.767,91)**	
Saldo inicial	**24.073.456,78**	
Saldo final	**13.744.688,87**	
Saldo bloqueado	**1.800.061,57**	
Saldo final disponível	**11.944.627,30**	

Fonte: Processo SEI 7610.2021-0000523-8 e 7610.2021-0002272-8.

Em função da limitação já relatada anteriormente (ausência de mecanismos de consolidação), somada à falta de um detalhamento analítico objetivo no demonstrativo consolidado, restou inviabilizada a análise entre os Relatórios de Fluxo de Caixa segregados/temáticos e o Relatório de Fluxo de Caixa consolidado.

Ante a limitação de informações detalhadas, a Auditoria realizou a conciliação do Fluxo de Caixa Consolidado com os relatórios analíticos, na qual foram identificadas divergências relativas a “entradas” e “saídas” nos Relatórios de Fluxo de Caixa e Analíticos Setoriais.

No que se refere às entradas, destaca-se, o retorno dos empreendimentos e programas vinculados ao FMH (R$ 6.200.888,02), além dos ingressos decorrentes do pagamento das prestações dos imóveis comercializados pelo FMH que, segundo o demonstrativo somou R$ 12.249.279,17.

Tais ingressos são as principais fontes de recursos do fundo e, quando confrontados com sua principal saída de recursos, relativa à remuneração do seu agente operador, revelam a baixa capacidade do fundo, por si só, em implementar políticas públicas voltadas à habitação.

Ademais, o fundo ainda contou com ingressos decorrentes da Outorga Onerosa (fonte 08) (R$ 4.768.912,09), além de registrar o trânsito dos recursos do FMSAI, executados por Nota de Reserva com Transferência (R$ 21.789.287,05).

Quanto às saídas, embora os recursos do FMSAI representem o maior montante (R$ 21.789.287,05), estes representam tão somente o trânsito pela execução descentralizada, não representando saída efetiva de recursos das contas bancárias do FMH.

Nesse sentido, as principais saídas efetivas de recursos foram aquelas destinadas ao pagamento das remunerações da COHAB enquanto agente operador do fundo (R$ 14.490.393,98), além das saídas de recursos vinculados (fontes 00 e 08), que somaram R$ 12.799.000,83 e foram a principal causa da queda geral do saldo de final de caixa.

3. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

3.1. Balanço Patrimonial

O Balanço Patrimonial do FMH apresentou a seguinte composição em 31.12.21:

Quadro 2 - Balanço Patrimonial — Em R$

ATIVO	2021	2020	A/H%	A/V%
Circulante	**27.276.571,86**	**33.736.088,07**	**-19,15**	**5,72**
Caixa e equivalente de caixa	11.944.644,31	22.337.077,68	-46,53	2,51
Prestações a Receber	10.741.277,52	6.003.610,49	78,91	2,25
Contas a Receber	3.242.005,18	2.706.804,74	19,77	0,68
Outras Contas a Receber	1.348.644,85	2.688.595,16	-49,84	0,28
Ativo Não Circulante	**449.494.356,50**	**462.714.442,57**	**-2,86**	**94,28**
Realizável a longo prazo	398.805.168,74	419.068.739,31	-4,84	83,65
Mutuários a Receber	184.283.707,96	197.787.527,83	-6,83	38,65
Bens Destinados para Comercialização	179.097.703,93	185.464.765,98	-3,43	37,56
Projetos em Fase de Desenvolvimento	1.694.436,95	1.694.436,95	0,00	0,36
Terrenos Destinados a Edificações ou Urbanizações	3.647.599,36	3.647.599,36	0,00	0,77
Desapropriação em Andamento	27.716.993,63	28.195.331,98	-1,70	5,81
Outras Contas a Receber	2.364.726,91	2.279.077,21	3,76	0,50
Investimentos	50.689.187,76	43.645.703,26	16,14	10,63
Total do Ativo	**476.770.928,36**	**496.450.530,64**	**-3,96**	**100,00**
PASSIVO	**2021**	**2020**		**A/V%**
Circulante	**114.819.001,23**	**101.174.448,61**	**13,49**	**24,08**
Fornecedores e Empreiteiras	286.964,87	686.064,11	-58,17	0,06
Impostos e Contribuições Sociais	318.073,88	453.777,82	-29,91	0,07
Recebimentos para Amortização de Dívida	94.791.671,78	82.639.483,93	14,71	19,88
Seguros a Pagar	195.685,02	121.034,00	61,68	0,04
Créditos a Repassar	10.303.137,21	10.061.973,97	2,40	2,16
Outras Contas a Pagar	8.908.433,62	7.094.915,50	25,56	1,87
Provisão para Contingências	15.034,85	117.199,28	-87,17	0,00
Não Circulante	**12.895.836,82**	**13.907.569,37**	**-7,27**	**2,70**
Tributos a Pagar	98.694,86	149.707,44	-34,07	0,02
Provisão para Contingências	162.047,16	1.436.016,62	-88,72	0,03
Impostos Diferidos	12.635.094,80	12.321.845,31	2,54	2,65
Patrimônio Líquido	**349.056.090,31**	**381.368.512,66**	**-8,47**	**73,22**
Reserva de Reavaliação	3.518.668,24	3.518.668,24	0,00	0,74
Lucros Acumulados	345.537.422,07	377.849.844,42	-8,55	72,48
Total do Passivo e PL	**476.770.928,36**	**496.450.530,64**	**-3,96**	**100,00**

Fonte: Central de Balanços SPED, publicado em 28.04.22.

3.1.1 Ativo Circulante

Conforme o inciso I do art. 179 da Lei Federal nº 6.404/76, o Ativo Circulante compreende as disponibilidades, os direitos realizáveis no curso do exercício social subsequente e as aplicações de recursos em despesas do exercício seguinte.

- **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$ 10.741.277,52.

- **Contas a Receber -** o saldo de R$ 3.242.005,18 estava composto, principalmente pela conta "Valores do FMH sob responsabilidade de COHAB" no valor de R$ 3.069.177,21.
- Quanto às demais contas, têm-se, valores transitórios e os recebíveis dos empreendimentos do programa de Locação Social, decorrentes do pagamento de consumo e manutenção pelo FMH (R$ 22.508,33 e 5.312,96).

3.1.2 Ativo Não Circulante

O Ativo Não Circulante, no valor total de R$ 449.494.356,50 ao final de 2021 estava composto pelas contas: realizáveis a longo prazo, os investimentos, o imobilizado e o intangível.

- **O Realizável a Longo Prazo**: totalizou R$ 398.805.168,74 ao final de 2021, as indisponibilidades bancárias representam valores com restrições de uso, decorrentes de bloqueios judiciais e o subgrupo "Mutuários a Receber" com 40% do total (R$ 197.787.527,83), corresponde ao saldo a receber dos adquirentes de unidades habitacionais, realizável após o término do exercício seguinte.
- O subgrupo **Terrenos** representa 0,77% do Ativo Total (R$ 3.647.599,36) e registra os terrenos que comporão o estoque de empreendimentos a serem comercializados pelo fundo.
- **Investimentos:** este subgrupo registrava o valor de R$ 50.689.187,76 (10,63% 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.

3.1.3 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 31.12.21, este grupo totalizou R$ 114.819.001,23, e estava composto pelas contas a seguir:

- **Fornecedores e Empreiteiras -** Esse subgrupo de contas, no valor de R$ 286.964,87 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$ 318.073,88.
- **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$ 94.791.671,78.

- **Créditos a Repassar -** essa conta registra a movimentação das despesas de condomínio e da taxa de manutenção do Programa de Locação Social totalizando R$ 10.303.137,21.
- **Outras Contas a Pagar –** essa conta apresentou o saldo de R$ 8.908.433,62 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.

3.1.4. 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$ 12.895.836,82 estava composto, em 31.12.21, pelas seguintes contas:

Quadro 9 - Passivo Não Circulante — Em R$

Contas	Valor
Tributos a Pagar	98.694,86
Provisão para Contingências	162.047,16
Impostos Diferidos	12.635.094,80
Total	**12.895.836,82**

Fonte: Balancete Contábil.

Das análises realizadas nesse grupo de contas, destaca-se o valor de R$ 12.635.094,80 referente a lançamentos de PIS e COFINS calculados sobre as receitas de comercialização e de gestão de crédito, reconhecidas pelo regime de competência.

3.1.5. Patrimônio Líquido do Fundo

O Patrimônio Líquido, com valor total de R$ 349.056.090,31ao final de 2021, compreende o valor residual dos ativos da entidade depois de deduzidos todos os seus passivos.

Quadro 10 - Patrimônio Líquido — Em R$

Contas	2021	2020
Reserva de Reavaliação	3.518.668,24	3.518.668,24
Lucros ou prejuízos acumulados	345.537.422,07	377.849.844,42
Total	**349.056.090,31**	**381.368.512,66**

Fonte: Balanço Patrimonial, Balancete Contábil e Razão Contábil fornecido pela Gerência de Contabilidade.

A Reserva de Reavaliação (R$ 3.518.668,24) representa o saldo de ajustes realizados em ativos, os quais eram permitidos antes da vigência da Lei Federal nº 11.638/07. A conta não registrou movimentação efetiva em 2021.

3.2. 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 11 - Demonstração do Resultado do Exercício — Em R$

	2021	2020
Receita operacional	**9.847.154,02**	**9.019.296,00**
De Comercialização	7.710.971,03	5.525.409,86
De Gestão de Crédito	2.136.182,99	3.493.886,14
(-) Custo de Atividade Operacionais	**(26.030.708,58)**	**(21.306.525,52)**
De Produção	(2.614.045,99)	(75.862,49)
De Comercialização	(2.397.034,15)	(636.680,10)
De Gestão de Crédito	(21.019.628,44)	(20.593.982,93)
(=) Prejuízo Operacional Bruto	**(16.183.554,56)**	**(12.287.229,52)**
(+) Receitas (Despesas) Operacionais	**(28.205.609,41)**	**50.657.497,55**
Serviços de Terceiros	(13.720.629,18)	(8.374.331,22)
Tributárias	(15.397,39)	(6.970,08)
Outras Receitas e Outras Despesas	(14.469.582,84)	59.038.798,85
(=) Resultado antes das Receitas e Despesas Financeiras	**(44.389.163,97)**	**38.370.268,03**
(+) Receitas e (Despesas) Financeiras	**12.076.741,62**	**8.660.741,61**
Resultado Financeiro Líquido	12.076.741,62	8.660.741,61
(=) Resultado Lucro (Prejuízo) do Exercício	**(32.312.422,35)**	**47.031.009,64**

Fonte: Central de Balanços SPED, publicado em 28.04.22.

No que se refere à estrutura da DRE, considerados os aspectos mais relevantes, não foram identificadas distorções em relação às disposições constantes da NBC TG – 26 (R5).

Quanto ao resultado geral apresentado, observa-se uma melhora em relação ao exercício anterior, influenciada, principalmente, pelos ajustes nas rubricas que registram perdas de ativo.

3.2.1. Receitas

Sobre as receitas do fundo, de R$ 54.942.611,61 no ano de 2021, obteve-se o seguinte cenário:

No subgrupo mais representativo de receitas estão as “Outras Receitas Operacionais” com R$ 23.269.839,49, que não representam necessariamente o ingresso efetivo de recursos. Desse valor, R$ 16.857.608,07 se referem à reversão de ajuste da provisão de perdas na

carteira de mutuários. Complementam o subgrupo: R$ 4.768.912,09 decorrentes de repasses de receitas da Outorga Onerosa.

Em relação às "Receitas de Comercialização" (R$ 8.496.937,79), ocorreu o reconhecimento, principalmente, da receita de comercialização de 33 imóveis (R$ 2.711.856,25), além da incorporação de R$ 5.785.081,54 pela revogação de subsídios concedidos nos financiamentos, em função do descumprimento de cláusulas contratuais pelos mutuários.

3.2.2. Despesas

As despesas do FMH em 2021, com valor total de R$ 85.255.033,96 composta com à maior parcela do ônus no resultado (42,91%) com as contas compreendidas em "Outras Despesas Operacionais" não representam, de fato, uma saída de caixa da entidade.

Tais contas registram ajustes acerca de possíveis perdas nos ativos, mais especificamente no ativo representativo de estoques e de valores a receber de seus mutuários.

3.3. Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do FMH apresentou a seguinte composição em 31.12.21:

Quadro 14 - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido — Em R$

Descrição	Reserva de Reavaliação	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31.12.19	**3.518.668,24**	**330.818.834,78**	**334.337.503,02**
Lucro do Exercício	-	47.031.009,64	47.031.009,64
Saldos em 31.12.20	**3.518.668,24**	**377.849.844,42**	**381.368.512,66**
Prejuízo do Exercício	-	(32.312.422,35)	(32.312.422,35)
Saldos em 31.12.21	**3.518.668,24**	**345.537.422,07**	**349.056.090,31**

Fonte: Central de Balanços SPED, publicado em 28.04.22.

No que se refere à estrutura, considerados os aspectos mais relevantes, não foram identificadas distorções em relação às disposições constantes da NBC TG – 26 (R5).

3.4. Demonstração de Fluxo de Caixa

A Demonstração de Fluxo de Caixa (DFC) tem o objetivo de fornecer uma base para avaliar a capacidade de a entidade gerar caixa e equivalentes de caixa, bem como as necessidades de utilização desses fluxos de caixa.

A DFC do FMH é realizada pelo método direto e apresentou a seguinte composição em 31.12.21:

Quadro 15 - Demonstração de Fluxo de Caixa — Em R$

Descrição	2021	2020
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimentos de vendas	21.095.547,60	19.369.381,47
Recebimentos de prestações e outros - convênios	185.413,35	150.400,33
Recebimentos de rendimentos de aplicações financeiras	592.670,08	742.026,93
Recebimentos por levantamentos de depósitos judiciais	-	2.282,48
Créditos fiscais (saldo negativo de IRPJ - utilizados em compensação)	293.935,75	309.281,80
Outros recebimentos	138.574,65	17.625,14
Desbloqueios judiciais	92.152,52	3.506,49
Recebimentos de recursos de órgãos municipais - NRT	21.821.590,05	-
Recebimentos de recursos FMH - Lei Municipal nº 11.632/94	4.768.912,09	14.506.443,93
(-) Pagamentos de tributos incidentes sobre vendas	(1.627.769,13)	(1.428.418,86)
(-) Pagamentos de despesas operacionais	(31.830.130,29)	(29.386.864,03)
(-) Pagamento de processos judiciais contingenciados ou não	(290.977,62)	(232.730,76)
(-) Retenções de IRRF s/aplicações financeiras	(114.551,40)	(145.376,73)
(-) Pagamentos de prestações recebidas e demais gastos - convênios - retorno	(191.761,48)	(425.610,62)
(-) Deduções e demais despesas relativas ao recebimento de vendas	(1.456.248,05)	(1.480.270,66)
(-) Pagamentos de antecipação de IRPJ e CSLL	0	(1.213.417,70)
(-) Bloqueios judiciais	(2.048.201,44)	(6.721,75)
(-) Pagamentos de obras e reformas - NRT	(21.821.590,05)	
Caixa Consumido na Atividade Operacional	**(10.392.433,37)**	**781.537,46**
Caixa Consumido na Atividade de Financiamento	-	-
Caixa Consumido na Atividade de Investimento	-	-
Variação do Disponível no Período	**(10.392.433,37)**	**781.537,46**
Saldos no Início do Exercício	**22.337.077,68**	**21.555.540,22**
Saldos no Final do Exercício	**11.944.644,31**	**22.337.077,68**

Fonte: Central de Balanços SPED, publicado em 28.04.22.

Em relação aos saldos de caixa e à variação global, no que se refere aos aspectos materiais e relevantes, não foram identificadas distorções.

4. DESEMPENHO OPERACIONAL

A análise dos principais indicadores físicos, financeiros, orçamentários e de desempenho operacional do FMH decorreu dos instrumentos de planejamento (PPA, LOA, Programa de Metas), confrontando-os com a realidade fática, buscando evidenciar a aderência da aplicação dos recursos à consecução dos objetivos gerais do fundo.

A LOA 2021, aprovada pela Lei Municipal nº 17.544/20, em seu Volume 5 (Demonstrativos dos Fundos), previu para o FMH déficit orçamentário de R$ 8.551.999,00, estimando receitas no valor de R$ 25.269.680,00 e despesas no valor de R$ 33.821.679,00.

Não foram incluídas no orçamento do FMH as transferências do Tesouro Municipal previstas gerencialmente para suportar as despesas planejadas.

Em relação às receitas correntes, a maioria dos ingressos (83,7%) decorreu das contraprestações pagas pelos beneficiários diretamente ao FMH pela utilização dos imóveis de sua carteira e/ou de programas administrados pelo fundo e pela transferência de recursos no âmbito no Programa de Subsídio Habitacional (PSH).

No que se refere à execução das despesas orçamentárias, uma maior concentração em estava nas despesas de custeio (67,53%), notadamente nas remunerações do Agente Operador, evidenciando, por conseguinte, uma baixa priorização de investimentos (32,47%) e uma baixa capacidade de implementar políticas públicas habitacionais.

Administração da Carteira Imobiliária

Entre os recursos aplicados nessa atividade, 85,60% foram recursos pagos à COHAB a título de remuneração, cuja política de remuneração é regulada pela Resolução CMH nº 20, de 28.09.06, que estabelece valores ou percentuais para cada atividade, os quais incidem sobre recursos desembolsados ou ativos administrados pelo agente operador.

5. INFRINGÊNCIAS E PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO

5.1. INFRINGÊNCIAS

5.1.1. Demonstrações Financeiras

5.1.1.1. A concentração, em conta genérica (Mutuários a receber), do saldo final dos ativos recebíveis em carteira prejudica o processo de conciliação, uma vez que não possibilita, de pronto, a comparação dos recebíveis com os detalhamentos analíticos apresentados pelos relatórios de carteira, afetando, dessa forma, os itens 2.30 a 2.32 da NBC – Estrutura Conceitual (subitem 3.1.2.1.1).

5.1.1.2. Não houve a revisão das premissas que suportam as estimativas de perdas dos recebíveis, de modo que essas sejam próximas da perda real, conforme orienta o item B5.5.52 da NBC TG 48 (subitem 3.1.2.1.1).

5.1.1.3. O FMH continua não aplicando, para contratos renegociados, os requisitos de redução ao valor recuperável, registrando apenas o novo valor acordado sem ajustes para perdas, em infringência ao item 5.2.2 da NBC TG 48 (subitem 3.1.2.1.1).

5.1.1.4. Não foram divulgadas em nota explicativa, especialmente quanto ao item 33-b da NBC TG 12, as premissas utilizadas pela Administração e o horizonte temporal de recebimento dos valores a receber (subitem 3.1.2.1.1).

5.1.1.5. Foram identificados no Ativo Não Circulante (Bens destinados para a comercialização) 358 imóveis registrados ao custo simbólico de R$ 1,00, bem como a baixa de 1 deles por venda, nos mesmos termos, em infringência ao item 6.1 da NBC TG - Estrutura Conceitual (subitens 3.1.2.1.2 e 3.2.2).

5.1.1.6. Não há evidências de que tenham sido realizadas avaliações sobre o valor realizável líquido dos estoques, conforme determina o item 33 da NBC TG 16 (R2) (subitem 3.1.2.1.2, 3.1.2.1.3, 3.1.2.1.4 e 3.1.2.1.5).

5.1.1.7. Foram identificados estoques com registro de provisão de perda pelo valor integral, não refletindo o valor realizável líquido dos bens, em infringência ao disposto no item 9 da NBC TG 16 (R2) (subitens 3.1.2.1.3, 3.1.2.1.4 e 3.1.2.1.5).

5.1.1.8. O FMH não divulgou em notas explicativas o método de mensuração de seus ativos registrados em "Investimentos", conforme já foi apontando em exercícios anteriores, infringindo a alínea "a" do item 75 na NBC TG 28 (R4) (subitem 3.1.2.2).

5.1.1.9. O FMH não apresentou informações sobre os métodos de mensuração, aplicados após o reconhecimento inicial, em seus ativos registrados em "Investimentos", em infringência ao item 56 NBC TG 28 (R4) (subitem 3.1.2.2).

5.1.1.10. O FMH não divulgou em notas explicativas as informações obrigatórias pertinentes aos ativos registrados em "Investimentos", mensurados pelo método do custo, em infringência ao item 79 na NBC TG 28 (R4) (subitem 3.1.2.2).

5.1.1.11. Foram identificados em contas de passivo registros, que somam R$ 9.102.033,26, que não atendem ao conceito de passivo consignado no item 4.26 da NBC TG – Estrutura Conceitual (subitem 3.1.3.5).

5.1.1.12. Não foram divulgadas em notas explicativas as informações pertinentes às provisões judiciais, infringindo aos itens 84 a 86 NBC TG 25 (R2) (subitem 3.1.4.2).

5.1.1.13. Em desatendimento ao item 20A da NBC TG 03 (R3), não foi divulgada a conciliação entre o lucro líquido e o fluxo de caixa líquido das atividades operacionais, que é exigida para entidades que utilizam o método direto na elaboração da DFC (subitem 3.4)

5.1.2. Desempenho Operacional

5.1.2.1. Não foram incluídas no orçamento do FMH as transferências do Tesouro Municipal previstas gerencialmente para suportar o déficit orçamentário, em infringência ao artigo 3º e ao § 1º do artigo 7º da Lei Federal nº 4.320/64. (subitem 4.1.3).

5.1.2.2. Foram identificadas receitas correntes classificadas indevidamente como receitas de capital no registro da arrecadação do FMH, contrariando os conceitos estabelecidos nos parágrafos 1º e 2° do artigo 11 da Lei Federal nº 4.320/64. (subitem 4.1.3.1).

5.1.2.3. Foram identificados atrasos nos pagamentos de remuneração ao Agente Operador, em infringência ao item 4 da Resolução CMH nº 20/06. (subitem 4.2.1).

5.2 Propostas de Recomendação

5.2.1. Gestão Financeira

5.2.1.1. Adotar mecanismos objetivos que possibilitem a consolidação dos fluxos de caixa segregados/temáticos, de modo que sejam identificadas transações entre contas/agrupamentos distintos, possibilitando a unificação do fluxo de caixa do FMH, sem riscos de duplicidades de informação (subitem 2.2).

5.2.1.2. Sem prejuízo da estrutura proposta pela Resolução CMH nº 30/07, realizar, no Relatório de Fluxo de Caixa Orçamentário e Extraorçamentário, a abertura em níveis analíticos das linhas que possuem valores compostos ou decorrentes de fórmulas; inclusão de notas explicativas que explanem as metodologias adotadas nos cálculos e composição dos valores, bem como as especificidades das operações; e, por fim, na ausência de mecanismos de consolidação, apresentar os valores integrais movimentados entre contas, seja no próprio demonstrativo, em notas explicativas e/ou em controle auxiliar (subitem 2.2).

5.2.2. Demonstrações Financeiras

5.2.2.1. A realização de ajustes nas contas representativas dos ativos recebíveis (carteira), quando necessários, passe a ser nas respectivas contas analíticas, sem a transferência para conta genérica (Mutuários a receber) (subitem 3.1.2.1.1).

5.2.2.2. É necessária a revisão das contas contábeis que compõem os relatórios de carteira (DSE), de modo que estas possuam a exata correspondência com as contas contábeis utilizadas no registro contábil (subitem 3.1.2.1.1).

5.2.2.3. Empreendimentos com status que indiquem sua conclusão devem ser transferidos das contas de estoque em produção (Terrenos e Projetos em fase de desenvolvimento) para as contas de estoques acabados (Bens destinados para comercialização) (subitens 3.1.2.1.4 e 3.1.2.1.5).

5.2.2.4. O FMH deve regularizar os empreendimentos classificados em “Recebimento para Amortização de Dívida”, de maneira a concretizar a comercialização das unidades habitacionais (subitem 3.1.3.3).

5.2.2.5. O FMH deve ajustar a escrituração de conta de passivo não circulante representativa de provisão para contingência (2.2.07.01.998), a qual se encontra com saldo invertido, indicando a transferência, para o curto prazo, de saldo inexistente (subitem 3.1.4.2).

5.2.2.6. O FMH/COHAB deve revisar seus processos internos de modo a tornar tempestiva sua informação contábil, extinguindo, dessa forma, o recolhimento intempestivo de tributos. (subitem 3.2.2).

5.2.3. Desempenho Operacional

5.2.3.1. Diminuir as fragilidades do processo de planejamento, de maneira a aproximar a execução dos recursos ao que fora previsto no PPA (subitem 4.1.1).

6. DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

De acordo com a Auditoria, as Determinações dos Exercícios de 2000, 2004, 2009 a 2012, 2014 e 2015 (subitens 7.1 a 7.5 peça 10), ainda não foram atendidas.

Das Determinações dos Exercícios Anteriores remanescentes, 19 permanecem como não atendidas, 11 foram atendidas e 15 foram consideradas prejudicadas.

7. INSTRUÇÃO PROCESSUAL

Na análise feita pela Subsecretaria de Controle Externo foram identificadas infringências e impropriedades, conforme consta do Relatório Anuais de Fiscalização (RAF) às peças 10 (FMH).

A empresa foi cientificada das conclusões da Auditoria (peças 15/16, 21/22) e encaminhou os esclarecimentos juntados à peça 25/30.

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

A **Procuradoria da Fazenda Municipal,** destacou os esforços que vem sendo adotados pela COHAB/SP para sanar as impropriedades identificadas pela Auditoria e requereu a aprovação das contas e o acolhimento do Balanço. Subsidiariamente, pleiteou que as contas sejam aprovadas com as recomendações julgadas cabíveis pelo E. Plenário (peça 37).

A **Secretaria Geral,** peça 39, destacou os principais pontos dos Relatórios Anuais de Fiscalização e, opinou no sentido de que as contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo e do Fundo Municipal de Habitação relativas ao exercício de 2021 apresentam, notadamente sob o aspecto da gestão patrimonial, infringências e impropriedades capazes de prejudicar sua aprovação pelo Egrégio Plenário.

É o relatório.

V O T O

Cuida o presente do julgamento do Balanço da **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP,** e do **Fundo Municipal de Habitação – FMH,** ambos relativos ao exercício de 2021.

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

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

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

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

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

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

A Companhia foi auditada pela empresa de auditoria independente que emitiu parecer sobre as Demonstrações Contábeis da COHAB/SP e do FMH/SP, com a opinião de que as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Em cumprimento ao Plano Anual de Fiscalização de 2021, 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:

Gestão Financeira e Orçamentária

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

A Lei Municipal nº 17.544/20 (LOA 2021) estimou no orçamento da COHAB/SP a arrecadação no montante de R$ 102,0 milhões, a previsão da despesa em R$ 159,8 milhões e um *déficit* orçamentário de R$ 57,8 milhões. Para cobrir esse *déficit* orçamentário previsto para o exercício de 2021 foram transferidos a título de subvenção econômica pela PMSP o montante de R$ 51 milhões.

As principais **entradas de recursos financeiros** no exercício, representando mais de 90%, foram provenientes de repasse financeiro para desapropriação, levantamento de depósitos judiciais e recebimentos imobiliários e remunerações decorrente de prestação de serviços

A COHAB/SP iniciou o exercício de 2021 com o saldo de caixa de R$ 65.080.070,82 e terminou com R$ 75.326.899,29, representando uma geração de caixa de R$ 10.246.828,47. Salienta-se que essa geração de caixa ocorreu principalmente devido ao recebimento de recursos da PMSP e não da geração de caixa operacional da empresa.

Do ponto de vista operacional, ressalta-se o não cumprimento das metas econômicas, financeiras e de investimentos com base no Plano Tático 2021/2022 do CDI 2017/2021. Além disso, dos 21 indicadores previstos no CDI 2017/2021 apenas três foram alcançados com base no esperado para o exercício.

Com relação aos ingressos financeiros, foram recebidos da PMSP, o montante de R$ 75.086.339,58, destinados para realização de desapropriação de imóveis. Esses recursos representaram aproximadamente 47% de todas as entradas da empresa. O levantamento de recursos relativos a depósitos judiciais, que totalizou R$ 38.896.580,39,

também representou relevante movimentação financeira pela COHAB/SP com aproximadamente 24% das suas entradas de recursos.

Os recebimentos imobiliários referem-se, principalmente, a prestações mensais de mutuários e amortizações parciais ou totais de saldos devedores, totalizando R$ 16.539.913,53 no exercício de 2021.

Já os serviços de gestão na área de habitação de interesse social, prestados para o FMH, SPDA, CDHU e SEHAB, proporcionaram à COHAB/SP, a título de remuneração, o montante de R$ 16.134.340,18. Destaca-se que aproximadamente 90% desses ingressos são provenientes do FMH.

No que tange a **saídas de recursos**, o valor de R$ 75.086.339,58 recebido da PMSP como repasse financeiro para desapropriação foi, no decorrer do exercício, devolvido para o tesouro municipal. Essa movimentação representa aproximadamente 37% de todas as saídas da movimentação financeira da empresa.

Os **gastos com folha de pagamento e encargos sociais** totalizaram R$ 61.745.145,76, representando 31,14% das saídas de recursos e os pagamentos de serviços de terceiros somaram R$ 30.470.511,03.

O Retorno de Comercialização efetuado pela COHAB/SP ao FMH, referente à participação dos empreendimentos habitacionais da empresa, totalizou R$ 4.538.970,42 no exercício.

Por fim, o montante de R$ 14.879,145,98 refere-se a diversos valores, tais como: despesas bancárias, seguro habitacional, devolução de entrada de financiamento, entre outros, que representaram aproximadamente de 7% do total das saídas de recursos, sendo assim, menos representativos individualmente dentro do exercício de 2021.

Gestão Patrimonial

Os relatórios contábeis da COHAB/SP e do FMH (2021) 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$ 192,5 milhões, a receber da Carteira Imobiliária, de acordo com o plano de financiamento contratado.

A carteira imobiliária da COHAB/SP possui 2.386 contratos com cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), sendo 2.177 créditos habilitados e 209 créditos não habilitados, não havendo contrato ativo no cadastro sem evento caracterizado.

Com relação aos Passivos da COHAB, constituído pelas obrigações e exigibilidades com vencimento no exercício seguinte, o saldo total atingiu R$ 129,1 milhões, tendo maior representatividade a conta "Recebimento para Amortização de Dívidas" no valor de R$ 74,9 milhões recebidos a título de antecipação de financiamento habitacional.

Quanto ao Passivo Não Circulante, constituídos com as obrigações e encargos, com prazos posteriores ao termino do exercício, totalizava R$ 113,1 milhões, tendo como mais significativo o grupo "Impostos Diferidos" no valor de R$ 63,7 milhões calculados sobre as receitas de comercialização.

Em 2021 a COHAB/SP apresentou redução dos prejuízos acumulados de exercícios anteriores, de R$ 783,6 Milhões para R$ 499,8 milhões, em virtude do lucro no exercício de 2021 de R$ 283,8 milhões.

O **Resultado do Exercício de 2021 da COHAB/SP apresentou um lucro de R$ 283,8 milhões**, uma vez que, apurado o Lucro Operacional Bruto de R$ 25,9 milhões, foram adicionadas as Receitas e Despesas Operacionais, no valor positivo de R$ 231,8 milhões e o Resultado Financeiro Líquido, no valor positivo de R$ 26,1 milhões.

No que tange a missão institucional da companhia, os apontamentos da auditoria indicam que levando em conta os serviços prestados na área de habitação de interesse social, o gerenciamento de recursos ligados a política de habitação, o retorno dos empreendimentos habitacionais entre outros, a COHAB/SP está cumprindo o seu objetivo social.

Entretanto, o custo para o desenvolvimento das suas atividades torna a empresa economicamente deficitária, uma vez que não consegue produzir caixa suficiente para honrar os compromissos financeiros resultantes de suas atividades operacionais e de investimentos, dependendo do seu ente controlador, a PMSP, para tanto.

Destaca-se que os recebimentos de subvenções da PMSP (R$ 53.734.374,99 em 2019, R$ 33.333.682,00 em 2020 e R$51.200.000,00 em 2021) evidenciam a incapacidade de a COHAB/SP gerar recursos operacionais próprios no desenvolvimento de suas atividades, caracterizando seu enquadramento como Empresa Estatal Dependente.

Em relação ao **Fundo Municipal de Habitação**, a auditoria não constatou distorções na conciliação dos recursos, porém na movimentação financeira foram feitas observações pontuais.

Cabe destacar que o FMH remunera a COHAB pela operacionalização do fundo, apesar desta ter sua folha de pagamentos custeada, na maior parte, pela PMSP. Em 2021 foram empregados R$ 50,5 milhões dos recursos do município no custeio de pessoal da COHAB.

O resultado contábil do FMH, apurado no exercício, foi negativo em R$ 32,3 milhões que adicionado aos exercícios anteriores, totalizaram R$ 345,5 milhões e da COHAB/SP os prejuízos acumulados, findo 2021, somavam R$ 499,8 milhões.

O Patrimônio Líquido do Fundo Municipal de Habitação (FMH) registrava o valor de R$ 349,0 milhões ao final de 2021 e da COHAB/SP em R$ 434,0 milhões.

Quanto ao Capital Social não teve alteração em relação ao exercício de 2019, permanecendo com saldo de R$ 898,6 milhões.

No que se tange ao **Compromisso de Desempenho Institucional**, constatou-se que das metas definidas para o exercício de 2021, o resultado foi atingido apenas com relação aos produtos "Manutenção de Unidade Habitacional" e "AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e, dos 21 (vinte e um) indicadores previstos, apenas 3 (três) atingiram a meta, com destaque para o indicador "Tarifa Social", que consiste em auxiliar as famílias a obter junto à SABESP a tarifa social da conta de água.

Diante desse cenário, considerando o constante dos autos, nos Relatórios Anuais de Fiscalização, peças 09 (COHAB/SP) e peças 10 (FMH/SP), elaborados pelo Órgão Técnico desta E. Corte, na manifestação da **Procuradoria da Fazenda Municipal**, peça 37, e da **Secretaria Geral,** peça 39, no sentido de que embora as atividades exercidas pela Companhia se mostraram alinhadas com seu objeto social, cujo desempenho foi satisfatório, recomendando a adoção de rotina de planejamento próprio, em que constem, indicadores de desempenho, metas e, ainda, mantendo-se a coerência com o julgamento do Pleno que considerou excepcionalmente regulares as Contas dos exercícios anteriores, cujos fundamentos adoto como razões de decidir, **JULGO EXCEPCIONALMENTE REGULARES** as contas da **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB) e do Fundo Municipal de Habitação (FMH), relativas ao exercício de 2021,** 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 (peça 09 – RAF/2021):

ACOLHO as **Infringências** (item 5.1) relacionadas nos subitens 5.1.2-1 e 5.1.3-2 a 5.1.3-7.

ACOLHO, como "**Determinação do Exercício de 2021"** (item 5.2) os apontamentos identificados nos subitens 5.2.1-1.

ACOLHO as **"Propostas de Ciência do Exercício de 2021"** (item 5.3) identificados nos subitens 5.3.1-1 e 5.3.1-2

REITERO as "Determinações dos Exercícios de 1998 a 2015" (subitens 6.1 a 6.4, 6.7 a 6.10), consideradas não atendidas e que deverão ser objeto de análises futuras.

II. <u>Quanto ao FMH/SP (peça 10 – RAF/2021):</u>

ACOLHO as "**Infringências do exercício de 2021"** (item 5.1) apontadas nos subitens 5.1.1-2 a 5.1.1-10, 5.1.1-12, 5.1.1-13 e 5.1.2-1 a 5.1.2-3.

ACOLHO, como "**Determinação do Exercício de 2021"** (item 5.2) os apontamentos identificados nos subitens 5.2.1-1, 5.2.1-2, 5.2.2-1 a 5.2.2-4, 5.2.2-6 e 5.2.3-1.

REITERO as "**Determinações dos Exercícios de 2000, 2004, 2009-2012, 2014, 2015 e 2016**" (subitens 6.1 a 6.6, do item 6) consideradas não atendidas e que deverão ser objeto de análises futuras.

Encaminhem-se cópias deste Relatório e Voto do Acórdão:

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

Após os trâmites regimentais, arquivem-se os autos.

É o meu voto.

DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887

Assinado de forma digital por DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887
Dados: 2024.09.09 14:56:15 -03'00'

DOMINGOS DISSEI
Conselheiro Relator TCMSP

MCM