ACO-UTR-571/2024

Processo	-	TC/018218/2021 (Apensados: TC/012339/2020, TC/013881/2020, TC/015572/2020, TC/000437/2021, TC/005353/2021 e TC/007351/2021)
Interessados	-	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP/Fundo Municipal de Habitação – FMH
Objeto	-	Balanço referente ao exercício 2020

1ª Sessão Extraordinária Não Presencial

BALANÇO. 2020. COHAB SP. FMH. Prestação de contas. 1. Para cobrir o déficit orçamentário foram transferidos recursos a título de subvenção econômica pela PMSP, especialmente para o pagamento de despesas com a folha de pagamento e seus respectivos encargos, evidenciando a incapacidade da empresa em gerar recursos operacionais próprios, caracterizando o seu enquadramento como Empresa Estatal Dependente. 2. Os repasses financeiros recebidos da PMSP foram destinados para realização de desapropriação de imóveis, representando mais da metade de toda movimentação financeira da empresa. 3. No que se refere às entradas, destaca-se, o retorno dos empreendimentos e programas vinculados ao FMH, demonstrando a insuficiência dos recursos de fontes próprias. 4. 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. 5. Em relação aos principais indicadores econômico-financeiros, o grau de endividamento da empresa demonstrou aumento da dependência do capital de terceiros para consecução de suas atividades. 6. O Fundo Municipal de Habitação obteve, no exercício, uma variação positiva, evidenciando discreto equilíbrio. 7. 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. APROVADO excepcionalmente. DETERMINAÇÕES. Reiteradas as DETERMINAÇÕES de exercícios anteriores. RECOMENDAÇÃO. 1. Promova atividades e produtos dentro do seu âmbito de atuação que sejam economicamente viáveis, além de melhorar a sua eficiência nas áreas administrativa, operacional e financeira. 2. Adote providências para que não ocorram divergências no tratamento patrimonial dos setores contábeis societário e governamental que afetem as demonstrações contábeis sob a ótica da Lei Federal 4.320/1964 e 6.404/1976. CIENTIFICAR à SF. 1. Promova a inclusão da subvenção econômica recebida da PMSP no orçamento da empresa. Art. 11, § 1º, L 4.320/1964. 2. Promova a inclusão das transferências do Tesouro Municipal previstas gerencialmente para suportar o déficit orçamentário, no orçamento do FMH. Art. 3º e art. 7º, § 1º, L 4.320/1964. Votação unânime.

A C Ó R D Ã O

Vistos e relatados estes autos, relativos ao Balanço Geral da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP/Fundo Municipal de Habitação – FMH, referente ao exercício 2020, dos quais é Relator o Conselheiro DOMINGOS DISSEI.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, pelos votos dos Conselheiros DOMINGOS DISSEI – Relator, com relatório e voto, RICARDO TORRES – Revisor e ROBERTO BRAGUIM, ambos com declaração de voto, com base nos Relatórios Anuais de Fiscalização (Cohab/SP e FMH/SP, peças 9 e 10), sob o aspecto da gestão financeira e patrimonial, na manifestação da Procuradoria da Fazenda Municipal (peça 46), da Secretaria-Geral (peças 48/49), no sentido de que as atividades exercidas pela companhia se mostraram alinhadas com seu objeto social, cujo desempenho foi satisfatório, e, ainda, guardando coerência com o julgamento das Contas dos exercícios anteriores, em julgar, excepcionalmente, regulares as Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP e do Fundo Municipal de Habitação – FMH, relativas ao exercício 2020, ressalvados os atos não apreciados e pendentes de julgamento.

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

I. Quanto à Cohab/SP (peça 09):

Acolher as infringências apontadas nos subitens 6.1 do RAF/2020, (subitens 6.1.1.1 a 6.1.1.3, 6.1.2.1 a 6.1.2.2 e 6.1.3.1 a 6.1.3-4) exceto o item 6.1.2.22, que será redirecionado à Secretaria da Fazenda.

Acolher como "determinação do exercício 2020" as propostas de determinações elencadas nos subitens 6.2.1.1, 6.2.2.2 e 6.2.2.4.

Reiterar as "determinações dos exercícios anteriores" constantes no item 7 (subitens 7.1 a 7.10 do RAF) consideradas não atendidas/prejudicadas e que deverão ser objeto de análises futuras.

II. Quanto ao FMH/SP (peça 10):

Acolher as "infringências do exercício 2020" apontadas no item 6.1 (subitens 6.1.1, 6.1.2 e 6.1.3), exceto o subitem 6.1.2.1, considerado atendido, e o subitem 6.1.3.13, que deverá ser redirecionado à Secretaria Municipal da Fazenda.

Acolher como "determinação do exercício 2020" as propostas de determinações, apontamentos identificados nos subitens 6.2.1, 6.2.2 e 6.2.3.

Reiterar as "determinações dos exercícios anteriores", item 7, consideradas não atendidas/ prejudicadas e que deverão ser objeto de análises futuras.

ACORDAM, também, à unanimidade, em recomendar à empresa que:

a) Promova atividades e produtos dentro do seu âmbito de atuação que sejam economicamente viáveis, além de melhorar a sua eficiência nas áreas administrativa, operacional e financeira.

b) Adote providências para que não ocorram divergências no tratamento patrimonial dos setores contábeis, societário e governamental que afetem as demonstrações contábeis sob a ótica da Lei Federal 4.320/64 e 6.404/76.

ACORDAM, à unanimidade, em cientificar a Secretaria da Fazenda Municipal para que:

a) Promova a inclusão da subvenção econômica recebida da PMSP no orçamento da empresa, de acordo com o § 1º do artigo 11 da Lei Federal 4.320/64 (subitem 3.4.).

b) Promova a inclusão das transferências do Tesouro Municipal previstas gerencialmente para suportar o déficit orçamentário, no orçamento do FMH, conforme o artigo 3º e o § 1º do artigo 7º da Lei Federal 4.320/64 (subitem 5.1.3).

ACORDAM, à unanimidade, em determinar o envio de cópia do relatório e voto do Relator e deste Acórdão:

- ao Diretor-Presidente da empresa Cohab/SP, à época e atual;
- ao Titular da Pasta da Secretaria Municipal de Habitação – Sehab, à época e atual;
- ao atual Titular da Pasta da Secretaria da Fazenda Municipal;
- ao Chefe do Executivo;
- ao Controlador Geral do Município.

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

São Paulo, 27 de março de 2024.

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

/mfl

Assinado digitalmente por EDUARDO TUMA Data: 10/05/2024 15:52:43 -03:00
Assinado digitalmente por JOAO ANTONIO DA SILVA FILHO Data: 10/05/2024 18:21:48 -03:00
Assinado digitalmente por ROBERTO TANZI BRAGUIM Data: 13/05/2024 11:21:38 -03:00
Assinado digitalmente por DOMINGOS ODONE DISSEI Data: 14/05/2024 12:26:37 -03:00
Assinado digitalmente por RICARDO EZEQUIEL TORRES Data: 14/05/2024 17:09:08 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

TC nº 18.218/2021

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

FUNDO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO – FMH

Processos:	TC nº 18.218/2021[1]
Objeto:	BALANÇO DO EXERCÍCIO DE 2020
Autoridade:	ALEXSANDRO PEIXE CAMPOS – Diretor Presidente
	JOSÉ RICARDO FRANCO MONTORO – Vice-Presidente
	LUIGI CAMILO A. LAZZURI NETO - Diretor-Presidente/COHAB-SP (2020)
Relator:	Conselheiro DOMINGOS DISSEI
Revisor:	Conselheiro RICARDO TORRES
Gestão:	FERNANDO HADDAD

RELATÓRIO (Peças 09 e 10)

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 2020. O presente relatório está consubstanciado no Relatório Anual de Fiscalização – RAF/2020, 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 2020.

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/000437/2021, TC/005353/2021, TC/007351/2021, TC/012339/2020, TC/013881/2020, TC/015572/2020.*

2. PRESTAÇÃO DE CONTAS E PARECER DA AUDITORIA

O encaminhamento da documentação que compõe a prestação de contas ocorreu em 17.12.2021, contrariando o prazo estabelecido no artigo 74 do Regimento Interno deste Tribunal e artigo 48, inciso II, parágrafo 2º, da Lei Orgânica do Município.

Em 20.10.21, a COHAB/SP publicou suas Demonstrações Financeiras de 2020 no jornal "Gazeta de São Paulo" e, em 27.10.21, publicou no Diário Oficial Empresarial.

Em 17.09.2021 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.

Somente em 29.11.2021 as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 da COHAB/SP foram aprovadas, por unanimidade, pela Assembleia Geral Ordinária (AGO), de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76, e nos termos da Lei Federal nº 14.030/20.

A empresa de auditoria Taticca Auditores Independentes apresentou as conclusões das análises das Demonstrações Contábeis da COHAB/SP, relativas ao exercício de 2020, das quais se destacam:

> 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 2020, 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 Standars Board - (IASB).
>
> **Incerteza relacionada com a continuidade operacional**
>
> Chamamos a atenção para as demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, que indicam que a Companhia incorreu em prejuízos de R$ 83.194 mil (R$ 396.091 mil em 31 de dezembro de 2019), e que tem apurado prejuízos recorrentes em suas operações. Esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos nas demonstrações contábeis, indicam a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida quanto à capacidade da Companhia de manter sua continuidade operacional. Ressaltamos, mesmo que em decorrência dos sucessivos prejuízos a Companhia é uma sociedade de economia mista, e que é dependente da Prefeitura Municipal de São Paulo, seu acionista controlador. As receitas da Companhia não são suficientes para a manutenção da sua operação, e neste sentido é subvencionada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, nos termos do artigo 2º da Lei Complementar nº 101 de 04 de maio de 2020 - Lei de Responsabilidade Fiscal. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto. (grifos no original).

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

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

3.1 Fluxo de Caixa Gerencial no exercício de 2020

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 31.12.19 (A)	**104.211.854,90**	
Principais Contas		
Entradas	**Valores**	**%**
Repasse Financeiro - Desapropriação de Imóveis	105.120.893,87	59,24
Remunerações da COHAB/SP	34.275.183,70	19,32
Recebimentos Imobiliários	26.382.397,87	14,87
Outras entradas	8.085.508,34	4,56
Rentabilidade Financeira	2.538.529,99	1,43
Levantamento de Depósitos e Acordos Judiciais	1.030.796,00	0,58
TOTAL	**177.433.309,77**	**100,00**
Saídas	**Valores**	**%**
Desapropriação de Imóveis	33.218.494,50	13,57
Devolução de repasse financeiro para desapropriação	72.000.000,00	29,40
Folha de Pagamento + Encargos	60.010.765,57	24,50
Serviços de Terceiros	29.268.843,56	11,95
Transferências - Depósito Judicial	16.103.409,39	6,58
Outras Saídas	14.134.528,38	5,77
Repasse p/ PMSP – SEHAB	10.567.103,18	4,32
Impostos e Contribuições	4.146.176,22	1,69
Retorno de Comercialização – FMH	4.122.024,16	1,68
Despesas c/ Regularização	1.318.092,84	0,54
TOTAL	**244.889.437,80**	**100,00**
Saldo antes dos Repasses da PMSP	**36.755.726,87**	
Subvenção Econômica da PMSP	**33.333.682,00**	
Saldo total após os Repasses da PMSP (B) em 31.12.20	**70.089.408,87**	
Valores Bloqueados	**5.008.353,51**	
Saldo Disponível em 31.12.20	**65.081.055,36**	
Entrada/Saída Líquida de Caixa (B-A)	**(34.122.446,03)**	

Fonte: Gerência de Administração Financeira.

O montante depositado nas contas da COHAB/SP em 31.12.20 era de R$ 70.089.408,87. Desse valor, R$ 11.820.876,82 são recursos de empresas conveniadas e órgãos estatais (SEHAB, CDHU, FMSAI, FUNDURB, SEME, SIURB, SPDA), restando R$ 58.268.532,05 de saldo da empresa.

3.1.1. Principais Entradas

O consumo de caixa no exercício de 2020 foi de R$ 34.122.446,03 (Entradas – Saídas), os fluxos financeiros gerados pela atividade econômica da empresa em 2020 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$ 33.333.682,00, 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$ 105.120.893,87, foram destinados para realização de desapropriação de imóveis. Esses recursos representaram mais da metade de toda movimentação financeira da empresa.

Os serviços prestados de gestão na área de habitação de interesse social para o FMH, RCB/SPDA, CDHU e SEHAB, renderam a COHAB/SP, a título de remuneração, o montante de R$ 34.275.183,70.

Os recebimentos imobiliários, principalmente, as prestações de mutuários e amortizações de saldos devedores, totalizando R$ 26.382.397,87 no exercício.

3.1.2. Principais Saídas

Os gastos com folha de pagamento e encargos sociais totalizaram R$ 60.010.765,57, representando 24,51% das saídas de recursos.

Os pagamentos de serviços de terceiros totalizaram R$ 29.268.843,56 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$ 14.134.528,38 refere-se a diversos valores, tais como: despesas bancárias, seguro habitacional, devolução de entrada de financiamento, entre outros, que representaram menos de 6% do total das saídas de recursos, sendo assim, menos representativos dentro do exercício de 2020.

Foi verificada a relação de pagamentos efetuados pela COHAB/SP no exercício de 2020, constatando-se pagamentos em datas posteriores às previstas nas notas fiscais/contratos. Tal procedimento não observa o artigo 5º da Lei Federal nº 8.666/93, desatendendo assim a ordem cronológica de pagamentos.

Nesse sentido, há determinação de exercícios anteriores pendente de atendimento, conforme consignado no subitem 7.9-5.2.1-f do Relatório Anual de Fiscalização.

A Lei Municipal nº 17.253/19 (LOA 2020) estimou no orçamento da COHAB/SP a arrecadação da receita de R$ 103.465.184,00, a previsão da despesa de R$ 157.677.891,00 e um déficit orçamentário de R$ 54.212.707,00.

A seguir, demonstra-se a composição das **Fontes e Usos da COHAB/SP**, apresentada no Anexo da Lei Orçamentária de 2020, comparando-a com os pagamentos conforme registrados na execução orçamentária ao longo do exercício.

Quadro 2 – Fontes e Usos em R$

Exercício 2020			
Fontes	**Orçado**	**Arrecadado**	**%**
Receitas Correntes	**33.458.684,00**	**41.976.887,27**	**125,46**
Receita Patrimonial	9.566.780,00	4.643.294,68	48,54
Receita de Serviços	2.438.520,00	1.876.980,69	76,97
Outras Receitas Correntes	1.709.184,00	2.324.023,19	135,97
Receitas de Serviços/Outras Receitas Intraorçamentárias	19.744.200,00	33.132.588,71	167,81
Receitas de Capital	**70.006.500,00**	**7.862.212,74**	**11,23**
Alienação de Bens	60.000.000,00	-	-
Amortização de Empréstimos	9.450.000,00	7.862.212,74	83,20
Transferência de Capital	556.500,00	-	-
Déficit Orçamentário/Subvenção Econômica	**54.212.707,00**	**33.333.682,00**	61,49
Total de Entradas	**157.677.891,00**	**83.172.782,01**	**52,75**
Usos	**Orçado**	**Pago**	**%**
Despesas Correntes	**85.829.562,00**	**75.069.084,16**	87,46
Administração da Carteira Imobiliária	14.807.944,00	9.140.266,89	61,73
Administração da Unidade	64.035.806,00	60.804.896,96	94,95
Manutenção de Unidades Habitacionais	4.235.812,00	3.038.458,39	71,73
Manutenção e Operação de Sistemas de Informação e Comunicação	2.750.000,00	2.085.461,92	75,83
Despesas de Capital	**71.848.329,00**	**22.224.079,46**	**30,93**
Administração da Unidade	1.537.829,00	1.351.976,86	87,91
Ampliação, Reforma e Requalificação de Unidades Habitacionais	20.558.500,00	2.390.243,27	11,63
Aquisição de Mater., Equiptos. e Serviços de Informação e Comunicação	300.000,00	68.727,98	22,91
Casa da Família - Programa de Metas 19.a	2.581.000,00	-	-
Construção de Unidades Habitacionais	13.145.000,00	9.339.764,98	71,05
Parceria Público Privada – Habitação	3.000,00	-	-
Regularização Fundiária	6.003.000,00	5.587.130,89	93,07
Regularização Fundiária - Programa de Metas 18.a	21.720.000,00	50.838,52	0,23
Urbanização de Assentamentos Precários - Programa de Metas 20.a	6.000.000,00	3.435.396,96	57,26
Total de Saídas	**157.677.891,00**	**97.293.163,62**	**61,70**

Fonte: Gerência de Administração Financeira, LOA 2020 e Ábaco em 13.01.22.

Em relação às Fontes, houve percentual de realização de 125,46%, decorrente principalmente da arrecadação acima do previsto das Receitas de Serviços/Outras Receitas Intraorçamentárias, com percentual de realização de 167,81%.

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 30,93% do orçado. Destaca-se a ação Regularização Fundiária – Programa de Metas18a na qual, dos R$ 21.720.000,00 previstos para serem investidos, foram pagos apenas 0,23%.

Por fim, para cobrir o ***déficit* orçamentário** aprovado na LOA 2020, de R$ 54.212.707,00, foram transferidos a título de subvenção econômica pela PMSP, o montante de R$ 33.333.682,00. Porém, a 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 (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.

4. GESTÃO PATRIMONIAL

4.1. Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

A empresa apresentou Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis relativas ao exercício findo em 31.12.20, no entanto ressalta-se que as Notas Explicativas publicadas pela Companhia não foram suficientes para a compreensão de todos os dados relevantes dos demonstrativos contábeis da empresa, conforme relatos nos subitens 4.2.1.2.1.7, 4.2.1.2.4, 4.2.2.1.7, 4.2.2.2.4 e 4.2.2.2.5 (Infringência 6.1.3.2) do RAF/2020.

4.2. Balanço Patrimonial (BP)

A composição do Balanço Patrimonial, conforme publicação da COHAB/SP, dos exercícios de 2019 e 2020, está apresentada no Quadro 3, da seguinte forma:

Quadro 3 - Balanço Patrimonial — Em R$

ATIVO	2.020	2019 (reaprest.)
CIRCULANTE	**84.606.692,00**	**138.104.151,29**
Caixa	9.059,49	47.254,33
Bancos - Conta Movimento	440.579,75	213.181,63
Aplicações Financeiras	64.630.431,58	97.916.534,21
Prestações a Receber	2.480.936,71	3.432.490,50
Contas a Receber	10.549.731,01	25.389.326,09
Outras Contas a Receber	6.490.342,73	11.094.848,35
Despesas Antecipadas	5.610,73	10.516,18
NÃO CIRCULANTE	**505.295.619,88**	**457.259.273,60**
Realizável a Longo Prazo	**427.049.558,25**	**378.873.457,45**
Mutuários a Receber	185.673.848,88	183.899.930,07
FCVS a Receber	15.615.916,62	14.736.287,01
Bens Destinados para Comercialização	31.937.447,32	32.456.834,85
Projetos em Fase de Desenvolvimento	20.426.680,79	15.546.365,92
Terrenos Destinados a Edificações ou Urbanizações	1.099.775,44	1.099.775,44
Desapropriação em Andamento	129.739.036,66	95.574.694,77
Parceria Público Privada – PPP	4.788.546,03	-
Outras Contas a Receber	37.768.306,51	35.559.569,39
Investimentos	75.136.749,70	75.136.749,70
Imobilizado	2.757.291,15	2.873.435,59
Intangível	352.020,78	375.630,86
TOTAL DO ATIVO	**589.902.311,88**	**595.363.424,89**
PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**2.020**	**2019**
CIRCULANTE	**134.840.518,00**	**124.770.152,30**
Fornecedores e Empreiteiras	4.807.776,72	6.931.591,19
Impostos e Contribuições Sociais	4.168.716,93	4.643.935,58
Recebimentos para Amortização de Dívida	71.321.627,38	67.110.840,45
Seguros a Pagar	73.741,49	210.578,75
Créditos a Repassar	7.926.747,89	8.821.696,03
Outras Contas a Pagar	15.810.878,88	8.677.384,82
Subvenções Recebidas para Investimentos	12.500.000,00	12.500.000,00
Provisão para Contingências	18.231.028,71	15.874.125,48
NÃO CIRCULANTE	**304.884.847,81**	**190.190.603,65**
Tributos a Pagar	34.628.299,96	35.725.444,73
Valores a Repassar	3.448.059,17	3.517.415,32
Outras Contas a Pagar	-	-
Provisão para Contingências	203.707.402,71	87.706.489,45
Impostos Diferidos	62.787.205,97	62.729.134,15
Receitas de Exercícios Futuros	313.880,00	512.120,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**150.176.946,07**	**280.402.668,94**
Capital Social	898.694.716,14	898.694.716,14
Reserva de Reavaliação	35.172.415,62	35.172.415,62
Prejuízos Acumulados	(783.690.185,69)	(653.464.462,82)
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**589.902.311,88**	**595.363.424,89**

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/SP – 2020.

4.2.1. Ativo

4.2.1.1. 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$ 84.606.692,00, 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$ 2.480.936,71.
- **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.

4.2.1.2. 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$ 427.049.558,25, 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$ 185.673.848,88.
- **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$ 15.615.916,62.

A carteira imobiliária da COHAB/SP possui 2.386 contratos com cobertura do FCVS, sendo 2.178 créditos habilitados e 208 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$ 31.937.447,32.
- **Projetos em Fase de Desenvolvimento** - registra os custos dos empreendimentos habitacionais de interesse social em produção. Houve aplicação de R$ 4.651.120,95 no desenvolvimento dos projetos, encerrando o exercício com o saldo de R$ 20.426.680,79, composto pelos empreendimentos Parque das Flores e Vila Nascente - AMAI.

- **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 2020 apresentou o saldo de R$ 129.739.036,66, com 56 desapropriações em andamento.
- **Parceria Público-Privada (PPP**) - registra os fatos contábeis ocorridos no âmbito da Parceria Público-Privada (PPP) da Habitação. Destaca-se a falta de notas explicativas sobre esse subgrupo de contas nas demonstrações financeiras da COHAB/SP, infringência ao artigo 176 da Lei Federal nº 6.404/76. Além disso, o registro no patrimônio da empresa de serviços de execução de ciclovia/ciclofaixa nas regiões da PPP não atende aos critérios para reconhecimento de ativos, estabelecidos na NBC TG Estrutura Conceitual, de 21/11/2019.
- **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$ 75.136.749,70, 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 -** 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. O saldo somava R$ 2.757.291,15, composto pelas seguintes contas:

Quadro 8 - Ativo Imobilizado — Em R$

BENS	CUSTO DE AQUISIÇÃO	DEPRECIAÇÃO ACUMULADA	IMPAIRMENT	SALDO EM 31.12.20
Terrenos	597.499,40	-	-	597.499,40
Edificações	4.522.711,77	(2.817.904,58)	-	1.704.807,19
Equipamentos de Informática	2.008.178,23	(1.659.083,72)	(13.674,54)	335.419,97
Móveis e Utensílios	626.399,04	(505.565,51)	(16.876,23)	103.957,30
Instalações de Escritório	26.886,86	(16.109,22)	(5.974,75)	4.802,89
Máquinas e Equipamentos de Construção	70.229,77	(60.531,77)		9.698,00
Veículos	47.203,55	(47.203,55)	-	0,00
Outras Instalações	2.490,00	(1.379,15)	(4,45)	1.106,40
TOTAL	**7.901.598,62**	**(5.107.777,50)**	**(36.529,97)**	**2.757.291,15**

Fonte: Balancete - Dezembro/2020.

Em 2020, a COHAB/SP realizou inventário amostral de alguns centros de custos. Todavia, não foi realizado o inventário físico de todos os bens da empresa, em decorrência, principalmente, da pandemia de Covid-19, conforme relatado pela GSADM.

- **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 2020, apresentou o saldo de R$ 352.020,78, referente, principalmente, a licenças de uso de softwares, sem ter divulgado em Notas Explicativas.

4.2.2. 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.

4.2.2.1. Passivo Circulante

Constituído pelas obrigações com vencimento no exercício seguinte, apresentava, em 31.12.20, o valor total de R$ 134.840.518,00, com a seguinte composição:

Quadro 9 - Passivo Circulante — Em R$

Contas	Valor
Fornecedores e Empreiteiras	4.807.776,72
Impostos e Contribuições Sociais	4.168.716,93
Recebimento para Amortização de Dívidas	71.321.627,38
Seguros a Pagar	73.741,49
Créditos a Repassar	7.926.747,89
Outras Contas a Pagar	15.810.878,88
Subvenções Recebidas para Investimentos	12.500.000,00
Provisão para Contingências	18.231.028,71
Total	**134.840.518,00**

Fonte: Balancete – Dezembro/20.

- **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 31.12.20 estava composto pelas cauções, prestadores de serviços, empreiteiros e fornecedores e somavam o saldo de R$ 4.807.776,72.
- **Impostos e Contribuições sociais –** registrava o montante de R$ 4.168.716,93 e 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$ 71.321.627,38 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$ 73.741,49.
- **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$ 15.810.878,88 e estavam registrados, principalmente, pagamentos a efetuar a prestadores de serviços (R$ 8.348.512,19), e obrigações

trabalhistas da empresa, como salários, encargos sociais e férias de seus funcionários (R$ 7.074.812,87).

- **Subvenções Recebidas para Investimentos -** O montante de R$ 12.500.000,00, 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 e totalizava R$ 18.231.028,71.

4.2.2.2. 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$ 304.884.847,81, com a seguinte composição:

Quadro 14 - Passivo Não Circulante — Em R$

Contas	Valor
Tributos a Pagar	34.628.299,96
Valores a Repassar	3.448.059,17
Provisão para Contingências	203.707.402,71
Impostos Diferidos	62.787.205,97
Receitas de Exercícios Futuros	313.880,00
Total	**304.884.847,81**

Fonte: Balancete – Dezembro/20.

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$ 34.628.299,96.
- **Valores a Repassar –** o saldo totalizava R$ 3.448.059,17 referente a 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. Essas obrigações serão liquidadas no momento da transferência à CDHU da propriedade das unidades habitacionais construídas.
- **Provisão para Contingências** - apresentava o montante de R$ 203.707.402,71, 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$ 62.787.205,97.
- **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$ 313.880,00.

4.2.2.3. Patrimônio Líquido

Em 31.12.20, o PL da COHAB/SP totalizava R$ 150.176.946,07, com a seguinte composição:

Quadro 18 - Patrimônio Líquido Em R$

Contas	Valor
Capital Social	898.694.716,14
Reserva de Reavaliação	35.172.415,62
Prejuízos Acumulados	(783.690.185,69)
Total	**150.176.946,07**

Fonte: Balancete – Dezembro/20.

- **Capital Social** - O valor do capital social da COHAB/SP não teve alteração em relação à 31.12.19, permanecendo com saldo de R$ 898.694.716,14.
- **Reserva de Reavaliação** - A conta "Reserva de Reavaliação" também não apresentou movimentação no exercício de 2020, permanecendo com o saldo de R$ 35.172.415,62.
- **Prejuízos Acumulados** – Segundo o Demonstrativo de Resultados do Exercício, registrou R$ 130.225.722,87 de prejuízo no exercício de 2020, que somado aos prejuízos acumulados de exercícios anteriores e aos ajustes de exercícios anteriores, apresentou o montante de R$ 783.690.185,69 de prejuízos acumulados.

4.3. 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 2020 da COHAB/SP.

Quadro 19 – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido Em R$

Descrição	Capital Social	Reserva de Reavaliação	Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2.018	**898.694.716,14**	**75.375.969,99**	**(528.391.835,40)**	**445.678.850,73**
Ajustes de Períodos Anteriores:				
01-Apropriação de despesas	-	-	(1.299,58)	**(1.299,58)**
02-Baixa de depósitos judiciais	-	-	(439.063,66)	**(439.063,66)**
03-Baixa de acordos de processos judiciais	-	-	79.244,69	**79.244,69**
04-Reversão de retorno de comercialização	-	-	9.491,36	**9.491,36**
05-Reversão de despesas provisionadas	-	-	747.692,26	**747.692,26**
06-Reversão de perdas por desvalorização	-	-	97.250.670,26	**97.250.670,26**
07-Baixas de custos não incidentes	-	-	(229.193,92)	**(229.193,92)**
08-Baixas de acertos cadastrais de mutuários	-	-	(208.602,51)	**(208.602,51)**
Reversão de reserva de reavaliação	-	(40.203.554,37)	-	**(40.203.554,37)**
Prejuízo do Exercício		-	(222.281.566,32)	**(222.281.566,32)**
Saldos em 31 de dezembro de 2.019 (reapresentado)	**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**

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/SP – 2020.

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

4.4 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.

Na comparação dos dois últimos exercícios, verifica-se o aumento do consumo de caixa nas atividades operacionais da empresa, ou seja, foram consumidos R$ 58.589.690,95, em 2018, R$ 63.777.189,67 em 2019 e R$ 66.342.607,45 em 2020.

Destaca-se, ainda, que os recebimentos de subvenções da PMSP (R$ 57.720.000,00 em 2018), (R$ 53.734.374,99 em 2019) e (R$ 33.333.682,00 em 2020), evidenciam a incapacidade da empresa em gerar recursos operacionais próprios no desenvolvimento de suas atividades, caracterizando o seu enquadramento como Empresa Estatal Dependente.

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

Em 2020 a empresa recebeu subvenção para investimentos no montante de R$ 81.339.764,98.

A COHAB/SP iniciou o exercício de 2020 com o saldo de caixa de R$ 98.176.970,17 e terminou com R$ 65.080.070,82, representando um consumo de caixa de aproximadamente 34% do saldo inicial. Em termos monetários, foram consumidos R$ 33.096.899,35. Esse consumo ocorreu principalmente nas atividades operacionais da empresa.

Nas atividades de financiamento foi gerado caixa, no valor de R$ 33.333.682,00, devido aos aportes financeiros da PMSP a título de subvenção econômica da COHAB/SP. Por fim, nas atividades de investimento foi consumido caixa no valor de R$ 87.973,90, devido às aquisições de imobilizados e intangíveis. Salienta-se que os recebimentos de subvenções da PMSP (R$ 53.734.374,99 em 2019 e R$ 33.333.682,00 em 2020) evidenciam a incapacidade de a COHAB/SP gerar recursos operacionais próprios no desenvolvimento de suas atividades, caracterizando seu enquadramento como Empresa Estatal Dependente.

4.5 Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

A DRE, em 2020 apresentava de forma resumida, as operações realizadas pela empresa no exercício atual, e no anterior.

Quadro 21 – Demonstração do Resultado do Exercício — Em R$

COMPOSIÇÃO	2.020	2.019
RECEITA OPERACIONAL	**22.329.117,97**	**39.880.092,95**
De Produção	68.174,19	488.563,39
De Comercialização	992.787,54	15.012.546,44
De Gestão de Crédito	21.268.156,24	24.378.983,12
(-) CUSTO DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	**(2.548.625,96)**	**(18.789.271,94)**
De Produção	-	(38.198,67)
De Comercialização	(47.600,60)	(15.218.207,20)
De Gestão de Crédito	(2.501.025,36)	(3.532.866,07)
(=) LUCRO OPERACIONAL BRUTO	**19.780.492,01**	**21.090.821,01**
(+-) RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	**(150.193.927,45)**	**(254.732.889,17)**
Pessoal e Encargos Sociais	(67.603.935,27)	(69.033.942,33)
Serviços de Terceiros	(23.766.214,77)	(18.357.885,27)
Despesas de Materiais	(188.894,08)	(265.130,77)
Tributárias	(457.853,52)	(3.063.937,91)
Com Gastos Não Incluídos no Custo da Obra	-	(135.267,88)
Outras Receitas e Outras Despesas	(58.177.029,81)	(163.876.725,01)
(=) RESULTADO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	**(130.413.435,44)**	**(233.642.068,16)**
(+-) RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	**187.712,57**	**11.360.501,84**
Resultado Financeiro Líquido	187.712,57	11.360.501,84
(=) RESULTADO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	**(130.225.722,87)**	**(222.281.566,32)**

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/SP – 2020.

Conforme demonstrado no quadro acima, a empresa passou de um prejuízo de R$ 222,3 milhões em 2019 para um prejuízo de R$ 130,2 milhões em 2020, ocasionado, principalmente, pelo aumento das despesas operacionais, que englobam as perdas por desvalorização de seus ativos.

As Receitas Operacionais, divididas entre Receitas de Produção, Receitas de Comercialização e Receitas de Gestão de Crédito, totalizou o montante líquido de R$ 22.329.117,97, decréscimo de 44,01% em relação ao exercício de 2019.

Já o subgrupo de contas de Receita de Comercialização registra a comercialização das diversas unidades habitacionais e o valor de incorporação dos subsídios quando o mutuário não atende as condições contratuais para manter esse benefício. Em 2020, essa rubrica apresentou o saldo de R$ 992.787,54, após dedução dos tributos (PIS e COFINS - R$ 101.193,22), representando 4,45% do total da Receita Operacional da COHAB/SP.

Os Custos das Atividades Operacionais, totalizou o montante líquido de R$ 2.548.625,96, decréscimo de 86,43% em relação ao exercício de 2019, composto pelos Custos de Produção, de Comercialização e de Gestão de Crédito.

Os custos de gestão de crédito, no valor de R$ 2.501.025,36, representaram 98,12% dos custos das atividades operacionais em 2020. Desse montante, destacam-se, principalmente, os custos com seguros e condomínios. Em relação ao exercício de 2019, os custos na gestão de crédito decresceram 29,21%.

O subgrupo de contas Outras Receitas/Despesas Operacionais apresentou o saldo líquido negativo de R$ 58.177.029,81, decréscimo de 64,50% em relação ao exercício de 2019.

Lucro Operacional Bruto

O Lucro Operacional Bruto apurado foi de R$ 19.780.492,01, uma vez que a Receita Operacional, no valor de R$ 22.329.117,97, foi maior que os Custos das Atividades Operacionais, que somaram R$ 2.548.625,96. Assim, houve um decréscimo de 6,22% em relação ao exercício de 2019.

Resultado Financeiro Líquido

O Resultado Financeiro Líquido apresentou o saldo positivo de R$ 187.712,57 ao final do exercício. Foram geradas receitas financeiras de R$ 38.813.405,40 e despesas financeiras de R$ 38.625.692,83 em 2020. Em relação ao exercício anterior houve decréscimo de 98,35%, principalmente pelo aumento de despesas com descontos concedidos a mutuários.

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

A empresa elaborou a DRA do período, conforme segue:

Quadro 22 – Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) Em R$

DESCRIÇÃO	2.020	2.019
(=) LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	**(130.225.722,87)**	**(222.281.566,32)**
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	**132.381.354,52**	**35.172.415,62**
(=) RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	**2.155.631,65**	**(187.109.150,70)**
Resultado abrangente atribuível aos:		
Acionistas da COHAB	**2.155.631,61**	**(187.109.146,87)**
Acionistas não controladores	**0,04**	**(3,83)**
(=) RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	**2.155.631,65**	**(187.109.150,70)**

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/SP – 2020.

Segundo a auditoria, o reconhecimento no Patrimônio Líquido, na conta Lucros e Prejuízos Acumulados, do montante de R$ 97.208.938,90, decorrente de efeitos de ajustes de exercícios anteriores, principalmente da reversão de perdas nos empreendimentos da CDHU lançadas indevidamente em 2019.

4.7 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 1,12 em 2019 para 2,93 em 2020, indicando aumento da dependência do capital de terceiros para consecução de suas atividades.

- **Imobilização do Patrimônio Líquido -** O índice apurado em 2020 de 0,52 demonstra que 52% do Patrimônio Líquido está aplicado no Ativo Não Circulante (Investimento + Imobilizado).

- **Perfil de Endividamento –** Em 2020, para cada R$ 1,00 de dívidas totais com terceiros, R$ 0,31 eram de Curto Prazo e R$ 0,69 de Longo Prazo.

- **Índices de Liquidez Imediata** – O índice de 0,63 apurado em 2020, indica que a empresa dispõe de R$ 0,48 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 2020 a empresa tinha à disposição R$ 1,34 no ativo total para **pagar** cada R$ 1,00 de dívidas totais com terceiros.

- **Rentabilidade dos Serviços –** A COHAB/SP obteve prejuízo no exercício de 2020 no montante de R$ 130.225.722,87, resultando no índice negativo de 5,83 da rentabilidade de seus serviços em relação à Receita Operacional Líquida do exercício.

5. 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 recomendado à empresa monitorar o grau de cumprimento dos objetivos, indicadores e metas em tais leis/documentos.

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

O Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta (COGEAI) emitiu o seu parecer sobre o CDI do exercício de 2020 da COHAB/SP, destacando a 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 2020 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 que segundo a auditoria, em 2020, houve revisão do Plano Tático em virtude de sua adequação após a implantação do Plano de Demissão Voluntária (PDV) pela COHAB/SP, estabelecendo metas para os seguintes itens:

- **Resultado Econômico:** A meta estabelecida foi de um Resultado Operacional Bruto de R$ 31.867 mil, enquanto o realizado foi de R$ 7.493 mil no exercício. Conclui-se, portanto, que a meta não foi atingida.
- **Resultado Financeiro:** Foi estabelecida como meta de Resultado Financeiro um Fluxo de Caixa Negativo de R$19.698 mil. O Resultado apurado do Fluxo de Caixa foi negativo em R$ 32.226 mil. Conclui-se, portanto, que a meta não foi atingida.
- **Política de Pessoal**: Com a implantação do PDV, a meta para o quantitativo de pessoal foi estabelecida em 360 funcionários e com a utilização de recursos no valor de R$ 68.030 mil. A empresa contava com 343 funcionários, ou seja, estava dentro do limite quantitativo previsto.
- **Meta financeira**: O valor realizado em 2020 com despesas de pessoal foi de R$ 65.415 mil, inferior à meta (Pós PDV) de R$ 68.030 mil, que dessa forma, foi atingida.
- **Plano de Investimentos:** foram estabelecidas as seguintes metas.

Quadro 25 - Resultados de Investimentos

Investimentos	Meta 2020 - R$ Mil	Realizado em 2020 - R$ Mil	% Realizado em relação ao projetado 2020
Aquisição de mobiliário	200,00	3,89	1,95
Aquisição de Equipamentos de T.I.	489,85	68,73	14,03
Licenças de software	318,34	10,66	3,35

Fonte: COHAB/SP.

Nenhuma das metas de investimentos foi atingida, tal fato ocorreu devido às consequências da pandemia do Coronavírus (Covid-19 / Sars-CoV-2).

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

Quadro 26 – Produtos

Produto	Meta 2020 - R$ mil	Descrição
Plano de Trabalho Técnico Social (PTTS) - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)	530	Contrato firmado entre a CAIXA e a COHAB/SP, para execução do Plano de Trabalho Técnico Social (PTTS) - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.
Serviços Cartorários	940	Custas Cartorárias e emolumentos para regularização documental de escrituras e registros de alienações fiduciárias dos contratos assinados em todos os empreendimentos da Companhia ou geridos por ela.
Manutenção de unidade habitacional	5057	Obras e serviços de Reforma e adaptação de manutenção e de modernização de C.H. sobre responsabilidade da COHAB/SP.
Manutenção de unidade habitacional	0	Obras e serviços de Canalização do Afluente do Córrego Reimberg Cocaia.
Manutenção de unidade habitacional	2047	Obras e monitoramento visando o controle e contenção de gases objetivando o afastamento do risco à saúde humana por conta da contaminação das áreas.
AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros)	6488	Obras de manutenção e adequação em empreendimentos visando a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, necessário para emissão do Auto de Regularização dos Empreendimentos.
Regularização fundiária no Parque das Flores	5400	Obras de regularização do Parque das Flores.

Fonte: CDI 2017-2021 e Plano Tático 2019/2020.

A rubrica que trata de manutenção e modernização em conjuntos habitacionais superou a meta de R$ 5.057 mil.

A rubrica que trata de obras e monitoramento por conta da contaminação por gases das áreas teve execução de R$ 1.211 mil dos R$ 2.047 mil previstos.

O produto "Regularização fundiária no Parque das Flores" apresentou execução orçamentária de R$ 4.000 mil dos R$ 5.400 mil previstos, portanto, 74% da meta.

O produto "AVCB" com meta de R$ 6.488 mil apresentou execução orçamentária de R$ 474 mil (7% executado), inferior ao planejado.

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

Quadro 27 – Indicadores

Indicador	Descrição	Valor 2020	Realizado 2020
Transformação em Alienação Fiduciária dos contratos remanescentes de adesão ao P1000 (DESCONSIDERANDO SPDA)	Emissão de contratos de Alienação Fiduciária, referentes adesões já efetuadas no Programa 1.000. Atualmente são 999 adesões ao Programa 1.000 sem o contrato de CAF emitidos. Priorização dos mutuários em adimplência de todas as carteiras administradas (DESCONSIDERANDO SPDA).	100	56
Renegociação / Adesão ao Programa 1000 (P1000) (DESCONSIDERANDO SPDA)	Adesão ao Programa de Recuperação de Créditos e Regularização de Ocupação P1000, de todas as carteiras administradas (DESCONSIDERANDO SPDA).	100	196
Entrega de Termos de Quitação (DESCONSIDERANDO SPDA)	Análise Financeira e emissão de termos de quitação.	250	1.661
Distratos Administrativos (DESCONSIDERANDO SPDA)	Realização de distratos administrativos visando a regularização da moradia com ocupantes atuais, através de notificações extrajudiciais, CDT - Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e Documentos de São Paulo.	65	-

Entrega de Termos de Quitação (provisórios)	Análise Financeira e emissão de termos de quitação provisórios.	366	400
Comercialização de unidades habitacionais	A medição será realizada por unidades, ou seja, quanto maior o número de unidades comercializadas, a meta está sendo atingida. Para o atingimento da meta serão consideradas tanto unidades recomercializadas (unidades retomadas) quanto as novas comercializações (unidades regularizadas).	1.700	224
Regularidade fiscal com os municípios	Este indicador mensura as ações de regularidade fiscal, tais como: Negociação das execuções fiscais com outros municípios, bem como propor ação de imunidade com as prefeituras de Itapevi, Carapicuíba e demais prefeituras de outros municípios onde a COHAB/SP tenha propriedade e em especial a PMSP.	50%	100%
Regularidade fiscal com o Estado	Este indicador mensura as ações de regularidade fiscal, tais como: Ingresso de ação de imunidade recíproca.	50%	100%
Regularidade fiscal com a União	Este indicador mensura as ações de regularidade fiscal, tais como: Adesão ao PERT (Programa Especial de Regularização Tributária – PRT – MP 783/2017), para parcelamento do débito da COFINS, no valor de R$ 26 milhões, sendo que trata-se de uma forma de parcelamento para fins de regularização de débitos junto a PGFN e buscar a imunidade tributária.	100%	100%
Número de empreendimentos com AVCB emitidos	Obras de manutenção e adequação em empreendimentos visando a obtenção do AVCB, necessário para emissão do Auto de Regularização dos empreendimentos.	6	0
Número de unidades habitacionais viabilizadas	Construção de unidades habitacionais viabilizadas pela COHAB/SP para atender PMCMV.	790	0
Realização de obras e regularização do empreendimento Parque das Flores em cumprimento ao TAC assinado com o Ministério Público.	As obras de regularização do Parque das Flores envolvem recursos do FMSAI, FUNDURB, CEF/UNIÃO e COHAB-SP. A medição é realizada pelo percentual de cumprimento do TAC.	15	16
Regularização de unidades habitacionais (carteiras COHAB + FMH)	Despesas cartorárias destinadas a regularização fundiária de aproximadamente 52 empreendimentos vinculados às carteiras imobiliárias da COHAB e do FMH, que totalizam 30.000 unidades habitacionais que serão regularizadas até 2020.	5.435	680

Fonte: COHAB/SP

5.2 Avaliação da missão institucional da COHAB/SP

De acordo com a auditoria, o retorno dos empreendimentos habitacionais, os serviços prestados na área de habitação de interesse social, o gerenciamento de recursos ligados a política de habitação, 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 atividades e produtos dentro do seu âmbito de atuação que sejam economicamente viáveis, além de melhorar a sua eficiência nas áreas administrativa, operacional e financeira.

6. INFRINGÊNCIAS E PROPOSTAS DE DETERMINAÇÕES DO EXERCÍCIO 2020 DA COHAB/SP.

6.1. Infringências

6.1.1. Prestação de Contas

6.1.1.1. A COHAB/SP encaminhou, em 17.12.2021, suas contas relativas ao exercício de 2020 para julgamento, contrariando o prazo de até 5 (cinco) meses seguintes ao término do exercício financeiro estabelecido no artigo 48, inciso II, parágrafo 2º, da Lei Orgânica do Município (subitem 2.1.).

6.1.1.2. Atraso na elaboração e publicação das demonstrações financeiras que impossibilitou o cumprimento do inciso I, do art. 132 da Lei Federal nº 6.404/76 (subitens 2.2.2.2 e 2.2.2.3.).

6.1.1.3. O atraso na elaboração das demonstrações financeiras afeta uma característica importante para a utilidade de suas informações, qual seja, a tempestividade, conforme descrito no item 2.33 da NBC TG – Estrutura Conceitual, de 21 de novembro de 2019 (subitem 2.2.2.2.).

6.1.2. Gestão Financeira

6.1.2.1. Infringência ao artigo 5º da Lei Federal nº 8.666/93, ao desobedecer à ordem cronológica de pagamentos (subitem 3.3.).

6.1.2.2. 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 (subitem 3.4.).

6.1.3. Gestão Patrimonial

6.1.3.1. Registros de imóveis (Bens Destinados para Comercialização / Estoques) e baixas de unidades comercializadas (Custo das Atividades Operacionais) pelo valor simbólico de R$ 1,00 contrariam o item 6.1 da NBC TG Estrutura Conceitual, de 21 de novembro de 2019, 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 (subitens 4.2.1.2.1.3. e 4.5.2.).

6.1.3.2. 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 4.1, 4.2.1.2.1.7, 4.2.1.2.4, 4.2.2.1.7, 4.2.2.2.4 e 4.2.2.2.5.).

6.1.3.3. Registro de serviços de execução de ciclovia e ciclofaixa nas regiões da PPP classificados como ativo, em desacordo com o estabelecido nos subitens 4.3 e 4.4 da NBC TG Estrutura Conceitual, de 21 de novembro de 2019, 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 (subitem 4.2.1.2.1.7.).

6.1.3.4. A não apuração e divulgação dos custos, 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 4.5.2.).

6.2. Propostas de Determinações

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

6.2.1. Gestão Patrimonial

6.2.1.1. Identificar, discriminar e, se for o caso, reclassificar os valores para as contas corretas o saldo não identificado na conta Valores Devedores Transitórios do subgrupo de Contas a Receber do Ativo Circulante (subitem 4.2.1.1.3.).

6.2.2. Desempenho Operacional

6.2.2.1. Elaborar planejamento estratégico próprio, que discrimine os objetivos, indicadores de desempenho e metas prioritárias da entidade (subitem 5.).

6.2.2.2. Adotar uma rotina de monitoramento dos seus projetos estratégicos (PPA, LOA, CDI, Programa de Metas, entre outros), de forma que seu acompanhamento permita à sua administração identificar as deficiências e o grau de cumprimento dos objetivos, indicadores e metas planejados (subitem 5.).

6.2.2.3. Realizar, no mínimo, os investimentos previstos no CDI 2017/2021, diante das necessidades operacionais da empresa (subitem 5.1.1.2.4.).

6.2.2.4. Realizar planejamento adequado no Plano Plurianual (PPA) para as metas físicas, evitando-se valores simbólicos de 1 (uma) unidade (subitem 5.2.2.).

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

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

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

É o relatório.

FUNDO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO – FMH
Exercício 2020

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.

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

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

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

2. PRESTAÇÕES DE CONTAS

Em 24.11.2021, a Empresa encaminhou, em desconformidade com o prazo previsto no 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 estas publicadas em 20.10.21 no Jornal "Gazeta de São Paulo" e em 27.10.21 no Diário Oficial do Estado, juntamente com as demonstrações contábeis da COHAB/SP.

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 2020, 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 somente na 60ª Assembleia Geral Ordinária da COHAB-SP, realizada em 29.11.21.

A data da aprovação ressalta o atraso no processo de exame, discussão e votação das demonstrações financeiras, contrariando o disposto no inciso I do art. 132 da Lei Federal nº 6.404/76, criando notório impacto sobre a tempestividade da informação contábil, indo de encontro ao que estabelece o item 2.33 da NBC TG – Estrutura Conceitual (Infringência 6.1.1.2.).

Por fim, as contas do FMH relativas a 2020 contaram com a aprovação do CMH em duas etapas: 1º semestre, pela Resolução CMH nº 138 de 06.10.20; e 2º semestre pela Resolução CMH nº 146 de 27.04.21.

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

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

3. GESTÃO FINANCEIRA (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.

3.1 Fluxo de caixa

O Fluxo de Caixa Financeiro Consolidado de 2020 do FMH, elaborado com base na Resolução nº 30 do Conselho Municipal de Habitação (CMH), segue demonstrado abaixo:

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

ENTRADAS	Valores	Composição
RETORNOS DOS EMPREENDIMENTOS	**6.076.273,48**	**16,88**
Das unidades comercializadas - Locação Social	375.673,75	1,04
Das unidades permissionadas – TPU	1.136.998,40	3,16
Das amortizações extraordinárias	3.589.343,15	9,97
Das Indenizações por sinistro	195.236,11	0,54
Das Receitas Financeiras / Aplicações	779.022,07	2,17
LIBERAÇÕES / TESOURO + OUTRAS	**29.912.318,12**	**83,12**
Para Obras / Projetos Vinculados 00 (Tesouro Municipal)	2.573.783,93	7,15
Para Obras / Projetos Vinculados 08 (Outorga Onerosa)	11.932.660,00	33,16
Arrecadação FMH	11.986.413,69	33,31
Alienações (PSH + OUTROS)	348.526,59	0,97
Retenções / Resgate de Cauções	551.320,58	1,53
Outras (devolução de glosas, etc.).	2.519.613,33	7,00
TOTAL DAS ENTRADAS	**35.988.591,60**	**100,00**
SAÍDAS		
REPASSES À COHAB-SP	**2.097.980,22**	**5,96**
Para Obras / Projetos Vinculados 00	210.119,13	0,60
Para Obras / Projetos Vinculados 08	592.877,72	1,68
Para Outros Serviços 3ºs: Pessoas Jurídicas	1.294.983,37	3,68
REMUNERAÇÃO DA COHAB-SP	**23.975.671,38**	**68,16**
Da fase de Produção	42.241,34	0,12
Da fase de Comercialização	18.103,42	0,05
Da fase de Despesas de Regularização Imobiliária	154.790,00	0,44
Da fase de Administração Geral do FMH	21.660.897,55	61,58
Da fase de Gestão de Créditos	1.882.712,07	5,35
Taxa de Administração Locação Social (10% da Recuperação do Investimento)	216.927,00	0,62
OUTRAS SAÍDAS	**9.103.658,97**	**25,88**
Desconto Pontualidade de Mutuários e Permissionários	156.765,56	0,45
Subsídios	651.416,79	1,85
Vigilância / Segurança em C.H. Vinculados	2.941.591,78	8,36
Tributos Diversos	1.652.989,20	4,70
Despesas Bancárias	521.049,94	1,48
Outras Despesas	3.179.845,70	9,04
TOTAL DAS SAÍDAS	**35.177.310,57**	**100,00**
Resultado (Entradas - Saídas)		**811.281,03**
Saldo inicial		**23.262.175,75**
Saldo final		**24.073.456,78**
Saldo bloqueado		**1.740.115,94**
Saldo final disponível		**22.333.340,84**

Fonte: Processos SEI nº 7610.2020-0000920-7 e nº 7610.2020-0000636-4.

No que se refere às entradas, destaca-se, o retorno dos empreendimentos e programas vinculados ao FMH (R$ 6.076.273,48), demonstrando a insuficiência dos recursos de fontes próprias, ante as necessidades financeiras do fundo.

Essas insuficiências são cobertas, em parte, pelos ingressos do Tesouro Municipal (00) e da Outorga Onerosa (08), que correspondem a 40,31%, das entradas totais do fundo, totalizando R$ 14.506.443,93, mas que não podem ser usados livremente, sendo vinculados a objetos específicos.

Ainda, ocorreram ingressos de R$ 11.986.413,69, que decorrentes do pagamento das prestações dos imóveis comercializados pelo FMH.

Quanto às saídas, o maior volume, são destinadas ao pagamento das remunerações da COHAB, enquanto agente operador, representando 68,16% dos recursos movimentados. As demais saídas decorrem das despesas com contratos, tributos, seguro habitacional etc.

A variação positiva de caixa de apenas 3,48% (R$ 811.281,03) no exercício evidencia um relativo equilibro entre ingressos e saídas.

4. GESTÃO PATRIMONIAL

4.1. Balanço Patrimonial

O Balanço Patrimonial do FMH apresentou a seguinte composição em 31.12.20

Quadro 2 - Balanço Patrimonial — Em R$

ATIVO	2020	2019	A/H%	A/V%
Circulante	**33.736.088,07**	**33.053.490,57**	**2,07**	**6,80**
Caixa	528,95	218,98	141,55	0,00
Bancos Conta Movimento	316.000,62	62.351,66	406,80	0,06
Aplicações Financeiras	22.020.548,11	21.492.969,58	2,45	4,44
Prestações a Receber	6.003.610,49	7.013.505,30	-14,40	1,21
Contas a Receber	2.706.804,74	1.034.757,90	161,59	0,55
Outras Contas a Receber	2.688.595,16	3.449.687,15	-22,06	0,54
Ativo Não Circulante	**462.714.442,57**	**410.097.917,07**	**12,83**	**93,20**
Realizável a longo prazo	419.068.739,31	366.452.213,81	14,36	84,41
Mutuários a Receber	197.787.527,83	145.021.343,87	36,39	39,84
Bens Destinados para Comercialização	185.464.765,98	185.643.740,52	-0,10	37,36
Projetos em Fase de Desenvolvimento	1.694.436,95	1.695.098,86	-0,04	0,34
Terrenos Destinados a Edificações ou Urbanizações	3.647.599,36	3.647.599,36	0,00	0,73
Desapropriação em Andamento	28.195.331,98	28.195.331,98	0,00	5,68
Outras Contas a Receber	2.279.077,21	2.249.099,22	1,33	0,46
Investimentos	43.645.703,26	43.645.703,26	0,00	8,79
Total do Ativo	**496.450.530,64**	**443.151.407,64**	**12,03**	**100,00**
PASSIVO	**2020**	**2019**	**A/H%**	**A/V%**
Circulante	**101.174.448,61**	**96.168.874,41**	**5,20**	**20,38**
Fornecedores e Empreiteiras	686.064,11	392.262,46	74,90	0,14
Impostos e Contribuições Sociais	453.777,82	232.919,36	94,82	0,09
Recebimentos para Amortização de Dívida	82.639.483,93	72.721.368,21	13,64	16,65
Seguros a Pagar	121.034,00	120.081,78	0,79	0,02
Créditos a Repassar	10.061.973,97	9.232.812,04	8,98	2,03
Outras Contas a Pagar	7.094.915,50	13.469.430,56	-47,33	1,43
Provisão para Contingências	117.199,28	0,00	-	0,02
Não Circulante	**13.907.569,37**	**12.645.030,21**	**9,98**	**2,80**
Tributos a Pagar	149.707,44	199.555,82	-24,98	0,03
Outras Contas a Pagar	0,00	22.112,80	-100,00	0,00
Provisão para Contingências	1.436.016,62	66.521,42	2.058,73	0,29
Impostos Diferidos	12.321.845,31	12.356.840,17	-0,28	2,48
Total do Passivo	**115.082.017,98**	**108.813.904,62**	**5,76**	**23,18**
Patrimônio Líquido	**381.368.512,66**	**334.337.503,02**	**14,07**	**76,82**
Reserva de Reavaliação	3.518.668,24	3.518.668,24	0,00	0,71
Lucros Acumulados	377.849.844,42	330.818.834,78	14,22	76,11
Total do Passivo e PL	**496.450.530,64**	**443.151.407,64**	**12,03**	**100,00**

Fonte: Diário Oficial do Estado de 27.10.21, Caderno Empresarial, pg. 12 e 13 e Jornal Gazeta de São Paulo, Caderno A5.
*Exercício de 2019 ajustado.

4.1.1 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$ 6.003.610,49.
- **Contas a Receber -** o saldo de R$ 2.706.804,74 estava composto, principalmente pela conta "Valores do FMH sob responsabilidade de COHAB" no valor de R$ 2.536.281,51.
- Quanto às demais contas, têm-se, valores transitórios (R$ 73.669,14 e R$ 48.425,97) e os recebíveis dos empreendimentos do programa de Locação Social, decorrentes do pagamento de consumo e manutenção pelo FMH (R$ 25.188,38 e R$ 19.435,72).

4.1.2 Ativo Não Circulante

O Ativo Não Circulante, no valor total de R$ 462.714.442,57 ao final de 2020 e estava composto pelas contas: realizáveis a longo prazo, os investimentos, o imobilizado e o intangível.

- **O Realizável a Longo Prazo**: totalizou R$ 419.068.739,31 ao final de 2020, 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 0,73% do Ativo Total (R$ 3.647.599,36) e registra os terrenos que comporão o estoque de empreendimentos a serem comercializados pelo fundo. O saldo é formado, pelo terreno "Heliópolis G", no valor de R$ 3.521.000,00, e pela incorporação do Jardim Celeste V.

O subgrupo "Projetos em Fase de Desenvolvimento" registra os empreendimentos em construção que, ao final, serão integrados aos empreendimentos a serem comercializados pelo fundo.

- **Investimentos:** este subgrupo registrava o valor de R$ 43.645.703,26 (9,98% do Ativo Total), formado por imóveis mantidos para obtenção de renda de aluguel (lojas comerciais nos conjuntos habitacionais e empreendimentos do programa Locação Social), cujos registros no ativo são feitos pelo custo.

4.1.3 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 31.12.20, este grupo totalizou R$ 101.174.448,61, e estava composto pelas contas a seguir:

- **Fornecedores e Empreiteiras -** Esse subgrupo de contas, no valor de R$ 686.064,11 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$ 453.777,82.
- **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$ 82.639.483,93.
- **Créditos a Repassar -** essa conta registra a movimentação das despesas de condomínio e da taxa de manutenção do Programa de Locação Social totalizando R$ 10.061.973,97.
- **Outras Contas a Pagar –** essa conta apresentou o saldo de R$ 7.094.915,50 e estava composta com os valores da COHAB referente à remuneração devida pelo FMH e valores a pagar para Empreiteiros, bem como contas de água, energia elétrica, entre outros.

4.1.4. 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$ 13.907.569,37, estava composto, em 31.12.20, pelas seguintes contas:

Quadro 9 - Passivo Não Circulante — Em R$

Contas	Valor
Tributos a Pagar	149.707,44
Provisão para Contingências	1.436.016,62
Impostos Diferidos	12.321.845,31
Total	**13.907.569,37**

Fonte: Balancete Contábil.

Das análises realizadas nesse grupo de contas, destaca-se o valor de R$ 12.321.845,31, referente a lançamentos de PIS e COFINS calculados sobre as receitas de comercialização e de gestão de crédito, reconhecidas pelo regime de competência.

4.1.5. Patrimônio Líquido do Fundo

O Patrimônio Líquido, com valor total de R$ 381.368.512,66 ao final de 2020, compreende o valor residual dos ativos da entidade depois de deduzidos todos os seus passivos.

Quadro 10 - Patrimônio Líquido — Em R$

Contas	2020	2019*
Reserva de Reavaliação	3.518.668,24	3.518.668,24
Lucros ou prejuízos acumulados	377.849.844,42	(260.281.852,15)
Valores repassados pela PMSP	0,00	591.100.686,93
Total	**381.368.512,66**	**334.337.503,02**

Fonte: Balanço Patrimonial, Balancete Contábil e Razão Contábil fornecido pela Gerência de Contabilidade.
*2019 ajustado pela conta de "ajustes de exercícios anteriores".

'Observou a auditoria que quanto à estrutura do PL, ocorreu um ajuste de exercício anterior relevante de R$ 591.100.686,93, reclassificando "Valores repassados pela PMSP", os quais se encontravam segregados no PL, para a conta comum de resultados acumulados, sob a alegação de que tais valores representariam o recebimento de receitas em exercícios anteriores.

4.2. 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$

	2020	2019
Receita operacional	**9.019.296,00**	**30.540.874,91**
De Comercialização	5.525.409,86	26.629.229,70
De Gestão de Crédito	3.493.886,14	3.911.645,21
(-) Custo de Atividade Operacionais	**(21.306.525,52)**	**(52.817.795,80)**
De Produção	(75.862,49)	(420.652,38)
De Comercialização	(636.680,10)	(29.212.476,99)
De Gestão de Crédito	(20.593.982,93)	(23.184.666,43)
(=) Prejuízo Operacional Bruto	**(12.287.229,52)**	**(22.276.920,89)**
(+) Receitas (Despesas) Operacionais	**50.657.497,55**	**(157.514.686,33)**
Pessoal e Encargos Sociais	-	(13.962,72)
Serviços de Terceiros	(8.374.331,22)	(4.012.410,64)
Tributárias	(6.970,08)	(2.901,98)
Com Gastos Não Incluídos no Custo da Obra		(1.092.980,61)
Outras Receitas e Outras Despesas	59.038.798,85	(152.392.430,38)
(=) Resultado antes das Receitas e Despesas Financeiras	**38.370.268,03**	**(179.791.607,22)**
(+) Receitas e (Despesas) Financeiras	**8.660.741,61**	**5.981.958,26**
Resultado Financeiro Líquido	8.660.741,61	5.981.958,26
(=) Lucro (Prejuízo) do Exercício	**47.031.009,64**	**(173.809.648,96)**

Fonte: Diário Oficial do Estado de 27.10.21, Caderno Empresarial, pg. 12 e 13 e Jornal Gazeta de São Paulo, Caderno A5.

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, pelo resultado da atividade de comercialização, bem como por uma reversão na provisão de perdas dos ativos em carteira, a qual alcançou R$ 46,1 milhões.

4.2.1. Receita

Sobre as receitas do fundo, de R$ 85.313.307,85 no ano de 2020, obteve-se o seguinte cenário:

No subgrupo mais representativo de receitas estão as “Outras Receitas Operacionais” com R$ 60.757.984,51, que não representam necessariamente o ingresso efetivo de recursos. Desse valor, R$ 46.124.497,01 se referem à reversão de ajuste da provisão de perdas na carteira de mutuários. Complementam o subgrupo: R$ 14.506.443,93 decorrentes de repasses de receitas da Outorga Onerosa e R$ 127.043,57 da reversão de perdas de imóveis comercializados

Em relação às “Receitas de Comercialização” (R$ 6.088.605,87), ocorreu o reconhecimento, principalmente, da receita de comercialização de 18 imóveis (R$ 839.024,15), além da incorporação de R$ 5.249.392,97 pela revogação de subsídios concedidos nos financiamentos, em função do descumprimento de cláusulas contratuais pelos mutuários.

4.2.2. Despesas

As despesas do FMH em 2020, com valor total de R$ 38.282.298,21, composta por mais da metade das despesas apropriadas pelo fundo, as "Despesas na Gestão de Crédito" (R$ 20.699.901,94) apresentam como principal elemento de sua composição a remuneração ao Agente Operador, que somaram R$ 13.696.635,99.

Nesse mesmo subgrupo, destacam-se ainda: despesas com subsídios nos financiamentos concedidos e no programa de Locação Social (R$ 4.572.044,99) e despesas com seguros dos empreendimentos (R$ 1.677.787,03).

Quanto às "Despesas Administrativas", que totalizaram R$ 10.094.282,54, a maior parte de sua composição (R$ 8.374.857,30) advém da apropriação da despesa dos diversos contratos de prestação de serviços nos seus empreendimentos: manutenção, limpeza, vigilância, além de contas de consumo (água e luz).

4.3. Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do FMH apresentou a seguinte composição em 31.12.20:

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

Descrição	Reserva de Reavaliação	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Lei Municipal nº 11.632/94	Total
Saldos em 31.12.18	**19.849.293,13**	**(92.242.885,36)**	**591.100.686,93**	**518.707.094,70**
Ajustes de Períodos Anteriores:		-	-	-
Apropriação de Despesas	-	(300,00)	-	**(300,00)**
Reversão de retorno de comercialização	-	(9.491,36)	-	**(9.491,36)**
Reversão de perdas por desvalorização	-	121.229,75	-	**121.229,75**
Baixas de custos não incidentes	-	(134.312,15)	-	**(134.312,15)**
Apropriação de estoques	-	6.711.069,68	-	**6.711.069,68**
Baixas de acertos cadastrais de usuários	-	(1.044.113,11)	-	**(1.044.113,11)**
Reclassificação de recebimentos p/ investimentos FMH	-	591.100.686,93	(591.100.686,93)	-
Apropriação de terreno		126.599,36		126.599,36
Saldos em 31.12.19 (Antes dos ajustes)	**19.849.293,13**	**504.628.483,74**	**-**	**524.477.776,87**
Reversão de reserva de reavaliação	(16.330.624,89)	-	-	(16.330.624,89)
Prejuízo do Exercício	-	(173.809.648,96)	-	(173.809.648,96)
Saldos em 31.12.19 (ajustado)	**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**

Fonte: Diário Oficial do Estado de 27.10.21, Caderno Empresarial, pg.12 e 13 e Jornal Gazeta de São Paulo, Caderno A5.

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).

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

5. 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.

Segundo aos trabalhos de auditoria, concluiu-se que o Plano Plurianual figurou como elemento formal, pois a execução dos recursos está dissonante do que previsto.

Quanto ao Programa de Metas, foram executados 5,22% dos recursos previstos, mas foi o Relatório Geral de Acompanhamento do Programa que evidenciou que os indicadores foram superados no que se refere aos quantitativos de famílias atendidas e unidades habitacionais entregues.

No que se refere à Lei Orçamentária Anual, o total arrecadado atingiu 63,24% do previsto e as despesas pagas alcançaram 32,92% do montante orçado para o exercício.

6. INFRINGÊNCIAS E PROPOSTAS DE DETERMINAÇÕES - peças 09 (COHAB/SP) e 10 (FMH).

Nas análises feitas pela auditoria de controle externo foram identificadas infringências e impropriedades, conforme constam dos Relatórios Anuais de Fiscalização (RAF) às peças 09 (COHAB/SP) e 10 (FMH).

Instada a se manifestar sobre os apontamentos da Auditoria, a COHAB/SP trouxe aos autos seus esclarecimentos (peça 32/39) visando justificar as Infringências e Impropriedades. A Coordenadoria VII analisou a resposta da Origem e apresentou a situação atualizada dos apontamentos do exercício bem como das determinações exaradas em Acórdãos referentes aos exercícios de 1998, 1999, 2000, 2001, 2003, 2005, 2009 a 2012, 2014 e 2015 (peça 44) que permanecem pendentes de atendimento, conforme itens abaixo listados:

INFRINGÊNCIAS E PROPOSTAS DE DETERMINAÇÕES DO EXERCÍCIO 2020 DO FMH/SP.

6.1. INFRINGÊNCIAS

6.1.1. Prestação de Contas

6.1.1.1. A prestação de contas do FMH foi enviada intempestivamente ao TCMSP em 24.11.21, em desconformidade com o art. 74 do Regimento Interno do TCMSP (item 2).

6.1.1.2. A finalização do processo de exame, discussão e votação das demonstrações financeiras ocorreu apenas em 29.11.21, em infringência ao Art. 132 da Lei Federal nº 6.404/76, criando notório impacto sobre a tempestividade da informação contábil, indo de encontro ao que estabelece o item 2.33 da NBC TG – Estrutura Conceitual (item 2)

6.1.2. Gestão Patrimonial

6.1.2.2. 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 4.1.2.1.1).

6.1.2.3. 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 4.1.2.1.1).

6.1.2.4. Não foram divulgadas em nota explicativas, 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 4.1.2.1.1).

6.1.2.5. Foram identificados no Ativo Não Circulante (Bens destinados para a comercialização) 359 imóveis registrados ao custo simbólico de R$ 1,00, bem como a baixa de 6 deles por venda, nos mesmos termos, em infringência ao item 6.1 da NBC TG - Estrutura Conceitual (subitens 4.1.2.1.2 e 4.2.2).

6.1.2.6. 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) (subitens 4.1.2.1.2, 4.1.2.1.3, 4.1.2.1.4 e 4.1.2.1.5).

6.1.2.7. 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 4.1.2.1.3, 4.1.2.1.4 e 4.1.2.1.5).

6.1.2.8. O FMH não divulgou em notas explicativas o método de mensuração de seus ativos registrados em “Investimentos”, conforme já foi apontando em auditorias anteriores, infringindo a alínea “a” do item 75 na NBC TG 28 (R4) (subitem 4.1.2.2).

6.1.2.9. 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 4.1.2.2).

6.1.2.10. 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 4.1.2.2).

6.1.2.11. Foram identificados em contas de passivo registros, que somam R$ 9.007.980,37, que não atendem ao conceito de passivo consignado no item 4.26 da NBC TG – Estrutura Conceitual (subitem 4.1.3.5).

6.1.2.12. Não foram divulgadas em notas explicativas as informações pertinentes às provisões judiciais, infringindo os itens 84 a 86 NBC TG 25 (R2) (subitem 4.1.4.2).

6.1.2.13. 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 4.4).

6.1.3. Desempenho Operacional

6.1.3.1. 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 5.1.3).

6.1.3.2. 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 5.1.3.1).

6.1.3.3. Foram identificados atrasos nos pagamentos de remuneração ao Agente Operador, em infringência ao item 4-V da Resolução CMH nº 20/06 (subitem 5.2.1).

6.1.3.4. Foram identificados pagamentos de Despesas de Exercícios Anteriores, as quais não possuíam saldo de empenho suficiente em seus anos de competência, infringindo, dessa forma, o inciso II do art. 167 da Constituição Federal, o art. 60 da Lei Federal nº 4.320/64 e o art. 4º do Decreto Municipal nº 57.630/17 (subitem 5.2.1).

6.2 Propostas de Determinação

6.2.1. Gestão Financeira

6.2.1.1. 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 3.2).

6.2.1.2. 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 3.2).

6.2.2. Gestão Patrimonial

6.2.2.1. 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 4.1.2.1.1).

6.2.2.2. 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 4.1.2.1.1).

6.2.2.3. Havendo viabilidade técnica, passem a constar nos relatórios DSE, junto aos nomes dos empreendimentos, os percentuais de participação de cada ente (FMH/COHAB) quando se referir a empreendimentos de carteira mista (subitem 4.1.2.1.1).

6.2.2.4. 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 4.1.2.1.4 e 4.1.2.1.5).

6.2.2.5. O FMH deve regularizar os empreendimentos classificados em "Recebimento para Amortização de Dívida", de maneira a concretizar a comercialização das unidades habitacionais (subitem 4.1.3.3).

6.2.2.6. O FMH deve realizar a identificação e o ajuste de baixa de contas que não estão compreendidas no conceito de passivo (Créditos a Repassar – Valores emitidos), realizando ajustes na sistemática de contabilização, de modo coibir a reincidência da inconsistência (subitem 4.1.3.5).

6.2.2.7. O FMH deve realizar a identificação e ajuste do saldo contas transitórias do passivo ("Valores de prestações recebidas a discriminar" e "Recebimentos imobiliários a discriminar") para posterior reclassificação ou baixa (subitem 4.1.3.6).

6.2.2.9. O FMH deve estornar o ajuste de reclassificação dos repasses da PMSP (R$ 591.100.686,93), mantendo o registro em conta segregada do Patrimônio Líquido, com característica semelhante a uma conta de participação societária, coadunando com o registro de tais valores no Balanço Consolidado do Município (subitem 4.1.5).

6.2.2.10. Revisar seus processos internos de modo a tornar tempestiva sua informação contábil, extinguindo, dessa forma, o recolhimento intempestivo de tributos, que se incorporou à rotina e causa prejuízos financeiros (subitem 4.2.2).

6.2.3. Desempenho Operacional

6.2.3.1. Controlar e fornecer as informações de execução das metas físicas estabelecidas no PPA e no Programa de Metas para o FMH (subitens 5.1.1 e 5.1.2).

6.2.3.2. Diminuir as fragilidades do processo de planejamento, de maneira a aproximar a execução dos recursos ao que fora previsto no PPA (subitem 5.1.1).

7. 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.

8. INSTRUÇÃO PROCESSUAL

Na análise feita pela Subsecretaria de Controle Externo foram identificadas infringências e impropriedades, conforme consta dos Relatórios Anuais de Fiscalização (RAF) às peças 09 (COHAB/SP) e 10 (FMH).

A **Coordenadoria VII** analisou a resposta da Origem e apresentou a situação atualizada dos apontamentos do exercício bem como das determinações exaradas em Acórdãos referentes aos exercícios de 1998, 1999, 2000, 2001, 2003, 2005, 2009 a 2012, 2014 e 2015 (peça 44).

A **Procuradoria da Fazenda Municipal,** concluiu que a COHAB-SP e o FMH-SP vêm empreendendo esforços no intuito de que as impropriedades constadas pela Auditoria não mais ocorram, bem como aprimorar a administração dos serviços que lhe foram conferidos. Desta forma, opinou no sentido da **aprovação das Contas**, acolhendo-se, ao final, as contas da COHAB-SP e do FMH, sem prejuízo de eventuais recomendações que este Egrégio Tribunal de Contas entender cabíveis (peça 46).

A **Secretaria Geral,** peça 48, após análise das conclusões da Subsecretaria de Fiscalização e Controle, opinou no sentido de que as contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo e do Fundo Municipal de Habitação relativas ao exercício de 2020 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

Trago a julgamento o Balanço da **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP,** e do **Fundo Municipal de Habitação – FMH,** ambos relativos ao exercício de 2020.

A **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo** é uma sociedade anônima de economia mista cujo principal objetivo é a implementação da política municipal de habitação de interesse social, mediante a construção de unidades habitacionais populares, urbanização e provimento de serviços básicos aos núcleos habitacionais.

O **Fundo Municipal da Habitação** é operacionalizado pela COHAB, sob a supervisão do Conselho Municipal de Habitação, com o objetivo de centralizar recursos destinados às atividades habitacionais de interesse social, contribuindo para a redução do *déficit* habitacional e melhoria das condições habitacionais de assentamentos populacionais de baixa renda.

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

As demonstrações contábeis foram publicadas no Diário Oficial e aprovadas pela Assembleia Geral Ordinária, descumprindo-se o prazo previsto no inciso I, do art. 132 da Lei Federal nº 6.404/76.

As contas do FMH foram publicadas em conjunto com as da COHAB/SP e aprovadas pelo Conselho Municipal de Habitação.

A companhia foi auditada pela empresa de auditoria independente que emitiu parecer sobre as Demonstrações Contábeis da COHAB/SP e do FMH/SP, em 31 de dezembro de 2020, chamando a atenção para as demonstrações do resultado do exercício, que indicam prejuízos de R$ 83.194 mil (R$ 396.091 mil em 31 de dezembro de 2019), e que tem apurado prejuízos recorrentes em suas operações. Ainda, indicam a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida quanto à capacidade da Companhia de manter sua continuidade operacional.

Ressaltando que em decorrência dos sucessivos prejuízos a Companhia é uma sociedade de economia mista, e que é dependente da Prefeitura Municipal de São Paulo, seu acionista controlador. As receitas da Companhia não são suficientes para a manutenção da sua operação, e neste sentido é subvencionada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, nos termos do artigo 2º da Lei Complementar nº 101 de 04 de maio de 2020 - Lei de Responsabilidade Fiscal.

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 2020, os trabalhos da auditoria procederam com base nas Normas e Procedimentos de Auditoria, abrangendo as fiscalizações aludidas no artigo 70 da Constituição Federal, resultando no **Relatório Anual de Fiscalização - RAF/FMH (peça 09) e RAF/COHAB (peça 10)**, de forma a refletir os registros individualizados das operações de cada entidade, dos quais faço registro, resumindo-os em seus pontos mais relevantes:

1. Gestão Financeira e Orçamentária

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 17.253/19 (LOA 2020) estimou no orçamento da COHAB/SP a arrecadação no montante de R$ 103,4 milhões, a previsão da despesa em R$ 157,6 milhões e um *déficit* orçamentário de R$ 54,2 milhões.

Para cobrir o déficit orçamentário, foram transferidos a título de subvenção econômica pela PMSP, o montante de R$ 33,3 milhões especialmente para o pagamento de despesas com a folha de pagamento e seus respectivos encargos.

A COHAB/SP iniciou 2020 com o saldo de caixa de R$ 98,2 milhões e terminou com R$ 65,0 milhões, representando um consumo de caixa de aproximadamente 34% do saldo inicial. Em termos monetários, foram consumidos R$ 33,1 milhões. Esse consumo ocorreu principalmente nas atividades operacionais da empresa.

Os repasses financeiros recebidos da PMSP, no montante de R$ 105.120.893,87, foram destinados para realização de desapropriação de imóveis. Esses recursos representaram mais da metade de toda movimentação financeira da empresa.

Os serviços prestados de gestão na área de habitação de interesse social para o FMH, RCB/SPDA, CDHU e SEHAB, renderam a COHAB/SP, a título de remuneração, o montante de R$ 34.275.183,70. Os recebimentos imobiliários referem-se, principalmente, a prestações mensais de mutuários e amortizações parciais ou totais de saldos devedores, totalizando R$ 26.382.397,87 no exercício.

No que se refere às entradas, destaca-se, o retorno dos empreendimentos e programas vinculados ao FMH (R$ 6.076.273,48), demonstrando a insuficiência dos recursos de fontes próprias, ante as necessidades financeiras do fundo.

Essas insuficiências são cobertas, em parte, pelos ingressos do Tesouro Municipal e da Outorga Onerosa, que correspondem a 40,31%, das entradas totais do fundo, os quais são vinculados a objetos específicos.

Destaca-se, ainda, que os recebimentos de subvenções da PMSP (R$ 57.720.000,00 em 2018), (R$ 53.734.374,99 em 2019) e (R$ 33.333.682,00 em 2020), evidenciam a incapacidade da empresa em gerar recursos operacionais próprios no desenvolvimento de suas atividades, caracterizando o seu enquadramento como Empresa Estatal Dependente.

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

Em 2020 a empresa recebeu subvenção para investimentos no montante de R$ 81.339.764,98.

Os recebimentos imobiliários relativos as prestações mensais de mutuários e amortizações de saldos devedores, somaram R$ 11,9 milhões.

A carteira imobiliária da COHAB/SP possui 2.386 contratos com cobertura do FCVS, sendo 2.178 créditos habilitados e 208 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).

Ademais, no que se refere aos aspectos materiais e relevantes, não foram identificadas distorções.

2. Gestão Patrimonial

Os relatórios contábeis da COHAB/SP e do FMH (2020) 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$ 185,6 milhões, a receber da Carteira Imobiliária, uma vez que continua pendente de atendimento a determinação que se inicie o processo de revisão dos saldos e prestações dos mutuários, de acordo com o plano de financiamento contratado. Também há registro no montante de R$ R$ 15.615.916,62 a receber do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS provenientes de saldos residuais de contratos de financiamento de mutuários com a dívida quitada.

Com relação aos Passivos da COHAB, constituído pelas obrigações e exigibilidades com vencimento no exercício seguinte, o saldo total atingiu R$134,8 milhões, tendo maior representatividade a conta "Recebimento para Amortização de Dívidas" no valor de R$ 71,3 enquanto no exercício anterior somava R$ 36,1 milhões e correspondem a valores recebidos dos permissionários a título de antecipação de financiamento, enquanto o imóvel está pendente de regularização imobiliária.

Quanto ao Passivo Não Circulante, constituídos com as obrigações e encargos, com prazos posteriores ao termino do exercício, totalizava R$ 304,8 milhões, tendo como mais significativo o grupo "Provisão para contingências" no valor de R$ 203,0 milhões referente as ações classificadas como prováveis perdas no curso das operações da empresa.

Em 2020, a COHAB/SP registrou como resultado R$ 130,2 milhões de prejuízos que somados aos prejuízos acumulados de exercícios anteriores e aos ajustes de exercícios anteriores, apresentou como **resultado final R$ 783,7 milhões em prejuízos acumulados.**

Em relação aos principais **indicadores econômico-financeiros**, o grau de endividamento da empresa passou de 1,12 em 2019 para 2,93 em 2020, indicando aumento da dependência do capital de terceiros para consecução de suas atividades.

O **Fundo Municipal de Habitação** obteve, no exercício, uma variação positiva de 3,48%, evidenciando discreto equilíbrio entre ingressos e saídas.

Desta forma, o Balanço Patrimonial, registrava o total do Patrimônio Líquido de R$ 496,4 milhões, sendo R$ 377,8 milhões de lucros acumulados. Houve melhora no resultado na comparação com o exercício anterior, devido à atividade de comercialização e à reversão na provisão de perdas

Quanto ao Capital Social não teve alteração em relação à 31.12.19, permanecendo com saldo de R$ 898,6 milhões.

No que se refere ao **Compromisso de Desempenho Institucional**, o Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta (COGEAI) emitiu o seu parecer sobre o CDI do exercício de 2020 da COHAB/SP, destacando a falta de segregação de objetivos, metas e indicadores específicos e individualizados da COHAB/SP e do FMH.

Ainda, de acordo com a auditoria, o retorno dos empreendimentos habitacionais, os serviços prestados na área de habitação de interesse social, o gerenciamento de recursos ligados a política de habitação, 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.

Quanto aos demais instrumentos de planejamento, constatou-se que 57,12% das metas financeiras do Plano Plurianual 2018/2021 foram realizadas; 61,91% do total planejado na Lei Orçamentária foram liquidados e 11,51% dos valores orçados no Programa de 2017/2020 foram realizados.

Diante desse cenário, com base nos Relatórios Anuais de Fiscalização, peças 09 (COHAB/SP) e peças 10 (FMH/SP), elaborados pelo Órgão Técnico desta E. Corte, sob o aspecto da gestão financeira e patrimonial, na manifestação da **Procuradoria da Fazenda Municipal**, peça 46, da **Secretaria Geral,** peça 48/49**,** no sentido de que as atividades exercidas pela Companhia se mostraram alinhadas com seu objeto social, cujo desempenho foi satisfatório e, ainda, guardando coerência com o julgamento das Contas dos exercícios anteriores, **JULGO EXCEPCIONALMENTE REGULARES** as contas da **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB) e do Fundo Municipal de Habitação (FMH), relativas ao exercício de 2020,** ressalvadas as irregularidades que serão objeto de determinação neste VOTO, bem como os atos não apreciados e pendentes de julgamento.

I. <u>Quanto a COHAB/SP (peça 09):</u>

ACOLHO as **Infringências** apontadas nos subitens 6.1 do RAF/2020, (subitens 6.1.1.1 a 6.1.1.3, 6.1.2.1 a 6.1.2.2 e 6.1.3.1 a 6.1.3-4) exceto o item 6.1.2.2[2] que será redirecionado à **Secretaria da Fazenda.**

ACOLHO, como "**Determinação do Exercício de 2020"** as propostas de determinações elencadas nos subitens 6.2.1.1, 6.2.2.2 e 6.2.2.4.

REITERO as "Determinações dos Exercícios Anteriores" constantes no item 7 (subitens 7.1 a 7.10 do RAF) consideradas não atendidas/prejudicadas e que deverão ser objeto de análises futuras.

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

ACOLHO as "**Infringências do exercício de 2020"** apontadas no item 6.1 (subitens 6.1.1, 6.1.2 e 6.1.3), exceto o subitem 6.1.2.1 considerado atendido e o subitem 6.1.3.1[3]. que deverá ser redirecionado à **Secretaria Municipal da Fazenda.**

[2] COHAB/SP 6.1.2.2. 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 (subitem 3.4.).
[3] FMH 6.1.3.1. 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 5.1.3).

ACOLHO, como "**Determinação do Exercício de 2020"** as propostas de determinações apontamentos identificados nos subitens 6.2.1, 6.2.2 e 6.2.3.

REITERO as "**Determinações dos Exercícios anteriores**" item 7.2 consideradas não atendidas/prejudicadas e que deverão ser objeto de análises futuras.

III. <u>RECOMENDO a empresa que:</u>

a) promova atividades e produtos dentro do seu âmbito de atuação que sejam economicamente viáveis, além de melhorar a sua eficiência nas áreas administrativa, operacional e financeira.

b) adote providências para que não ocorram divergências no tratamento patrimonial dos setores contábeis societário e governamental que afetem as demonstrações contábeis sob a ótica da Lei Federal 4.320/64 e 6.404/76.

IV. Cientifico à Secretaria da Fazenda Municipal que:

a) Promova a inclusão da subvenção econômica recebida da PMSP no orçamento da empresa, de acordo com o § 1º, do artigo 11, da Lei Federal nº 4.320/64 (subitem 3.4.).

b) Promova a inclusão das transferências do Tesouro Municipal previstas gerencialmente para suportar o *déficit* orçamentário, no orçamento do FMH, conforme o artigo 3º e ao § 1º do artigo 7º da Lei Federal nº 4.320/64 (subitem 5.1.3).

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 da Fazenda Municipal, atual,
- ao Chefe do Executivo e,
- ao Controlador Geral do Município.

Após os trâmites regimentais, arquivem-se os autos.

É como voto.

DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887

Assinado de forma digital por DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887
Dados: 2024.03.07 18:34:02 -03'00'

DOMINGOS DISSEI
Conselheiro Relator TCMSP

Mcm

Processo: **TC/018218/2021**
Origem: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB e Fundo Municipal de Habitação - FMH
Objeto: Contas do exercício de 2020

DECLARAÇÃO DE VOTO

Acompanho o relator e, na esteira da corrente decisória instaurada pelo Exmo. Conselheiro Roberto Braguim, concluo pela reiteração das determinações de exercícios anteriores consideradas não atendidas constantes do item 7 da Peça 09 (COHAB/SP) e do item 7 da Peça 10 (FMH/SP).

É como voto.

Ricardo Torres
Conselheiro

Assinado digitalmente por RICARDO EZEQUIEL TORRES
Data: 09/04/2024 16:52:01 -03:00
Signature powered by e-TCM
Tribunal de Contas do Município de São Paulo

E-TCM nº 18.218/2021

Interessados: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB e Fundo Municipal de Habitação - FMH

Objeto: Contas do exercício de 2020

Relator: Cons. Domingos Dissei

Revisor: Cons. Ricardo Torres

DECLARAÇÃO DE VOTO

Acompanho o Relator, acrescendo ao seu Voto reiteração das determinações de exercícios anteriores, consideradas não atendidas, da COHAB-SP e do FMH/SP, constantes dos itens 7.

É como voto.

TCM, 27 de março de 2024.

ROBERTO TANZI BRAGUIM:03999981873

Assinado de forma digital por ROBERTO TANZI BRAGUIM:03999981873
Dados: 2024.03.27 16:26:44 -03'00'

ROBERTO BRAGUIM
Conselheiro Vice-Presidente

ERR/RB