



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 01 do processo
nº 37-06 de 2017
KARDEC IZIDÓRIO DE ANDRADE
RF. 101/17

Gabinete do Vereador Ricardo Nunes

REQUERIMENTO Nº 100/17

RSC
6/2017

**EXMO. SR. PRESIDENTE DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO DA
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO VEREADOR JAIR TATTO.**

CONSIDERANDO que é da competência desta comissão examinar e emitir parecer sobre os planos, programas e ações municipais, bem como cobrar as faltas de ações necessárias para o cumprimento da legislação;

CONSIDERANDO o recebimento do relatório do Tribunal de Contas do Município de São Paulo para esta Comissão sobre irregularidades na COHAB - SP;

REQUEIRO na forma regimental, a criação de uma Subcomissão para tratar da Companhia Metropolitana de Habitação – COHAB SP.

Sala da Comissão de Finanças e Orçamento, 13 de dezembro de 2017.

APROVADO
Em 13/12/17

RICARDO NUNES
Vereador
PMDB

ÉQUIPE DE PUBLICAÇÃO
18 DEZ 2017
SCP. 42

FOLHA Nº DO LIVRO DE ATAS

ATA DA VIGÉSIMA OITAVA REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO DO ANO DE DOIS MIL E DEZESSETE – PRIMEIRA SESSÃO LEGISLATIVA DA DÉCIMA SÉTIMA LEGISLATURA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

Aos treze dias do mês de dezembro de dois mil e dezessete, excepcionalmente no Salão Nobre João Brás Vita, 8º andar desta Edilidade, realizou-se a Reunião Ordinária da Comissão de Finanças e Orçamento presidida pelo Vereador Jair Tatto (PT) e com a presença dos Vereadores membros: Atilio Francisco (PRB), Aurélio Nomura (PSDB), Isac Félix (PR), Ota (PSB), Ricardo Nunes (PMDB) e Zé Turin (PHS). O Vereador Jair Tatto abriu os trabalhos e leu um resumo dos trabalhos da comissão durante o ano de 2017, concedendo a palavra em seguida ao Vereador Aurélio Nomura para suas considerações. Após, colocou em votação a inclusão na pauta do Requerimento nº 100/17, do Vereador Ricardo Nunes, que solicita a criação de uma Subcomissão para tratar sobre as irregularidades na COHAB. A votos, aprovada. Em seguida, foi dada a palavra a dois funcionários do Hospital do Servidor Público Municipal, que se manifestaram pedindo aos senhores membros a previsão de recursos ao hospital na discussão do projeto do Orçamento. Ato contínuo, a reunião foi suspensa por alguns instantes para debater o requerimento incluso na pauta que entrou em votação como primeiro item assim que a reunião foi reaberta. O Presidente de ofício, passou o 1º item PL 687/2017 para último item da pauta e o requerimento incluso na pauta que seria o último item passou a ser o 1º. Passou-se então ao debate do requerimento de autoria do Vereador Ricardo Nunes. Após, o Presidente colocou o requerimento a votos. Aprovado. Foram então votados os demais itens da pauta, como segue: deliberados os PLs 404/14, 017/16, 027/16, 199/16, 521/16, 523/16, 042/17, 231/17, 234/17, além do PDL 126/16 e do Requerimento nº 100/17. O PDL 005/17 foi adiado e o Requerimento nº 99/17 ficou pendente de votação, votando os vereadores como segue: Jair Tatto, Ricardo Nunes e Zé Turin (favoráveis); Atilio Francisco, Ota e Aurélio Nomura (abstenção). Ao final, o Presidente informou que participaria da Subcomissão e indicou os vereadores Atilio Francisco, Aurélio Nomura, Isac Félix, Ricardo Nunes, Zé Turin, Reginaldo Tripoli e Rodrigo Goulart, observando que os Vereadores Tripoli e Rodrigo Goulart, por não estarem presentes, poderiam declinar a participação. Novamente foi suspensa a reunião para a pronta instalação da Subcomissão que discutirá irregularidades na COHAB, de que trata o Requerimento nº 100/17. Ficou definida, através de votação entre os membros, a seguinte composição: Aurélio Nomura (Presidente), Atilio Francisco (Vice-Presidente) e Ricardo Nunes (Relator). O Presidente passou a palavra ao Vereador Aurélio Nomura, que como Presidente da Subcomissão teceu alguns comentários e informou que as reuniões serão quinzenais, a partir das 10 horas, antes das reuniões ordinárias às quartas-feiras. Como primeira demanda, a Subcomissão recebeu relatório do TCM, que foi entregue pelo Superintendente Administrativo da COHAB, senhor Carlos Bortole, após manifestação ao microfone. Ato contínuo, o Vereador Aurélio Nomura, eleito presidente da Subcomissão, agradeceu aos presentes, fez algumas considerações acerca do tema e encerrou a instalação da reunião. Após, o Presidente Jair Tatto reabriu a reunião ordinária e passou à deliberação do último item da pauta que tratava do parecer sobre as emendas ao PL 687/17, referente ao Plano Plurianual. A votos, aprovado. Os vereadores votaram como segue: Atilio Francisco, Aurélio Nomura, Isac Félix, Ota, Ricardo Nunes e Zé Turin (favoráveis); Jair Tatto (contrário). Antes de encerrar a reunião, o Presidente desconvocou as reuniões extraordinárias subsequentes e convocou os senhores membros para reuniões extraordinárias a partir das 11 horas, na próxima terça-feira, dia 19 de dezembro. Nada mais havendo a ser tratado agradeceu a presença de todos e encerrou os trabalhos. Para constar, nós, Fábio de Castro Paiva e Mário Sérgio Horta, lavramos a presente ata que, lida e aprovada, segue assinada pelos membros presentes por nós subscrita.

Jair Tatto - Presidente

Atilio Francisco

Aurélio Nomura

Isac Félix

Ota

Ricardo Nunes

Zé Turin

Fábio de Castro Paiva - Secretário

Mário Sérgio Horta - Secretário

certifico que foi publicado na

DAC em 06/02/18, pag 108/09

col. 4 e 1, ata ratificando o

texto acima. A nova Ata

encontra-se as fls 03.

Mário Sérgio Horta

RF. 101.086-SGP.12

PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO OFICIAL

DE 19/12/17

Pág. 109 Col. 4

Confirmando

FÁBIO DE CASTRO PAIVA

RF. 11.120

Secretário

ATA DA VIGÉSIMA OITAVA REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO DO ANO DE DOIS MIL E DEZESSETE – PRIMEIRA SESSÃO LEGISLATIVA DA DEZÉSIMA SÉTIMA LEGISLATURA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

Aos treze dias do mês de dezembro de dois mil e dezessete, excepcionalmente no Salão Nobre João Brasil Vita, 8º andar desta Edilidade, realizou-se a Reunião Ordinária da Comissão de Finanças e Orçamento, presidida pelo Vereador Jair Tatto (PT) e com a presença dos Vereadores membros: Atilio Francisco (PRB), Aurélio Nomura (PSDB), Isac Félix (PR), Ota (PSB), Ricardo Nunes (PMDB) e Zé Turin (PHS). O Vereador Jair Tatto abriu os trabalhos e leu um resumo dos trabalhos da comissão durante o ano de 2017, concedendo a palavra em seguida ao Vereador Aurélio Nomura para suas considerações. Após, colocou em votação a inclusão na pauta do Requerimento nº 100/17, do Vereador Ricardo Nunes, que solicita a criação de uma Subcomissão para tratar sobre as irregularidades na COHAB. A votos, aprovada. Em seguida, foi dada a palavra a dois funcionários do Hospital do Servidor Público Municipal, que se manifestaram pedindo aos senhores membros a previsão de recursos ao hospital na discussão do projeto do Orçamento. Ato contínuo, a reunião foi suspensa por alguns instantes para debater o requerimento incluso na pauta que entrou em votação como primeiro item assim que a reunião foi reaberta. O Presidente, de ofício, passou o 1º item PL 687/2017 para último item da pauta e o requerimento incluso na pauta que seria o último item passou a ser o 1º. Passou-se então ao debate do requerimento de autoria do Vereador Ricardo Nunes. Após, o Presidente colocou o requerimento a votos. Aprovado. Foram então votados os demais itens da pauta, como segue: deliberados os PLs 404/14, 017/16, 027/16, 199/16, 521/16, 523/16, 042/17, 231/17, 234/17, além do PDL 126/16 e do Requerimento nº 100/17. O PDL 005/17 foi adiado e o Requerimento nº 99/17 ficou pendente de votação, votando os vereadores como segue: Jair Tatto, Ricardo Nunes e Zé Turin (favoráveis); Atilio Francisco, Ota e Aurélio Nomura (abstenção). Ao final, o Presidente informou que participaria da Subcomissão e indicou os vereadores Atilio Francisco, Aurélio Nomura, Isac Félix, Ricardo Nunes, Ota, Zé Turin, Reginaldo Tripoli e Rodrigo Goulart, observando que os Vereadores Tripoli e Rodrigo Goulart, por não estarem presentes, poderiam declinar a participação. Novamente foi suspensa a reunião para a pronta instalação da Subcomissão que discutirá irregularidades na COHAB, de que trata o Requerimento nº 100/17. Ficou definida, através de votação entre os membros, a seguinte composição: Aurélio Nomura (Presidente), Atilio Francisco (Vice-Presidente), Ricardo Nunes (Relator) e dos seguintes integrantes: Jair Tatto, Ota, Zé Turin, Isac Félix, Reginaldo Tripoli e Rodrigo Goulart. O Presidente passou a palavra ao Vereador Aurélio Nomura, que como Presidente da Subcomissão teceu alguns comentários, o Vereador Ricardo Nunes solicitou que fosse juntado os documentos apresentados pela Cohab, o Presidente solicitou que fosse juntado o documento como também o relatório apresentado pelo Tribunal de Contas. Em seguida passou a palavra ao Representante da Cohab, senhor Carlos Bortole, Superintendente Administrativo da Cohab para se manifestar sobre a contestação do Presidente da COHAB que foi protocolado no TCM. Após informou que as reuniões serão quinzenais, a partir das 10 horas, antes das reuniões ordinárias às quartas-feiras. Como primeira demanda, a Subcomissão recebeu relatório do TCM, que foi entregue pelo Superintendente Administrativo da COHAB, senhor Carlos Bortole, após manifestação ao microfone. Ato contínuo, o Vereador Aurélio Nomura, eleito presidente da Subcomissão, agradeceu aos presentes, fez algumas considerações acerca do tema e encerrou a instalação da reunião. Após, o Presidente Jair Tatto reabriu a reunião ordinária e passou à deliberação do último item da pauta que trata do parecer sobre as emendas ao PL 687/17, referente ao Plano Plurianual. O vereador Ricardo Nunes pediu pela ordem e questionou os Vereadores sobre a demanda dos funcionários do Hospital Público Municipal que mesmo ultrapassado o tempo de emendas ao orçamento se os Vereadores concordavam com uma emenda com a colocação de três milhões a mais no orçamento, o Presidente colocou a votos, aprovado. Após o Presidente passou a votação do PL 687/2017, referente ao Plano Plurianual passou a palavra ao Relator, Vereador Atilio Francisco que teceu alguns comentários e na sequência passou a votação, aprovado, votando os Vereadores como segue: Atilio Francisco, Aurélio Nomura, Isac Félix, Ota Ricardo Nunes e Zé Turin (favoráveis); Jair Tatto (contrário). Antes de encerrar a reunião, o Presidente desconvoou as reuniões extraordinárias subsequentes e convocou os senhores membros para reuniões extraordinárias a partir das 11 horas, na próxima terça-feira, dia 19 de dezembro. Nada mais havendo a ser tratado, agradeceu a presença de todos e encerrou os trabalhos. Para constar, nós, Fábio de Castro Paiva e Mário Sérgio Horta, lavramos a presente ata que, lida e aprovada, segue assinada pelos membros presentes e por nós subscrita.

Jair Tatto - Presidente

Atilio Francisco

Aurélio Nomura

Isac Félix

Ota

Ricardo Nunes

Zé Turin

Fábio de Castro Paiva - Secretário

Mário Sérgio Horta - Secretário

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL
De 06 / 12 / 17
Pág. 109 Col. 1
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP-12

Esta Ata retifica a anterior, fls. 2.

Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP-12



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR CONSELHEIRO PRESIDENTE DO
EGRÉGIO TRIBUNAL DE CONTAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Folha nº 09 do processo
nº 72-06 de 2017
SENTEÇA
KARDEC IZIDÓRIO DE ANDRADE
RF. 101.086-50P.12

autuado por Mario Sergio Horta em 10/12/2024 21:52:28.

Beatriz Venturini Mendes
Assessora de Gerência
GJADM/COHAB-SP

fls. 3

Folha nº 09 do Processo
Nº 72-06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-50P.12

Processo TC n.º 72.001.619.13-10 (e seus respectivos acompanhantes)
Balanço referente ao exercício de 2012

COMPANHIA METROPOLITANA DE
HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP, Sociedade de Economia Mista
Municipal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta
Capital, à Rua São Bento nº 405 - 12º ao 14º andar, por seu Diretor Presidente
ao final assinado, nos autos do processo em epígrafe, respeitosamente, na
forma do artigo 42 e seguintes da Lei Municipal nº 9.167/80, vem interpor
RECURSO contra o V. Acórdão prolatado em 30/08/2017 e publicado no Diário
Oficial da Cidade de 04/10/2017, requerendo a Vossa Excelência que seja
recebido, em seu efeito suspensivo, em conformidade com o artigo 47 da Lei
Municipal nº 9.167/80, e ao final acolhido, pelas razões de direito e de fato a
seguir expostas.

Termos em que,

Pede deferimento

São Paulo, 07 de novembro de 2017.

Edson Aparecido dos Santos

Diretor Presidente



Prot. 092723



nº 37-06 de 2017

129 100
fls. 4

SEMPRE

RIO
04/14

37-06

em



**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO**

Por certo que essa Corte de Contas, no importantíssimo mister que desempenha, tem um olhar estritamente contábil e técnico, o que lhe confere total competência e expertise para o exame da regularidade das contas da Companhia. Mas a indicação do encerramento da COHAB-SP, em que pese o inevitável debate acerca do cabimento dessa medida nessa sede, exige um olhar mais amplo, que abarca todos os fatores sobre os quais discorreremos nesta peça, e que, esperamos, sirvam para levar à revisão da determinação imposta.

Destaca-se, abaixo, o trecho da decisão que provocou o inconformismo manifestado no presente apelo:

"Considerando o baixo resultado apresentado pela Companhia no desempenho de sua finalidade; considerando o volume de recursos do tesouro dispendido para um resultado limitado; considerando ainda a necessidade de reformulação de suas atividades fins para atender a uma moderna política de inclusão social no plano habitacional; considerando que todas as ações exercidas pela COHAB-SP podem ser incorporadas ao rol de políticas públicas de habitação executadas pela SEHAB, sem prejuízo de suas atribuições atuais, eliminando, assim, a atual sobreposição de funções, obrigações e deveres na implementação dessas políticas no Município de São Paulo e, por entender que a empresa não tem cumprido com a sua vocação e, comprovadamente, seu custo representa um desperdício de dinheiro público e um ônus para a cidade, acordam, por maioria, pelos votos dos Conselheiros João Antonio – Relator e Edson Simões – Revisor, em determinar a criação de um grupo de trabalho, no âmbito da Administração Municipal, com o objetivo de estudar medidas necessárias com vistas ao encerramento das atividades da empresa, em face da ausência de resultado útil para a Cidade de São Paulo, devendo o resultado final desse grupo ser trazido ao conhecimento deste Tribunal no prazo de até 6 meses. Vencido o Conselheiro Maurício Faria quanto à proposta de estudos para a extinção da empresa.



Nota-se que tal determinação considerou especialmente esta Companhia sob a ótica de cifras que representam a diferença entre receitas e prejuízos, sem se atentar às atividades desenvolvidas e o cumprimento, ao longo desses anos, de sua finalidade social, o que, por óbvio, destitui totalmente de sentido a expressão "ausência de resultado útil para a cidade de São Paulo".

E não é só. Com todo o respeito que merece essa Corte de Contas, a decisão partiu de uma premissa que foge à realidade, na medida em que as finalidades, atribuições e prerrogativas da Companhia, na qualidade de Sociedade de Economia Mista, não se confundem nem se sobrepõem às da Secretaria Municipal de Habitação, conquanto integrante da Administração Direta, consoante mais adiante se esclarecerá.

Também se estranha o período temporal considerado pelos Srs. Conselheiros ao proferir tal determinação, uma vez que a análise levada a efeito refere-se a exercícios anteriores, em relação aos quais já transcorreram mais de 5 (cinco) anos, o que por óbvio não reflete a atual situação da Companhia e tudo o que foi e vem sendo desenvolvido em prol da solução do problema habitacional existente em São Paulo.

E a questão reveste-se de maior gravidade quando se verifica que a decisão proferida não constitui entendimento unânime do Tribunal, face o acertado voto divergente do Sr. Conselheiro Mauricio Farias, que demonstra, pelos motivos ali expostos, não gozar a matéria de pacificidade a ponto de conduzir a uma determinação que, se levada a sua concretude, acarretará prejuízos de grande monta à Municipalidade de São Paulo e sua população, especialmente os mais desfavorecidos, que ainda vislumbram nesta Companhia o caminho para alcançar o sonho da moradia digna, disponibilizada através dos diversos programas habitacionais operacionalizados por esta Companhia.

(A) DA NÃO UNANIMIDADE DA DETERMINAÇÃO RELATIVA AO ENCERRAMENTO DA COMPANHIA

Conforme exposto, não obstante as contas terem sido aprovadas por unanimidade, a determinação atinente ao encerramento desta Companhia não o foi, o que denota a controvérsia que cerca a matéria e consequente temeridade de seu prosseguimento.

Neste particular, a decisão merece reforma em consonância com os pontos apontados pelo Sr. Conselheiro Mauricio Farias, que ora acompanhamos e que constitui linha mestra do presente recurso, como poderá se verificar.

**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO**

"Entendo que a proposição, na forma em que se encontra redigida, não encerra simples cogitação, tal qual foi mencionado nos debates em Plenário, mas, sim, uma espécie de diretriz que objetiva medidas voltadas à extinção da Empresa.

Nesse sentido, evidencia-se uma possível impropriedade de intervenção indevida do Tribunal de Contas, posto que o conteúdo voltado ao encerramento das atividades da Cohab foge à competência institucional desta Corte de Contas, ao esbarrar no âmbito discricionário da tomada de decisão do Poder Executivo, e à competência legal do processo legislativo municipal, à cargo da relação Executivo/Legislativo. Aliás, lembro que a Cohab, na qualidade de Sociedade Anônima de Economia Mista, foi criada pela Lei Municipal nº6.738/65, com alterações promovidas pela Lei nº 8.310/75, e somente poderá ser extinta por lei autorizadora específica, com debate no âmbito do Legislativo Municipal acerca de eventual decisão administrativa.

Outrossim, não se pode também olvidar que uma tal decisão repercute nas obrigações societárias da empresa. Segundo dados divulgados em 21 de abril de 2017 (nota 1), suas obrigações envolvem responsabilidades com a administração de uma carteira com cerca de 137.000 créditos, considerando os contratos ativos das carteiras COHAB/FMH/PMSP, as unidades do PSH/Locação Social e os imóveis comerciais, as unidades com termo de permissão de uso e também as unidades a serem regularizadas, bem como os créditos administrados no âmbito do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, além da função de gerenciadora/administradora dos créditos relativos aos programas de Locação Social e Parceria Social, ambos implementados no âmbito do Fundo Municipal de Habitação - FMH, e programas especiais da Secretaria Municipal de Habitação - PROVER, PROCAV e GUARAPIRANGA. Não fosse tal pressuposto suficiente para impedir a formulação da



mencionada "determinação", a ~~mesma~~ esbarraria ainda em fragilidade metodológica, pois, ao se referir às contas do período compreendido entre 2009 e 2012, simplesmente desconsidera a existência de realidade subsequente, concretizada por ações implementadas em outros 5 anos, cujo impacto sequer consta dos autos trazidos a julgamento.

Por essa perspectiva, a determinação proposta se mostra equivocada considerando que este Plenário ainda não teve a oportunidade de se debruçar sobre as contas dos exercícios subsequentes de 2013 a 2016, de forma a aferir alguma possível superação da situação retratada nos autos ora julgados. Nessa dinâmica, quaisquer eventuais mudanças ocorridas no período de 2013 a 2017, para o bem ou para o mal, seriam simplesmente desconsideradas por esta abordagem voltada à extinção da Cohab baseada no pressuposto de ineficiência e desacertos verificadas no quadriênio 2009/2012.

Cabe lembrar, ainda, que ocorreram novas dinâmicas de políticas habitacionais no país no período subsequente, como o programa federal "Minha Casa, Minha Vida", e com o Governo Estadual, por meio da CDHU-SP, tendo a Cohab protagonizado diversas ações neste âmbito, sendo que, nos termos da referida "determinação", tal conteúdo não se considera.

É como voto.

Em caráter inicial, forçoso questionar a determinação, sob a ótica de eventual conflito de competências, face à iniciativa privativa do Poder Executivo, a que está vinculada esta Companhia.

E neste particular, não há como se desatrelar eventual discussão de encerramento à verificação da consecução da finalidade institucional pelo ente da Administração Indireta, o que não se confunde com seu resultado econômico, seja positivo ou negativo.

Com efeito, as atribuições do Tribunal de Contas do Município são estabelecidas constitucionalmente no artigo 71 e segs. da Constituição Federal, com observância, em decorrência do princípio da simetria dos entes federativos, pelos Estados e Municípios.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Dessa forma, verifica-se que o controle externo circunscreve-se à fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial dos entes federativos e das entidades da administração direta e indireta quanto à legalidade, legitimidade, aplicação das subvenções e renúncia de receitas, competindo aos Tribunais de Contas:

"Art. 71. O controle externo, a cargo do Congresso Nacional, será exercido com o auxílio do Tribunal de Contas da União, ao qual compete:

I - apreciar as contas prestadas anualmente pelo Presidente da República, mediante parecer prévio que deverá ser elaborado em sessenta dias a contar de seu recebimento;

II - julgar as contas dos administradores e demais responsáveis por dinheiros, bens e valores públicos da administração direta e indireta, incluídas as fundações e sociedades instituídas e mantidas pelo Poder Público federal, e as contas daqueles que derem causa a perda, extravio ou outra irregularidade de que resulte prejuízo ao erário público;

III - apreciar, para fins de registro, a legalidade dos atos de admissão de pessoal, a qualquer título, na administração direta e indireta, incluídas as fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, excetuadas as nomeações para cargo de provimento em comissão, bem como a das concessões de aposentadorias, reformas e pensões, ressalvadas as melhorias posteriores que não alterem o fundamento legal do ato concessório;

IV - realizar, por iniciativa própria, da Câmara dos Deputados, do Senado Federal, de Comissão técnica ou de inquérito, inspeções e auditorias de natureza contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial, nas unidades administrativas dos Poderes Legislativo, Executivo e Judiciário, e demais entidades referidas no inciso II;



**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO**

§ 3º As decisões do Tribunal de que resulte imputação de débito ou multa terão eficácia de título executivo.

§ 4º O Tribunal encaminhará ao Congresso Nacional, trimestral e anualmente, relatório de suas atividades."

Nota-se que os dispositivos acima transcritos demonstram que o controle desempenhado pelo Tribunal de Contas relaciona-se especificamente à utilização dos recursos públicos, sob a ótica de sua legalidade e legitimidade, razão pela qual lhe é garantida a possibilidade de análise dos atos de admissão de pessoal, formalização de acordos, convênios e congêneres, etc... ou seja, por envolverem a aplicação de recursos públicos.

Neste quesito, o Aresto foi conclusivo ao constatar **"a ausência de notícia de desvio de recursos ou aplicações estranhas às finalidades da Companhia"**, o que balisou a aprovação das contas.

Entretanto, discussão acerca da continuidade ou não das atividades de um ente da Administração Indireta não se prende à análise do seu resultado econômico exclusivamente, seja ele negativo ou positivo, mas sim à verificação quando à consecução de sua finalidade institucional. Esse controle compete ao ente federativo a que esta vinculado o ente estatal, carecendo o Tribunal de Contas, no âmbito externo, de competência para tanto.

É o que se verifica expressamente estabelecido na Lei Orgânica desse Egrégio Tribunal:

Art. 20 - A competência do Tribunal se estende também à fiscalização financeira das entidades com personalidade jurídica de direito privado, cujo capital pertença exclusiva ou majoritariamente ao Município, ou a qualquer entidade da respectiva Administração Indireta, sem prejuízo do controle exercido pelo Executivo.

§ 1º - A fiscalização prevista neste artigo respeitará as peculiaridades de funcionamento da entidade, limitando-se a verificar a exatidão das contas e a legitimidade dos atos, e levará em conta os seus objetivos, natureza empresarial e operação, segundo os métodos do setor



privado da economia.

Folha nº 9 do Pro
No 32.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP/12

§ 2º - É vedada a imposição de normas não previstas na legislação geral ou específica.

§ 3º - Aplicam-se os preceitos deste artigo, no que couber, às Fundações instituídas ou mantidas pelo Município.

§ 4º - O Tribunal, no exercício da fiscalização referida neste artigo, não interferirá na política adotada pela entidade para a consecução dos objetivos estatutários e contratuais." (grifo nosso)

Importante assinalar que tais limitações ao controle externo desempenhado pelo Tribunal de Contas também encontra guarida na Lei Orgânica do Município de São Paulo, que em seu artigo 48 estabelece taxativamente o âmbito de sua competência:

"Art. 48 - O controle externo, a cargo da Câmara Municipal, será exercido com o auxílio do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, ao qual compete:

I - apreciar contas prestadas anualmente pelo Prefeito, pela Mesa da Câmara e pelo próprio Tribunal, que serão apresentadas obrigatoriamente até 31 de março de cada exercício, mediante parecer prévio informativo, que deverá ser elaborado e enviado à Câmara Municipal no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data de seu recebimento, já incluídos nesse prazo eventuais diligências e apreciação definitiva de recursos administrativos. (Alterado pela Emenda 29/07)

II - apreciar, através de parecer, as contas dos administradores e demais responsáveis por dinheiro, bens e valores públicos, da administração direta, autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista, incluídas as fundações instituídas ou mantidas pelo Poder Público Municipal, e as contas daqueles que derem causa a perda, extravio ou outra irregularidade de que resulte prejuízo ao erário;



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

III - apreciar, para fins de registro, a legalidade dos atos de admissão de pessoal, a qualquer título, na administração direta e indireta, excetuadas as nomeações para cargo de provimento em comissão, bem como a das concessões de aposentadorias e pensões, ressalvadas as melhorias posteriores que não alterem o fundamento legal do ato concessório;

IV - realizar, nas unidades administrativas dos Poderes Legislativo e Executivo e nas demais entidades referidas no inciso II, inspeções e auditorias de natureza contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial, por iniciativa própria e, ainda, quando forem solicitadas;

a) pela Câmara Municipal, por qualquer de suas Comissões;

b) por cidadãos que subscreverem requerimento de pelo menos 1% (um por cento) do eleitorado do Município;

V - fiscalizar a aplicação de recursos de qualquer natureza, repassados ao Município, pela União, pelo Estado, ou qualquer outra entidade, mediante convênio, acordo, ajuste e outros instrumentos congêneres;

VI - manifestar-se, no prazo de 30 (trinta) dias, sobre os empréstimos a serem contraídos pelo Município quando for solicitado pela Câmara Municipal;

VII - prestar informações solicitadas pela Câmara Municipal por suas Comissões ou lideranças partidárias, sobre a fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial e sobre os resultados de auditorias e inspeções que tenham sido realizadas;

VIII - aplicar aos responsáveis as sanções previstas em lei, em caso de ilegalidade de procedimento no que tange às receitas, despesas ou irregularidades das contas;



IX - assinalar prazo para que o órgão ou entidade adote as providências necessárias ao exato cumprimento da lei, sob pena de incidir nas sanções legais cabíveis pela desobediência.

X - sustar, se não atendido, a execução do ato impugnado, comunicando a decisão à Câmara Municipal, em prazo não superior a 15 (quinze) dias, ressalvado o disposto no § 1º, deste artigo;

XI - representar ao Poder competente sobre irregularidades ou abusos apurados;

XII - encaminhar ao legislativo sugestão de criação, transformação e extinção de cargos, empregos e funções do Quadro de Pessoal do Tribunal, bem como a fixação da respectiva remuneração, observados os níveis de remuneração dos servidores da Câmara Municipal. (Ação Direta de Inconstitucionalidade 11.754-0/6 - O Tribunal de Justiça julgou procedente em parte a demanda para o fim de declarar a inconstitucionalidade dos incisos II e XII do art. 48.)

§ 1º - No caso de contrato, o ato de sustação será adotado diretamente pela Câmara Municipal que solicitará, de imediato, ao Poder Executivo, as medidas cabíveis.

§ 2º - Para efeito da apreciação prevista no inciso II, as entidades nele referidas deverão encaminhar ao Tribunal os seus balanços e demais demonstrativos até 5 (cinco) meses seguintes ao término do exercício financeiro.

§ 3º - Para os fins previstos no inciso III, os órgãos e entidades nele referidos encaminharão ao Tribunal de Contas, semestralmente, seus quadros gerais de pessoal, bem como as alterações havidas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data em que as mesmas ocorrerem.

**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO**

§ 4º - As decisões do Tribunal de que resultem imputação de débito ou multa terão eficácia de título executivo.

§ 5º - O Tribunal encaminhará à Câmara Municipal relatório de suas atividades, trimestralmente e, anualmente, as suas contas para julgamento.

§ 6º - Decorrido o prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data do recebimento do parecer prévio do Tribunal, sem que tenha havido deliberação, as contas referidas no inciso I serão incluídas na Ordem do Dia, sobrestando-se a deliberação quanto aos demais assuntos, até que se ultime a votação."

Percebe-se que a determinação ora impugnada centra-se no argumento da suposta ausência de resultado útil da Companhia para o Município de São Paulo. Entretanto, resultado útil não está atrelado a dados contábeis, esses sim inseridos na previsão constitucional de intervenção do Tribunal de Contas.

Outrossim, é importante ponderar que, mesmo havendo a menção, na decisão em debate, de "*desperdício de dinheiro público e ônus para a cidade*", o que não é o caso, mas admitindo o debate apenas a título de argumentação, ainda assim não caberia o controle e fiscalização do Tribunal naquilo que enseja realmente a conclusão acerca da utilidade ou não de um ente estatal, que é o descumprimento de sua finalidade institucional.

E nesse particular, quer nos parecer que a discussão acerca de resultados contábeis, de forma a aferir produtividade de uma sociedade de economia mista, só caberia se esta fosse exploradora de atividade econômica, o que não se verifica em relação a esta Companhia, reconhecidamente prestadora de serviço público, com objetivos intrinsecamente sociais. E nesse caso, não se pode esperar lucro, dado o perfil da população atendida.

Soma-se à impossibilidade de interferência no controle institucional, a cargo do Poder Executivo, a natureza desta Companhia e a forma legal de sua criação e correspondente extinção.



(B) DA SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA E DAS PARTICULARIDADES DE SUA CRIAÇÃO E EXTINÇÃO

Por se constituir um "longa manus" da Administração Pública, a quem compete a concretização das competências municipais estabelecidas nos artigos 23 e 30 da Constituição Federal, é que a criação de uma sociedade de economia mista, incumbida da implantação da política habitacional, não se reveste de procedimento simplificado, e nem tampouco sua extinção, dada a relevância do interesse público que maneja.

Com efeito, a criação e a correspondente extinção envolve procedimento legislativo com competências definidas do Poder Executivo e do Poder Legislativo, o que não se contém em eventual instituição de grupo de trabalho.

"O Estatuto não fez menção aos requisitos para a extinção das entidades. Entretanto, se a autorização para serem instituídas pressupõe a edição de lei, como, inclusive, determina a Constituição, idêntica forma de autorização será necessária para que sejam extintas. Aplica-se aqui a teoria da simetria, em que atos constitutivos e extintivos devem ostentar a mesma fisionomia. Em suma, é vedado ao Poder Executivo proceder sozinho à extinção da entidade; se pretender fazê-lo, deve enviar projeto de lei à Casa legislativa para a edição da Lei respectiva, de caráter extintivo. Entretanto, o projeto extintivo é de competência privativa do Chefe do Executivo, sendo vedada a iniciativa parlamentar (art. 61, § 1º, II, "e", da CF)" (José dos Santos Carvalho Filho, in "Manual de Direito Administrativo")

E neste diapasão, bem regulamenta a Constituição Federal e a Lei Orgânica do Município:

"Constituição Federal

Art. 61. A iniciativa das leis complementares e ordinária cabe a qualquer membro ou Comissão da Câmara dos Deputados, do Senado Federal ou do Congresso Nacional, ao Presidente da República, ao Supremo Tribunal Federal, aos Tribunais Superiores, ao



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Procurador-Geral da República e aos cidadãos, na forma e nos casos previstas nesta Constituição.

§ 1º São de iniciativa privativa do Presidente da República as leis que:

.....

II – disponham sobre:

e) criação e extinção de Ministérios e órgãos da administração pública, observado o disposto no art. 84, VI;"

Lei Orgânica do Município de São Paulo

Art. 37. A iniciativa das leis cabe a qualquer membro ou Comissão permanente da Câmara Municipal, ao Prefeito e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica.

§ 2º. São de iniciativa privativa do Prefeito as leis que disponham sobre:

.....

IV – organização administrativa e matéria orçamentária.

Art. 86 - A criação, transformação, fusão, cisão, incorporação, privatização ou extinção das sociedades de economia mista, das empresas públicas, e, no que couber, das autarquias e fundações, bem como a alienação das ações das empresas nas quais o Município tenha participação depende de prévia aprovação, por maioria absoluta, da Câmara Municipal.

Parágrafo único - Depende de autorização legislativa, em cada caso, a criação de subsidiárias das entidades mencionadas neste artigo, assim como a participação de qualquer delas em empresas privadas."





COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Folha nº 10 do processo
nº 37-06 de 2017
SENTEÇA
KARDEC IZIDORIO DE ANDRADE
RF. 101.086

Beatriz Vendramini Me
Assessora de Gerência
GJADM/COHAB-SP

fls. 17

Neste âmbito, bem pontuou o voto do Sr. Conselheiro Mauricio Farias, que aqui acompanhamos:

Folha nº 12 do Proc
nº 37-06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086 SGP.12

"...Nesse sentido, evidencia-se uma possível impropriedade de intervenção indevida do Tribunal de Contas, posto que o conteúdo voltado ao encerramento das atividades da Cohab foge à competência institucional desta Corte de Contas, ao esbarrar no âmbito discricionário da tomada de decisão do Poder Executivo, e à competência legal do processo legislativo municipal, à cargo da relação Executivo/Legislativo. Aliás, lembro que a Cohab, na qualidade de Sociedade Anônima de Economia Mista, foi criada pela Lei Municipal nº 6.738/65, com alterações promovidas pela Lei nº 8.310/75, e somente poderá ser extinta por lei autorizadora específica, com debate no âmbito do Legislativo Municipal acerca de eventual decisão administrativa...."

(C) DISTINÇÃO DAS ATRIBUIÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA COHAB-SP.

Além das restrições de ordem legal e constitucional acima expostas, também não se coaduna com a realidade a justificativa constante na determinação ora impugnada, relacionada à sobreposição de funções, obrigações e deveres entre a Secretaria Municipal de Habitação e esta COHAB-SP, na implementação das políticas habitacionais no Município de São Paulo.

Com efeito, aduz o seguinte o Tribunal neste particular:

"....; considerando que todas as ações exercidas pela COHAB-SP podem ser incorporadas ao rol de políticas públicas de habitação executadas pela SEHAB, sem prejuízo de suas atribuições atuais, eliminando, assim, a atual sobreposição de funções, obrigações e deveres na implementação dessas políticas no Município de São Paulo..."

Por óbvio que não há como se negar que ambas integram a Administração Pública, voltadas especificamente para a finalidade institucional de viabilizar a implementação de políticas habitacionais





COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

no município de São Paulo. Entretanto, isto não representa qualquer tipo de sobreposição, considerando as atribuições, perspectivas e prerrogativas atinentes a cada uma.

E isto decorre, em especial, da natureza da Secretaria Municipal de Habitação de órgão integrante da Administração Direta, com personalidade jurídica de direito público, distinta desta Companhia, com personalidade jurídica de direito privado, integrante da Administração Indireta.

As finalidades da Secretaria Municipal de Habitação encontram-se atualmente estabelecidas no Decreto Municipal nº 57.915, de 05 de outubro de 2017

"Art. 2º São finalidades da Secretaria Municipal de Habitação:

I – estabelecer diretrizes, elaborar, coordenar, implementar, gerir e avaliar a política municipal de habitação de interesse social de forma transparente e considerando os instrumentos e instâncias de participação social, estruturando a política com programas e estratégias apropriadas para o enfrentamento das diversas necessidades habitacionais do Município;

II – desenvolver mecanismos e modelos apropriados para a viabilização e implementação de ações e programas da política municipal de habitação de interesse social, em parceria com outras instâncias municipais, metropolitanas, estaduais, federais, além de agentes privados e organizações da sociedade civil;

III – promover a compatibilização da política municipal de habitação de interesse social ao processo de formulação de políticas e planos municipais, metropolitanos, estaduais e federais correlatos à política habitacional;

IV – aprimorar os instrumentos e instâncias de participação e controle social na efetivação da política municipal de habitação de interesse social;

V – elaborar, coordenar, organizar, manter, atualizar e disponibilizar permanentemente o



sistema municipal de informações habitacionais de maneira articulada com os demais sistemas de informações municipais, metropolitanos, estaduais, federais e outros de relevante interesse para o Município."

Verifica-se que todas as finalidades acima estabelecidas relacionam-se à política municipal de habitação, objeto da Lei nº 11.632/94, que bem define seus objetivos, princípios e diretrizes, especificando seu órgão central e superior, e o responsável pela sua operacionalização.

"Art. 2º - A Política Municipal de Habitação observará os seguintes objetivos, princípios e diretrizes:

- I. Facilitar e promover o acesso à habitação, com prioridade para a população de baixa renda;
- II. Articular, compatibilizar e apoiar a atuação dos órgãos e entidades que desempenhem funções no campo da habitação de interesse social;
- III. Priorizar programas e objetos habitacionais que contemplem a melhoria da qualidade de vida da população de menor renda e contribuam para a geração de empregos;
- IV. Democratizar e tornar transparentes os procedimentos e processos decisórios;
- V. Desconcentrar poderes e descentralizar operações;
- VI. Economizar meios e racionalizar recursos visando à auto-sustentação econômico-financeira;
- VII. Fixar regras estáveis, simples e concisas;
- VIII. Adotar mecanismos adequados de acompanhamento e controle do desempenho dos programas habitacionais;
- IX. Empregar formas alternativas de produção e de acesso à moradia, através do incentivo à pesquisa e ao desenvolvimento tecnológico, objetivando novas técnicas de produção, construção, comercialização e distribuição de habitações;
- X. Integrar os projetos habitacionais com os investimentos em saneamento e os demais serviços urbanos;



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

XI. Viabilizar estoque de terras urbanas, necessário a implementação de programas habitacionais.

Art. 3º - A Política Municipal de Habitação terá na Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, o seu órgão central e superior e na Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP o seu órgão operador."

Ou seja, para se apurar de forma efetiva as atribuições de cada um dos entes, em consonância com a legislação aplicável, necessária a interpretação sistemática de ambos os diplomas normativos acima destacados. E neste particular, importante ressaltar que o decreto municipal apresenta caráter regulamentador em relação a lei, razão pela qual não pode extrapolar, nem contrariar as disposições desta.

Quando o Decreto Municipal atrela as finalidades da SEHAB à política municipal de habitação, vincula tal órgão a todas as definições constantes na Lei Municipal nº 11.632/94, especialmente as atribuições cabíveis a cada ente.

Em outras palavras: não se confundem as atribuições destacadas para SEHAB na implementação da política municipal, com as especificamente estabelecidas para esta Companhia:

"Art. 4º - À Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, caberá, em relação à Política Municipal de Habitação, orientar a ação integrada dos órgãos públicos e da iniciativa privada, no sentido de estimular o encaminhamento de soluções habitacionais, especialmente para as classes da população de mais baixa renda, competindo-lhes, ainda, a articulação da Política Municipal da Habitação, com as demais políticas dos Governos Estadual e Federal.

Art. 5º - Além das já estabelecidas em lei, são atribuições importantes da Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB:

I. Estabelecer a política municipal de habitação, observado o disposto na presente Lei, avaliando, acompanhando e decidindo



sobre as ações do Município no campo habitacional, juntamente com o Prefeito Municipal;

II. Elaborar programas e projetos, observando o que a respeito dispuser o orçamento-programa do Município;

III. Propor a alocação de recursos em programas e projetos habitacionais, com recursos oriundos do Fundo Municipal de Habitação previsto no artigo 7º;

IV. Propor atos normativos relativos à alocação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação;

V. Subsidiar o Conselho do Fundo Municipal de Habitação, de que trata a Seção V do Capítulo II, com estudos técnicos necessários ao aprimoramento operacional dos programas habitacionais;

VI. (VETADO);

VII. Elaborar planos anuais e plurianuais do Fundo, fixando as metas a serem alcançadas;

VIII. Acompanhar e avaliar a execução dos programas e projetos, mediante apresentação de relatórios gerenciais periódicos, com a finalidade de proporcionar ao Conselho do Fundo Municipal de Habitação os meios para aferir o desempenho dos programas nos seus diversos aspectos, físicos, econômico-financeiros, sociais e institucionais, e sua vinculação às diretrizes governamentais;

IX. Submeter à apreciação do Conselho do Fundo Municipal de Habitação as contas do Fundo;

X. Aprovar as operações a serem contratadas com recursos do Fundo Municipal de Habitação, observadas as diretrizes do Conselho do Fundo.

Tal normatização deixa claro que a função da SEHAB, na implementação da política municipal de habitação, relaciona-se à orientação das ações integradas dos órgãos públicos e da iniciativa privada, competindo-lhe decidir sobre as ações a serem implementadas, elaborar os programas e projetos, propor atos normativos acerca da alocação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação, bem como aprovar as operações a serem contratadas com tais recursos, etc...



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Já à Companhia compete claramente a execução, implementação da política Municipal de habitação, com a execução de programas e projetos habitacionais:

"Art. 6º - Caberão à COHAB/SP, enquanto órgão operador, as seguintes atribuições, além das já estabelecidas em Lei e nos seus Estatutos:

I. Implementar a Política Municipal de Habitação em consonância com as metas e prioridades estabelecidas pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB e aprovadas pelo Conselho;

II. Executar programas e projetos derivados da Política Municipal de Habitação, estabelecidos em conformidade com o disposto na presente lei;

III. Implementar os atos normativos necessários à alocação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação, de acordo com as deliberações da Secretaria da habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB e aprovados pelo Conselho do Fundo Municipal de Habitação;

IV. Viabilizar as operações consideradas tecnicamente viáveis e previamente aprovadas pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, responsabilizando-se por todo o processo de produção, pelo acompanhamento da execução e comercialização;

V. (VETADO)

VI. (VETADO)

VII. Elaborar a prestação de Contas do Fundo;

VIII. Fornecer periodicamente à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, informações necessárias ao gerenciamento e controle dos recursos do Fundo."

A dicotomia é muito clara ao se observar que, enquanto cabe a esta Companhia executar programas e projetos, à Secretaria Municipal de Habitação compete acompanhar e avaliar a sua execução, denotando a função de executora desta COHAB-SP e de supervisora da SEHAB.





COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Folha nº 13 do processo
nº 37.06 de 2017
RANDEZ IZIDORIO DE ANDRADE
RF. 101.086

autuado por Mario Sergio Horta em 10/12/2024 21:52:28.

Beatriz Vendramini Mendes
Assessora de Gerência
GIA-MICOHAB-SP

Folha nº 13 de Proc.
Nº 37.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086 SGP.12

fls. 23

E isto se dá, e permanece necessário, face a personalidade jurídica de direito privado da Companhia com todas as características inerentes de um ente particular, atreladas às prerrogativas da Administração Pública.

Isto resta devidamente demonstrado ao se remontar à criação desta Companhia, autorizada pela Lei Municipal nº 6.738, de 16 de novembro de 1965, com redação conferida pela Lei Municipal nº 8.310, de 27 de outubro de 1975:

"Art. 1º. Fica o executivo autorizado a subscrever, em nome do Município, ações da Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB-SP), a ser constituída nos termos da Lei das Sociedades Anônima, por escritura pública ou Assembléia Feral dos Incorporadores, até o montante de R\$ 2.000.000.000 (dois bilhões de cruzeiros).

§ único - O Município subscreverá e realizará no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do capital inicial e de seus aumentos.

Art. 2º - A COHAB-SP tem por finalidade a contribuição do Município na solução do problema habitacional, e exercer suas atividades em consonância com o estabelecimento nesta lei, na Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

Art. 6º. Os estatutos da COHAB-SP, bem como suas eventuais alterações, disporão sobre matéria habitacional, de acordo com os objetivos da citada Lei Federal nº 4.380."

Ou seja, a criação da Companhia foi autorizada com o fim de integrar o Município de São Paulo no sistema financeiro de habitação, em conformidade com a Lei Federal nº 4.380/64, de forma a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população:

"Art. 8º. O sistema financeiro de habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia,





COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado.

.....

VII – pelos órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem, de acordo com o disposto nesta Lei, no financiamento de habitações e obras conexas;"

Por que, à época, decidiu-se pela criação de uma Sociedade de Economia Mista, e não pela utilização da SEHAB na operacionalização integrada do sistema financeiro de habitação? Pela facilidade em executar os programas, implantando os empreendimentos e procedendo aos respectivos financiamentos, com as prerrogativas de um ente privado, sem as amarras do órgão integrante da administração pública direta.

Essa é a finalidade da descentralização administrativa, representada pela criação de entes estatais, qual seja, conferir celeridade e agilidade à implantação das políticas públicas:

"O grande e fundamental objetivo da Administração Indireta do Estado é a execução de algumas tarefas de seu interesse por outras pessoas jurídicas. Quando não pretende executar determinada atividade através de seus próprios órgãos, o Poder Público transfere a sua titularidade ou a mera execução a outras entidades, surgindo, então o fenômeno da delegação.

Quando a delegação é feita por contrato ou ato administrativo, já vimos que aparecem como delegatários os concessionários e os permissionários de serviços públicos. Quando é a lei que cria entidades, surge a Administração Indireta.

Resulta daí que a Administração Indireta é o próprio Estado executando algumas de suas funções de forma descentralizada. Seja porque o tipo de atividade tenha mais pertinência para ser executada por outras entidades, seja para obter maior celeridade, eficiência e flexibilização em seu



desempenho, o certo é que tais atividades são exercidas indiretamente ou, o mesmo, descentralizadamente.

O critério para a instituição de pessoas da Administração Indireta com vistas ao desempenho de funções descentralizadas é de ordem administrativa. Com efeito, o Estado é o exclusivo juiz da conveniência e da oportunidade em que deve ser descentralizada esta ou aquela atividade e, em consequência, criada (ou extinta) a entidade vinculada. Mas não há dúvida de que, criada essa entidade, a atividade a ser por ela exercida será descentralizada." (José dos Santos Carvalho Filho, in "Manual de Direito Administrativo") (grifo nosso)

E tal agilidade, decorrente de sua natureza de sociedade de economia mista, é que embasa atualmente a qualidade desta Companhia de órgão executor da política municipal de habitação.

Portanto, nota-se que, ainda que tenha sido extinto o Banco Nacional da Habitação – BNH, e ainda que esta Companhia não mais implemente contratos em conformidade com o Sistema Financeiro de Habitação, no volume existente quando de sua criação, sua utilidade não se perdeu, permanecendo a COHAB-SP com as suas atividades estatutárias, cumprindo a sua finalidade, e, adicionalmente, foi conformada, também, à nova política municipal de habitação, objeto da Lei Municipal nº 11.632/94, inclusive como operadora de financiamentos, consoante bem estabelece a Resolução CMH nº 32/07, que operacionaliza os procedimentos relativos aos investimentos, financiamentos, subsídios e acesso às unidades habitacionais vinculadas ao Fundo Municipal de Habitação.

Ou seja, em nenhum momento esta Companhia deixou de atender à finalidade institucional para a qual foi criada e para a qual constitui a "longa manus" do Poder Público.

Ao contrário, adaptou-se às novas conformidades da política habitacional do Município de São Paulo, afastando de plano qualquer argumento de inutilidade ou obsolescência.

Com efeito, de forma a dar mais eficiência à implantação de tal política, é necessário que o ente tenha agilidade na aquisição e alienação de áreas e imóveis, agilidade essa que somente se visualiza na natureza peculiar de uma Sociedade de Economia Mista.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

É o que ocorre com a desapropriação, que caso realizada pela Companhia, não se prende às amarras da Administração Direta, em especial o regime de precatórios, que estende por longos lapsos de tempo a finalização do pagamento da indenização e consequentemente a imissão na posse e a adjudicação do imóvel, inviabilizando por vezes a implantação do empreendimento, sua regularização fundiária e a comercialização das unidades habitacionais.

Neste particular, podemos frisar atualmente as desapropriações que vêm sendo realizadas por esta Companhia e mais adiante detalhadas, com vistas a propiciar a implantação de novos empreendimentos e a revitalização do Centro de São Paulo, revestidas de total agilidade, dada a diferença no manuseio dos recursos envolvidos, inclusive, os provenientes de FUNDURB e FMSAI.

Inclusive, a agilidade no procedimento expropriatório também constitui uma prerrogativa desta Companhia na implementação de empreendimentos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, cuja normatização exige, minimamente, a imissão na posse do imóvel.

E neste particular, considerando que a integração ao Programa Minha Casa Minha Vida pressupõe a transferência da propriedade dos imóveis à Caixa Econômica Federal, é importante aqui colocar que a alienação de imóveis pela Administração Indireta não exige a prévia autorização legislativa, dispensa essa também aplicável às comercializações de unidades habitacionais, em conformidade com o disposto no artigo 17 da Lei Federal nº 8.666/93:

"Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:



.....

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;"

E adentrando no mérito da comercialização das unidades habitacionais, de forma a deixar totalmente demonstrada a inexistência da sobreposição de funções entre esta Companhia e a SEHAB, importante destacar a nossa expertise em tal atividade, inclusive no que tange à concessão e administração dos respectivos financiamentos, o que deve ser implementado por quem possa atuar como agente financeiro, qualidade afeta à COHAB-SP.

Tal expertise envolve, além do próprio ato de comercialização, a implantação e manutenção dos programas de cobrança, situação essa que não corresponde à rotina da Secretaria Municipal de Habitação, e nem integra suas atribuições.

E aqui é importante destacar a inovação do Programa 1.000 e a utilização de um instrumento mais moderno e eficaz, correspondente ao contrato de compra e venda com pacto adjeto de sua alienação fiduciária, somada a utilização da rede mundial de computadores como forma de agilizar a cobrança e trazer à população do município de São Paulo maior facilidade em regularizar seu débito.

Ora, uma vez legalmente conferido à COHAB-SP o status de agente financiador, como poderia a SEHAB, caso encerradas as atividades desta Companhia, dar continuidade à operacionalização do Programa 1.000, em atendimento à legislação do Fundo Municipal de Habitação, levando em conta, ainda, todas as limitações inerentes ao ente público?

Outrossim, caso as atribuições desta Companhia já estivessem sendo desempenhadas, como dito na determinação ora impugnada, pela Secretaria Municipal de Habitação, todas as determinações atinentes ao Fundo Municipal de Habitação não seriam dirigidas a esta Companhia, mas sim àquele órgão, o que evidentemente não ocorre no caso em tela.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Todos os pontos acima demonstram, de forma inequívoca, que não existe qualquer sobreposição de funções, e que a diferenciação das atribuições cabíveis a cada um dos entes justifica a sua existência individualizada e autônoma, sob pena de inviabilizar a execução da política municipal de habitação, causando assim um prejuízo irreversível para a população de São Paulo.

(D) DA UTILIDADE E NECESSIDADE DA COHAB-SP PARA O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

Também não se coaduna com a realidade o argumento de que a Companhia vem apresentando baixo resultado no desempenho de sua finalidade, com a indicação, inclusive, de que não tem cumprido com a sua vocação, sendo que seu custo representa um desperdício de dinheiro público e um ônus para a cidade.

Por óbvio que a análise desse Egrégio Tribunal, quando da apreciação das contas, prendeu-se de forma mais exaustiva ao aspecto contábil, cuja aferição centra-se basicamente na diferença entre receitas e despesas.

Entretanto, para se concluir ou não pela utilidade de determinado ente estatal, necessário que se observe a sua importância no âmbito da política para a qual foi criado, e a continuidade no atendimento de seus fins institucionais.

E nesse particular, é importante trazer a questão atinente ao lapso temporal considerado na prolação de tal determinação.

Com efeito, o objeto dos processos em epígrafe relaciona-se aos exercícios de 2009 a 2012. Dessa forma, qualquer determinação exarada deveria considerar especificamente tal período e seus eventuais reflexos. Nesse diapasão, não se considerou, no julgamento levado a efeito, o período posterior a tais exercícios e as inúmeras alterações fáticas e jurídicas ocorridas ao longo desses anos.

Entretanto, atentando-se à determinação de que ora se recorre, nota-se uma referência clara à situação atual, que não se coaduna, por óbvio, com o objeto processual.

E nesse particular, bem frisou o voto divergente proferido pelo Sr. Conselheiro Mauricio Farias:

"Não fosse tal pressuposto suficiente para impedir a formulação da mencionada "determinação", a mesma esbarraria ainda



em fragilidade metodológica, pois, ao se referir às contas do período compreendido entre 2009 e 2012, simplesmente desconsidera a existência de realidade subsequente, concretizada por ações implementadas em outros 5 anos, cujo impacto sequer consta dos autos trazidos a julgamento.

Por essa perspectiva, a determinação proposta se mostra equivocada considerando que este Plenário ainda não teve a oportunidade de se debruçar sobre as contas dos exercícios subsequentes de 2013 a 2016, de forma a aferir alguma possível superação da situação retratada nos autos ora julgados. Nessa dinâmica, quaisquer eventuais mudanças ocorridas no período de 2013 a 2017, para o bem ou para o mal, seriam simplesmente desconsideradas por esta abordagem voltada à extinção da Cohab baseada no pressuposto de ineficiência e desacertos verificadas no quadriênio 2009/2012.

Cabe lembrar, ainda, que ocorreram novas dinâmicas de políticas habitacionais no país no período subsequente, como o programa federal "Minha Casa, Minha Vida", e com o Governo Estadual, por meio da CDHU-SP, tendo a Cohab protagonizado diversas ações neste âmbito, sendo que, nos termos da referida "determinação", tal conteúdo não se considera.

É como voto.

Com efeito, não considerou o Egrégio Tribunal eventuais mudanças ocorridas nos períodos subsequentes aos exercícios analisados, em especial nas novas dinâmicas da política habitacional.

Dessa forma, as informações ora trazidas tem por condão demonstrar que os argumentos que sugerem o encerramento não procedem, tanto em relação aos exercícios de 2009 a 2012, quanto ao período subsequente que perdura até os dias atuais.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Com efeito, os argumentos aqui dispostos demonstram detalhadamente a esse Tribunal a importância desta Companhia, em números, programas e projetos implantados, sem se olvidar no que representa esta Companhia para a população de São Paulo, o que já se inicia pelo seu próprio nome: COHAB-SP.

(D.1.) DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO E DE SEU SIGNIFICADO PARA O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

Como já dito, a COHAB-SP é um ente integrante da Administração indireta, criada pela Lei Municipal nº 6.738/65, com a finalidade de buscar alternativas habitacionais às famílias mais carentes do Município, com possibilidade de atuar na região metropolitana. Também é órgão operador do Fundo Municipal de Habitação – FMH, criado pela Lei Municipal nº 11.632/94, com a função de executora da política municipal de habitação, e atualmente atua em parceria com o Governo Federal, na implantação de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Federal Minha Casa Minha Vida, e com o Governo Estadual, no âmbito do Programa Casa Paulista, sem prejuízo a diversas outras ações e medidas continuamente adotadas para minimizar o déficit habitacional da população menos favorecida.

Quando de seu início e para cumprir sua finalidade social, adquiriu grandes glebas, implantando Conjuntos Habitacionais reconhecidos pela população como as chamadas COHAB's, cuja dimensão pode ser comparada a de um pequeno município. Desnecessário, pela notoriedade, fazer qualquer histórico dessas implantações, então de maior vulto nas regiões de Itaquera, Cidade Tiradentes e Santa Etelvina, e na região metropolitana, em especial nos municípios de Carapicuíba e Itapevi.

Àquela época, a sistemática era a de obtenção de financiamentos para a construção dos Conjuntos Habitacionais, com a participação do Município, com a subsequente comercialização das unidades habitacionais mediante a celebração de contratos de compromisso de compra e venda e financiamentos de longo prazo, segundo as regras do Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

De forma a dar estrutura a essas “cidades”, também foram edificados núcleos comerciais, permissionados onerosamente para fins comerciais, de forma a possibilitar melhor infraestrutura no local. No mesmo sentido, áreas remanescentes e centros comunitários passaram a ser utilizados por órgãos públicos municipais, mediante permissão de uso gratuita, como escolas, creches, postos de saúde, delegacias, etc., consolidando assim os Conjuntos Habitacionais como enormes bairros, semelhantes a pequenos municípios.



Ao longo do tempo, a Companhia, além de cumprir as suas finalidades estatutárias, adequou-se às novas linhas de atuação, que englobam a regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente e de forma maciça, sem observância aos aspectos urbanísticos, a realização de parcerias com os entes federativos, e a provisão de unidades habitacionais em vazios urbanos ou através de reabilitação de imóveis vazios.

Outrossim, com a nova política municipal de habitação instituída pela Lei Municipal nº 11.632/94, esta Companhia ganhou o "status" de sua executora, passando a operacionalizar do Fundo Municipal de Habitação – FMH, sucedendo assim o Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal – FUNAPS, inclusive no que tange à administração de sua carteira e seus ativos imobiliários, atuando efetivamente na regularização e comercialização de unidades há muito implantadas, mas carecedoras de um tratamento eficaz e definitivo.

E não se pode olvidar também das mudanças levadas a efeito na gestão da Carteira Imobiliária da Companhia que, não obstante não mais ser de sua titularidade, face a sua transferência ao Município e, em sequência, à SPDA, continua sendo diligentemente administrada, com redução significativa da inadimplência, ano a ano.

E por último, antes de adentrarmos detalhadamente em cada ponto, é importante desmistificar a imagem trazida na determinação ora impugnada, no sentido de que esta Companhia representa exclusivamente "um desperdício de dinheiro público e ônus para a cidade", considerando os créditos auferidos e os pendentes de recebimento, que denotam o grande valor de sua atividade e de seu patrimônio, sem se olvidar da otimização dos custos administrativos com a sua adesão ao Compromisso de Desempenho Institucional - CDI.

(D.2.) PRODUÇÃO HABITACIONAL

Em vista da dificuldade física de se implantar grandes empreendimentos em áreas de expansão urbana, a COHAB-SP buscou soluções habitacionais diversas, a exemplo da utilização de lotes inseridos na malha urbana e a realização de parcerias com outros entes federativos.

E nesse contexto, ganha maior relevo (em consonância inclusive com o destacado no voto divergente), a parceria realizada com o Governo Federal, com adesão formal da Municipalidade em 2009, de forma a viabilizar no Município de São Paulo o Programa Federal Minha Casa Minha Vida, merecendo destaque os empreendimentos inseridos na modalidade Construtoras - Recursos FAR, e os inseridos na modalidade Entidades – Recursos FDS.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Com vistas à vinculação aos Recursos FAR, esta Companhia realizou vários procedimentos licitatórios, com vistas à seleção das construtoras e posterior contratação junto à Caixa Econômica Federal, ocasião em que os imóveis de propriedade desta Companhia são transferidos à título de contrapartida à CEF. Importante frisar que, no âmbito de tal operação, as unidades habitacionais são comercializadas por referida Instituição Financeira, que suporta os ônus e encargos de eventual inadimplência, mas sem prejuízo ao atendimento da demanda municipal, indicada por esta Companhia, proveniente de seu cadastro de demanda, e por SEHAB, proveniente de áreas de risco.

E neste particular, é importante destacar os empreendimentos já contratados e o número das respectivas unidades habitacionais, que contemplaram a demanda municipal, dando continuidade à solução do déficit habitacional:

MCMV - FAR CONTRATO DE COMPRA E VENDA			
			atualizado COHAB - 25/10/2017
CONTRATOS ASSINADOS EM 2010			
Empreendimento	Prefeitura Regional	Endereço	Total
Iguape A	Itaquera	Av. Itaquera, 3888 alt. Av. Waldemar Tietz	300
Mirassol	Cid Tiradentes	R. Coração de Mãe s/nº x R. Conto de Areia	260
Campinas	Cid Tiradentes	R. vinte e Quatro B Q.24B L12 CH Jd São Paulo	60
São Jose do Rio Preto	Cid Tiradentes	Rua 1 e 1B lote 06 Q.9B C.H JD. São Paulo	56
Brotas	Penha	Acesso a R. Tomás Feliciano	80
Campos do Jordão	Penha	R. Peixoto Werneck x R. Pe. Miguel de Campos	100
Caraguatatuba A	Itaquera	R. Amor de Índio x R. Domingos Rubino	140
Caraguatatuba B	Itaquera	R. Amor de Índio x R. Domingos Rubino	160
Caraguatatuba C	Itaquera	R. Amor de Índio x R. Domingos Rubino	300
Caraguatatuba D	Itaquera	R. Amor de Índio x R. Domingos Rubino	180
Caraguatatuba E	Itaquera	R. Amor de Índio x R. Domingos Rubino	300
Franca	Butantã	Av. Eng. Antonio Eiras Garcia x R. Pe. Marçal Rodrigues	240
Guaruja	Itaquera	R. Arroio Campo Bom x Estrada Circular	32
Leme	Cid Tiradentes	R. Alfonso Asturaro s/nº x R. Ricardo da Costa	60
Mongagua	Cid Tiradentes	R Arroi do Triunfo esquina com Marcio Becker Machado	40



Paranapiacaba	Butantã	R. Flor da Madrugada próx. A R. Lírio do Vale	30
Ribeirão Preto	M'Boi Mirim	R. Ferreirópolis, 07	180
Barra Bonita	Penha	R. Peixoto Werneck x R. Pe. Tomás de Vilanova	120
Santa Adélia	Itaquera	R. Fascinação alt. R. Nove da Bahia	118
TOTAL UH ASSINADAS COM O PMCMV EM 2010			2.756

CONTRATOS ASSINADOS EM 2011

Empreendimento	Prefeitura Regional	Endereço	Total
Atibaia I, II e III	Vila Prudente	R. Antonio de França e Silva x R. Alberto Lazari x R. Clara Petrela	300
TOTAL UH ASSINADAS COM O PMCMV EM 2011			300

CONTRATOS ASSINADOS EM 2012

Empreendimento	Prefeitura Regional	Endereço	Total
São Sebastião	Itaquera	R. Francesco Calegari x R. Frei Antonio Faggiano, alt. R. Cole Porter	156
Araraquara	Campo Limpo	R. Gingadinho x R. Tajal x R. Nicolo di Pietro	160
Caçapava	Itaquera	R. Isidoro de Lara x R. Imburana	50
Itariri	Campo Limpo	R. Aviadora Anésia Pinheiro Machado x Rua Osni Pereira Duarte	60
Jacaré	Penha	Av. Itaquera x R. Nerval Ferreira Braga	40
Lorena	Campo Limpo	R. Aviadora Anésia Pinheiro Machado x Rua Osni Pereira Duarte	40
Peruibe	Campo Limpo	R. Aviadora Anésia Pinheiro Machado x Rua Ubiratan Pereira Maciel	40
Pirassununga	Cid Tiradentes	R. Conj. Sítio Conceição, 01 x R. Pequeno Romance	200
TOTAL UH ASSINADAS COM O PMCMV EM 2012			746

CONTRATOS ASSINADOS EM 2014

Empreendimento	Prefeitura Regional	Endereço	Total
Botucatu	Guaianazes	R. Pedro Tourinho X R. Padre Nildo do Amaral Jr.	294
TOTAL UH ASSINADAS COM O PMCMV EM 2014			294

CONTRATOS ASSINADOS EM 2016

Empreendimento	Prefeitura Regional	Endereço	Total
Fluorita I II - Floriza	Aricanduva	Av. Cipriano Rodrigues x R. Floriza	308
Safira I II III - Savoy 53	Itaquera	Av. Osvaldo Valle Cordeiro, s/nº, próx. Av. Alziro Zarur	652
Safira IV - Savoy 54	Itaquera	Av. Osvaldo Valle Cordeiro, s/nº, próx. Av. Alziro Zarur	300



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Tupã - Sabão 2	Freguesia do 0	Rua Raulino Galdino da Silva, s/nº	228
TOTAL UH ASSINADAS COM O PMCMV EM 2016			1.488

TOTAL DE UH ASSINADAS DE 2010 A 2016	5.584
--------------------------------------	-------

E de forma a dar cumprimento a referida parceria, ainda no âmbito da Modalidade Construtora – Recursos FAR, esta Companhia desapropriou e vem conduzindo processos expropriatórios de outras áreas, viáveis para implantação de empreendimentos habitacionais, observando as mesmas operações acima destacadas e com construtoras já devidamente selecionadas:

DESAPROPRIAÇÕES CONCLUÍDAS – TERRENOS						
Terreno	Área do Terreno	UH	D/S	Data da Imissão na Posse	Fase Processual	Origem do Recurso
SERRA VERDE - CANGAÍBA II - AGUDOS	9.784	452		18/06/2010	Desapropriado	COHAB-SP
JERÔNIMO PEDROSO - LAJEADO II - BAURU	30.808	773	50.691 - 29/06/2009	27/10/2010	Desapropriado	FMH
SABÃO II	5.933	228	51.612 - 02/07/2010	08/06/2011	Desapropriado	FMH
TERRENO SABÃO II	243	-	51.612 - 02/07/2010	08/06/2011	Desapropriado	FMH
AÍDA GOMES II B	3.867	154	51.630 - 15/07/2010	06/10/2011	Desapropriado	FMH
LAJEADO IV (Pedro Tourinho)	6.396	294	51.153 - 28/12/2009	31/03/2011	Desapropriado	FMH
CÔNEGO VICENTE MIGUEL MARINO	9.405	600	50.784 - 12/08/2009		Desapropriado	COHAB-SP
ELZA GUIMARÃES	4.569	210	50.785 - 13/08/2009	22/05/2013	Desapropriado	FMH
AUGUSTO AMARAL	6746,21	228	54.240 - 19/08/2013	30/01/2014	Desapropriado	Cohab
VILA CURUÇÁ III - L . 27 e 28	11.000	260	51.610 - 01/07/2010	06/03/2012	Desapropriado	FMH
ITAIM UTUPÍRU	4.000	152	52.414 - 15/06/2011	24/04/2014	Desapropriado	COHAB-SP
PEDRO BRASIL	4139,59	154	54.179 - 06/08/2013	30/04/2015	Desapropriado	FMSAI
NORDESTINA	12.105	456	50.951 - 29/10/2009	28/11/2011	Desapropriado	Cohab/FMH
VILA CURUCÁ II - lote 16	5.500	120	51.609 - 01/07/2010	14/06/2012	Expedição da Carta de Adjudicação	FMH
FLORIZA	7.126	298	54.175 - 05/08/2013	06/04/2014	Recursal	FMSAI





Folha nº 21 de processo nº 37-06 de 2017
KARDEC IZIDORIO DE ANDRADE
RE. 107.064

Assessora de Gerenciamento

~~GJADMICORAYE 85.~~

Folha nº 21 do Proc.

Forma 11-5
No. 37-06 de 2015

Mário Sérgio Horta ID#

Mario Sergio Norta
25 101 0861 SEP 12

FORTE DO RIO BRANCO 2	3.969,00	154	55.633 - 29/10/2014	03/12/2015	Expedição da Carta de Adjudicação	FUNDURB
RIO GRANDE	4.660,31	154	54.181 - 06/08/2013	22/09/2016	Acordo Homologado	FMSAI

Terreno	Área do Terreno	UH	DIS	Data da Imissão na Posse	Origem do Recurso
ALAMOIQUE	7.232	114	51.993 - 13/12/2010	04/10/2012	COHAB-SP/CDHU
CHAFARIZ DE PEDRA	16.705	678	50.753 - 28/07/2009	24/07/2013	Cohab/FMH
ARAÇARANA	Informação agregada com o outro Araçarana - Tibúrcio de souza 1104	444	52.183 - 15/02/2011	07/03/2014	Cohab/FMSAI
PQ SAVOY - LT 53	17.252	684	54048 - 27/06/2013	18/12/2014	Cohab/FMSAI
ANTÔNIO SAMPAIO	5.353	231	52.158 - 03/03/2011	11/06/2015	COHAB/FUNDURB
ITAPECERICA 23.850	9.364,22	231	54.749 - 08/01/2014	01/06/2015	FMSAI
PHOBUS	13.050,00	586	54.906 - 07/03/2014	07/10/2015	FUNDURB
FORTE DA RIBEIRA	13.470,00	600	54.907 - 07/03/2014	03/12/2015	FUNDURB
CÍCERO CANUTO	8.671,00	300	55.784 - 12/12/2014	26/04/2016	FUNDURB
MANUEL BUENO	15.234,35	578	54.101 - 17/07/2013	10/05/2016	FUNDURB
ARAÇARANA		-	52.183 - 15/02/2011	16/06/2016	COHAB-SP/FMSAI
PQ SAVOY - LT 54	7.299	304	54047 - 27/06/2013	07/07/2016	COHAB-SP/FMSAI
PONTE BAIXA	17.160,00	684	55.124 - 20/05/2014	24/11/2016	FMSAI
IGARAPÉ MIRIM	6262,45	100	54.135 - 26/07/2013	30/10/2016	FMH
FORTE DO RIO NEGRO	13.956,00	600	55.632 - 29/10/2014	28/06/2017	FUNDURB
OSÓRIO FRANCO VILHENA - LOTE 17	5000	80	54.177 - 05/08/2013	15/08/2017	FMSAI
OSÓRIO FRANCO VILHENA - LOTE 18	5000	80	54.176 - 05/08/2013	15/08/2017	FMSAI
BENTO GUELFÍ	133223,38	1560	53.797 - 26/03/2013 alterado pelo 54.412 - 01/10/2013	-	COHAB-SP
JOÃO GOMES	16.324,00	160	54.180 - 06/08/2013	-	FUNDURB





COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

CAMPO LIMPO	27.706,00	456	55.084 - 02/05/2014	-	FMSAI
COLISEU	4.868,00	252	55.125 - 20/05/2014	-	Convênio SPUrbanismo
COLISEU (área Eletropaulo)	4.406,00	252	55.354 - 30/07/2014	-	Convênio SPUrbanismo
ABRAHÃO CALUX	9.988,00	456	54.748 - 08/01/2014	-	FUNDURB
FORTE DO RIO BRANCO I	11.969,00	531	55.342 - 28/07/2014	-	FUNDURB
FORTE DO RIO BRANCO III	11.969,00	531	55.343 - 28/07/2014	-	FUNDURB
ANECY ROCHA	60.337,00	600	55.328 - 24/07/2014	-	
PQ. BOA ESPERANÇA Quadras 59A - 61 - 62	13.281,25	564	55.671 - 10/11/2014	-	
PQ. BOA ESPERANÇA Quadras 57 - 60 - 58B - 59B	14.697,30	567	55.671 - 10/11/2014	-	
PQ. BOA ESPERANÇA Quadras 37B - 52 - 56	16.118,00	346	55.671 - 10/11/2014	-	
JOSÉ DIAS	14.754,00	724	56.593 - 11/11/2015		
OLIVÉRIO GIRONDO	5.232,00	228	56.270 - 22/07/2015	-	-
CUPECÊ	5.001,70	76	56.271 - 22/07/2015	-	-
COMANDANTE TAYLOR/CAMAMU PETROBRÁS	19.435,26	4.500	56.791 - 04/02/2016	-	-
ZIKE TUMA (PAC DRENAGEM ZAVUVUS)	46.783,00	532	56.497 - 13/10/2015	-	-

Já em 2013, o Município de São Paulo aderiu à modalidade Entidades – Recursos FDS, do Programa Minha Casa Minha Vida, realizando, nos anos de 2015 e 2016, 4 (quatro) procedimentos de Chamamento, para seleção pública de entidades organizadoras interessadas em promover empreendimentos habitacionais de interesse social em imóveis situados no Município de São Paulo, disponibilizados no âmbito de referido programa federal, com possibilidade de complementação com recursos dos programas estaduais e municipais.

Nesse contexto, esta Companhia vem trabalhando arduamente, junto às entidades selecionadas, de forma a viabilizar a aprovação dos respectivos projetos e a liberação dos recursos junto à Caixa Econômica Federal, possibilitando assim o início das obras e a concretização do empreendimento, para implantação do seguinte números de unidades habitacionais:





COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Folha nº 22 do processo autuado por Mario Sergio Horta em 10/12/2024 21:52:28.

SEMPRE
KARDEC ZIDÓRIO DE ALMEIDA
RF. 101.086-5

Ms. 37
Beatriz Vendramini Mer
Assessora de Gestão
GIADM/COHAB-SP

Folha nº 22 do Processo nº 22.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-5

- 776 UHs - 05 empreendimentos - EM CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO E AGUARDANDO FINANCIAMENTO PARA CONTRATAÇÃO DAS OBRAS
- 1921 UHs - 15 empreendimentos - EM ESTÁGIO AVANÇADO DE LICENCIAMENTO NA PMSP E AGUARDANDO FINANCIAMENTO PARA CONTRATAÇÃO DAS OBRAS
- 964 UHs - 06 empreendimentos - COM LICENCIAMENTO NA PMSP EM ANDAMENTO, SEM ENTRAVES PARA APROVAÇÃO, PARA POSTERIOR OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO PARA OBRAS
- 1551 UHs - 16 empreendimentos - COM PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO E ANÁLISE COM VISTAS A PROTOCOLAR PEDIDO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS PARA LICENCIAMENTO NA PMSP.

É muito importante destacar que, por estarem inseridos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, tais empreendimentos dependem do advento de recursos do Governo Federal, em relação aos quais, por óbvio, não tem a COHAB-SP ingerência. Entretanto, tal fato não retira desta Companhia o reconhecimento e o mérito por todas as providências que vêm sendo realizadas, inclusive no que tange às medidas expropriatórias adotadas, necessárias para o cumprimento da contrapartida do Município, que se viabiliza por intermédio da COHAB-SP, responsável pela transferência da titularidade do respectivo imóvel na operação final junto à Caixa Econômica Federal.

E nesta nova lógica de produção, também merece total destaque o PROGRAMA RENOVA CENTRO, que propôs novas unidades no contexto de transformação e requalificação no centro de São Paulo, através da reabilitação de edifícios vazios ou subutilizados, em uma região dotada de infraestrutura e serviços, viabilizando assim o incremento no número de unidades habitacionais promovidas pelo Poder Público Municipal.

No âmbito de tal requalificação, eleva-se a qualidade do ambiente urbano, com a valorização do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico do centro do Município de São Paulo. Assim, estabeleceu-se como meta a disponibilização de 2.500 (duas mil e quinhentas) unidades em 53 (cinquenta e três) prédios selecionados nos bairros Brás, Bela Vista, Bom Retiro, República, Cambuci, Liberdade, Sé e Santa Cecília.

Para tal seleção e atendimento das metas e diretrizes, esta Companhia, por meio dos seus técnicos especializados, e a Fundação para a Pesquisa Ambiental – FUPAM/FAUUSP, contratada especificamente para tanto, realizaram diversos levantamentos em campo, no perímetro compreendido pelo centro do Município de São Paulo, levantamento esse que consistiu na elaboração do Estudo para Implantação de Unidades





COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Habitacionais no Centro de São Paulo, com o detalhamento dos edifícios ociosos ou degradados nos bairros centrais da Capital, com a finalidade de requalificá-los para implantação de unidades de interesse social.

Ou seja, intencionou-se com o Programa, de forma concomitante à redução do déficit habitacional através da adaptação dos edifícios ao uso residencial, que se desse aos mesmos a adequada função social, inobservada por parte de seus proprietários ao longo dos últimos anos.

Tal proposta inovadora foi, inclusive, objeto de normatização através do Decreto Municipal nº 52.942, de 24 de janeiro de 2012, que regulamentou as diretrizes essenciais e aspectos a serem observados no Programa:

"Art. 1º. Fica instituído o Programa Habitacional Renova Centro, no âmbito e sob a gestão da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, com a finalidade de viabilizar habitação na região central da Capital, nas áreas abrangidas pelos Distritos do Bom Retiro, Pari, Cambuci, Mooca, Liberdade, Bela Vista, Sé, República, Belém, Brás, Consolação e Santa Cecília.

Art. 2º. O Programa Renova Centro tem como diretrizes essenciais:

I – a viabilização de empreendimentos habitacionais com a requalificação de imóveis degradados, subutilizados e/ou abandonados, com ou sem edificações, dentro das áreas referidas no artigo 1º deste decreto;

II – a adaptação ao uso residencial de imóveis comerciais que estejam nas mesmas condições descritas no inciso I do "caput" deste artigo.

Art. 3º. Os projetos para os imóveis inseridos no Programa Renova Centro deverão valorizar os seguintes aspectos:

I – o patrimônio histórico, artístico, cultural e urbanístico;

II – a qualidade ambiental;



III – a acessibilidade;

IV – a eficiência energética da edificação;

V – o uso racional dos recursos naturais.

Art. 4º. Na implantação do Programa Renova Centro, caberá à COHAB-SP:

I – prospectar imóveis que possam ser utilizados para execução de empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS) e empreendimentos habitacionais de mercado popular (HMP);

II – providenciar declaração de interesse social para fins de desapropriação dos imóveis que possam ser utilizados no Programa;

III – promover a desapropriação pela via judicial ou extrajudicial dos imóveis que atendam plenamente os objetivos do Programa;

IV – viabilizar a estrutura financeira dos empreendimentos habitacionais;

V – adotar todas as providências para a execução e acompanhamento dos serviços e obras, visando a construção, reforma, adaptação e restauração dos imóveis do Programa Renova Centro.

Art. 5º. Os recursos financeiros que darão lastro ao Programa Renova Centro poderão ser próprios da COHAB-SP, do Fundo Municipal de Habitação – FMH, de outros fundos que venham a ser criados ou advir de convênios ou parcerias com outros órgãos públicos ou privados."

E no âmbito da gestão do Programa por esta Companhia, merece relevo as desapropriações que já foram realizadas e as que estão em curso:


COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

DESAPROPRIAÇÕES CONCLUÍDAS						
NOME / NOME FANTASIA DO EMPREENDIMENTO	UH	Área Construída	VALOR DA AVALIAÇÃO	STATUS	Registro	Origem do Recurso
Av. Celso Garcia, 2090 - SANTO ANDRÉ	30	1.996,28	2.863.983,06	Adquirido em 11/2010	17/12/2010	COHAB-SP
Rua Asdrubal do Nascimento, 268 - SANDE II	34	2.047,00	1.991.669,59	Adquirido em 12/2010	14/02/2013	COHAB-SP
Rua da Mooca 416-418-424	39	1.999,60	R\$ 4.011.627,05 (set/12)	Adjudicado	05/07/2017	FMH/FUNDURB
Av. São João, 605 - 613 - CINEASTA	50	3.572,57	4.193.482,66	Adquirido em 04/2011	20/04/2011	COHAB-SP
Av. Nove de Julho 216 - HOTEL CAMBRIDGE	121	7.923,61	6.579.298,63	Adquirido em 06/2011	03/09/2012	COHAB-SP
Rua das Palmeiras, 58 - LORD HOTEL	142	8.010,46	12.621.200,67	Adquirido em 08/2011	09/09/2011	COHAB-SP/FMH
Lord Hotel - R. Helvetia, s/nº - lotes 45 e 46	34	783,85	1.573.558,57	Adquirido em 08/2011	19/09/2011	COHAB-SP/FMH

DESAPROPRIAÇÕES EM ANDAMENTO							
PRÉDIO	UH	Área Construída	Valor da Avaliação Prévia	Valor da Avaliação Definitiva	Registro da Imissão na Posse	Fase Processual	Origem do Recurso
Ipiranga, 908 (Hotel São Lourenço)	52	2.373,16	R\$ 7.753.031,00 (janeiro/2014)	-	Expedição do mandado de registro de imissão	Acordo Homologado	FMH/FUNDURB
Av. São João, 407, 419 - ART PALÁCIO / PLAZA HOTEL	43	5.407,73	R\$ 7.184.925,23 (Acordo Homologado)	R\$ 7.184.925,23 (Acordo Homologado)	-	Acordo Homologado	PMSP
São João, 1492	18	1.500,00	R\$ 1.560.000,00 (novembro/12)	R\$ 1.560.000,00 (novembro/12)	-	Acordo Homologado	FMH/FUNDURB
Assunção, 104 - 112 - 116 - 120	65	2.541,96	Valor aceito pelos Proprietários	Acordo	-	Perícia	FMH/FUNDURB
Rua Conselheiro Carrão, 202, 206, 208	30	1.656,75	R\$ 5.138.490,40 (Dez/2012)	R\$ 3.795.487,00 (agosto/2014)	-	Acordo Homologado	FMH/FUNDURB
Rua São Francisco, 77 / 81 / 85	18	892,96	R\$ 1.341.000,00 (agosto/2015)	-	-	Acordo Homologado	FMH/FUNDURB
Prestes Maia X Brigadeiro Tobias	278	14.322,00	R\$ 20.513.787,00 (Agosto/2014)	R\$25.284.708,00 (novembro/2014)	-	Acordo Homologado	COHAB-SP



Rua Sete de Abril, 351, 353, 355, 361, 365	94	2.992,00	R\$ 8.784.512,00 (mai/2012)	R\$ 9.780.848,00 (agosto/2014)	-		
Rua José Bonifácio, 367-379-383 - SAVOY	53	2.940,10	R\$ 6.927.000,00 (fev/13)	R\$ 6.927.000,00 (fev/13)	-	SUSPENSO	-
Rua Conselheiro Furtado, 90, 96	43	2.395,00	R\$ 6.091.935,00 (maio/2013)	R\$ 6.091.935,00 (maio/2013)	-	SUSPENSO	-
Praça da Bandeira, 31, 39, 47	41	2.128,00	R\$ 4.704.838,00 (set/12)	R\$ 4.704.838,00 (set/12)	-	SUSPENSO	-
Rua Aurora, 519	34	2.082,00	R\$ 5.897.309,70 (Fev/2016)	-	-	Perícia	-
Av. São João, 247-253 - SAVOY	51	3.100,00	em perícia	-	-	Perícia	-
Rua Doutor Penaforte Mendes, 30	25	1.684,00	em perícia	-	-	Perícia	-
Rua Conselheiro Nébias, 314	84	2.975,00	R\$5.572.462,74 (Jan/2015)	R\$5.572.463,00 (Jan/2015)	-	Perícia	-
Mauá, 342	118	6.214,00	R\$ 18.700.000,00 (nov/2014)	R\$23.640.000,00 (set/2015)	-	Perícia	COHAB-SP

Ainda que os edifícios eventualmente desapropriados e em desapropriação já apresentem nova destinação, como vinculação ao Programa Federal Minha Casa Minha Vida, em especial no âmbito do Entidades – Recursos FDS, ou vinculação ao Programa Locação Social, o que decorre da constante alteração das políticas habitacionais no decorrer dos anos, não deixaram de atender à grande intenção do Programa Renova Centro, qual seja, a de proceder à requalificação do Centro de São Paulo com o concomitante atendimento habitacional.

Vale destacar, reforçanco o quanto já defendido no princípio desta peça recursal, a prerrogativa que esta Companhia tem de, no âmbito de tais procedimentos expropriatórios, manejar os recursos orçamentários, tais como os provenientes do Fundo Municipal de Habitação, FUNDURB e FMSAI, sem as amarras do regime de precatório, dando assim agilidade necessária a obtenção do imóvel.

Outrossim, também indo ao encontro da necessidade da Administração Pública Municipal em buscar diversas alternativas ao déficit existente, esta Companhia não cessou os estudos com vistas a obtenção de novas formas de produção de unidades habitacionais, o que demonstra sua dinâmica na concretização de seu fim institucional.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

E nessa tarefa, vislumbrou-se a possibilidade de, junto à iniciativa privada, buscar-se novas parcerias, até de forma a garantir um resultado mais ágil, visto a liberdade com a qual operam os entes privados, somado ao menor dispêndio de recursos públicos e comprometimento do orçamento municipal, em atendimento ao princípio da economicidade.

Assim, realizou esta COHAB-SP estudos que culminaram no cadastramento e seleção de edifícios localizados na Região Central da Cidade de São Paulo, que pudessem ser utilizados, em parte ou na sua totalidade, para fins residenciais, visando à aquisição ou locação de parte das unidades habitacionais que os integram, classificadas de interesse social, para viabilizar o atendimento da demanda inscrita nesta Companhia.

Ainda neste cenário, outras soluções foram vislumbradas, a exemplo do Procedimento de Manifestação de Interesse - Cônego Vicente Marino/Barra Funda, uma iniciativa inovadora junto à iniciativa privada.

O Programa Imobiliária Social constituiu outra alternativa para a redução do déficit habitacional, também sem dispêndio de recursos públicos, implantado em meados de 2009, por meio do qual, através de parcerias realizadas com empresas privadas, previamente credenciadas, estas realizavam a edificação das unidades habitacionais, competindo à Companhia divulgar junto a sua demanda cadastrada os empreendimentos residenciais compatíveis com a renda, localização, dentre outros fatores, sem nenhuma interferência na negociação entre o empreendedor e o cadastrado.

No âmbito de tal programa, foram disponibilizadas 1.239 (hum mil, duzentos e trinta e nove) unidades em 2009, 2.273 (duas mil, duzentas e setenta e três) unidades em 2010, 975 (novecentos e setenta e cinco) unidades habitacionais em 2011, perfazendo 4.487 (quatro mil, quatrocentos e oitenta e sete) unidades no total.

(D.3) DOS PROGRAMAS SOCIAIS

Merece ênfase a importância desta Companhia, na qualidade de órgão operador do Fundo Municipal de Habitação, no âmbito do Programa Parceria Social, que constitui um programa de apoio socioeconômico às políticas municipais de habitação e de Assistência e Desenvolvimento Social, podendo ou não estar associado a outro programa de ordem habitacional ou de assistência social.

Por meio do mesmo, é concedido subsídio, por período determinado, de forma a viabilizar o acesso a moradias autônomas ou coletivas de pessoas em situação de rua atendidas na rede de proteção social especial, com prioridade aos idosos com atividade remunerada, com aposentadoria ou benefício de prestação continuada; às mulheres com filhos



em situação de rua e/ou vítimas de violência com atividade remunerada, atendidas na rede de proteção especial conveniada com SMADS e cujos filhos estejam abrigados ou em vias de abrigamento na rede de proteção especial de SMADS; às famílias em áreas desapropriadas pela Prefeitura do Município de São Paulo; aos moradores em áreas de risco; às pessoas em alojamentos provisórios de SEHAB ou da COHAB-SP; e às pessoas portadoras de deficiência.

Assim, no período em questão, esta Companhia, no âmbito do Programa Parceria Social, procedeu ao atendimento de mais de 13.000 (treze mil) beneficiários.

Já no âmbito do Programa Locação Social, em que a Companhia também desempenha a função de órgão operador do FMH, gerenciando os respectivos créditos, é importante destacar as obras de manutenção e reforma realizadas nos Empreendimentos "Olarias" e "Parque do Gato", com atendimento de 623 (seiscentos e vinte e três) famílias.

É necessário apontar que aproximadamente 1.000 (mil) famílias são atendidas nos empreendimentos Vila dos Idosos (145 UH), Senador Feijó (45 UH), Olarias (137 UH), Parque do Gato (486 UH), Asdrúbal do Nascimento (40 UH) e Palacete dos Artistas (50 UH), todos vinculados ao Programa Locação Social.

De se ressaltar o sucesso dos empreendimentos Vila dos Idosos e Palacete dos Artistas, inovadores no conceito de atendimento a público específico, já que voltados para idosos que já não contam mais com a possibilidade de aquisição de moradia por meio de financiamento, sucesso esse que vem sendo reconhecido na mídia e em outras esferas, inclusive no âmbito do Ministério Público do Estado de São Paulo, que, por meio do seu Centro de Apoio Operacional à Execução – CAEX – reconheceu tecnicamente o sucesso da execução do empreendimento, constatando, ainda, a satisfação das famílias residentes.

(D.4) DA INFORMATIZAÇÃO

E como se viu, a Companhia tem acompanhado a evolução tecnológica, tendo implantado, no âmbito do atendimento aos munícipes, sistema totalmente informatizado de cadastramento, gerando a multiplicação do número de interessados, face a existência de uma ferramenta facilitadora, que dispensa a locomoção por longas distâncias. Atualmente, a Companhia possui mais de 1.000.000 (um milhão) de cadastrados, inseridos em uma sistema totalmente informatizado, sem qualquer interferência manual, que garante total transparência à seleção da demanda para as novas unidades habitacionais e as decorrentes de recomercialização.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Folha nº 24 do processo
nº 37.06 de 2017
KARDEC IZIDÓRIO ANDRADE
RF. 101.080-5GP.12

Beatriz Vendramini Mendes
Assessora de Gerência
GJADM/COHAB-SP

fls. 44

Folha nº 26 do Proc
Nº 37.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.080-5GP.12

Importante destacar que o cadastro, semelhante ao Portal da Transparência, também foi objeto de reportagem televisiva, consoante link abaixo:

<https://oglobo.globo.com/economia/imoveis/cadastro-da-cohab-ia-tem-500-mil-inscritos-3117229>

- **Portal de Serviços Online**

- o Criado para tornar mais rápido e fácil o atendimento, auxiliando a resolver dúvidas e necessidades.
- o Por meio de tal programa, é feita a solicitação pela internet, com a geração de senha própria, correspondente ao número de solicitação. O munícipe também tem informações acerca dos documentos que devem ser providenciados e entregues na Central da Habitação da Cidade de São Paulo.

- **Site Informações e acompanhamento de Regularização Fundiária**

- o Criado para atualizar a população acerca do andamento do processo de regularização dos imóveis e áreas.
- o Por meio do mesmo, podem ser visualizadas tanto áreas quanto imóveis em processo de regularização, por meio de Geomapas, sendo possível acompanhar o status de cada etapa e obter orientações acerca do procedimento de lavratura de escrituras.

- **Programa 7G**

- o Criado para comercialização de lotes em Cidade Tiradentes / Santa Etelvina

- **Programa 1000 acordo via internet**

- o Criado para tratamento da recuperação de créditos, objetivando a redução da inadimplência e a regularização das ocupações, com mais de 17.200 adesões

- **Habita Sampa – SEHAB**

- o A Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) criou no ano de 2006 o Sistema Municipal de Informações Habitacionais, denominado Habisp e posteriormente Habitasampa, com o objetivo de melhorar seus processos de trabalho e ao mesmo tempo potencializar sua política de disseminação e transparência de informações. Por meio do sistema são realizados e mantidos todos os cadastros de demanda, emissão de títulos e termos de regularização fundiária, emissão de ordens de pagamento de benefício, emissão de cartão





COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

de pagamento de benefício, geração de arquivo de remessa ao banco, gestão das bases cartográficas da Secretaria de Habitação, monitoramento da provisão habitacional, sistematização das informações dos decretos de interesse social (DIS) e dos decretos de utilidade pública (DUP), entre outras ações. Atualmente quem gerencia/administra e implementa novas soluções deste processo são funcionários da COHAB-SP no que diz respeito ao desenvolvimento de sistemas.

E a implementação de novas ferramentas, de forma a melhor informatizar os processos e procedimentos desta Companhia, não cessou por aí.

Em 2013, o conjunto de dados e servidores foram migrados para um Data Center da Empresa Municipal de Processamento de Dados do Município – PRODAM, assegurando a segurança e pronta recuperação das informações estratégicas e operacionais da COHAB-SP. No mesmo ano, criou-se a Comissão de Melhoria e Mapeamento de Processos, com o objetivo de identificar, melhorar e otimizar as atividades operacionais da Companhia, bem como foram adquiridos 86 (oitenta e seis) computadores, a fim de modernizar o parque de equipamentos de informática da Companhia, sem que houvesse qualquer dispêndio de recursos, considerando a utilização do prêmio do seguro.

Já em 2014, foram integrados os sistemas de Cadastro de Demanda e Habisp Plus, de forma a possibilitar a unificação das informações sobre os atendimentos realizados no município de São Paulo.

No âmbito desta Companhia, implantou-se o Sistema de Controle de Prazos e Contratos, com foco especialmente nas Diretorias Administrativa e Técnica.

Em 2015, podemos destacar a atualização dos sistemas de gestão financeira para atender as demandas de pagamentos eletrônicos, o suporte às operações do Sistema de Gestão de Recursos Humanos, contemplando a folha de Pagamento e Ponto Eletrônico. Também adequou-se o Sistema de Gestão de Cadastro de Demanda Habitacional de acordo com as normas vigentes.

Foram otimizados, também, os equipamentos de informática, de modo a modernizar e assegurar a melhor qualidade a custos mais baixos.

Implantou-se, no âmbito da manutenção do Sistema de Informações de Habitação Social do Município de São Paulo, o Sistema de Pagamento de Benefícios por Cartão Magnético, bem como procedeu-se à troca da plataforma de mapas, tornando mais atualizada e



simplificada a consulta, com a atualização também do sistema de cadastro, garantindo mais assertividade no momento de atendimento.

Por fim, no ano de 2016, enfatizamos a integração do Sistema de Gestão Financeira (Despesas do pronto pagamento) com o Controle de Ações Judiciais, permitindo que as despesas correspondentes a custas processuais fossem vinculadas a seus respectivos processo, garantindo melhor controle dos recursos.

Atualizou-se, também, o Sistema de Gestão Contábil, de forma a atender as seguintes demandas: reprocessamento dos períodos de 2012 a 2015, para adequação das Subvenções Econômicas; SPED – Sistema Público de Escrituração Digital instituído pela RFB – Receita Federal do Brasil; ECF – Escrituração Contábil e Fiscal; e EFD – Escrituração Fiscal Digital.

(D.5) DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Neste particular, não se pode deixar de mencionar o número de unidades habitacionais regularizadas ao longo desses últimos anos, tanto no âmbito desta Companhia, como no âmbito do Fundo Municipal de Habitação, que possibilitaram a comercialização definitiva das unidades e a outorga da escritura, momento esse único na vida daquele que sempre sonhou e lutou pela aquisição de sua casa própria.

Com efeito, do período compreendido entre 2009 e 2012, esta Companhia foi responsável pela regularização de 19.675 (dezenove mil, seiscentos e setenta e cinco) unidades habitacionais, das quais podemos destacar os seguintes empreendimentos habitacionais:

- *Empreendimento Habitacional Jardim da Conquista/Carraõzinho* – a Companhia promoveu a regularização urbanística e registraria do empreendimento em questão, integrante de seu patrimônio imobiliário, mas ocupado e parcelado de formado irregular ao longo dos anos. Foram assim executadas obras de infraestrutura, que beneficiariam aproximadamente 30.000 (trinta mil) moradores.

- *Empreendimento Habitacional FUNAPS C.H. Lapena* – a regularização de referido empreendimento constituía objeto de Ação Civil Pública promovida em face da Municipalidade, em trâmite perante a Vara da Fazenda Pública, onde restou fixado prazo para a regularização e registro do empreendimento, com fixação de multa diária de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). A Companhia obteve em 2010 o Auto de Regularização do Parcelamento, e em 2011, o Auto de Regularização para as construções, de forma a possibilitar o seu registro junto ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, cessando assim o ônus da multa diária para a Municipalidade de São Paulo

**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO**

- Empreendimento PROVER C.H. Garagem – referida empreendimento constitui objeto de instrumento contratual formalizado entre a Secretaria Municipal de Habitação e esta Companhia, de forma a possibilitar a regularização técnica e registraria. Em 2012, após longa batalha para obtenção de isenção do ITCMD, esta Companhia procedeu o registro da doação da área junto ao Cartório de Registro de Imóveis, possibilitando assim em 2013 a anuência do mesmo registro para averbação dos 07 (sete) condomínios que compõem o empreendimento.

No mesmo período, é importante destacar que esta Companhia, diretamente ou através do competente Tabelionato, outorgou 9.241 (nove mil, duzentas e quarenta e uma) escrituras de compra e venda, possibilitando aos mutuários a obtenção do título definitivo de sua casa própria.

E as medidas administrativas voltadas à continuidade das regularizações fundiárias não cessou, tendo continuidade no período subsequente até os dias atuais, sendo que do período compreendido entre 2013 até agora, foram regularizadas 15.271 (quinze mil, duzentos e setenta e uma) unidades.

Destacamos, inclusive, o trabalho em parceria executado com a Secretaria Municipal de Habitação, através de sua Coordenadoria de Regularização Fundiária, na elaboração de editais licitatórios, objetivando a contratação de serviços técnicos profissionais especializados para as atividades de regularização fundiária, engenharia e social, com a publicação de 5 (cinco) editais destinados a 58 (cinquenta e oito) empreendimentos, que correspondem aproximadamente a 20.000 (vinte mil) unidades habitacionais, e 21 editais destinados a parcelamentos, representativos de 10.302 (dez mil, trezentos e duas) unidades habitacionais.

E ainda no que tange à regularização e atentando-se ao voto divergente do Sr. Conselheiro Mauricio Farias, não se pode olvidar dos empreendimentos implantados pela Municipalidade com recursos do âmbito do FUNAPS, objeto da Lei Municipal nº 11.632/94, que assim dispôs:

"Art. 20. Fica extinto o Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal – FUNAPS, passando os seus ativos e passivos financeiros para o Fundo Municipal de Habitação, mediante balanço de encerramento de suas contas.

§ 1º - A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP sucederá o Fundo de Atendimento à



População Moradora em Habitação Subnormal – FUNAPS na administração de empreendimentos produzidos ou em produção com os seus recursos, respeitadas as características, direitos ou obrigações fixadas nas respectivas operações.

§ 2º - O Poder Executivo inventariará o patrimônio imobiliário vinculados a operações com recursos do Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal – FUNAPS, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de promulgação desta lei, ao fim dos quais remeterá ao Poder Legislativo os projetos necessários para a regulamentação das transferências dos títulos de domínio para a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP ou para os beneficiários finais."

E nesse âmbito, compreendendo o período de 2009 até os dias atuais, já foram transferidos a esta Companhia 09 (nove) empreendimentos habitacionais implantados com recursos do FUNAPS. No mesmo período, foram regularizadas 6.292 (seis mil, duzentos e noventa e duas) unidades habitacionais, integrantes de 67 (sessenta e sete) empreendimentos, todos vinculados ao FUNAPS, procedimento esse nunca concluído pelo Município de São Paulo, anterior proprietária das áreas, face a ausência de personalidade jurídica do FUNAPS.

(D.6) DAS COMERCIALIZAÇÕES

E de tais números, seguimos com as comercializações realizadas ao longo desses anos, que adotaram um instrumento atual, de forma a dar maior garantia ao crédito de financiamento concedido e agilidade na cobrança, qual seja, o instrumento de compra e venda com pacto adjeto de sua alienação fiduciária em garantia.

Nota-se que o sucesso na adoção de tal instrumento, tanto na comercialização, quanto nos programas de renegociação de débitos de sua carteira imobiliária, levou o Conselho Municipal de Habitação a adotá-lo também nas comercializações das unidades habitacionais vinculadas ao Fundo Municipal de Habitação, consoante se verifica pelo Decreto Municipal nº 44.594/04, com as alterações levadas a efeito pelo Decreto Municipal nº 46.608/07, e pela Resolução CMH nº 32/06.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Destaca-se, assim, as comercializações levadas a efeito por esta Companhia, no período compreendido entre 2009 e 2012, dando ênfase aos empreendimentos vinculados ao Fundo Municipal de Habitação:

CONJUNTO HABITACIONAL	TIPO	QUANTIDADE	ASSINATURA DO CONTRATO	TOTAL DE U. H. COMERCIALIZADAS
PARQUE EUROPA I - (CDHU)	APTO MÉDIO	680	05/2009	680
SANTA ETELVINA 1/VI-A (CDHU)	APTO MÉDIO	200	10/2009	200
ERNESTO CHE GUEVARA (FMH)	APTO MÉDIO	120	11/2009	120
MENDONÇA JÚNIOR (CDHU)	APTO MÉDIO	200	12/2009	200
RESIDENCIAL CITY JARAGUA (FMH)	SOBRADO	180	05/2010	180
BARRO BRANCO II (CDHU)	APTO MÉDIO	260	09/2010	260
JARDIM CELESTE II - MUTIRÃO (FMH)	SOBRADO	200	a partir de 12/2010	200
MADRE DE DEUS - MUTIRÃO (FMH)	APARTAMENTO	45	08/2011	45
ESTRELA GUIA (FMH)	SOBRADO	100	a partir de 09/2011	100
APUANÃ - MUTIRÃO (FMH)	CASAS e APTO MÉDIO	802	a partir de 02/2012	712
VILA BELA - MUTIRÃO (FMH)	SOBRADO	68	a partir de 02/2012	68
ADVENTISTA II	CASA	65	02/2012	65
JARDIM BELA VISTA (FMH)	APTO MÉDIO	160	a partir de 03/2012	160
ALTO DO RIVIERA - MUTIRÃO (FMH)	SOBRADO	27	a partir de 05/2012	27



LAPENA - MUTIRÃO (FMH)	CASA	48	a partir de 08/2012	
	APTO MÉDIO	160	a partir de 08/2012	147
RINCÃO (FMH)	APTO MÉDIO	306	a partir de 09/2012	252
INÁCIO MONTEIRO - SEAC / PRÓ-FAVELAS	LOTE	521	a partir de 09/2012	339

No anos seguintes, de 2013 a 2017, foram comercializadas 6.364 (seis mil, trezentos e sessenta e quatro) unidades habitacionais, das quais 1.109 (hum mil cento e nove) somente neste ano corrente.

(D.7) DA REDUÇÃO DA INADIMPLÊNCIA

E não se pode olvidar do pioneirismo desta Companhia na implantação do Programa de Recuperação de Créditos, denominado Programa 1000, que a partir de 2009 adotou nova "cara", com a utilização da internet como ferramenta para adesão dos mutuários interessados, sem deixar de atender seu intento de proceder à renegociação dos débitos no sentido de proporcionar uma melhor adequação à capacidade de pagamento dos mutuários.

Com efeito, diversas iniciativas contribuíram para melhoria e continuidade do Programa de Recuperação de Crédito da Companhia – P1000, mantendo-se o foco nas renegociações que procuram a maior adequação possível à capacidade de pagamento dos mutuários. Sinal disso foi o crescimento de 18% do número de inadimplentes do exercício de 2009 para 2010 (20.444 em dezembro/09 para 24.174 em dezembro/10).

Sob outra ótica - a dos inadimplentes - houve uma significativa queda no índice de inadimplência no exercício de 2010, alcançando o patamar de 50% (contra 60% em 2009 e 77% em 2008), o que evidencia a tendência positiva de recuperação dos pagamentos e o sucesso do programa.

É importante frisar que em 2009 foi implantado o Programa 1000 nos Empreendimentos situados no Complexo Cidade Tiradentes. Já em 2010, a COHAB implantou o mesmo Programa nos empreendimentos do segmento Renda Média, e a partir de janeiro de 2011 estendeu o mesmo Programa para os demais empreendimentos, sob a denominação de "Renda Pop".



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Assim, foram disponibilizadas cerca de 33.000 (trinta e três mil) unidades habitacionais para adesão ao Programa 1.000, sendo que até o final do exercício de 2011 já haviam sido registradas 13.385 (treze mil, trezentos e oitenta e cinco) adesões acumuladas deste o exercício de 2009.

Como resultado, verificou-se nova redução de 17% (dezessete por cento) das unidades inadimplentes no ano de 2011 (24.267 em 31/12/2010, e 20.231 em 31/12/2011).

Da mesma forma, convencionando-se como inadimplentes os contratos com atraso igual ou superior a 3 (três) parcelas, verifica-se mais uma queda no índice da inadimplência, que terminou o exercício de 2011 no patamar de 47%.

No exercício de 2012, é importante frisar que ocorreram 309 (trezentos e nove) liquidações antecipadas e 137 sinistros totais, contribuindo para a melhora do índice de inadimplência da carteira. Foram viabilizadas, assim, mais de 3.077 escrituras definitivas aos mutuários, com a emissão dos respectivos termos de quitação.

O combate da inadimplência, nos anos subsequentes, não sofreu nenhuma interrupção, mas sim foi reforçado, destacando-se, no ano de 2013, o aumento significativo das liquidações antecipadas, com a regularização de 928 (novecentos e vinte e oito contratos) e 191 (cento e noventa e um) sinistros totais. Neste condão, foram viabilizadas mais de 2.770 (duas mil, setecentos e setenta) escrituras definitivas aos mutuários, com a emissão dos respectivos termos de quitação.

Destaca-se, também nesse ano de 2013, a formalização de Contrato de Cooperação Técnica com a Empresa EMGEA, responsável por todo o processo de cobrança da CAIXA, de forma a nos subsidiar em outras alternativas com vistas à ampliação/intensificação da cobrança, tanto pela via administrativa, quanto judicial.

As liquidações antecipadas tiveram prosseguimento em 2014, representando o valor financeiro de R\$ 13.032.683,93 (treze milhões, trinta e dois mil, seiscentos e oitenta e três, e noventa e três centavos).

Nota-se que esta Companhia, não obstante dispor de um Programa de Recuperação de Créditos inovador, nunca deixou de intensificar e modernizar seus procedimentos de cobrança, de forma a reduzir ainda mais a inadimplência. A exemplo, a alteração da rotina de liquidação antecipada da dívida no ano de 2016, possibilitou o atendimento concomitante do cliente junto à Central de Habitação e o ingresso de recursos,



levando a alcançar o montante de R\$ 4.162.100,03 (quatro milhões, cento e sessenta e dois mil, cem reais e três centavos), só naquele ano.

Foram atendidos e formalizados 1.244 (hum mil duzentos e quarenta e quatro) contratos entre P1000, transferências e recomercializações, e emitidos 3.630 (três mil, seiscentos e trinta) termos de Quitação.

Necessário enfatizarmos os mutirões de atendimento e renegociação que vêm sendo realizados diretamente nos empreendimentos, que representam os seguintes números:

- ✓ 1.300 unidades habitacionais convocadas para liquidação;
- ✓ 1.422 unidades habitacionais convocadas para negociação de parcelas atrasadas;
- ✓ 5.486 unidades habitacionais convocadas adesão ao Programa 1000;
- ✓ 3.090 unidades habitacionais convocadas para entrega de documentos (objetivando a formalização de contratos de Alienação Fiduciária);
- ✓ 1.033 atendimentos em conjuntos habitacionais para renegociação do financiamento, totalizando 12.331 atendimentos, com o comparecimento aproximado de 3.716 (30,14%) mutuários/ocupantes, sendo que 2.100 (56,52%) mutuários/ocupantes aceitaram a proposta.

Também foi firmado convênio com o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para a utilização do CEJUSC - Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania, tendo esta Companhia solidificado sua atuação em dois principais postos, quais sejam CEJUSC/ITAQUERA-GUAIANAZES e CEJUSC/MUNICIPAL. Neste âmbito, foram convocadas mais de 1.800 (hum mil e oitocentas) pessoas e realizados 950 (novecentos e cinquenta) acordos/conciliações.

Todas essas medidas, adotadas ao longo desses anos, refletem o índice decrescente de inadimplência bem destacado no quadro abaixo, que indica a excelente gestão que vem sendo realizada pela Companhia na carteira imobiliária:

Meses	Em cobrança	Em dia	Atraso	Atraso (%)
	QTDE(A)			
30/07/2008	54.310	7.020	47.290	87,07%
30/08/2008	53.179	6.899	46.280	87,03%
30/09/2008	53.134	7.099	46.035	86,64%
30/10/2008	51.165	7.517	43.648	85,31%
30/11/2008	52.672	7.134	45.538	86,46%
30/12/2008	52.510	10.891	41.619	79,26%
30/01/2009	52.600	11.201	41.399	78,71%



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

28/02/2009	52.489	11.561	40.928	77,97%
30/03/2009	52.488	17.190	35.298	67,25%
30/04/2009	52.484	16.959	35.525	67,69%
30/05/2009	52.422	16.986	35.436	67,60%
30/06/2009	52.309	17.277	35.032	66,97%
31/07/2009	52.085	17.542	34.543	66,32%
31/08/2009	51.743	17.168	34.575	66,82%
30/09/2009	51.579	17.492	34.087	66,09%
31/10/2009	51.412	17.309	34.103	66,33%
30/11/2009	51.029	17.785	33.244	65,15%
31/12/2009	50.712	20.755	29.957	59,07%
31/01/2010	50.438	22.225	28.213	55,94%
28/02/2010	49.894	22.827	27.067	54,25%
31/03/2010	49.651	23.584	26.067	52,50%
30/04/2010	49.457	24.203	25.254	51,06%
31/05/2010	49.269	24.931	24.338	49,40%
30/06/2010	49.083	23.334	25.749	52,46%
31/07/2010	48.970	23.323	25.647	52,37%
31/08/2010	48.867	23.191	25.676	52,54%
30/09/2010	48.595	23.265	25.330	52,12%
31/10/2010	48.500	23.568	24.932	51,41%
30/11/2010	48.518	23.124	25.394	52,34%
31/12/2010	48.431	24.174	24.257	50,09%
31/01/2011	48.346	23.811	24.535	50,75%
28/02/2011	48.280	23.130	25.150	52,09%
31/03/2011	48.081	22.959	25.122	52,25%
30/04/2011	47.972	23.361	24.611	51,30%
31/05/2011	47.836	25.037	22.799	47,66%
30/06/2011	47.771	25.039	22.732	47,59%
31/07/2011	47.605	24.944	22.661	47,60%
31/08/2011	47.449	25.545	21.904	46,16%
30/09/2011	44.182	22.738	21.444	48,54%
30/11/2012	43.034	21.300	21.734	50,50%
31/12/2012	42.989	21.261	21.728	50,54%
31/01/2013	46.488	23.502	22.986	49,45%
28/02/2013	46.350	23.226	23.124	49,89%
31/03/2013	46.141	23.062	23.079	50,02%
30/04/2013	46.012	22.998	23.014	50,02%
31/05/2013	34.908	18.270	16.638	47,66%
30/06/2013	34.981	16.680	18.301	52,32%
31/07/2013	34.681	16.795	17.886	51,57%
31/08/2013	34.522	16.695	17.827	51,64%
30/09/2013	34.379	16.586	17.793	51,76%
31/10/2013	34.217	16.500	17.717	51,78%
30/11/2013	34.099	16.325	17.774	52,12%
31/12/2013	34.144	16.816	17.328	50,75%
31/01/2014	33.997	16.175	17.822	52,42%
28/02/2014	33.911	16.099	17.812	52,53%
31/03/2014	33.845	16.101	17.744	52,43%



30/04/2014	33.768	15.839	17.929	53,09%
31/05/2014	33.677	15.796	17.881	53,10%
30/06/2014	33.391	15.474	17.917	53,66%
31/07/2014	33.156	15.213	17.943	54,12%
31/08/2014	32.844	14.808	18.036	54,91%
30/09/2014	32.515	14.624	17.891	55,02%
31/10/2014	32.399	14.571	17.828	55,03%
30/11/2014	32.272	14.494	17.778	55,09%
31/12/2014	34.080	16.167	17.913	52,56%
31/01/2015	31.384	13.950	17.434	55,55%
28/02/2015	31.327	13.539	17.788	56,78%
31/03/2015	31.191	13.530	17.661	56,62%
30/04/2015	31.094	13.485	17.609	56,63%
31/05/2015	31.042	13.511	17.531	56,48%
30/06/2015	30.865	13.341	17.524	56,78%
31/07/2015	30.767	13.238	17.529	56,97%
31/08/2015	30.639	13.099	17.540	57,25%
30/09/2015	30.553	13.049	17.504	57,29%
31/10/2015	30.457	12.900	17.557	57,65%
30/11/2015	30.359	12.806	17.553	57,82%
31/12/2015	30.308	12.776	17.532	57,85%
31/01/2016	30.131	12.581	17.550	58,25%
29/02/2016	30.150	12.590	17.560	58,24%
31/03/2016	31.997	14.479	17.518	54,75%
30/04/2016	31.848	14.017	17.831	55,99%
31/05/2016	30.977	12.584	18.393	59,38%
30/06/2016	1	1	-	0,00%
31/07/2016	1	1	-	0,00%
31/08/2016	1	1	-	0,00%
30/09/2016	1	1	-	0,00%
31/10/2016	1	1	-	0,00%
30/11/2016	1	1	-	0,00%
31/12/2016	30.285	12.363	17.922	59,18%
31/01/2017	30.045	12.120	17.925	59,66%
28/02/2017	29.854	11.970	17.884	59,90%
31/03/2017	29.887	12.043	17.844	59,70%
30/04/2017	29.849	12.024	17.825	59,72%
31/05/2017	40.272	17.416	22.856	56,75%

Folha nº 31 do Proc.
Nº 37.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101/086-SGP.12

(D.8) DOS CRÉDITOS RECEBIDOS POR ESTA COMPANHIA

Ponto importantíssimo a ser destacado em relação aos exercícios de 2009 e 2012, são os créditos auferidos por esta Companhia, em especial os decorrentes do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, e que parece não ter sido levado em consideração por esse Egrégio Tribunal de Contas ao exarar a determinação ora impugnada.

**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO**

Com efeito, a equipe técnica desta Companhia envidou todos os esforços necessários com vistas a habilitar os créditos junto ao FCVS, focando na análise dos contratos homologados, na liberação dos termos de quitação e na outorga de escrituras, com o encaminhamento dos competentes recursos na hipótese dos contratos que tiveram sua cobertura negada, gerando para a Companhia os seguintes montantes:

- *Exercício de 2009 - foram novados 18.000 créditos, possibilitando a amortização de R\$ 475 milhões na dívida dos contratos de empréstimos e liquidação do débito da contribuição trimestral. Também foram pré-novados 19.790, no valor de R\$ 423 milhões, com expectativa de recebimento em 2010. Além dos créditos novados, 83.000 mil contratos, que representam em torno de R\$ 1,5 bilhão, foram habilitados junto ao FCVS, sendo que 58.000 contratos (equivalentes a R\$ 1,2 bilhão) foram homologados, e 21.000 (vinte e um mil) contratos, equivalentes a R\$ 241 milhões, encontravam-se nos diversos estágios que antecedem a fase de pré-novação.*

- *Exercício de 2010 - a COHAB-SP habilitou junto ao FCVS 78.737 (setenta e oito mil setecentos e trinta e sete) contratos, equivalentes a R\$ 1.562.046.797,00 (hum bilhão quinhentos e sessenta e dois milhões, quarenta e seis mil e setecentos e noventa e sete reais) para o recebimento dos respectivos Títulos CVS. Deste universo 58.273 (cinquenta e oito mil duzentos e setenta e três) contratos, equivalentes a R\$1.327.038.758,00 (hum bilhão trezentos e vinte e sete milhões, trinta e oito mil e setecentos e cinquenta e oito reais) foram homologados e 20.464 (vinte mil e quatrocentos e sessenta e quatro) contratos, equivalentes a R\$ 235.008.038,00 (duzentos e trinta e cinco milhões, oito mil e trinta e oito reais) encontravam-se nos diversos estágios do processo que antecede a fase de pré-novação. Os casos não habilitados, que representavam 4.218 (quatro mil duzentos e dezoito) contratos, equivalentes a R\$ 44.651.710,00 (quarenta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e um mil e setecentos e dez reais), continuaram sendo trabalhados no processo interno de qualificação.*

- *Exercício de 2011 - a COHAB-SP habilitou no FCVS 78.869 (setenta e oito mil oitocentos e sessenta e nove) contratos, equivalentes a R\$ 1.630.409.924,00 (hum bilhão, seiscentos e trinta milhões, quatrocentos e nove mil e novecentos e vinte e quatro reais). Deste universo, 58.308 (cinquenta e oito mil trezentos e oito) contratos, equivalentes a R\$ 1.384.939.492,00 (hum bilhão, trezentos e oitenta e quatro milhões, novecentos e trinta e nove mil e quatrocentos e noventa e dois reais) foram homologados e 20.561 (vinte mil e quinhentos e sessenta e um) contratos, equivalentes a R\$ 245.470.432,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões, quatrocentos e setenta mil e quatrocentos e trinta e dois reais) encontravam-se nos diversos estágios do processo que antecedem a fase de pré-novação.*





COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Folha nº 30 do processo
nº 37-06 de 2017
KARDEC IZIDÓRIO DE ANDRADE
RF. 01

Beatriz Vendramini Mendes
Assessora de Gerência
GJADM/COHAB-SP

Folha nº 32 do Proc.
nº 37-06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 086-8GP.12

- Exercício de 2012 – em 2012, 78.946 contratos foram habilitados junto ao FCVS para o recebimento dos respectivos Títulos CVS, equivalentes a R\$ 1.688.223.403,00 (um bilhão seiscentos e oitenta e oito milhões, duzentos e vinte e três mil e quatrocentos e vinte e três reais).

- Exercício de 2013 - encerrou-se o exercício de 2013 com 83.037 contratos habilitados junto ao FCVS para o recebimento dos respectivos Títulos CVS, equivalentes a R\$ 1.791.889.951,00 (um bilhão, setecentos e noventa e um milhões, oitocentos e oitenta e nove mil e novecentos e cinquenta e um reais).

- Exercício de 2014 - 82.829 contratos foram habilitados junto ao FCVS para o recebimento dos respectivos Títulos CVS, equivalentes a R\$ 1.862.981.275,00 (um bilhão, oitocentos e sessenta e dois milhões, novecentos e oitenta e um mil e duzentos e setenta e cinco reais).

- Exercício de 2015 – já neste exercício de 2015, foram habilitados 81.494 contratos junto ao FCVS para o recebimento dos respectivos Títulos CVS, equivalentes a R\$ 1.940.168.876,00 (um bilhão, novecentos e quarenta milhões, cento e sessenta e oito mil, oitocentos e setenta e seis reais).

- Exercício de 2016 – dando continuidade, encerrou-se o exercício de 2016 com 83.708 contratos habilitados junto ao FCVS para o recebimento dos respectivos Títulos CVS, equivalentes a R\$ 2.062.504.755,61 (dois bilhões, sessenta e dois milhões, quinhentos e quatro mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e um centavos).

Importante que remanesceram três lotes de contratos em situação de Pré-Novação, envolvendo 26.048 créditos do universo dos contratos homologados, no valor de R\$ 944.538.487,36 (novecentos e quarenta e quatro milhões, quinhentos e trinta e oito mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e trinta e seis centavos), cujos lotes foram assinados no mês de março deste ano de 2017.

E ainda no que tange aos créditos auferidos por esta Companhia, importante destaque merece a desapropriação amigável levada a efeito pela Prefeitura do Município de São Paulo, para expropriação das áreas de propriedade desta Companhia localizada na gleba denominada Itaquera ID, objetivando a implantação do Fórum de Itaquera e do polo Institucional, que ensejou o recebimento de indenização no valor de R\$ 14.767.811,27 (quatorze milhões, setecentos e sessenta e sete mil, oitocentos e onze reais e vinte e sete centavos), pagos em duas parcelas, nos exercícios de 2010 e 2011.





COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Também merece destaque o plano de desmobilização de ativos que vem sendo desenvolvido por esta Companhia, dando ênfase às áreas utilizadas gratuitamente por outros órgãos da Municipalidade, que serão transferidas aos respectivos entes, eis que já afetadas ao uso público, fazendo-se necessário o devido acerto patrimonial, que representará a esta Companhia o crédito de R\$ 227.145.767,91 (duzentos e vinte e sete milhões, cento e quarenta e cinco mil, setecentos e sessenta e sete reais e noventa e um centavos).

Soma-se, ainda, as ações judiciais em curso, envolvendo a COHAB-SP, tanto no polo ativo quanto no polo passivo, das quais poderá resultar uma receita na ordem de R\$ 1.818.576.381,59 (um bilhão, oitocentos e dezoito milhões, quinhentos e setenta e seis mil, trezentos e oitenta e um reais e cinquenta e nove centavos). Cuidam-se, em sua maioria, de ações de indenização por apossamento administrativo, constitutivas de servidão administrativa, desapropriações, execuções de título e indenizações em geral.

CONCLUSÃO

Não se pretendeu, nesta sede, esgotar toda a matéria, cuja discussão poderia ainda preencher algumas outras tantas laudas.

Que o resultado da COHAB-SP não é suficiente ou satisfatório, isso é fato, tanto que culminou com a sua condição de dependente do Tesouro Municipal.

Mas dependência financeira não pressupõe inutilidade desta Companhia. Tanto é assim, que, em 07 de outubro de 2015, por meio do Decreto Legislativo nº 65, foi-lhe concedida a honraria, em forma de Salva de Prata, em homenagem ao seu cinquentenário de existência, ocasião em que restou reconhecido o trabalho de excelência desenvolvido ao longo dos cinquenta anos na área social, propiciando moradias dignas a milhares de famílias paulistanas, no atingimento da função social da propriedade.

A entrega da Salva de Prata foi feita em Sessão Solene da Câmara Municipal de São Paulo, no dia 26 de Novembro de 2015, ocasião em que o Presidente da Câmara discursou acerca do importante papel da Companhia para a Cidade de São Paulo, destacando que quase 10% da sua população mora em residência construída pela COHAB-SP, o que representa um milhão de habitantes beneficiados com o trabalho desempenhado pela Companhia no cumprimento de suas finalidades estatutárias.





COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

Folha nº 31 de processo nº 37-06 de 2017
SEMPRE
KARDEC LIZIDÓRIO ANDRADE
RF 1014

Beatriz Vendramini Mendes
Assessora de Gerência
GJADM/COHAB-SP

Folha nº 33 do Processo nº 37-06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF 101086-SGP.12

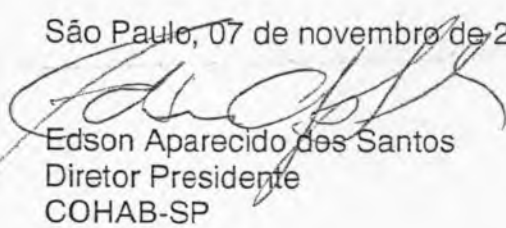
No mais, cremos ter sido esclarecido o equívoco conceitual que balizou a indicação de encerramento das atividades da empresa, com a demonstração de que COHAB-SP e SEHAB devem coexistir, cada qual com as atribuições que lhe são próprias e ditadas por lei, afastando-se, pois, a falsa ideia da sobreposição.

Ademais disso, restou demonstrado que a COHAB-SP vem inovando em suas técnicas, programas e parcerias, dando novo formato à implementação da Política Habitacional do Município de São Paulo, sem prejuízo à continuidade dos programas e projetos inovadores implementados nas gestões anteriores, desempenhando com habilidade, dedicação e expertise as suas atribuições, mormente conquanto agente operador do Fundo Municipal da Habitação, a quem empresta a sua personalidade jurídica, tudo em linha com a sua vocação institucional, que é eminentemente social.

Diante de todo o exposto, requer-se o recebimento do presente **RECURSO**, no efeito suspensivo, até de forma a não perpetuar a determinação ora impugnada e cuja concretude pode conduzir a prejuízos irreversíveis à população de São Paulo, devendo, ao final, ser provido, com a revisão e reforma parcial da decisão lançada no acórdão em tela, no que toca à determinação quanto à criação de um grupo de trabalho objetivando o estudo das medidas necessárias com vistas ao encerramento das atividades da Companhia.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 07 de novembro de 2017.


Edson Aparecido dos Santos
Diretor Presidente
COHAB-SP



À Comissão de:
SEM FEITO
 09/01/18
~~SEM FEITO~~
 Antonio Isoldi Caleari
 Supervisor - SGP. 22
 RF 11.300

Segue M juntado S, nesta data documento(s)
 o papel de Informação rubricado S sob folha(s)
 n° 34 a 207 Em 09/01/18
 Mario Sérgio Horta
 RF. 101.086 SGP-12

Segue p. 129
 158
 Beatriz Yamaguchi Mendes
 Assessora de Gerência
 GADMICOMHAB-SP



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001
Gabinete da Presidência

TID 17079253

Folha nº 39 do Proc.
Nº 37.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086 SGP.12

Ofício SSG-GAB nº 22965/2017

Processo TC nº 72.001.619.13-10

Assunto: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Balanço referente ao exercício de 2012

(Pede-se o uso dessas referências)

Documentação acompanhante: cópia digitalizadas de fls. 1180 a 1349 e versos do processo TC supra (as cópias encaminhadas não deverão retornar ao TCM)

DOCREC

757/2017

São Paulo, 24 de outubro de 2017.

Senhor Presidente

PREFERENCIAL

Dirijo-me a Vossa Excelência para encaminhar, objetivando o conhecimento do deliberado, cópia do v. Acórdão prolatado em 30/08/17 (DOC de 04/10/17 – página 100), bem como do Relatório e voto do Relator e das declarações de voto apresentadas pelos Conselheiros Edson Simões - Revisor e Maurício Faria.

Ao ensejo, renovo protestos de elevado apreço e distinta consideração.

ROBERTO BRAGUIM
Presidente

Ao
Excelentíssimo Senhor
Milton Leite
Câmara Municipal de São Paulo
Presidência
Palácio Anchieta - Vd. Jacareí, 100
Bela Vista

jcl



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 35 do Proc.
Nº 37-56 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086 SGP.12

fls. 61

Papel para informação rubricado como folha nº 02

do processo nº 15-752 de 2017 (a)

Diego Mannetto
Técnico Administrativo
RF. 11.475

**REF.: Ofício SSG-GAB nº 22965/2017 – Tribunal de Contas do
Município de São Paulo – Gabinete da Presidência**
**ASS.: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo –
Balanço referente ao exercício de 2012.**
TID : 17079253

À
SGP – Secretaria Geral Parlamentar
Senhor Secretário Geral,

Segue o presente expediente
acompanhado de cópia do v. Acórdão de que trata o processo TC
nº 72.001.619.13-10, assim como cópia digitalizada do Relatório e
voto do Relator e das declarações de voto apresentadas para
conhecimento e providências a cargo dessa Secretaria.

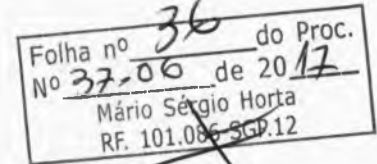
Presidência, 30 de outubro de 2017.

Paulo Cesar Tagliavini
Chefe de Gabinete
Presidência

Recb
010869
30/10/17
TID -> OK



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



Papel para informação, rubricado como folha nº 03

do processo nº 15-157 de 2017 31 / 10 / 2017

(a)

Diego Marenco
Técnico Administrativo
15.10.17

Ref.: Tribunal de Contas do Município de São Paulo
Ofício SSG-GAB 22965/2017 – Processo TC 72.001.619 13-10.
Assunto: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Balanço
referente ao exercício de 2012.
TID 17079253.

SGP-22

Senhor Supervisor:

Encaminho o expediente em referência, para que seja cadastrado e autuado
como "documento recebido – DOCREC". Após, encaminhe-se às Comissões de
Administração Pública e de Finanças e Orçamento.

São Paulo, 31 de outubro de 2017.

Raimundo Batista
Secretário Parlamentar Adjunto

A

SGP-2

Senhor Secretário:

Documento cadastrado, conforme despacho supra.
São Paulo, 31 de outubro de 2017.

Antonio Isoldi Caleari
Supervisor – SGP.22

Às Comissões de Administração Pública e de Finanças e Orçamento
São Paulo, 31 de outubro de 2017.

Carlos Eduardo de Araújo
Secretário de Apoio Legislativo – SGP.2



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 37 do Proc.
Nº 37-06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SCB12

do processo nº 15-492 de 17

Papel para informação, rubricado como folha nº 04

(a) Diego Marinetto
Técnico Administrativo
RF. 11.478

CERTIDÃO

CERTIFICO que acompanha na contra capa
deste processo CD-R contendo a versão digital do processo TC 72.001.619.13-
10.

São Paulo, 01 de novembro de 2017.

Diego Marinetto
Técnico Administrativo
RF. 11.478

Diego Marinetto
Técnico Administrativo
Equipe de Controle do Processo Legislativo – SGP.22



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1180
Proc. Nº 4.644/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

TC nº 72.000.897.10-35

TC nº 72.001.122.11-30

TC nº 72.000.886.12-80

TC nº 72.001.619.13-10

Folha nº 30 do Proc.
No 3766 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.080-SGP.12

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab/SP

Fundo Municipal de Habitação – FMH.

Relator: João Antônio

Revisor: Edson Simões

EXERCÍCIO 2009
TC 72.000.897.10-35
Relatório Cohab/SP

1 - INTRODUÇÃO

A COHAB/SP é uma Sociedade Anônima de Economia Mista, criada pela Lei Municipal nº 6.738/65, com alterações promovidas pela Lei nº 8.310/75. Seu objeto principal é o

2 - PRESTAÇÃO DE CONTAS

Conforme constata a Auditoria nos autos, a empresa encaminhou tempestivamente para julgamento suas contas relativas ao exercício de 2009, conforme estabelecido no artigo 74 do Regimento Interno deste Tribunal.

Suas Demonstrações Financeiras foram publicadas no Diário Oficial Empresarial e no Jornal da Tarde consolidadas com os valores do FMH.

As contas da COHAB/SP, consolidadas com os valores do FMH, foram examinadas e aprovadas pelo Conselho Fiscal, em 30.03.2010, e pela 49ª Assembléia Geral Ordinária, em 30.04.2010, em consonância com o previsto no artigo 132, inciso I, da Lei nº 6.404/76 e alterações.

A empresa AUDIMEC Auditores Independentes S/S apresentou as conclusões das análises das Demonstrações Contábeis da COHAB/SP, das quais destaca-se:

Em nossa opinião, as Demonstrações Contábeis acima referidas representam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB – SP, que inclui o Fundo Municipal de Habitação – FMH, em 31 de dezembro de 2009, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os seus fluxos de caixa nas operações referentes ao exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As demonstrações contábeis do exercício anterior, encerrado em 31 de dezembro de 2008, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes cujo parecer sem ressalvas firmado na forma plena, em 23 de abril de 2009, continha um parágrafo de ênfase, alusivo ao assunto mencionado na nota explicativa nº 2 daquele exercício, narrando que em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, durante

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1184
Proc. Nº 4.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
AUX. ADM. & Especialização

2008, as demonstrações financeiras referentes ao exercício anterior, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo e reapresentadas conforme previsto na Norma e Pronunciamento Contábil – NPC nº 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

3 - GESTÃO FINANCEIRA

Folha nº 29 do Proc.
Nº 37.06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-5GP.12

A Gestão Financeira da COHAB/SP foi objeto de análise da Auditoria tendo por objetivo avaliar (i) a gestão financeira, (ii) o fluxo de caixa e (iii) a tempestividade dos pagamentos.

3.1 - Disponibilidade Financeira

O saldo das disponibilidades apresentado no Fluxo de Caixa da Empresa, em 31.12.09, era de R\$ 31.100.394,89, que somados ao valor de R\$ 8.865.005,31, pertencente a terceiros (órgãos e empresas conveniadas), sob responsabilidade da COHAB/SP, totalizam R\$ 39.965.400,20.

As contas encontram-se conciliadas com os saldos bancários, com as diferenças devidamente explicadas.

3.2 - Fluxo de Caixa

O confronto entre o saldo inicial e o saldo final de caixa revela uma entrada líquida de recursos de R\$ 20.000.327,37, demonstrado a seguir.

Fluxo de Caixa Gerencial

Saldo em 31.12.08	11.100.067,52
Entradas	

Principais Contas	Valores
Recebimentos Imobiliários/Arrecadados pela COHAB-SP	37.082.337,63
Remunerações do FMH	12.947.765,38
Empréstimos – PROVER	8.606.387,59
Amortização Parcial/Total + FGTS	5.470.337,96
Vendas de Terrenos	4.580.000,00
Compensação de Créditos (Tributos)	4.024.949,16
Remunerações - Prover/Procav/Guarapiranga	3.566.681,40
Recebimentos Imobiliários Arrecadados - FMH	2.989.782,16
Permissão de Uso/FMH	1.659.308,91
Permissionários	1.518.311,40
Outras Entradas	12.594.753,08
TOTAL	95.040.614,67
Saídas	
Pagamento de Dívida (Vencida e Vincenda dos Contratos BB/CEF)	71.178.656,59
Folha de Pagamento + Encargos	46.288.688,29
Devoluções para Mutuários	5.543.632,15
Devolução de Empréstimos – PROVER	4.696.387,59
Seguros (S.F.H)/Outros	4.511.061,39
Retorno COHAB/FMH	4.367.113,32
Compensação de Créditos (Tributos)	4.024.949,16
Amortização Extraordinária/Sinistro	4.020.387,49
Serviços de Terceiros	3.968.102,52
Outras Saídas	15.117.332,89
TOTAL	163.716.311,30
Saldo antes do Adiantamento para Aumento de Capital	-68.675.696,63
Adiantamento para Aumento de Capital	68.676.024,00
Recursos de Empresas Conveniadas e Órgãos Estadais	8.865.005,31
Saldo em 31.12.09	39.965.400,20
Entrada Líquida de Caixa	20.000.327,37

Fonte: Gerência de Administração Financeira

A análise da movimentação de entradas e saídas apresentadas no quadro anterior reflete que as saídas de recursos, ocorridas ao longo de 2009, superaram as entradas em R\$ 68.675.696,63, o que, segundo a Auditoria, evidencia a necessidade de utilização dos recursos enviados pela PMSP, na forma de Adiantamento para Aumento de Capital, no custeio da COHAB-SP.

O saldo de R\$ 39.965.400,20 encontrava-se depositado em contas correntes bancárias e aplicações financeiras.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1182
Proc. Nº 32.619/13-10

Não fazendo parte do fluxo de caixa normal da COHAB/SP, a Auditoria constatou o valor de R\$ 8.865.005,31, depositado em contas correntes da COHAB/SP, mas pertencentes a empresas conveniadas e a outros órgãos estatais.

Destacou-se, ainda, que o saldo das disponibilidades em 31.12.2009, no valor de R\$ 39.965.400,20, apresenta um diferença de R\$ 5.266,11 em comparação com o valor de R\$ 39.960.134,09 apresentado no Demonstrativo dos Fluxos de Caixa.

Segundo detalhado pela Auditoria, este fato decorre dos diferentes critérios de conciliação bancária adotados pelas Gerências de Administração Financeira e de Contabilidade. Tal impropriedade foi objeto de determinação deste Egrégio Tribunal relativa às contas de 2002, pendendo ainda de regularização.

3.2.1- Entradas de Recursos

Excluindo-se de análise as contas que apresentam características meramente transitórias, as principais fontes de recursos da empresa, não considerando os recursos advindos na forma de Adiantamento para Aumento de Capital, foram: "Recebimentos Imobiliários", com R\$ 45.854.431,64, e "Remunerações do FMH", com R\$ 12.947.765,38, totalizando R\$ 58.802.197,02, correspondentes a 61,87% do total das entradas.

A seguir, destaca-se as entradas de recursos daquelas tidas pela Auditoria como mais relevantes, levando em consideração os valores que representam e o grau de risco envolvido.

Folha nº 40 do Proc.
Nº 32.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
DE 101.095 SCP12

a) Recebimentos Imobiliários

Representam o montante recebido por conta de prestações mensais de mutuários, recebimentos imobiliários, poupança prévia e amortizações parciais ou totais. Em 31.12.09, totalizavam R\$ 45.854.431,64, representando 48,25% do total das entradas de recursos.

Verificou-se nos levantamentos que, ao longo do exercício, foram emitidos carnês de prestações de financiamentos imobiliários, no montante de R\$ 79.136.496,00, e ocorreram recebimentos imobiliários no total de R\$ 45.854.431,64. Portanto, o grau de inadimplência, considerando todos os recebimentos ocorridos no exercício de 2009, foi de 42,06%.

b) Aumento de Capital

A empresa recebeu da PMSP valores destinados ao aumento de capital, no montante de R\$ 88.676.024,00, conforme documentos de suporte.

Do valor recebido, R\$ 71.178.656,59 foram aplicados no pagamento da dívida vencida e vincenda dos contratos de empréstimo.

A utilização dos recursos enviados sob a forma de Adiantamento para Aumento de Capital, no pagamento das prestações dos empréstimos com a CEF, caracteriza, segundo fundamenta a Auditoria, a dependência de COHAB-SP junto à PMSP, nos termos do inciso III, art. 2º da Lei Complementar 101/00.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) ___ em ___ / ___ / ___ Ass. ___



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1183
Proc. Nº 1-619/13-10
JAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Destaca-se que a evolução dos valores enviados sob a forma de Adiantamento para Aumento de Capital, ao longo dos três últimos exercícios, processou-se da seguinte forma:

- 2007: R\$ 42.000.000 → 100,00% (parâmetro comparativo)
- 2008: R\$ 55.917.320 → aumento de 33,14%
- 2009: R\$ 88.676.024 → aumento de 111,13%

3.2.2 - Saídas de Recursos

Excluindo-se as contas que apresentam características meramente transitórias, o fluxo de caixa da empresa apresentava saídas de recursos financeiros no total de R\$ 163.716.311,30.

As maiores saídas de recursos ficaram por conta de "Pagamento de Dívida Vencida e Vincenda dos Contratos BB/CEF", com R\$ 71.178.656,59 e "Folha de Pagamento + Encargos", com R\$ 46.288.688,29, totalizando R\$ 117.467.344,88, representando 71,75% do total das saídas de recursos.

Destaca-se do Relatório da Auditoria, a seguir, as saídas de recursos daquelas consideramos as mais relevantes pelo órgão técnico desta Corte de Contas, levando em consideração os valores que representam e o grau de risco envolvido.

a) Pagamento de Dívida Vencida e Vincenda dos Contratos BB/CEF

Folha nº 41 do Proc.
Nº 37-06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SEP.12

A COHAB/SP efetuou pagamentos dos empréstimos junto à Caixa Econômica Federal no montante de R\$ 71.178.656,59, incluídos nesse valor a amortização dos saldos devedores, os juros contratuais e a comissão pela administração da dívida, representando 43,48% do total das saídas de recursos.

Para a quitação de parte dessa dívida, foram utilizados recursos advindos dos Adiantamentos para Futuros Aumentos de Capital.

b) Folha de Pagamento + Encargos

Em 2009 foram gastos R\$ 46.288.688,29 nesse grupo, com o pagamento de R\$ 43.549.044,72 para "Folha de Pagamento e Encargos Sociais" e R\$ 2.739.643,57 para "Férias e 13º Salário", representando 28,27% do total das saídas.

c) Outras Saídas

Manifestou-se na subconta "Bloqueios Judiciais" principalmente a Ação Pública promovida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, em trâmite à época do Relatório da Auditoria na 2ª Vara da Fazenda Pública – Processo nº 679/93, atual 053.93.409787-9, relativa ao empreendimento Jardim Sônia Ingá.

Trata-se de sentença proferida em 24.01.2009, que condenou solidariamente a COHAB/SP e a PMSP à realização de obras de infraestrutura.

Durante a marcha processual, a Empresa interpôs vários recursos, sem, contudo, obter êxito, resultando na intimação judicial datada

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 4184
Proc. Nº 1-619/13-MO
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

de 02.11.2009, para que a COHAB-SP efetuasse o pagamento de R\$ 12.969.919,80.

O juiz do feito, atendendo requerimento do Ministério Público, procedeu à época ao bloqueio de valores.

3.3 - Demonstrativo de Fontes e Usos

O Anexo da Lei Orçamentária, publicado em 07.03.2009, apresenta o Demonstrativo de Fontes e Usos da COHAB/SP e do FMH - Fundo Municipal de Habitação, no valor global de R\$ 217.402.607,00. Destacando-se a parcela de R\$ 44.457.124,00 referente ao FMH e objeto de análise no TC nº 72.000.287.10-04, obtemos a parcela orçamentária de R\$ 172.945.483,00, referente à COHAB-SP, que é apresentada a seguir, comparada à sua realização:

Demonstrativo de Fontes e Usos

	Previsto (A)	Realizado (B)	%	(B/A)
Fontes de Recursos	172.945.483,00	183.716.638,67	100,00	6,23
- Aumento de Capital	45.000.000,00	88.676.024,00	48,27	97,06%
- Receitas Próprias	94.755.416,00	79.360.547,67	43,20	(16,25)
Saldo Exercício Anterior	11.100.067,00	11.100.067,00	6,04	-
Alienação de Imóvel	22.090.000,00	4.580.000,00	2,49	(79,27)
Demonstração dos Usos	172.945.483,00	163.716.311,30	100,00	(5,34)
- Investimentos	33.198.952,00	-	-	-
- Custeio	50.678.304,00	92.537.654,71	56,52	82,60
- Serviço da Dívida	89.068.227,00	71.178.656,59	43,48	(20,09)

Fontes: 1 Suplemento da Lei nº 14.871/08 – DOC 07.03.09 – fls. 205/206

2 - Demonstrativo dos Aportes de Aumento de Capital - Coordenadoria de Controle Financeiro

A Auditoria destacou que o equilíbrio entre fontes e usos só foi possível, em função do envio de R\$ 88.676.024,00 na forma de Adiantamento para Aumento de Capital, representando um aumento de 97,06% sobre o valor originalmente previsto.

Folha nº 42 do Proc.
Nº 37-06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101086-SGP.12

Verificou-se, ainda, que apesar da previsão de um investimento de R\$ 33.198.952,00, nenhum recurso foi investido pela COHAB-SP.

4 - GESTÃO PATRIMONIAL

A Auditoria procedeu à verificação da regularidade das demonstrações contábeis e a segurança dos controles internos.

4.1.1 - Consolidação dos Valores do FMH no Balanço da COHAB/SP

Constatou-se que desde 2006, os relatórios contábeis da COHAB/SP e do FMH estão segregados, de forma a refletir os registros individualizados das operações de cada entidade. Já as Demonstrações Contábeis do FMH e da COHAB/SP foram publicadas de forma consolidada.

4.1.2 - Balanço Patrimonial

Os Balanços Patrimoniais da COHAB/SP, do FMH e do Consolidado, em 31.12.2009, apresentavam-se da seguinte forma, sendo que esta parte do relatório concentrar-se-á no balanço da COHAB:

Balanços Patrimoniais

ATIVO	Consolidado	COHAB/SP	FMH
Ativo Circulante	149.924.008,45	72.269.699,63	77.654.308,82
Caixa	15.319,33	15.150,90	168,43
Bancos - Conta Movimento	2.560.739,29	2.352.640,40	208.098,89
Aplicações Financeiras	101.824.858,14	37.592.342,79	64.232.515,35
Prestações a Receber	17.773.729,32	14.643.951,36	3.129.777,96
Contas a Receber	23.172.752,57	15.638.182,61	7.534.569,96
Outras Contas a Receber	4.546.218,91	2.005.235,97	2.540.982,94
Despesas Antecipadas	30.390,89	22.195,60	8.195,29

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
(ISO 9001)

Folha Nº 1185
Proc. Nº 4.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Assessor de Fiscalização

Não Circulante	3.110.693.139,61	2.698.145.300,47	412.547.839,14
Realizável a Longo Prazo	3.069.178.841,69	2.656.634.669,60	412.544.172,09
Prestações a Receber – Mutuários	1.322.913.353,70	1.248.617.894,10	76.295.459,60
FCVS a Receber	1.225.990.400,42	1.225.990.400,42	-
Bens Destinados p/Comercialização	143.366.322,86	18.646.367,33	124.719.955,53
Projetos em Fase de Desenvolvimento	271.283.753,28	86.491.563,97	184.792.189,31
Terrenos Destinados a Edificações	89.384.868,52	62.836.978,12	26.547.890,40
Outras Contas a Receber	16.240.142,91	16.051.465,66	188.677,25
Investimentos	76.145,18	76.145,18	-
Imobilizado	41.438.152,74	41.434.485,69	3.667,05
Total do Ativo	3.260.617.148,06	2.770.415.000,10	490.202.147,96
PASSIVO			
Passivo Circulante	394.453.910,45	322.947.655,66	71.506.254,79
Empréstimos – CEF/BB	125.000.000,00	125.000.000,00	-
Fornecedores e Empreiteiras	9.390.477,27	9.081.372,23	309.105,04
Impostos e Contribuições Sociais	29.479.447,97	28.482.903,20	996.544,77
Recebimento para Amortiz. de Dívidas	41.346.770,71	28.687.117,09	12.659.653,62
Seguros a Pagar	446.012,37	366.770,77	79.241,60
Outras Contas a Pagar	107.922.748,56	101.566.246,78	6.356.501,78
Recebimentos Lei Munic. 11.632/94	51.105.207,98	-	51.105.207,98
Provisão para Contingências	29.763.245,59	29.763.245,59	-
Não Circulante	2.735.589.454,15	2.734.769.829,44	819.624,71
Empréstimos - Caixa Econômica Federal	2.642.695.903,54	2.642.695.903,54	-
Provisão para Contingências	32.002.870,56	32.002.870,56	-
Outras Contas a Pagar	11.035.499,27	10.948.271,16	87.228,11
Impostos Diferidos	49.855.180,78	49.122.784,18	732.396,60
Passivo a Descoberto	130.573.783,46	(287.302.485,00)	417.876.268,46
Capital Social	756.901.559,14	756.901.559,14	-
Reserva de Reavaliação	107.481.373,94	87.632.080,81	19.849.293,13
Prejuízos Acumulados	(1.333.123.527,30)	(1.220.512.148,95)	(112.611.378,35)
Adiantº p/ Fut. Aumento de Capital	88.676.024,00	88.676.024,00	-
Lei Municipal nº 11.632/94-FMH	510.638.353,68	-	510.638.353,68
Total do Passivo	3.260.617.148,06	2.770.415.000,10	490.202.147,96

Fonte: Balancete de Verificação – Dezembro/2009 e “Anexo ao Balanço Patrimonial de 31.12.2009”

4.1.3 - Ativo

4.1.4 - Ativo Circulante

Em 31.12.2009, este grupo de contas apresentou o saldo de
R\$ 72.269.699,63.

Folha nº 43 do Proc.
Nº 37-06 de 20 13
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

4.1.5 - Ativo Não Circulante

a. Ativo Realizável a Longo Prazo

O Ativo Realizável a Longo Prazo da COHAB/SP, no valor de R\$ 2.656.634.669,60, corresponde a 95,89% do Ativo Total.

Examinadas as contas mais representativas do Ativo Realizável a Longo Prazo da COHAB/SP, a fim de verificar a regularidade dos registros contábeis e a segurança dos controles internos, destacam-se as seguintes contas:

a-1) Prestações a Receber - Mutuários

A conta "Mutuários a Receber", com um saldo de R\$ 1.246.617.894,10, compõe-se dos valores de prestações a receber, e representava 46,92% do total do Ativo Realizável a Longo Prazo.

a-2) FCVS a Receber

A conta "FCVS a Receber", no montante de R\$ 1.225.990.400,42, representava 46,15% do total do Ativo Realizável a Longo Prazo da COHAB/SP.

Os valores a receber do FCVS (ajuste a valor presente) são provenientes de processos de financiamentos a mutuários com a dívida quitada, permanecendo o saldo devedor remanescente a ser quitado pelo FCVS. A União pagará aos seus credores, através da emissão de títulos que serão utilizados de forma automática e imediata, na liquidação de passivo, empréstimos contraídos pela COHAB junto à própria União/FGTS.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 4486
Proc. Nº 4619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Os valores dos títulos a receber possuem uma atualização monetária e juros de 3,08% a.a., enquanto a dívida junto a União é atualizada em 4,85% a.a.

Considerando que, por força de Lei esse ativo somente poderá ser utilizado para quitação da dívida junto a União/FGTS, essa diferença de juros relativa aos exercícios futuros foi reconhecida como perda contábil.

FCVS a Receber

Contas	Valor (R\$)
Não Habilitados	955.280.248,49
Habilitados	583.008.965,47
Contratos não evoluídos pelo padrão FCVS	2.776.969,46
Subtotal	1.541.066.183,42
Ajuste - Lei nº 11.638/07 - Prejuízo Apurado	(315.075.783,00)
Total	1.225.990.400,42

Fonte: Balancete de Verificação – Dezembro/2009

No valor de R\$ 315.075.783,00, estavam contidos os valores de \$ 39.297.217,00, referentes aos ajustes das diferenças na apuração da Lei nº 11.638/07, para o exercício de 2009.

Nesse exercício, nos meses de janeiro e fevereiro, ocorreram amortizações de empréstimos com a utilização de títulos do FCVS no valor de R\$ 423.031.190,08.

Quanto à composição e revisão dos saldos devedores desta conta, consta Determinação relativa ao exercício de 1999, pendente de regularização.

O Quadro apresenta divergências de saldo e composição dos valores a receber do FCVS na comparação com o Quadro elaborado pela Gerência de Gestão de Crédito. Estas diferenças demonstram fragilidade nos controles internos.

Folha nº 44 do Proc.
Nº 27.06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.886-SGP.12

a-3) Bens Destinados para Comercialização

O saldo de "Bens Destinados para Comercialização" encerrou o exercício com o valor de R\$ 18.646.367,33, representando 0,70% do total do Ativo Realizável a Longo Prazo.

Durante o exercício foram contabilizados ajustes das quantidades de unidades e valores registrados na conta "Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização", em contrapartida às contas de Resultado.

Continua ocorrendo a falta de conciliação entre as quantidades constantes no Relatório Mensal da Posição de Imóveis da Gerência de Inscrição e Seleção e a posição contábil. Tal impropriedade converteu-se em Determinação relativa às contas de 1998.

b. Investimentos e Imobilizado Ativo Não Circulante

Esses dois grupos de contas apresentaram, em 31.12.2009, o saldo de R\$ 41.510.630,87, correspondendo a 1,50% do Ativo Total.

O grupo de contas "Investimentos" não apresentou movimentação no exercício de 2009, permanecendo com o mesmo saldo desde 2001, ou seja, R\$ 76.145,18.

O grupo do Imobilizado encerrou o exercício com o saldo de R\$ 41.434.485,69.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ cm ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1187
Proc. Nº 1-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Continuaram pendente de solução as divergências verificadas no inventário geral, fato que ensejou Determinação relativa ao exercício de 1999.

4.1.6 - Passivo

4.1.7 - Passivo Circulante

O Passivo Circulante, constituído pelas obrigações com vencimento até o término do exercício seguinte, apresentava em 31.12.2009, o valor de R\$ 322.947.655,66, representando 11,66% do Passivo Total.

A seguir estão apresentadas as análises dos principais grupos do Passivo Circulante.

a. Impostos e Contribuições Sociais

O grupo "Impostos e Contribuições Sociais" apresentava o saldo de R\$ 28.482.903,20, cabendo destacar que, de 22.02.2008 a 18.12.2009, a COHAB/SP esteve sob fiscalização da Receita Federal, que resultou em Autos de Infração referentes ao exercício de 2003, no valor de R\$ 1.627.891,64, relativos ao PIS/PASEP, e R\$ 11.474.718,86, relativos à COFINS. A empresa recorreu dessas autuações e o processo ainda tramita na Receita Federal.

b. Fornecedores e Empreiteiras

Folha nº 45 do Proc.
Nº 32.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.006-SGP.12

Desse grupo, destacam-se as retenções contratuais, referentes, em sua maioria, a contratos de obras concluídas ou paralisadas, cujos valores são atualizados mensalmente.

4.1.8 - Passivo Não Circulante

Em 31.12.2009, esse grupo de contas totalizava R\$ 2.734.769.829,44.

Destacam-se do Relatório da Auditoria as seguintes as contas mais representativas do grupo Passivo Não Circulante:

a. Conciliação Geral dos Saldos

Nos exames da Auditoria foram verificadas divergências entre o relatório "Posição Analítica da Dívida" da Caixa Econômica Federal, de 31.12.2009, e os relatórios internos da empresa, no total de R\$ 573.335,86.

As divergências entre os valores registrados pela COHAB/SP e o relatório da CEF "Posição da Dívida Analítica" referentes aos saldos dos contratos de empréstimo, foram motivo de Determinação desta Egrégia Corte referente ao Exercício de 2002.

b. Impostos Diferidos

Na nota explicativa nº 12 das Demonstrações Contábeis, a COHAB/SP informa que este grupo refere-se aos seguintes tributos: Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, Contribuição Social s/ Lucro Líquido - CSLL, PIS/PASEP e COFINS. Entretanto, nos trabalhos de Auditoria, verificou-se a seguinte composição:

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	4188
Proc. Nº	1.619/13-40
JOSÉ CARLOS INVERNIZZI SOUZA NETO Ass. Apoio à Fiscalização	

Impostos Diferidos

Contas	Valor (R\$)
PASEP Não Cumulativo	8.911.278,69
COFINS Não Cumulativa	0.211.505,49
TOTAL	9.122.784,18

Fonte: Balancete de Verificação – Dezembro/2009

Observou a Auditoria, assim, incorreção da nota explicativa informada pela empresa.

Verificou-se nesse grupo, a reversão de R\$ 116.811.707,47 para a conta "Lucros ou Prejuízos Acumulados", referente aos valores provisionados em exercícios anteriores das contas abaixo:

- Ir s/ Lucro Líquido: R\$ 67.126.209,71
- Contribuição Social: R\$ 24.165.435,50
- Pasep Cumulativo: R\$ 4.544.668,61
- Cofins Cumulativo: R\$ 20.975.393,65

Estes valores foram provisionados nos ajustes de introdução da Lei nº 11.638/07, e foram calculados sobre as receitas de comercialização, reclassificadas do grupo de Resultado de Exercícios Futuros para Lucros ou Prejuízos Acumulados.

Na nota explicativa nº 2.1.1 das Demonstrações Contábeis, a empresa informa incorretamente aos seus acionistas que o valor revertido refere-se apenas a IRPJ e CSLL provisionados em períodos anteriores,

Folha nº	416	do Proc.
Nº	37.06	de 2017
Mário Sérgio Horta RF. 101.086-SGP.12		

infringindo a Lei nº 6.404/76, em seu artigo 176, caput, § 4º e § 5º, IV-a, ao deixar de informar a reversão de PASEP e COFINS.

As reversões das provisões de IRPJ e CSLL são aceitáveis, segundo entendimento da Auditoria, uma vez que a empresa vem apurando, sistematicamente, nos últimos exercícios, prejuízos fiscais, o que justifica a reversão das provisões de impostos sobre o Lucro, conforme as disposições contidas no Pronunciamento Contábil CPC nº 25 – Provisões e Ativos Contingentes.

As provisões de PASEP CUMULATIVO e COFINS CUMULATIVO não deveriam ser revertidas, conforme constata a Auditoria, pois suas bases de cálculo são parte do valor reclassificado do REF - Resultados de Exercícios Futuros para Lucros ou Prejuízos Acumulados, ou seja, reconhecido como receita anteriormente, e tributado quando efetivamente recebido.

4.1.9 - Passivo a Descoberto

Em 31.12.2009, o Passivo a Descoberto da COHAB/SP apresentava o saldo de R\$ 287.302.485,00.

a) Capital Social

No exercício de 2009 ocorreu a integralização de R\$ 74.169.327,00 no Capital Social da COHAB/SP. Desta forma, em 31.12.2009, esta conta apresentava o saldo de R\$ 756.901.559,14

b) Reserva de Reavaliação

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1189
Proc. Nº 1.619/13-10

Joakim

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Em 31.12.2009, a conta Reserva de Reavaliação apresentou o valor de R\$ 87.632.080,81, inalterado em comparação ao exercício de 2008.

c) Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

Em 31.12.2008, a conta "Adiantamento para Futuro Aumento de Capital" apresentava o saldo de R\$ 74.169.327,00, que foi incorporado ao Capital Social. No decorrer de 2009, a empresa recebeu aportes financeiros da PMSP de R\$ 88.676.024,00, que permaneceram no saldo desta conta até 31.12.2009.

d) Prejuízos Acumulados

Em 31.12.2008, a conta "Prejuízos Acumulados" totalizava R\$ 1.346.739.543,60, que somados aos ajustes de exercícios anteriores de R\$ 116.811.707,47 referentes à reversão de provisionamento de tributos e aos

R\$ 9.415.687,18 de lucro do exercício, totalizou, em 31.12.2009, o valor de R\$ 1.220.512.148,95.

4.1.10 - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

5 Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DESCRIÇÃO	CAPITAL SOCIAL REALIZADO	RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	PREJUÍZOS ACUMULADOS	ADIANTAMENTO PARA AUMENTO DE CAPITAL	TOTAL
Saldo em 31.12.2007	692.732.232,14	87.632.080,81	(1.181.048.759,23)	28.000.000,00	(382.684.446,28)
Ajustes de Exercícios Anteriores			116.811.707,47		116.811.707,47
Saldo Ajustado em 31.12.2007	692.732.232,14	87.632.080,81	(1.064.237.061,76)	28.000.000,00	(265.872.730,81)

Folha nº 47 do Proc.
Nº 37.00 de 20.17
Mário Sérgio Horta
RF. 101086-SGP.12

Adiantamentos Aumento de Capital				46.169.327,00	46.169.327,00
Prejuízo do Exercício			(165.690.784,37)		(65.690.784,37)
Saldo em 31.12.2008	682.732.232,14	87.632.080,81	(1.229.927.836,13)	74.169.327,00	(385.394.186,18)
Adiantamentos Aumento de Capital				88.676.024,00	88.676.024,00
Lucro do Exercício			9.415.687,18		9.415.687,18
Aumento de Capital	74.169.327,00			(74.169.327,00)	-
Saldo em 31.12.2009	756.901.568,14	87.632.080,81	(1.220.512.148,95)	88.676.024,00	(287.302.486,00)

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/09

Embora os ajustes de exercícios anteriores tenham sido escriturados nos registros contábeis de 2009, sua representação na Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido está em 2007, ano do provisionamento, como se o erro não tivesse ocorrido. Este procedimento está de acordo com a Resolução nº 1.179/09 do CFC – Conselho Federal de Contabilidade.

Entretanto, cabe ressaltar o entendimento da Auditoria quanto as incorreções dos ajustes de exercícios anteriores relativos a reversão de impostos diferidos.

5.1.1 - Demonstração do Fluxo de Caixa

Constatou a Auditoria que a inclusão do recebimento dos títulos do FCVS e da amortização de empréstimos com esses títulos, na Demonstração do Fluxo de Caixa, não encontra respaldo na Resolução CFC nº 1.125/08, item 7, pois essas operações não movimentaram o caixa ou os equivalentes de caixa definidos por aquela norma.

Considerou a SFC, ainda, como incorreta a classificação dos recursos recebidos e dos recursos utilizados referentes aos Convênios CDHU/FMH/SEME nas atividades de financiamento e investimento, pois se

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1190
Proc. Nº 4-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

referem a transações decorrentes das atividades principais da empresa, e deveriam ser classificados como atividades operacionais, infringindo o item 15 da Resolução CFC nº 1.125/08.

5.1.2 - Demonstração do Resultado do Exercício – DRE

Demonstração do Resultado do Exercício

Composição	2009	2008
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	57.372.700,80	72.700.013,54
De Produção	2.862.269,61	2.433.245,95
De Comercialização	12.872.402,24	19.787.392,74
De Gestão de Crédito	41.638.028,95	50.479.374,85
DEDUÇÕES DA RECEITA OPERACIONAL BRUTA	(5.324.376,49)	(5.137.372,60)
PASEP/COFINS	(5.324.376,49)	(5.137.372,60)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	52.048.324,31	67.562.640,94
CUSTO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(32.593.689,95)	(78.121.323,20)
De Produção	88,15	(10.000,00)
De Comercialização	(3.099.774,06)	(15.915.792,50)
De Gestão de Crédito	(29.493.964,04)	(60.195.530,70)
LUCRO (PREJUIZO) OPERACIONAL BRUTO	19.454.654,36	(8.558.682,26)
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(10.038.967,18)	(157.132.103,11)
Resultado Financeiro Líquido	(50.959.279,11)	(84.011.633,20)
Pessoal e Encargos Sociais	(42.419.140,03)	(43.335.748,52)
Serviços de Terceiros	(8.587.311,71)	(8.804.745,66)
Despesas com Materiais	(502.470,21)	(522.679,87)
Tributárias	(2.235.815,10)	(1.288.995,44)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	94.702.265,88	(19.168.039,72)
Gastos não Incluídos nos Custos da Obra	(37.216,90)	(260,70)
PREJUIZO/LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	9.415.887,18	(166.690.785,37)

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/09

5.1.3 - Evolução das Receitas e das Despesas

Evolução das Receitas e Despesas

Grupos de Contas	2009	2008	%
Receitas	375.011.418,78	332.320.578,26	12,85
Recuperação de Despesa	118.603.405,10	67.065.605,24	76,85
Atualizações Monetárias Ativas	81.219.461,62	103.676.680,87	(21,66)
Financeiras	78.330.508,05	55.365.370,42	41,48
Gestão de Crédito	41.638.028,95	50.479.374,85	(17,51)
Outras Receitas Operacionais	39.297.217,00	33.505.086,73	17,29
Comercialização	12.872.402,24	19.787.392,74	(34,95)
Outras Receitas/Produção	3.050.395,82	2.441.067,41	24,96
Despesas	365.595.731,60	498.011.362,63	(26,59)
Financeiras	179.884.333,25	182.443.149,59	(1,40)
Despesas Administrativas	58.545.453,34	171.940.873,57	(65,95)

Folha nº 48 do Proc.
Nº 37.10 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.085-SGP.12

Outras Despesas Operacionais	55.092.546,99	0,00	0,00
Atualizações Monetárias Passivas	31.371.172,24	60.899.420,61	(48,49)
Gestão de Crédito	29.998.399,18	60.266.430,00	(50,22)
Despesas Tributárias	7.562.140,90	6.459.404,24	17,07
Comercialização/Produção	3.141.685,70	16.002.084,62	(80,37)
Lucro /Prejuízo do Exercício	9.415.687,18	-165.690.784,37	(105,68)

Fonte: Balancetes de Verificação – 2009 e 2008

O aumento das receitas deveu-se, sobretudo, à reversão de contingências judiciais, indevidamente apropriadas em 2008, no valor de R\$ 116.254.318,73, registradas no grupo de "Recuperação de Despesas". A partir de 2009, a Gerência de Contabilidade passou a obedecer ao critério contábil de manter provisionados apenas os processos considerados como de provável saída de recursos. Tal alteração de critério resultou num aumento de 76,85% nesse grupo de receitas.

Por outro lado, a redução das despesas deveu-se, principalmente, à redução de 65,95% nas Despesas Administrativas, tendo passado estas de R\$ 171.940.873,57 em 2008, para R\$ 58.545.453,34 em 2009, em função dos ajustes verificados nos registros das contingências judiciais, além da redução das despesas de atualizações monetárias passivas, em razão da amortização de parte dos empréstimos com a CEF, nos meses de janeiro e fevereiro de 2009.

5.1.4 - Receitas - Critérios de Reconhecimento e Registros Contábeis

As receitas reconhecidas pela COHAB/SP totalizaram R\$ 375.011.418,78.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

N^{o(s)} _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 491
Proc. Nº 1.619/13-50
Bank
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Receitas	Valor (R\$)
Recuperação de Despesas	118.603.405,10
Atualizações Monetárias Ativas	81.219.461,62
Financeiras	78.330.508,05
Gestão de Crédito	41.638.028,95
Outras Receitas Operacionais	39.297.217,00
Comercialização	12.872.402,24
Outras Receitas	3.050.395,82
Total	375.011.418,78

Fonte: Balancete de Verificação – Dezembro/09

a) Recuperação de Despesas

No grupo “Recuperação de Despesas” reconheceram-se receitas, no valor de R\$ 118.603.405,10, representando, aproximadamente, 32% das receitas totais.

A conta de “Obrigações Provisionadas” é a mais representativa do grupo, e refere-se à reversão de diversas provisões de processos judiciais e de contingências fiscais, totalizando R\$ 116.254.318,73.

Cabe ressaltar que, para as reversões de processos judiciais, observou-se, a partir do exercício de 2009, a classificação efetuada pela Superintendência Jurídica, mantendo, apenas, as provisões dos processos considerados como de provável saída de recursos, conforme estabelecido pelas normas contábeis.

Nas reversões das contingências fiscais, R\$ 65.733.188,37, destaca-se a reversão da provisão para pagamento do PASEP e da COFINS, referente à atualização monetária do REF- Resultados de Exercícios Futuros, relativa ao período de janeiro/02 a julho/04, no valor de R\$ 23.480.716,71.

Folha nº 49 do Proc.
Nº 37.00 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-5GP.12

b) Receitas na Gestão de Crédito

O grupo de Receitas na Gestão de Crédito totalizou R\$ 41.638.028,95, representando, aproximadamente, 11% das receitas totais da empresa no exercício.

Nesse grupo estão registradas as receitas referentes ao gerenciamento da carteira do FMH, e dos programas Prover, Procav, Guarapiranga, Bolsa Aluguel e Locação Social, e ainda, as receitas no gerenciamento da própria carteira da COHAB/SP, advindas da atuação da Gerência de Gestão de Crédito, por meio dos planos de recuperação de crédito. Dessas contas cumpre observar o seguinte:

b-1) Lucro com Reativação-Desativação de Saldos

Aprentou um total de receitas de R\$ 16.342.694,21, representando a diferença positiva apurada entre os valores dos novos acordos com os mutuários, e o saldo devedor registrado na contabilidade, incluindo este, os encargos a receber, os juros de mora e os descontos concedidos.

Essa diferença positiva caracteriza fragilidade nos controles internos, pois evidencia falta de conciliação entre os controles da Gerência de Gestão de Crédito e da Gerência de Contabilidade.

b-2) Conta Corrente

Essa conta registra os cancelamentos de pendências contratuais a pagar aos mutuários, autorizadas pela área gestora e pela Diretoria Financeira, totalizando R\$ 3.215.778,71.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____

5.1.5 - Despesas - Critérios de Apropriação e Registros Contábeis

No exercício de 2009, conforme verificado no Balancete de Verificação do mês de dezembro, as despesas apropriadas pela COHAB/SP totalizaram o montante de R\$ 365.595.731,60, assim composto:

Despesa Operacional

Despesa	Valor (R\$)
Financeiras	179.884.333,25
Despesas Administrativas	58.545.453,34
Outras Despesas Operacionais	55.092.546,99
Atualizações Monetárias Passivas	31.371.172,24
Gestão de Crédito	29.998.399,18
Despesas Tributárias	7.562.140,90
Comercialização/Produção	3.141.685,70
Total	365.595.731,60

Fonte: Balancete Contábil – Dezembro/09

a) Despesas Financeiras

O grupo das Despesas Financeiras totalizou R\$ 179.884.333,25, representando, aproximadamente, 49% do total de despesas.

b) Despesas na Gestão de Crédito

O grupo de Despesas na Gestão de Crédito totalizou R\$ 29.998.399,18, representando, aproximadamente, 8% do total de despesas do exercício.

Entre suas contas mais representativas nota-se "Prejuízo c/ Reativação-Desativação de Saldos", com R\$ 9.307.064,71.

Verificou-se nesta conta a fragilidade dos controles internos relacionados às baixas e inclusões de acordos, que acarretaram diferenças, lançadas para contas de resultado, neste caso, despesa.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1193
Proc. Nº	1-619/13-10
OAB/SP 1193/2013 Aux. Apoio à Fiscalização	

c) Despesas Tributárias

O grupo de Despesas Tributárias totalizou R\$ 7.562.140,90, representando, aproximadamente, 2% do total de despesas do exercício.

A conta mais representativa do grupo foi a de "Contribuição p/ COFINS-NÃO CUMULATIVO", no valor de R\$ 4.374.622,85. Essa despesa está calculada com base nas receitas reconhecidas pelo critério do regime de competência, enquanto que, para fins de recolhimento do tributo, os cálculos são efetuados com base no efetivo recebimento, qual seja, regime de caixa, e estão registrados no balancete tributário.

5.1.6 - Principais Controles

a) Receitas da COHAB

Conforme verificado pela Auditoria em subitens anteriores, ocorreram fragilidades nos controles internos relacionados às baixas e inclusões de acordos, bem como, nos relatórios de suporte para o registro contábil de comercialização de unidades habitacionais.

b) Despesas da COHAB

Neste item, destacam-se os controles de Provisões de Processos Judiciais e dos Controles dos Empréstimos em fase de carência ou retorno, além dos controles informatizados, principalmente os relacionados aos custos das vendas de unidades habitacionais, que são percentuais das correspondentes receitas.

Folha nº	51	do Proc.
Nº	37-06	de 20 12
Mário Sérgio Horta		
RF. 101.086-SGP.12		

5.1.7 - Índices Econômico-Financeiros

Os principais indicadores econômico-financeiros dos três últimos exercícios sociais estão apresentados no quadro que segue:

Índices Econômico-Financeiros – Consolidado

ÍNDICES	FÓRMULA	2007	2008	2009
ESTRUTURA DE CAPITAIS				
Participação de Capitais de 3ºs	<u>Capitais de Terceiros</u>	(8,92)	(7,23)	(10,64)
	Patrimônio Líquido			
Imobilização do PL	<u>Investimentos + Imobilizado</u>	(0,11)	(0,08)	(0,14)
	Patrimônio Líquido			
Perfil de Endividamento	<u>Passivo Circulante</u>	0,05	0,18	0,11
	Capitais de Terceiros			
LIQUIDEZ				
Liquidez Imediata	<u>Disponível</u>	0,12	0,03	0,12
	Passivo Circulante			
Liquidez Corrente	<u>Ativo Circulante</u>	0,62	0,75	0,22
	Passivo Circulante			
Solvência Geral	<u>Ativo</u>	0,89	0,86	0,91
	Capitais de Terceiros			
RESULTADOS				
Giro do Ativo	<u>Receita Operacional Bruta</u>	0,01	0,02	0,02
	Ativo			
Rentabilidade dos Serviços	<u>Lucro Líquido do Exercício</u>	(10,56)	(2,28)	0,16
	Receita Operacional Bruta			
CAPITAL DE GIRO PRÓPRIO (em milhares de R\$)				
PL - Ativo Não Circulante		(3.301.809.815)	(3.129.650.314)	(2.985.447.785)
CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO (em milhares de R\$)				
Ativo Circulante - Passivo Circulante		(67.975.914)	(163.844.342)	(250.677.956)

Fonte: RAF/2007, RAF-2008 e Demonstrativos Contábeis de 2009

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1194
Proc. Nº	1.619/13-10
Joaquim Alves de Souza Neto	

Aux. Apoio à Fiscalização

A Auditoria observa, no entanto, que o Plano de Cargos, Salários e Carreira, que passou a vigorar a partir de 01.05.2003, não foi homologado pela Delegacia Regional do Trabalho quanto à especificação dos critérios adotados e ao cumprimento das exigências legais, nos termos da Portaria nº 08/87 do Ministério do Trabalho, revogada pela Portaria nº 02/06, da Secretaria de Relações do Trabalho, de 25.05.06.

a-2) Cargos de Confiança

Conforme já constatado em auditorias anteriores, não há evidência que demonstre a descrição das funções a serem desempenhadas pelos cargos de confiança, inviabilizando a certificação da compatibilidade das atribuições dos cargos e as necessidades dos setores em que os empregados estão lotados.

Tal fato, considera a Auditoria, pode motivar a criação ou extinção de cargos de forma discricionária, sem parâmetros e/ou suporte técnico.

a-3) Admissão de Estagiários

A Auditoria apura que, com a edição da Lei Federal nº 11.788, de 25.09.08, foram introduzidas algumas modificações na legislação que cuida dos estágios, conferindo novos direitos e obrigações entre as partes.

Constata ela ainda que a COHAB vem se adequando às modificações promovidas pela edição da nova lei.

Folha nº	92	do Proc.
Nº	37.06	de 2017
Mário Sérgio Horta		
RF. 101.036-SGP.12		

Em 2009, a COHAB elevou seu total consignado em "Relação de Estagiários – Posição em 31.12.09" a 19,4% do pessoal na referida data atingido o número de 106 estagiários.

Esse, considerado pela Auditoria, elevado número de estagiários, aliado à limitação de 2 anos do período de prestação do estágio, estabelecido pela nova Lei do Estágio, levou-a concluir pela necessidade de a COHAB preencher os seus quadros de empregados através da realização de concursos públicos, atendendo, assim, o que reza o art. 37, II.

b) Demissão de Empregados e Estagiários

No período de janeiro a dezembro de 2009, ocorreram 128 demissões, excluídas as movimentações ocorridas na Diretoria.

Consta dos prontuários analisados, por amostragem, as solicitações, autorizações e os cálculos das rescisões, consignados no "Termo de Rescisão do Contrato de Trabalho" dos empregados.

c) Pessoal cedido pela COHAB/SP a outros órgãos.

Em 31.12.09, três funcionários de carreira da COHAB/SP estavam prestando serviços em outros órgãos da Municipalidade.

d) Encaminhamento das alterações no Quadro de Pessoal

Segundo constatou a Auditoria à época, a COHAB/SP não está cumprindo o prazo de remessa das alterações havidas no Quadro de Pessoal, que devem ser encaminhadas ao TCM dentro de quinze dias do mês imediato conforme Resoluções nos 04/90, 06/92, 02/93 e 04/93:

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ cm ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1195
Proc. Nº 1.679/13-10
But
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

5.1.8 - Pessoal

4.9.1 - Quadro de Pessoal

Em 31 de dezembro de 2009, o Quadro de Pessoal da COHAB, estava assim composto:

Quadro GP 31 Quadro de Pessoal	
Cargos	Ocupantes
Carreira	318
Confiança	113
Subtotal	431
Estagiários	106
Diretores	8
Total	545

Fonte: Quadro do Pessoal em 31.12.09

Com a publicação da Lei 11.788, de 25 de setembro de 2008, entende-se que não há um limite estabelecido para a quantidade de estagiários contratados pela COHAB, tendo em vista que os estágios oferecidos pela Empresa são de nível superior, enquadráveis no art. 17, inciso IV, § 4º, da citada lei.

Não foi encontrado pelam Auditoria um quadro de vagas consolidado, atualizado e aprovado pela Diretoria Executiva, para os ocupantes de cargos em comissão. Esse fato acarretou, segundo constata a Auditoria, descompasso entre os documentos que embasaram uma mesma informação. Constatamos que, de acordo com as Atas da 449ª Reunião do Conselho de Administração e da 1369ª Reunião de Diretoria haveria 134 vagas, informação esta que acabou por conflitar com o quantitativo fornecido pelo Departamento do Pessoal, que totalizava 135 vagas.

Folha nº 53 do Proc.
Nº 37-06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.006-6GP.12

Essa diferença decorreu da extinção de uma vaga para o cargo de Assessor de Superintendência ocorrida na Ata nº 1369ª da Reunião de Diretoria, de 23.03.09.

O fato consignado infringiu o disposto no art. 24, b, dos Estatutos Sociais da COHAB, que atribui à Diretoria da empresa a competência para elaborar a organização administrativa e fixar o número de empregados das diversas categorias funcionais.

4.9.2 - Movimentação de Pessoal

Constatou a Auditoria que, conforme os registros no Cadastro Geral de Empregados e Desempregados – CAGED e pela Relação de Admitidos e Demitidos emitida pela Gerência de Recursos Humanos, no período de janeiro a dezembro de 2009, ocorreram 31 admissões e 52 demissões, incluídas as movimentações havidas na Diretoria.

a) Admissão de Empregados e Estagiários

A documentação necessária para admissão de empregados e estagiários, conforme amostragem realizada, evidencia, segundo constata a Auditoria, padrão nos procedimentos adotados, estando estes de acordo com a legislação vigente.

a-1) Cargos de Carreira

No período de janeiro a dezembro de 2009 não houve contratação de empregados por seleção pública, ou seja, para preenchimento de cargos de carreira.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1196
Proc. Nº	1.619/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO	
Aux. Apoio à Fiscalização	

Trabalho

5.1.9 - Controles dos Registros da Frequência e da Jornada de

Segundo relata a Auditoria, as Normas e Procedimentos adotados pela Empresa estabelecem critérios, responsabilidades e procedimentos para o registro e o controle de frequência dos empregados e da jornada de trabalho, aplicadas em todas as áreas da companhia, para as atividades de: (i) registro dos horários de entrada e saída; (ii) justificativa de atrasos, faltas e saídas antecipadas; (iii) apontamentos e análise das ocorrências de ponto.

Solicitou a Auditoria à empresa a documentação prevista no item 4 – Diretrizes das Normas e Procedimentos P-068, segundo parágrafo, referente à “Folha de Frequência”:

“Empregados que pela natureza das funções ou que prestam serviços em diversos locais poderão registrar o ponto no formulário “Folha de Frequência” desde que com justificativa do chefe imediato (Superintendente ou Gerente) e prévia aprovação do Diretor da área e do Diretor Administrativo. (grifado)”

A Gerência de Recursos Humanos informou não existir a prévia aprovação do Diretor da área e do Diretor Administrativo, tampouco a justificativa da chefia imediata para os casos acima descritos, indicando, somente, os procedimentos adotados:

- “1 - Os funcionários que, ao assumir um cargo nesta Companhia, decorrente de aprovação em concurso público, e que este cargo exige nível superior para ser provido, passarão a assinar folhas de frequências;*
- 2 – Funcionários que ocupam coordenadorias também assinarão folha de frequência;*

Folha nº	21	do Proc.
Nº	37.00	de 20 17
Mário Sérgio Horta		
RE 10.086-SGP.12		

3 – *Funcionários que prestam serviços fora da sede da empresa (excluídos aqueles que trabalham na Rua Boa Vista) também assinam folhas de frequência. Por exemplo, aqueles que ficam em Itaquera ou outros locais distantes do edifício sede;*

4 – *Os demais registram ponto nos relógios instalados no edifício sede e na Rua Boa Vista.”*

Portanto, em desacordo com o item 4 das Diretrizes das Normas e Procedimentos P-68, § 2º, a Empresa não possui as justificativas dos chefes imediatos (Superintendente ou Gerente), bem como prévia aprovação do Diretor da área e do Diretor Administrativo para a adoção do registro do ponto em formulário “Folha de Frequência” para os funcionários aprovados em concurso público de nível superior e funcionários que ocupam coordenadorias.

4.10.1 - Cartão de Ponto

Analizadas por amostragem as ocorrências anotadas nos cartões de pontos, verificou-se que as mesmas estão devidamente incluídas nas justificativas encaminhadas para a Gerência de Recursos Humanos, e corretamente consideradas para as anotações e cálculos da folha de pagamento.

4.10.2 - Folha de Frequência

A Auditoria apontou que o controle com folhas de frequência é individual. As folhas são previamente impressas e contém a identificação do funcionário, que deverá diariamente escrever os horários de entrada e saída do serviço.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1157
Proc. Nº 1619/13-10

Aux. Apoio à Fiscalização

As folhas de controle de frequência de todos que trabalham no setor ficam na posse de um funcionário, também do setor, que tem a responsabilidade de mantê-las sob seu controle e oferecê-las para o competente registro de ponto diário.

Quanto a este aspecto, constatou a Auditoria que os responsáveis pelo controle de ponto não possuem a relação de nomes de todos os funcionários lotados em seus setores e se limitam a guardar as folhas de "Controle de Frequência" para disponibilizá-las quando o interessado solicitar.

A Gerência de Recursos Humanos é a responsável pela emissão das folhas dos "Controles de Frequência" e o encaminhamento mensal para os setores que todos os funcionários estão lotados.

Portanto, a responsabilidade do controle de frequência limita-se àqueles que a Gerência de Recursos Humanos encaminhou as folhas de frequência, não abrangendo todos os funcionários efetivamente lotados no setor.

A falta da relação dos funcionários lotados em cada setor não permite que seja percebida pelo responsável do controle, possível ausência de funcionários ou da respectiva folha de frequência.

Também não existe registro da entrega dos formulários de justificativas, bem como dos "Controles de Frequência", para o setor de Recursos Humanos, tampouco, este possui relação que evidencie todos os que estão sendo entregues, ou seu protocolo, visando assegurar o

Folha nº 55 do Proc.
Nº 32-00 de 20 12
Mário Sérgio Horta
RF. 101.006-SGP:12

atendimento ao prazo de 05 (cinco) dias fixado nas Normas e Procedimentos.

Os registros nas folhas de frequência mostram, segundo relata a Auditoria, além das ocorrências justificadas, apenas, o horário estabelecido para o funcionário, não sendo considerados nos registros, possíveis atrasos, ou seja, o horário da efetiva entrada do funcionário no início do expediente. O mesmo ocorre no encerramento do expediente, registrando-se o horário fixado e não aquele que o funcionário deixa o trabalho, ou seja, permite-se a anotação de hora diferente da efetiva saída.

Portanto, segundo apura a Auditoria os controles de frequência não asseguram que as ocorrências de atrasos e de saídas antecipadas, não justificadas, sejam anotadas e informadas para a Gerência de Recursos Humanos para efeito de registro em folha de pagamento.

4.10.3 – Segurança dos Controles na Gerência de Recursos Humanos

Segundo relata a Auditoria, a Gerência de Recursos Humanos é responsável pela análise da frequência dos empregados por meio do registro de ponto e da justificativa de ocorrência de ponto, quando então registra, processa e arquiva todos os documentos.

Os formulários "Justificativa de atrasos, faltas e saídas antecipadas" e "Folha de Frequência", devem ser enviados à Gerência de Recursos Humanos, devidamente assinados pela chefia imediata, impreterivelmente, até o dia 5 (cinco) do mês subsequente ao do exercício.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 4198
Proc. Nº 4-619/13-10

Aut

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Das análises efetuadas quanto aos procedimentos de recebimento pelo setor de Recursos Humanos das "Justificativas de atrasos, faltas e saídas antecipadas" e "Folha de Frequência", enviadas pelas respectivas Diretorias da empresa, constatou-se que elas não são padronizadas e sistematizadas, portanto, não asseguram que todas as ocorrências sejam observadas, em tempo hábil, para fins de cálculo da folha de pagamento.

Constatou-se a existência de "Controle de Frequência" relativo ao mês de novembro devidamente assinado pelos funcionários, entretanto sem a assinatura da Diretoria responsável. Da mesma forma não constou na documentação o protocolo de sua entrega no setor de Recursos Humanos, evidenciando falta de controle interno desses pontos.

Quanto à quantidade de funcionários e diretores considerados na folha de pagamento, constatou-se que corresponde ao número de controles de frequência e cartões de pontos considerados para registro e cálculos das ocorrências da mencionada folha.

Segundo relata a Auditoria, não foi apresentada, no decorrer da fiscalização, a autorização formalizada para dispensa de controle, em folha de frequência, de ponto dos Diretores da empresa.

5.1.10 - Financiamentos a Mutuários

4.11.1 - Carteira Imobiliária - Contratos Ativos

Nesse segmento da carteira imobiliária, a COHAB-SP, na atividade de gerenciamento, trata diretamente com os mutuários, uma vez que os contratos estão ativos, ou seja, em plena vigência.

Folha nº 36 do Proc.
Nº 37-06 de 2017
Mário Sérgio Horta
MF. 10/086-8GP.12

A carteira imobiliária dos contratos ativos da COHAB-SP compreende as unidades habitacionais dos diversos Conjuntos Habitacionais classificados como Renda Média ou Renda Popular, com ou sem cobertura do FCVS.

Os empreendimentos classificados como Renda Média são aqueles em que o valor mínimo da prestação é de R\$ 350,00, enquanto os classificados como Renda Popular são aqueles em que o valor mínimo da prestação é de R\$ 150,00.

Em 31.12.09, a carteira imobiliária da COHAB-SP apresentava quantitativamente a seguinte composição:

Posição Geral dos Contratos por Conjuntos Habitacionais

TIPO	CONJUNTO HABITACIONAL	Contratos Ativos (A)	Cdd. em Atraso (B)	% Em Atraso (B/A*100)	% Do Atraso (B)
Renda Média	Brás	1.269	894	70,45	2,23
	Bresser	716	486	67,88	1,21
	Heliópolis	485	449	92,58	1,12
	Jabaquara	315	230	73,02	0,57
	Carrão	215	166	77,21	0,41
	SUBTOTAL	3.000	2.225	74,17	5,54
Renda Popular	Santa Etelvina	13.982	12.439	88,96	30,95
	Adventista	2.522	1.954	77,48	4,86
	José Bonifácio	2.244	1.940	86,45	4,83
	C. Alves	1.313	1.097	83,55	2,73
	Outros	24.496	20.536	83,83	51,09
	SUBTOTAL	44.557	37.966	85,21	94,46
Total Geral		47.557	40.191	84,51	100,00

Fonte: Gerência de Gestão de Crédito

O Quadro apresenta o total de 47.557 contratos ativos, sendo 3.000 do Programa Renda Média e 44.557 do Programa Renda Popular. Desse total, verifica-se que 40.191 contratos estão em atraso, correspondendo a 84,51% da carteira.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha(s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1199
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio a Fiscalização

Entre os empreendimentos do Programa Renda Popular, os quais representam 94,46% dos contratos em atraso, destaca-se o Conjunto Habitacional Santa Etelvina, com 30,95% da inadimplência total, no qual 88,96% dos mutuários estão inadimplentes.

A seguir transcreve-se quadro do Relatório da Auditoria que apresenta a posição da carteira imobiliária da COHAB-SP em termos monetários:

Posição Geral dos Contratos por Conjuntos Habitacionais

TIPO	CONJUNTO HABITACIONAL	Dívida Vencida (A)	Dívida Vincenda (B)	Total da Dívida (C)	% Em Atraso (A/C*100)	% Do atraso (AV - A)
Renda Média	Brás	143.800.538,28	73.442.302,03	217.242.840,31	66,19	8,97
	Bresser	78.656.400,02	42.062.877,34	120.719.277,36	65,16	4,90
	Heliópolis	91.425.442,03	15.270.858,27	106.696.300,30	85,69	5,70
	Jabaquara	39.775.209,40	11.980.379,04	51.755.588,44	76,85	2,48
	Carrão	29.026.362,65	9.812.369,89	38.838.732,54	74,74	1,81
	SUBTOTAL	382.683.952,38	152.568.786,57	535.252.738,95	71,50	23,86
Renda Popular	Santa Etelvina	770.427.588,94	298.054.511,12	1.068.482.100,06	72,10	48,03
	Adventista	77.463.639,29	50.849.316,39	128.312.955,68	60,37	4,83
	José Bonifácio	19.565.061,75	7.372.332,18	26.937.393,93	72,63	1,22
	C. Alves	9.773.388,14	6.469.108,71	16.242.496,85	60,17	0,61
	Outros	344.176.847,99	195.774.043,69	539.950.891,68	63,74	21,45
	SUBTOTAL	1.221.406.526,11	558.519.312,09	1.779.925.838,20	68,62	76,14
Total Geral		1.604.090.478,49	711.088.098,66	2.315.178.577,15	69,29	100,00

Fonte: Gerência de Gestão de Crédito

O Quadro demonstra o total da carteira a receber de R\$ 2.315.178.577,15, discriminando a parcela vencida atualizada monetariamente de R\$ 1.604.090.478,49 e a parcela vincenda de R\$ 711.088.098,66.

O total da dívida vencida, ou seja, da inadimplência, corresponde a 69,29% da carteira imobiliária da empresa.

Folha nº 37 do Proc.
Nº 37.00 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.186 SGR.12

Cabe destacar, novamente, o Conjunto Habitacional Santa Etelvina, que representa 48,03% da inadimplência a receber, com R\$ 770,43 milhões de dívida vencida.

Em razão dos altos índices de inadimplência verificados na carteira imobiliária da COHAB-SP ao longo dos anos, a empresa elaborou um programa para recuperação de crédito denominado "Plano 1000", que destacamos a seguir:

a) Programa "Plano 1000"

Aprovado pelos órgãos da empresa, em 20/06/2006 na Reunião de Diretoria nº 1336, e em 06.07.2006, na Reunião do Conselho de Administração nº 419. Em 29 de maio de 2007, a 1347ª Reunião de Diretoria da COHAB/SP aprovou as condições do atual formato do "Plano 1000", que seguem destacadas em seus aspectos principais:

- Desconto mínimo equivalente à parcela dos juros na prestação;
- Parcelamento da dívida com juros zero;
- Dilatação de prazo, se necessário, para melhor adequar a prestação à sua capacidade atual de pagamento do mutuário;
- Prazo de até 300 parcelas para pagamento;
- Renegociação da dívida com base no Valor de Reposição (custos atuais necessários à produção de unidade habitacional semelhante),

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 4200
Proc. Nº 1.619 / 13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

obrigatoriamente, por Instrumento de Alienação Fiduciária nos imóveis regularizados;

- A manutenção dos benefícios está condicionada à adimplência de todas as condições estabelecidas no novo instrumento contratual;

- O mutuário passa a ser inadimplente quando descumprir qualquer uma das regras de ocupação do imóvel, e/ou atrasar por um período superior a 120 (cento e vinte) dias, qualquer parcela mensal a ser paga;

- O mutuário poderá fazer amortizações extraordinárias, desde que seja em valor, no mínimo, maior ou igual a 1 (um) encargo mensal total;

- Para as amortizações extraordinárias de valor maior ou igual a 12 Encargos Mensais Totais, a Companhia concederá um bônus de 15% (quinze por cento) sobre o valor pago pelo mutuário;

- A qualquer tempo o mutuário poderá fazer liquidação antecipada de sua dívida após a adesão e assinatura dos respectivos instrumentos, neste caso a Companhia concederá um desconto de 15% sobre o valor da dívida a ser liquidada;

- Os mutuários com contratos com cobertura do FCVS poderão participar do programa somente após utilizarem a cobertura do FCVS a que tem direito;

Folha nº 37 do Proc.
Nº 37-00 de 2014
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

- Os mutuários com contratos com pendência jurídica somente poderão aderir ao programa após regularização de todas as pendências impeditivas;

- A Dívida Vincenda será corrigida pelo Índice Nacional da Construção Civil de Mercado (INCC-M) da FGV;

- O sistema de amortização da dívida será o Sistema de Amortização Constante (SAC) em substituição ao Sistema Francês de Amortização (Tabela Price).

Ressaltou a Auditoria que a alienação fiduciária permite à empresa cobrar extra judicialmente o mutuário por meio do Cartório de Registro de Imóveis, após uma inadimplência superior a 120 dias, e em caso de não purga da mora pelo inadimplente, consolida-se a propriedade do imóvel em nome da COHAB-SP, quando o imóvel é levado a leilão público.

b) Evolução dos Saldos Devedores – Contratos Ativos

A evolução ou depuração dos saldos devedores dos contratos ativos é realizada somente quando ocorre algum evento motivador, como nos casos de liquidação antecipada, sinistro, entrega do termo de quitação, acordos de renegociação etc., não existindo uma rotina de depuração dos contratos. No exercício de 1999, este fato foi objeto de determinação dessa Egrégia Corte, pendente de regularização.

Salienta a Auditoria que a depuração realizada nos contratos ativos, ainda que em contratos com cobertura do FCVS, nos casos, por exemplo, de uma liquidação antecipada, não pode ser aproveitada para a

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1201
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Habilitação no Sistema do FCVS, pois a evolução do saldo devedor e do valor das prestações, para os dois tipos de carteira, utiliza critérios diferentes.

4.11.2 - Contratos com Cobertura do FCVS.

A carteira imobiliária da COHAB-SP com cobertura pelo FCVS apresentava, em 31.12.09, a seguinte configuração:

Contratos com Cobertura do FCVS

Contratos	Qtde. (A)	R\$ (B)	% (B)
Cobertos pelo FCVS (100%)	45.551	1.314.673.709,55	51,60
Cobertos pelo FCVS (parcial)	39.837	245.404.957,41	9,63
Subtotal	85.388	1.560.078.666,96	61,23
Sem cobertura do FCVS	20.857	987.883.811,54	38,77
Total	106.245	2.547.962.478,50	100,00

Fonte: Gerência de Gestão de Crédito – Relatórios AR07 e AR10

a) FCVS

O Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS criado pela Resolução nº 25, de 16/06/67, do Conselho de Administração do extinto BNH, e administrado pela CEF, tem como finalidade:

- Garantir o limite de prazo para amortização dos financiamentos habitacionais, contraídos pelos mutuários no SFH.
- Assumir em nome dos mutuários os descontos concedidos nas liquidações antecipadas e transferências de contratos de financiamentos habitacionais.
- Garantir o equilíbrio da Apólice de Seguro Habitacional.
- Liquidar as operações remanescentes do extinto Seguro de Crédito.

Folha nº 37-06 do Proc.
Nº 37-06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

Nos casos de término de prazo contratual, o FCVS é responsável pelo saldo residual remanescente, ou seja, a parcela do saldo devedor do financiamento não amortizada no curso do prazo contratual, como se houvessem sido pagos à época do vencimento todos os encargos mensais, desde que a contratação e sua evolução estejam de acordo com o padrão FCVS.

b) Lei 10.150/00

A Lei Federal nº 10.150/00 dispôs sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS com as diversas instituições de financiamento habitacional.

De acordo com o §5º, do artigo 2º, da Lei Federal nº 10.150/00, a formalização da novação de cada contrato estava condicionada a prévia e expressa anuência do mutuário devedor.

Sendo assim, os contratos assinados até 31/12/87, poderiam ter seus saldos devedores quitados em 100%, por deliberação dos agentes financeiros, no caso a COHAB-SP, desde que solicitado pelo mutuário junto ao agente financeiro.

Para tanto, os mutuários deveriam estar com as prestações em dia, caso contrário, precisariam assinar um Acordo para pagamento das parcelas em atraso.

Posteriormente, a Lei Federal nº 10.885, de 17 de junho de 2004, promoveu alteração no artigo 2º, da Lei Federal 10.150/00, incluindo o

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1202
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

§6º, que possibilita aos agentes financeiros, habilitar os contratos no Sistema do FCVS sem anuência prévia e expressa do mutuário.

Nesses casos, a habilitação está condicionada à entrega à Administradora do FCVS, de termo de compromisso, mediante o qual o agente financeiro assume quaisquer ônus decorrentes das relações jurídicas entre o mutuário e a instituição financiadora e entre aquele e a seguradora, inclusive o ônus de ações judiciais envolvendo o contrato de financiamento, seus acessórios e a Apólice do Seguro Habitacional, desonerando expressamente o FCVS.

Vale destacar que a COHAB/SP aderiu formalmente à novação instituída pela Lei Federal nº 10.150/00 em 27/02/2002, com a assinatura de três contratos de Cessão de Créditos, novação de Dívidas e Prorrogação de prestações celebrados com a União, por meio do Banco do Brasil, vinculando seus créditos com o FCVS ao pagamento de seus empréstimos com a Caixa Econômica Federal.

c) Revisão dos Saldos Devedores - Contratos com Cobertura do FCVS

A revisão dos saldos devedores dos contratos de financiamento com cobertura do FCVS é um procedimento obrigatório para a habilitação dos contratos no Sistema do FCVS.

Verifica-se, ainda, o benefício da adesão à novação para a COHAB/SP, pois agiliza os procedimentos para recebimento da parcela residual a ser paga pelo FCVS, bem como tenta eliminar a inadimplência por meio de acordos com os mutuários.

Folha nº 60 do Proc.
Nº 37.00 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-8GP.12

EXERCÍCIO 2009
TC 72.000.897.10-35
Fundo Municipal de Habitação - FMH

1 - INTRODUÇÃO

O FMH foi criado pela Lei Municipal nº 11.632/94, com alterações promovidas pelas Leis nºs 13.425/02, 13.509/03 e 13.741/04. A COHAB-SP operacionaliza o FMH, conforme o artigo 11 da Lei nº 11.632/94, sob a supervisão do CMH, instituído no artigo 1º da Lei nº 13.425/02, tendo, dentre outras atribuições, a de estabelecer as diretrizes e os programas de alocação dos recursos do Fundo, de acordo com os critérios definidos na lei, em consonância com a política definida.

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

2 - PRESTAÇÃO DE CONTAS

Segundo Relatório da Auditoria, as contas do FMH relativas ao exercício de 2009 foram encaminhadas tempestivamente a esta Corte, conforme estabelecido no artigo 74 do Regimento Interno deste Tribunal.

A empresa AUDIMEC Auditores Independentes S/S apresentou as conclusões dos exames das Demonstrações Contábeis do FMH em 03 (três) itens. Do Parecer destacamos:

"3) Em nossa opinião, as Demonstrações Contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1203
Proc. Nº	1-619/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO	
Ass. Apoio & Fiscalização	

relevantes, a posição patrimonial e financeira da **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB/SP**, que inclui o Fundo Municipal de Habitação – FMH, em 31 de Dezembro de 2009, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os seus fluxos de caixa nas operações referentes ao exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As demonstrações contábeis do exercício anterior, encerrado em 31 de dezembro de 2008, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes cujo parecer sem ressalvas, firmado na forma plena, em 23 de Abril de 2009, continha um parágrafo de ênfase, alusivo ao assunto mencionado na nota explicativa nº 2 daquele exercício, narrando que em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, durante 2008, as demonstrações financeiras referentes ao exercício anterior, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas conforme previsto na Norma e Pronunciamento Contábil – NPC nº 12, Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros”.

A COHAB-SP publicou suas Demonstrações Financeiras consolidadas com os valores do FMH, relativas ao exercício de 2009, no Diário Oficial Empresarial e no Jornal da Tarde, em 23.04.2010.

As contas do FMH consolidadas com os valores da COHAB-SP, relativas ao exercício de 2009, foram examinadas e aprovadas na Assembléia Geral Ordinária do dia 30.04.2010, em consonância com o previsto no artigo 132, inciso I, da Lei Federal nº 6.404/76 e alterações.

Folha nº	61	do Proc.
Nº	37.06	de 2017
Mário Sérgio Horta		
RF. 101.086-8GP.12		

A Administração da Empresa aprovou as contas relacionadas ao FMH, em razão da consolidação mencionada, sendo que tal aprovação compete ao CMH.

Do exposto, verifica-se a falta de cumprimento do artigo 4º, incisos III e VII, da Lei nº 13.425/02 e artigo 3º, inciso III, da Resolução CMH nº 01/2003, que estabelecem a obrigatoriedade do CMH deliberar quanto à aprovação das contas do FMH, antes de seu envio aos órgãos de controle interno, bem como efetuar a publicação da decisão e análises no Diário Oficial da Cidade.

Constata-se, ainda, que houve atraso na prestação de contas do FMH, desatendendo ao previsto no item I-1 do Anexo I da Resolução CMH nº 30/2007, que estabelece o seu encaminhamento à Secretaria Executiva do CMH até o último dia útil do segundo mês subsequente ao da realização das despesas.

3 - GESTÃO FINANCEIRA

A Lei Municipal nº 14.871, de 30 de dezembro de 2008, que estimou a receita e fixou a despesa do Município de São Paulo para o exercício de 2009, estipulou o orçamento do FMH em R\$ 44.457.124,00. Após suplementações e congelamentos, o orçamento atualizado do FMH ao término do exercício de 2009, totalizou R\$ 44.975.534,79, conforme segue:

Orçamento do Fundo Municipal de Habitação

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ cm ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1204
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

PROGRAMA	ORÇAMENTO
Ação Centro BID - Moradia na Área Central	10.698.177,78
Obras e Instalações	7.280.790,00
Aquisição de Imóveis	3.417.387,76
FMH – Mutirões	8.490.543,52
Obras e Instalações	7.180.668,52
Aquisição de Imóveis	1.309.875,00
Projetos e Ações de Apoio Habitacional	23.516.363,51
Outros Serviços de Terceiros – PJ	4.200.000,00
Outros Auxílios Financeiros a PJ	4.454.000,00
Obras e Instalações	7.260.738,29
Aquisição de Imóveis	7.052.555,95
Despesas de Exercícios Anteriores	549.069,27
Jardim Miriam - Obras de Regularização	2.270.450,00
Obras e Instalações	2.270.450,00
TOTAL	44.975.534,79

Fonte: Execução Orçamentária 2009 (Secretária do Planejamento).

3.1- Demonstrativo de Fontes e Usos

No exercício de 2009 foram liberados para o Fundo Municipal de Habitação recursos orçamentário no montante de R\$ 25.812.797,45, correspondentes a 57,39% do orçamento aprovado.

Orçamento Atualizado e Liberado ao FMH

PROGRAMA	Orçado (A)	Recebido (B)	% B/A
Ação Centro BID - Moradia na Área Central	10.698.177,76	5.772.811,49	53,96
Obras e Instalações	7.280.790,00	2.355.423,73	32,35
Aquisição de Imóveis	3.417.387,76	3.417.387,76	100,00
FMH – Mutirões	8.490.543,52	3.696.226,52	43,53
Obras e Instalações	7.180.668,52	3.041.289,02	42,35
Aquisição de Imóveis	1.309.875,00	654.937,50	50,00
Projetos e Ações de Apoio Habitacional	23.516.363,51	15.019.330,27	63,87
Outros Serviços de Terceiros - PJ	4.200.000,00	3.667.650,00	87,33
Outros Auxílios Financeiros a PJ	4.454.000,00	2.268.848,75	50,94
Obras e Instalações	7.260.738,29	2.691.780,04	37,07
Aquisição de Imóveis	7.052.555,95	6.391.051,48	90,62
Despesas de Exercícios Anteriores	549.069,27	0,00	0,00
Jardim Miriam - Obras de Regularização	2.270.450,00	1.324.429,17	58,33
Obras e Instalações	2.270.450,00	1.324.429,17	58,33
TOTAL	44.975.534,79	25.812.797,45	57,39

Fonte: Gerência de Planejamento e Controle Financeiro.

A seguir reproduz-se o Demonstrativo de Fontes e Usos do Fundo Municipal de Habitação – FMH trazidos pela Auditoria segregando-se

Folha nº 62 do Proc.
Nº 370 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF, 101.005-8GP.12

os Recursos Orçamentários dos Extra-Orçamentários Recebidos, e suas respectivas Aplicações:

Demonstrativo de Fontes e Usos do FMH

Recursos	Recebido (A)	Aplicado (B)	% B/A
Recursos do Tesouro Municipal	24.232.368,28	18.678.535,99	55,37%
Projetos e Ações de Apoio Habitacional	15.019.330,27	13.143.080,99	38,96%
Ação Centro BID - Moradia na Área Central	5.516.811,49	1.376.059,70	4,08%
FMH - Mutirões	3.696.226,52	4.159.395,30	12,33%
Recursos Federais	-	4.208,04	0,01%
Projetos e Ações de Apoio Habitacional	-	4.208,04	0,01%
Operações de Crédito	256.000,00	-	-
Ação Centro BID - Moradia na Área Central	256.000,00	-	-
Jardim Miriam - Obras de Regularização	1.324.429,17	-	-
Subtotal de Recursos Orçamentários	25.812.797,45	18.682.744,03	55,38%
Recursos Próprios (Ret. Comercialização)	4.218.726,67	9.895.918,22	29,33%
Operações Urbanas	644.586,29	2.980,11	0,01%
PSH	3.444.979,79	355.879,98	1,05%
Convênio SME/Hotel S. Paulo	129.480,51	99.781,91	0,30%
Arrecadação Locação Social	538.092,50	543.130,80	1,61%
Rentabilidade de Aplicações	3.986.798,27	4.155.255,67	12,32%
Subtotal de Recursos Extra-Orçamentários	12.962.664,03	15.052.946,69	44,62%
TOTAL	38.775.461,48	33.735.690,72	100,00%

Fonte: Demonstrativo da Realização Orçamentária e Fluxo de Caixa Orçamentário

3.2 - Fluxo de Caixa Financeiro

O Fundo Municipal de Habitação – FMH possui conta corrente própria para cada programa habitacional, e em alguns casos, contas correntes para cada tipo de operação do projeto. O controle da movimentação financeira do Fundo é executado com a elaboração de um fluxo de caixa para cada conta corrente.

Na análise dos fluxos de caixa das contas do FMH, destacou a Auditoria na Conta 0482-0, denominada COHAB São Paulo, pagamento de despesas do Conselho Municipal de Habitação com taquigrafia, alimentação e serviços de informática no valor de R\$ 439.631,81, que não se enquadram na legislação que rege o FMH.

3.2.1 - Entradas e Saídas do Fluxo de Caixa Financeiro Consolidado

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1205
Proc. Nº 4.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Solicitado pela Auditoria o Fluxo de Caixa Financeiro Consolidado do FMH à Gerência de Administração Financeira, foi apresentado o modelo de Fluxo de Caixa estabelecido pela Resolução 30 do CMH, para apresentação da Prestação de Contas Mensal do FMH, conforme abaixo:

Fluxo de Caixa Consolidado

FONTES DE RECURSOS (ENTRADAS)	Totais (A)	Δ % Total A
Liberações Tesouro e Outras	31.237.285,06	74,40
Para Obras e Projetos Vinculados	8.464.591,53	20,16
Para Aquisição de Áreas/ Unidades Habitacionais	6.391.051,48	15,22
Para Mutirões Vinculados	3.696.226,52	8,80
Para Outros Serviços de 3ª Pessoas Jurídicas	3.667.650,00	8,74
Alienações (PSH e Outros)	3.006.958,71	7,16
Para Auxílios/ Serviços Pessoas Físicas	2.268.848,75	5,40
Devoluções de glosas e outras	1.451.429,11	3,46
Para Obras, Serviços e Reformas C. Crédito	1.324.429,17	3,15
Retenções / Resgates de Cauções	966.099,79	2,30
Retornos dos Empreendimentos	10.745.888,72	25,60
Receitas Financeiras/ Aplicações	5.919.649,41	14,10
Amortizações Extraordinárias	2.738.603,67	6,52
Unidades Permissionadas	1.243.604,33	2,96
Unidades Comercializadas	525.457,14	1,28
Indenizações por sinistro	318.574,17	0,76
TOTAL (A)	41.983.173,78	100,00
APLICAÇÕES DE RECURSOS (SAÍDAS)	Totais (B)	Δ % Total B
Repasses à COHAB	15.315.624,58	41,50
Para Aquisição de Áreas/Aquisição de Ativos	4.580.000,00	12,41
Para Obras e Projetos Vinculados	3.693.038,19	10,01
Para Mutirões Vinculados	2.847.793,37	7,72
Para Auxílios/ Serviços Pessoas Físicas	2.395.690,00	6,49
Para Outros Serviços de 3ª Pessoas Jurídicas	1.799.103,02	4,87
Remuneração da COHAB	12.971.150,45	35,15
Administração Geral do FMH	3.601.006,68	9,76
Fase de Produção	3.275.901,59	8,88
Despesas de Regularização Imobiliária	3.169.000,00	8,59
Administração de Créditos	1.985.839,88	5,55
Fase de Comercialização	666.469,10	1,81
Administração Locação Social	150.622,96	0,41
Administração Bolsa Aluguel	122.310,24	0,33
Outras Saídas	8.619.264,89	23,35
Tributos Diversos	3.963.171,13	10,74
Outras Despesas	1.993.383,22	5,40
Vigilância/Segurança em CH	1.848.305,00	5,01
Subsídios	631.392,70	1,71
Desconto Pontualidade de Mutuários e Permissionários	108.483,69	0,29
Despesas Bancárias	74.529,15	0,20
TOTAL (B)	36.906.039,92	100,00
SUPERÁVIT FINANCEIRO (C=A-B)	5.077.133,86	

Folha nº 63 do Proc.
Nº 37.06 de 20 11
Mário Sérgio Horta
RE 101 N 66 SGP 12

SALDO ANTERIOR (D)	58.911.031,72	
SALDO FINAL (E=C+D)	63.988.185,58	

Fonte: Gerência de Administração Financeira

3.2.2 - Remuneração da COHAB e Aquisição de Ativos

a) Remuneração da COHAB

As remunerações pagas pelo FMH à COHAB-SP, seu agente operador, totalizaram R\$ 12.971.150,45.

b) Aquisição de Ativos

O FMH repassou à COHAB-SP o valor de R\$ 4.580.000,00, referente à reposição do terreno denominado Teotônio Vilela (lotes 2 e 3), conforme aprovado pelo voto nº 41/09 do CMH – Conselho Municipal de Habitação, em 13.05.2009, em razão da vinculação do referido terreno ao Programa “Minha Casa, Minha Vida” do governo federal, como contrapartida do município no referido programa.

4 - GESTÃO PATRIMONIAL

A partir do exercício de 2006 houve a segregação dos relatórios contábeis da COHAB-SP e do FMH, visando refletir os registros individualizados das operações de cada entidade. A Empresa apresentou Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis relativas ao exercício findo em 31.12.2009.

4.1 - Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial

Ativo	2006	2009
Ativo Circulante (a)	106.914.467,84	77.654.308,82

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1206
Proc. Nº 1-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Caixa	304,98	168,43
Bancos Conta Movimento	329.246,03	208.098,89
Aplicações Financeiras	58.581.079,41	64.232.515,35
Prestações a Receber – Mutuários	4.543.610,16	3.129.777,96
Contas a Receber	42.055.965,97	7.534.569,96
Outras Contas a Receber	1.396.824,39	2.540.982,94
Despesas Antecipadas	7.436,90	8.195,29
Ativo Não Circulante (b=c+d)	393.996.598,98	412.547.839,14
Realizável a Longo Prazo (c)	393.992.383,89	412.544.172,09
Prestações a Receber – Mutuários	60.274.723,34	76.295.459,80
Bens Imóveis Destinados para Comercialização	119.097.113,79	124.719.955,53
Projetos em Fase de Desenvolvimento	187.883.979,11	184.792.189,31
Terrenos Destinados a Edificações ou Urbanização	26.547.890,40	26.547.890,40
Outras Contas a Receber	188.677,25	188.677,25
Imobilizado (d)	4.215,09	3.667,05
Imobilizado	4.215,09	3.667,05
Total do Ativo (e=a+b)	500.911.066,82	490.202.147,96
Passivo		
Passivo Circulante	57.649.166,21	71.506.254,79
Fornecedores e Empreiteiras	817.195,64	309.105,04
Impostos e Contribuições Sociais	2.212.919,15	996.544,77
Recebimentos para Amortização de Dívida	10.180.478,62	12.659.853,62
Seguros a Pagar	72.893,21	79.241,60
Outras Contas a Pagar	31.697.810,96	6.356.501,78
Subvenções Recebidas	12.667.870,63	51.105.207,98
Passivo Não Circulante	2.047.792,21	819.624,71
Provisão para Contingências	335.603,92	0,00
Impostos Diferidos	1.712.188,29	732.396,60
Outras Contas a Pagar	0,00	87.228,11
Patrimônio Líquido	441.214.108,40	417.876.268,46
Lei Municipal nº 11.632/94 – FMH	510.638.353,68	510.638.353,68
Reserva de Reavaliação	19.849.293,13	19.849.293,13
Prejuízos Acumulados	(89.273.538,41)	(112.611.378,35)
Total do Passivo + Patrimônio Líquido	600.911.066,82	490.202.147,96

Fonte: Demonstrativos fornecidos pela Gerência de Contabilidade.

4.2 - Ativo

4.2.1 - Ativo Circulante

O Ativo Circulante do FMH corresponde a 15,84% do Ativo Total (R\$ 490.202.147,96). Das análises realizadas nas principais contas destaca-se do relatório da Auditoria o seguinte:

a) Bancos Conta Movimento e Aplicações Financeiras

Folha nº 64 do Proc.
Nº 37.05 de 20 11
Mário Sérgio Horta
RF. 101.846/SEP12

Os grupos de contas "Bancos Conta Movimento" e "Aplicações Financeiras" apresentavam os saldos de R\$ 208.098,89 e R\$ 64.232.515,35, respectivamente.

Dos controles relacionados aos grupos de contas "Bancos Conta Movimento" e "Aplicações Financeiras", destacamos que:

- Houve a falta de aplicação financeira do saldo existente na conta bancária "674-1 COHAB-FMH", em 31.12.09, de R\$ 116.450,90.

Apesar de, segundo relata a Auditoria, o Gerente de Administração Financeira ter solicitado por diversas vezes tal aplicação, o saldo da conta mencionada permaneceu bloqueado, em razão da falta de entrega à CEF da documentação relativa ao PSH. Esta questão foi tratada no Relatório Anual de Fiscalização de 2008 do FMH, TC nº 72.001.527.09-18.

- Os registros contábeis foram devidamente conciliados com os extratos bancários.

- A disponibilidade permanece alta, tendo passado de R\$ 32.843.933,62 em 31.12.2007, para R\$ 58.910.630,42 em 31.12.2008, e posteriormente, para R\$ 64.440.782,67 em 31.12.2009.

A permanência da disponibilidade elevada está em desacordo com o definido no artigo 10 da Lei nº 11.632/94, pois caracteriza a falta de aplicação de recursos do FMH na redução do déficit habitacional.

Por outro lado, na comparação entre o Fluxo de Caixa Financeiro, no total de R\$ 63.988.165,58 (Quadro GF- 04) e o saldo contábil

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1207
Proc. Nº 1-619/13-40

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

do Disponível, no montante de R\$ 64.440.782,67 (Quadro GP- 02), resultou na diferença de R\$ 452.617,09.

Da diferença de R\$ 452.617,09, tem-se que:

- R\$ 61,76 foi considerado no Fluxo de Caixa Financeiro, referente, principalmente, a depósito não creditado em conta corrente, em 31.12.2009.

- R\$ 452.678,85 desconsiderados no Fluxo em questão, pois o mesmo está bloqueado em conta bancária, que ficará caucionado até o FMH efetuar os pagamentos dos tributos incidentes sobre os imóveis vendidos, bem como sobre os serviços e obras.

Com o exposto, verificou a Auditoria que o montante em questão não parte do Disponível e sim valores a receber, pois os valores bloqueados não representam disponibilidades de recursos.

b) Contas a Receber

b.1) Valores do FMH – Responsabilidade COHAB

Valores do FMH – Responsabilidade COHAB

Contas	Valor – R\$
Retorno de Comercialização	572.978,13
Outros Valores a Receber	3.775.300,69
Quitação Antecipada de Saldo Devedor	51.416,58
Impostos e Contribuições	3.527.778,24
Disponibilidades Bloqueadas	151.912,62
Outros Valores	44.193,25
Saldo em 31.12.2009	4.348.278,82

Fonte: Balancete de Verificação – dezembro/2009

Do total de R\$ 4.348.278,82 registrados no subgrupo de contas “Valores do FMH – Responsabilidade COHAB”, verificamos que:

Folha nº 65 do Proc.
Nº 37-00 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 004.486-50P.12

•R\$ 572.978,13 referem-se às provisões relativas aos retornos de comercialização de imóveis dos meses de novembro e dezembro de 2009, ou seja, das prestações recebidas e ainda não repassadas pela COHAB-SP.

•R\$ 3.775.300,69 referem-se às seguintes pendências de regularização pela COHAB-SP, junto ao FMH:

•Quitações antecipadas de saldo devedor, em razão de indenizações de sinistros, utilização do FGTS ou recursos próprios dos mutuários, relativas aos exercícios de 2008 e 2009, totalizando R\$ 51.416,58.

•Impostos e contribuições relativos ao PASEP e a COFINS do FMH, no total de R\$ 3.527.778,24, cujos créditos foram utilizados pela COHAB-SP, respectivamente, nos exercícios de 2007 e anteriores, R\$ 2.629.591,31; 2008, R\$ 465.307,77; e 2009, R\$ 432.879,16.

•Bloqueios judiciais efetuados em 2005 nas contas do FMH, porém, de responsabilidade da COHAB-SP; bem como venda de unidade habitacional, dentre outros, totalizando R\$ 196.105,87 (R\$ 151.912,62 + R\$ 44.193,25).

Do exposto, verificou a Auditoria que continua sem atendimento a proposta de recomendação constante no Relatório Anual de Fiscalização de 2007 (TC nº 72.001.279.08-05), a seguir transcrita:

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1208
Proc. Nº 4-619/13-30

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

“9.5 - Adotar medidas, pelas Gerências de Contabilidade e de Administração Financeira, em conjunto com as áreas responsáveis, visando a regularização das pendências antigas, relacionadas as quitações antecipadas de saldo devedor, e, principalmente, quanto a recomposição das contas bancárias do FMH, em razão dos bloqueios judiciais que não são de sua responsabilidade (...)”

Entendeu o órgão técnico, ainda, que há necessidade de adoção de medidas pela Companhia visando à regularização das pendências relativas aos “Impostos e Contribuições”

b.2) Bolsa Aluguel

Esta conta, constituída pelos valores em garantia (cauções) dos contratos do “Programa Bolsa Aluguel”, apresentou, em 31.12.2009, o saldo de R\$ 1.332.605,46 (Quadro GP 04).

A conta “Bolsa Aluguel – Caução” encontra-se, desde o exercício de 2004, sem a devida conciliação com os controles da administração financeira. Tal fato caracteriza fragilidade do controle do “Programa Bolsa Aluguel”.

Permanece, segundo aponta o órgão técnico, a falta de conciliação e regularização das cauções registradas na conta em questão. Este assunto foi acompanhado na Ordem de Serviço nº 2.6.3.0279/07 - TC nº 72.001.826.07-27, que resultou na seguinte proposta de recomendação no Relatório Anual de Fiscalização de 2006 do FMH, TC nº 72.001.761.07-83:

Folha nº 66 do Proc.
Nº 32.06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-ESP.12

"8.5 – Promover a regularização das cauções registradas na conta 'Bolsa Aluguel – Caução', referente ao programa Bolsa Aluguel".

b.3) Movimentação de Seguros – SFH

Esta conta registra a diferença entre o valor do seguro cobrado nas prestações dos mutuários e aquele pago à seguradora pela COHAB/FMH.

A conta apresentou saldo zerado em 31.12.2009 (Quadro GP 4), pois a diferença mencionada foi reclassificada e lançada para a conta de resultado.

Objetivando eliminar a ocorrência de diferença entre o saldo apresentado pela área contábil e o setor responsável pelo gerenciamento dos contratos de seguro, a COHAB/FMH deverá, segundo considera a Auditoria, providenciar a efetiva conciliação entre os respectivos saldos. Portanto, afirma ela que permanece pendente de atendimento a proposta de recomendação constante no Relatório Anual de Fiscalização de 2008 (TC nº 72.001.527.09-18 - não julgado), a seguir transcrita:

"9.6 - Efetuar conciliação entre os relatórios utilizados pela Contabilidade e Gerência de Contratos e Seguros, relacionados com os saldos contábeis de 31.12.2008, das subcontas de 'Movimentação de Seguros – SFH', para o adequado controle interno, e a confiabilidade dos valores apresentados (...)"

Verificou o órgão técnico, ainda, que houve a separação dos valores da Apólice de Seguros referentes à COHAB-SP e ao FMH, exceção dos seguros relativos aos empreendimentos habitacionais que foram

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1205
Proc. Nº 4-615/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

produzidos com a participação destas entidades. Desta forma, nos valores pagos pelo FMH estão inclusos montantes devidos pela COHAB-SP.

Essa inconsistência resultou na distorção do resultado nas contas das duas entidades citadas, pois as despesas de seguros relacionadas aos empreendimentos mencionados estão registradas apenas nas Demonstrações Contábeis do FMH, o que implicou em desatendimento ao artigo 4º, Princípio da Entidade, da Resolução CFC nº 750/93.

c) Outras Contas a Receber

Em 31.12.2009, esse grupo apresentou o saldo de R\$ 2.540.982,94.

Compondo o saldo da conta "Valores a Compensar", de R\$ 1.374.459,03, destaca-se o valor de R\$ 1.070.861,73, relativo ao IRRF sobre aplicações financeiras do exercício de 2009.

O saldo da conta "Valores a Receber", de R\$ 159.141,66, refere-se aos subsídios pactuados no Convênio nº 169/06, celebrado com a COBANSA - Companhia Hipotecária, tendo por objeto operar o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social.

A vigência desse Convênio foi de 08.12.2006 a 07.06.2007, porém, ainda há a pendência de R\$ 159.141,66 a receber da COBANSA, em razão da falta de regularização fundiária dos conjuntos habitacionais "Baltazar Cisneiros" e "Tiro ao Pombo".

Com o exposto, constata a Auditoria que persistem as pendências de regularização de empreendimentos habitacionais no

Folha nº 07 do Proc.
Nº 32.005/13-2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1240
Proc. Nº	1.649/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO	
Aux. Apoio à Fiscalização	

pendências contábeis relacionadas às prestações a receber da 'Empresa 30 – Bolsa Aluguel/Região 2' (...)

a.2) Bens Imóveis Destinados para Comercialização

Esse grupo de contas apresentou, em 31.12.2009, o saldo de R\$ 124.719.955,53, correspondendo a 30,23% do total do Ativo Realizável a Longo Prazo.

Ressaltou a Auditoria que, das 946 unidades habitacionais que compõem os empreendimentos "Nova Jaguaré", "Haia do Carrão", "Parque Continental" e "Baronesa Porto Carrero", 650 foram comercializados pela COHAB-SP/FMH, e 296 restaram pendentes da formalização dos contratos de compra e venda com os mutuários, as quais compõem o saldo da conta "Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização"

Por outro lado, verifica-se que as 296 unidades habitacionais mencionadas foram comercializadas pela SEHAB, mediante termos de permissão de uso, sendo que a COHAB-SP efetua o gerenciamento dos créditos/cobrança decorrentes das permissões dos empreendimentos "Nova Jaguaré" e "Baronesa Porto Carrero", e posteriormente repassa os valores recebidos à SEHAB.

Tal procedimento está em desacordo, segundo aponta o órgão técnico, com o estabelecido nos artigos 3º e 11º da Lei Municipal nº 11.632/94, e artigo 2º da Lei Municipal nº 13.243/01, onde é atribuída à COHAB-SP a incumbência de órgão operador do FMH, e à SEHAB a de órgão central e superior da política municipal de habitação. Estabelece, ainda, a Lei Municipal nº 13.243/01 a obrigatoriedade da COHAB-SP

Folha nº	68	do Proc.
Nº	32.06	de 20.14
Mário Sérgio Horta		
RF. 101.086-SGP.12		

comercializar os imóveis transferidos, e decide que a receita de comercialização ficará vinculada ao FMH, para integrar os recursos destinados aos programas habitacionais.

4.5 - Passivo

4.5.1 - Passivo Circulante

O Passivo Circulante, constituído pelas obrigações vincendas até o término do exercício seguinte, apresentou o saldo de R\$ 71.506.254,79, correspondente a 14,59% do Passivo Total (R\$ 490.202.147,96).

a) Outras Contas a Pagar

Esse grupo de contas apresentou, em 31.12.2009, o saldo de R\$ 6.356.501,78, correspondendo a 8,89% do total do Passivo Circulante (R\$ 71.506.254,79).

a.1) Créditos a Repassar

Em 31.12.2009, esse subgrupo de contas apresentou o valor de R\$ 3.498.694,33

a.2) Valores da COHAB – Responsabilidade FMH

Esse subgrupo apresentou, em 31.12.2009, o saldo de R\$ 2.286.112.73.

Das contas “Valores a Pagar COHAB” e “Subsídios PSH”, no total de

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha N°	1711
Proc. N°	1-619/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO	
Aux. Apoio à Fiscalização	

R\$ 1.552.810,05, constatam-se as seguintes pendências de regularização pelo FMH, junto à COHAB-SP:

- Pagamentos de seguros habitacionais, parcelamento da COFINS, dentre outros, referentes aos exercícios de 2004 a 2009, no montante

R\$ 1.087.679,32.

- R\$ 382.279,13 relativos aos pagamentos a maior dos retornos de comercializações de imóveis do Fundo, efetuados nos exercícios de 2003 a 2008.

- R\$ 82.851,60 referentes aos subsídios de comercialização mediante o PSH, dos exercícios de 2006 e 2007.

Verificou a Auditoria que há a necessidade de adoção de medidas pelas áreas responsáveis da COHAB-SP, bem como aprovação do CMH, visando a regularização das pendências antigas, relacionadas às contas "Valores a Pagar COHAB" e "Subsídios PSH".

b) Impostos e Contribuições Sociais

O grupo "Impostos e Contribuições Sociais", em 31.12.2009, apresentou o saldo de R\$ 996.544,77, destacando-se

b.1) PASEP e COFINS

As contas "PASEP – Não Cumulatividade" e "COFINS – Não Cumulatividade" apresentavam, em 31.12.2009, os saldos de R\$ 31.977,54 e R\$ 882.681,55, respectivamente.

Folha n°	3700	do Proc.
N°	3700	de 2012
Mário Sérgio Horta		
RF. 101.006-SGP.12		

A Auditoria não opina quanto aos cálculos do PASEP e da COFINS, bem como o saldo a recolher em 31.12.2009, pois no período de 22.02.2008 a 18.12.2009, a COHAB-SP esteve sob fiscalização da Receita Federal, resultando nos Autos de Infração nos valores de R\$ 1.627.891,64 (PIS/PASEP) e R\$ 11.474.718,86 (COFINS), referentes ao exercício de 2003. A empresa recorreu destas autuações, e o processo desse recurso, ainda, tramita administrativamente na Receita Federal.

4.6 - Demonstração do Resultado do Exercício – DRE

A Demonstração do Resultado, relativa ao exercício de 2009, foi elaborada em conformidade com a Lei nº 6.404/76 e alterações, resultando em um lucro de R\$ 4.292.383,74.

Demonstração do Resultado do Exercício

Composição	2008	2009
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	15.017.838,04	2.963.908,22
De Comercialização	11.766.347,44	862.903,65
Na Gestão de Crédito	3.251.490,60	2.101.004,57
DEDUÇÕES DA RECEITA OPERACIONAL BRUTA	(161.532,77)	(274.165,35)
PASEP/COFINS	(161.532,77)	(274.165,35)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	14.856.305,27	2.689.742,87
CUSTO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(35.776.376,26)	(26.659.148,91)
De Produção	(5.531.719,40)	(5.029.502,21)
De Comercialização	(13.194.646,49)	(5.592.926,57)
Na Gestão de Crédito	(17.050.010,37)	(16.036.720,13)
PREJUÍZO (LUCRO) OPERACIONAL BRUTO	(20.920.070,99)	(23.969.406,04)
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	49.025.868,76	28.261.789,78
Resultado Financeiro Líquido	8.155.943,84	(1.606.385,19)
Pessoal e Encargos Sociais	(2.057,00)	(11.088,99)
Serviços de Terceiros	(1.898.239,26)	(2.263.021,78)
Despesas com Materiais	0,00	(930,00)
Tributárias	(8.386,51)	(95.944,06)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	43.368.451,85	32.514.444,60
Com Gastos não Incluídos nos Custos da Obra	(589.844,16)	(275.284,80)
LUCRO OPERACIONAL	28.105.797,77	4.292.383,74

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1242
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	28.185.787,77	4.292.383,74
----------------------------	---------------	--------------

Fonte: Demonstrações Contábeis – FMH/09

4.6.1 - Receita Operacional Bruta

a) Receitas de Comercialização

No exercício de 2009, as “Receitas de Comercialização” totalizaram

R\$ 862.903,65, estando os registros contábeis das unidades habitacionais comercializadas de acordo com os relatórios de controle da Gerência de Comercialização.

Ressaltou a Auditoria, ainda, a “Receita de Comercialização” relativa à venda de dois terrenos ao Fundo de Arrendamento Residencial - CEF, no montante de R\$ 480.000,00.

b) Receitas na Gestão de Crédito

Do grupo “Receitas na Gestão de Crédito”, que totalizou R\$ 2.101.004,57, destacamos as contas mais representativas, conforme segue:

- “Receita de Imóveis Residenciais”, referente aos valores provenientes de locação social e bolsa aluguel de conjuntos habitacionais, que totalizou R\$ 1.443.123,55.
- “Lucro com Reativação-Desativação de Saldos”, apurado pela diferença positiva entre os valores dos novos acordos com os mutuários, e o saldo devedor registrado na contabilidade, incluindo este, os encargos a receber, os juros de mora e os descontos concedidos, tendo totalizado R\$ 389.688,53.

Folha nº 70 do Proc.
Nº 32.06 de 20 12
Mário Sérgio Horta
RK 101.088 SGP.12

Essa diferença positiva caracteriza, segundo atesta o órgão técnico, falta de conciliação entre os controles da Gerência de Gestão de Crédito e da Gerência de Contabilidade, evidenciando fragilidade nos controles internos.

- “Receita de Movimentação de Seguros”, no montante de R\$ 118.447,95, que registra a diferença apurada entre o valor do seguro cobrado nas prestações dos mutuários e o valor da apólice de seguro.

Essa diferença positiva caracteriza, segundo atesta a Auditoria, falta de conciliação entre os controles do setor responsável pelo gerenciamento dos contratos e seguros e da Gerência de Contabilidade, evidenciando fragilidade nos controles internos, fato que resultou em proposta de recomendação constante no RAF-2008, TC nº 72.001.527.09-10.

4.6.2 - Deduções da Receita Operacional Bruta

Esse grupo totalizou R\$ 274.165,35, composto pela contas de despesa “Contribuição para o PASEP Não – Cumulativo” e “Contribuição para a COFINS Não – Cumulativo”.

4.6.3 - Custo das Atividades Operacionais

a) Despesa de Produção

Do total de R\$ 5.029.502,21, registrados no grupo de contas Despesa de Produção, R\$ 4.890.612,12, ou seja, 97,24% referem-se a “Despesas de Remuneração” e de “Vigilância”, sobre as quais passamos a comentar:

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1213
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio a Fiscalização

a.1) Despesas de Remuneração – Produção

As despesas registradas nessa conta, no montante de R\$ 3.083.655,22, referem-se à remuneração da COHAB-SP, pela administração “Da Fase de Produção” e “Da Fase de Comercialização”, estabelecida na Resolução CMH nº 20/06.

a.2) Despesas de Vigilância

As “Despesas com Vigilância”, no valor de R\$ 1.806.956,90, são decorrentes dos serviços prestados pelas empresas Secure Master Vigilância e Segurança Ltda. e SL Serviços de Segurança Privada Ltda.

b) Despesas de Comercialização

Esse grupo de contas somou R\$ 5.592.926,57, e é composto pelas contas de “Despesa de Comercialização – Não Cumulatividade” (R\$ 5.592.526,75) e “Com Escrituras” (R\$ 399,82).

A conta de “Despesa de Comercialização - Não Cumulatividade” registra o montante relativo à aquisição de terrenos e o custo das unidades vendidas pela empresa, em contrapartida ao saldo de estoques de unidades a comercializar, bem como o valor recebido do promitente comprador, deduzido do saldo devedor do financiamento de seu imóvel.

Destacou a Auditoria a despesa de comercialização referente à aquisição de dois terrenos da COHAB-SP, constituídos pelos lotes 2 e 3 da quadra 39 dos Conjuntos habitacionais Teotônio Vilela I e II, no montante de

Folha nº 77 do Proc.
Nº 3.000 de 20 11
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086 SEP.12

R\$ 4.580.000,00. Essa transação foi denominada "Reposição de Terrenos", pois os imóveis foram contabilizados nas contas do FMH, porém, a propriedade dos mesmos continua a ser da COHAB-SP, em razão da falta de personalidade jurídica do Fundo.

4.6.4 - Receitas e Despesas Operacionais

Das Receitas e Despesas Operacionais, no montante de R\$ 28.261.789,78, destacamos os seguintes grupos de contas:

a) Resultado Financeiro Líquido

No exercício de 2009, o grupo "Resultado Financeiro Líquido" totalizou
R\$ 1.606.385,19.

a.1) Receitas Financeiras

As Receitas Financeiras totalizaram R\$ 8.410.670,95. As contas mais representativas desse subgrupo foram:

- "Aplicações no Mercado Aberto", no montante de R\$ 5.919.649,41.
- "Juros Contratuais", no valor de R\$ 2.041.350,92, que registra os juros calculados sobre prestações a receber dos financiamentos e renegociações efetuadas com mutuários.

a.2) Atualizações Monetárias Ativas

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____





TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1214
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Esse subgrupo de contas, que totalizou R\$ 2.037.197,07, registra as atualizações monetárias dos direitos a receber do FMH.

A conta "Atualizações Monetárias Ativas de Financiamentos Concedidos" é a mais representativa do subgrupo, registrando as atualizações dos saldos devedores dos mutuários, e totalizou R\$ 1.929.649,51.

a.3) Despesas Financeiras

As Despesas Financeiras totalizaram R\$ 11.628.387,03. Destacamos a seguir as contas mais representativas do grupo:

- "Juros de Mora", totalizando R\$ 9.696.958,71. Desse montante, R\$ 9.618.033,21 referem-se à diferença entre os registros contábeis e o valor efetivamente cobrado do FMH, referente ao reembolso de prestações não recebidas e repassadas pela COHAB ao FMH.

- "Outras Despesas Financeiras", totalizando R\$ 1.571.488,59. Desse valor, R\$ 1.380.601,50 referem-se a ajuste do valor a recolher do PASEP e da COFINS.

b) Despesas com Serviços de Terceiros

No exercício de 2009, as Despesas com Serviços de Terceiros totalizaram R\$ 2.263.021,78. Deste montante, R\$ 1.876.736,65, são relativos à conta "Pessoa Jurídica", correspondente aos serviços de engenharia consultiva, visando o gerenciamento e assessoria à COHAB-SP na implantação do

Folha Nº 3706 do Proc. Nº 1.619/13-10 de 2017
Mário Sérgio Horta
DE 101.086-SGP.12

empreendimentos habitacionais, vinculados ao FMH. Verificamos tratar-se dos serviços prestados pela empresa Geris Engenharia e Serviços Ltda. (atual denominação da Herjack Engenharia S/C Ltda.).

Ressaltou a Auditoria que a COHAB-SP, que já é remunerada pela prestação desses serviços, na qualidade de órgão operador, contratou a empresa Geris para realização dos mesmos serviços, com utilização de recursos do FMH. Tal contratação caracteriza duplicidade de pagamento.

c) Outras Despesas e Receitas Operacionais

O grupo "Outras Despesas e Receitas Operacionais" totalizou R\$ 32.514.444,60. Entre suas contas, destacamos:

- A receita de "Subvenção" no montante de R\$ 17.317.347,21, da qual reportamo-nos à observação efetuada anteriormente, quanto à classificação indevida de recursos orçamentários.

- "De Ajuste Lei nº 11.638/07", no valor de R\$ 14.888.744,59, referente ao ajuste a valor presente, em 31.12.09, da carteira imobiliária do FMH, de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Diretoria Financeira, e contabilizado como receita.

4.7 - Demonstração dos Fluxos de Caixa

Demonstração dos Fluxos de Caixa

DESCRIÇÃO	2008	2009
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Vendas	3.491.583,98	8.170.283,70
Recebimento de Prestação – Convênios	218.952,04	192.589,98
Recebimento de Rendimentos de aplicações Financeiras	5.156.918,49	5.920.628,56
Recebimentos Outros	0,00	89.728,40

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1215
Proc. Nº 3-619/13-10
João
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Pagamento de Tributos Incidentes sobre Vendas	(42.484,95)	(1.898.168,82)
Pagamento de Outras Despesas Operacionais	(30.100.113,47)	(27.401.511,84)
Pagamento de Depósitos Judiciais	0,00	(11.527,07)
Pagamento de Despesas Antecipadas	(9.982,54)	(10.395,46)
Retenção de IRRF s/Aplicações Financeira	0,00	(1.099.162,03)
CAIXA LÍQUIDO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(21.285.126,45)	(18.047.534,98)
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
CAIXA LÍQUIDO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	0,00	0,00
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Recursos FMH – Lei 11.632/04	55.251.449,20	25.812.797,45
Gastos para formação de custo – FMH/CDHU/SEME	(7.899.625,95)	(4.235.110,62)
CAIXA LÍQUIDO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	47.351.823,25	21.577.686,83
VARIAÇÃO DO DISPONÍVEL NO PERÍODO	26.066.696,80	5.530.152,26
SALDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	32.843.933,62	58.910.630,42
SALDO NO FINAL DO EXERCÍCIO	58.910.630,42	64.440.782,67

Fonte: Demonstrativo fornecido pela Gerência de Contabilidade

4.8 - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA /

EMPREENDIMIENTOS - FUNAPS

Foi realizada a Ordem de Serviço nº 2009.01109.2, TC nº 72.003.704.09-82, tendo por objetivo verificar se os empreendimentos habitacionais vinculados ao extinto FUNAPS foram transferidos ao FMH e analisar as providências adotadas pela COHAB para regularização de suas ocupações e comercialização.

4.8.1 - Avaliação e Inventário dos Empreendimentos

A Lei Municipal nº 11.632/94, no artigo 20 e seus § 1º e 2º, ao passar os ativos e passivos financeiros do FUNAPS para o FMH, determinou o levantamento do balanço de encerramento do FUNAPS e previu a realização do inventário do patrimônio imobiliário pelo Poder Executivo, visando as transferências dos títulos de domínio para a

Folha nº 73 do Proc.
Nº 3206 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086 SGP.12

COHAB-SP, responsável pelo gerenciamento do FMH, ou para os beneficiários finais.

Das medidas adotadas, visando atender a legislação citada, destacamos a Instrução Normativa SEHAB-G/nº 01/02, que estabelece procedimentos de transferência dos empreendimentos do extinto FUNAPS, dentre eles, a elaboração por HABI de Fichas de Transferência, ou seja, demonstrativos detalhados contendo informações sobre a situação fundiária, projetos, obras, informações financeiras e sobre os termos firmados com os beneficiários, bem como o histórico do empreendimento.

Do exposto, verificou a Auditoria que HABI realizou o inventário dos empreendimentos do extinto FUNAPS, sendo que por ocasião do envio dos documentos à COHAB-SP/FMH foram encaminhadas Fichas de Transferência faltando os seguintes dados financeiros:

- Avaliação financeira.
- Avaliação Patrimonial.
- Entrega do balanço de encerramento das contas do FUNAPS.

Diante destas constatações, entendeu a Auditoria que:

- O inventário imobiliário levantado por HABI não contém informações suficientes para viabilizar as transferências dos empreendimentos do extinto FUNAPS, em desacordo com o disposto no artigo 20, caput e § 2º, da Lei Municipal nº 11.632/94, e procedimentos estabelecidos pela Instrução Normativa SEHAB-G/nº 01/02.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1236
Proc. Nº 4 619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

• Após 15 anos, a transferência dos empreendimentos do extinto FUNAPS para o FMH está sendo realizada caso a caso. Portanto, permanece a não observância do artigo 20, caput e § 2º, da Lei Municipal nº 11.632/94, pois não houve a entrega formal do balanço de encerramento, fato este que levou à contabilização dos empreendimentos utilizando-se o documento "Relação de Custos Atualizados de Empreendimentos Vinculados ao FMH" elaborado pela Gerência de Planejamento e Controle Financeiro da COHAB-SP/FMH, impedindo, contudo, a garantia de consistência dos registros.

Entendemos, também, que não foi realizada a avaliação patrimonial pelo Departamento Patrimonial da Secretaria de Negócios Jurídicos, exceto dos empreendimentos denominados "Jardim das Oliveiras" e "Quintais da Mooca", em afronta ao artigo 5º da Lei Municipal nº 13.936/04.

Salientamos, ainda, que permanecem pendentes de regularização as determinações relativas aos exercícios de 1999, 2000 e 2001.

4.8.2 - Avaliação do Controle Interno

a) Empreendimentos a Transferir e Transferidos do Extinto FUNAPS

Verificou a Auditoria que a SEHAB, responsável pelo extinto FUNAPS, efetuou a transferência física dos empreendimentos para a COHAB-SP/FMH.

Folha nº 74 do Proc.
Nº 32-00 de 2011
Mário Sérgio Horta
RF. 101.016-SSGP.12

De acordo com os levantamentos efetuados nos controles de transferências desses empreendimentos, constatamos a seguinte divergência na quantidade de unidades habitacionais a transferir, entre os controles da SEHAB e da COHAB-SP:

Empreendimentos FUNAPS a Transferir para COHAB-SP

Indicadores	SEHAB		COHAB-SP/FMH	
	Empreendimento	Unidade Habitacional	Empreendimento	Unidade Habitacional
Unidades a Transferir	198	34.480	198	34.562

Fonte: TC nº 72.000.442.08-40 (Contas 2007) e Demonstrativo fornecido pela Superintendência Comercial.

A divergência no total informado das unidades a serem transferidas demonstra a fragilidade nos controles internos, em razão da falta de conciliação entre os dados de SEHAB e COHAB-SP/FMH.

Verificou a Auditoria, ainda, que persistem divergências quanto ao total de empreendimentos efetivamente transferidos, visto que, SEHAB considera que transferiu 181 empreendimentos, enquanto que COHAB-SP/FMH considera a aceitação de apenas 177 empreendimentos.

b) Fragilidades nos Controles Internos

Os controles existentes relativamente à transferência dos empreendimentos do extinto FUNAPS à COHAB-SP/FMH mostraram-se frágeis, em razão dos seguintes motivos:

- Falta de dados para a transferência dos empreendimentos do extinto FUNAPS.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1217
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

- Dos empreendimentos encaminhados pela SEHAB e aceitos pela COHAB-SP/FMH, observamos divergências nos quantitativos informados pelas duas entidades.

- Não constatamos a existência de documentação na COHAB-SP/FMH relativa aos títulos de concessão de uso especial ou de direito real dos empreendimentos do extinto FUNAPS, visando a atualização dos dados da COHAB-SP/FMH.

Diante destas observações, não constatou a Auditoria na COHAB-SP/FMH a existência de controle que centralize e consolide as informações visando as transferências dos ativos e passivos do extinto FUNAPS, bem como a regularização e comercialização dos empreendimentos.

4.8.3 - Situação Fundiária dos Imóveis

O artigo 20, § 1º e 2º da Lei Municipal nº 11.632/94 estabeleceu que a COHAB-SP/FMH sucederá o FUNAPS, e determinou que o Poder Executivo remetesse ao Poder Legislativo os projetos de lei necessários para a regulamentação das transferências dos títulos de domínio para a COHAB-SP/FMH ou para os beneficiários finais.

A Lei Municipal nº 13.936/04 disciplinou a transferência dos imóveis de propriedade do FUNAPS para a COHAB-SP/FMH, arrolados no inventário do patrimônio imobiliário citado no § 2º do art. 20 da Lei 11.632/94 sem que se fizesse acompanhar de anexo identificando os bens transferidos.

Folha nº 74 do Proc.
Nº 37-00 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.000-SGP.12

Além das falhas ocorridas na transferência dos empreendimentos habitacionais relativas à falta de uma avaliação financeira e patrimonial, e a não elaboração do balanço de encerramento das contas do FUNAPS, verificamos que, embora haja uma quantidade razoável de empreendimentos construídos com recursos do extinto FUNAPS (hoje administrados FMH), ao examinar a certidão de propriedade referente à área maior de cada um deles, constatamos a existência de quatro situações distintas:

- a) o próprio FUNAPS constando como proprietário;
- b) a Municipalidade constando como proprietária;
- c) as Associações de Moradores na qualidade de proprietárias;
- e
- d) pessoas físicas como titulares de domínio.

Para estas situações, a COHAB-SP tem a obrigação de realizar a transferência de titularidade apenas dos imóveis de domínio do extinto FUNAPS, na exata interpretação do disposto no artigo 4º da Lei Municipal nº 13.936/04.

Quanto aos demais tipos de proprietários são determinantes para o estudo de procedimento a ser aplicado caso a caso, pois no presente momento não há parâmetro legal para tais situações.

Apesar da ausência do inventário completo com a avaliação patrimonial, a Diretoria de Patrimônio da Companhia vem procedendo à regularização fundiária, item fundamental para propiciar a transferência dos

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1218
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

empreendimentos do extinto FUNAPS à COHAB-SP, pois estabelece a condição necessária ao registro dos bens nos Cartórios de Registros de Imóveis, colocando as unidades habitacionais em condição individualizada e em conformidade com as Leis Federais 6.766/79 e 4.591/64, que regem a matéria.

Para a complementação desses apontamentos, o Gerente de Regularização Imobiliária nos esclareceu que houve a regularização técnica de 656 unidades habitacionais compostas de seis empreendimentos, sendo que o domínio do empreendimento "Jardim das Oliveiras" foi transferido para a COHAB-SP. Fez juntar, ainda, relação das fases de regularização fundiária de 122 empreendimentos.

Do exposto, entendeu a Auditoria que a regulamentação das transferências dos títulos de domínio para a COHAB-SP ou para os beneficiários finais não ocorreu nos termos do § 2º do art. 20 da Lei 11.632/94, e do artigo 4º, da Lei nº 13.936/04, não obstante os esforços empreendidos e adoção das medidas necessárias para a regularização fundiária.

4.8.4 - Situação das ocupações irregulares ocorridas nos imóveis

Constatamos que não há levantamento relativo às ocupações e que

COHAB-SP/FMH entende que a situação envolvendo a ocupação deverá ser tratada no momento da regularização dos respectivos contratos, fechamento

Folha nº 3206 do Proc.
Nº 3206 de 20 12
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

do custo e demais prestações de contas com as associações e retorno dos valores pelos futuros compromissários compradores.

Dos esclarecimentos prestados, entendeu a Auditoria que, mesmo após terem decorrido 5 anos da edição da Lei Municipal nº 13.936/04, que transferiu os empreendimentos do FUNAPS para o FMH, a Empresa informa não ter sequer os levantamentos relativos à existência ou não de ocupações irregulares, fato este que vem a comprovar a fragilidade dos controles internos existentes, ferindo o princípio da eficiência.

4.8.5 - Comercialização das Unidades Habitacionais do Extinto FUNAPS

Apresentamos, a seguir, a situação dos empreendimentos do FUNAPS em dezembro de 2009.

Após 15 anos da Lei 11.932/94, a COHAB-SP não têm conhecimento da quantidade total de empreendimentos do extinto FUNAPS, em razão da divergência de quantitativo. Além disso, existem 21 empreendimentos que não foram reconhecidos pela Companhia, em razão da falta de detalhamento quanto a sua quantidade e situação financeira / comercial.

Das 34.562 unidades habitacionais, 12.728 foram comercializadas, sendo 5.467 pela COHAB-SP e 7.261 pela SEHAB, restando 21.834 pendentes de comercialização. Quanto a essa matéria, mantiveram-se os seguintes entendimentos:

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
N^{o(s)} _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 3219
Proc. Nº 1.619/13-10

JDAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

• O número de contratos quitados, no total de 7.261, relativos às unidades comercializadas pela SEHAB, não é confiável, mesmo que tenha o termo de quitação, pois falta a planilha de evolução dos pagamentos para a comprovação do pagamento e da quitação, bem como a verificação de sua devida formalização.

• Houve o descumprimento do dever legal imposto pela Lei Municipal nº 11.632/94, § 1º do artigo 20, pois a extinção do FUNAPS causou a interrupção na emissão de prestações aos mutuários e permissionários.

Do exposto, entendeu a Auditoria que as informações referentes à comercialização das unidades habitacionais transferidas ao FMH não permitem concluir com segurança sobre a sua real situação.

Ressalte-se, ainda, que, em decorrência do estabelecido no artigo 4º da Lei Municipal nº 13.425/02, foi aprovada a Resolução CMH nº 37/08, que estabelece parâmetros comerciais e financeiros para regularização dos empreendimentos construídos com recursos do FMH através de convênios firmados com as associações de moradias até 31.12.2000, situação essa que engloba os empreendimentos transferidos do FUNAPS.

Na reunião do Conselho Municipal de Habitação, ocorrida em 11.03.09, foi questionada a aplicabilidade da citada Resolução, quando foi formado um grupo de trabalho para discutir o assunto e elaborar uma instrução normativa que contemplasse todos os conjuntos pendentes de comercialização.

Folha nº 3208 do Proc.
Nº 3208 de 2012
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

Verificou a Auditoria que, a data da sua análise, não há proposta formulada pelo grupo de trabalho, razão pela qual entendemos que a ausência de parâmetros comerciais e financeiros para regularização dos empreendimentos infringe a Resolução CMH nº 37/08.

4.8.6 - Da Segurança Jurídica da Posse Decorrente dos Instrumentos Contratuais

Verificou a Auditoria que, com exceção do Empreendimento Jardim Antártica, centenas de famílias beneficiadas pelos programas FUNAPS não possuem a segurança jurídica da propriedade materializada em um instrumento contratual, em descumprimento ao § 2º, do art. 20º, da Lei 11.632/94.

4.9 - PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

4.9.1- Projetos em Fase de Desenvolvimento / Composição e Movimentação

O grupo de contas "Projetos em Fase de Desenvolvimento", em 31.12.2009, apresentava o saldo de R\$ 184.792.189,31, composto por 200 contas de empreendimentos.

4.9.2 - Baixa por Término da Obra

O fechamento definitivo do custo dos empreendimentos é realizado pelas seguintes áreas:

- Gerência de Planejamento e Controle Financeiro, que apura os valores de venda das unidades habitacionais.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1220
Proc. Nº	4.619/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO	
Aux. Apoio à Fiscalização	

- Gerência de Contabilidade, que apura o custo contábil dos empreendimentos.

Observou a Auditoria que a Contabilidade se utiliza da conta de "Projetos em Fase de Desenvolvimento" para registro dos custos incorrido durante o processo de desenvolvimento do empreendimento, efetuando a transferência do montante apurado, ao final do processo, para o grupo de contas "Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização"

Durante o exercício de 2009 ocorreu a apuração do custo definitivo relativo ao empreendimento "Associação dos Trabalhadores Sem Terra da Zona Oeste – Residencial City Jaraguá", totalizando 180 unidades habitacionais. Na apuração do custo deste empreendimento, constatou-se as seguintes impropriedades:

- O custo para a realização do empreendimento apresenta uma diferença de R\$ 13.515,22, entre o valor apurado pela Gerência de Planejamento e Controle Financeiro e o apurado pela Gerência de Contabilidade, no grupo de contas de "Projetos em Fase de Desenvolvimento". Tal fato caracteriza fragilidade nos controles internos.

- A atualização até o fechamento do custo definitivo do empreendimento, relativa ao período de 01.01.2007 a 30.09.2009, apresentou uma diferença de R\$ 23.838,92, ao confrontarmos os valores apurados pela COHAB-SP/FMH e aqueles apurados pela Auditoria. Dessa forma, o cálculo do fechamento de custo em questão foi realizado em desatendimento ao estabelecido no subitem 2.2.1 do Anexo I, da Resolução CMH nº 10/04.

Folha nº	3206	do Proc.	12
de 20			
Mário Sérgio Horta			
RF. 101.086 SGP.12			

• Os juros de 2% ao ano, incidentes sobre os dispêndios para a realização do empreendimento apontado e dos demais, foram calculados pela COHAB-SP/FMH até 31.12.2006, mês do último desembolso. No período de 01.01.2007 a 30.09.2009, o valor total da despesa (juros + desembolso corrigidos até 31.12.2006) foi atualizado pelo índice IPC-FIPE, sem computar os juros. Tal procedimento está em desacordo com o definido no subitem 2.1.5 do Anexo I, da Resolução CMH nº 10/04, que estabelece a obrigatoriedade de calcular os juros desde o desembolso até a assinatura de contratos com beneficiários finais da operação.

4.9.3 - Baixa de Despesas

Verificou a Auditoria que houve o reconhecimento de despesas no exercício de 2009, no montante de R\$ 1.238.234,61, relativas aos custos não incidentes, em 2008, no valor de venda à CDHU, em desacordo com o artigo 9º, e seu § 1º da Resolução CFC nº 750/93, que estabelece a obrigatoriedade do registro contábil de acordo com os Princípios da Competência e da Oportunidade.

4.9.4 - Regularidade dos Registros Contábeis

Após os levantamentos efetuados nos controles das 24 contas do grupo "Projetos em Fase de Desenvolvimento" que apresentaram movimentação em 2009, constatamos que 17 delas apresentaram divergências de saldos entre os controles da Gerência de Contabilidade e os da Gerência de Planejamento e Controle Financeiro.

As divergências apontadas demonstram, segundo a aponta a Auditoria, a falta de conciliação entre os dados das Gerências de

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1221
Proc. Nº	1.019/13 10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO	
Aux. Apoio a Fiscalização	

Contabilidade e de Planejamento e Controle Financeiro da COHAB-SP/FMH, o que compromete a confiabilidade dos valores apresentados no Balanço Patrimonial e dos valores que servem de base para a apuração do valor de venda das unidades habitacionais.

Ressaltou a Auditoria, também, que continua a falta de levantamentos e conciliações dos documentos referentes aos custos incorridos nos empreendimentos do FUNAPS transferidos para a gestão da COHAB-SP/FMH, conforme determina a Lei nº 11.632/94 e Portaria nº 503/SEHAB-G/95.

4.9.5 - Segurança dos Controles Internos

Os controles relativos ao grupo de contas "Projetos em Fase de Desenvolvimento" mostraram-se frágeis, em razão dos seguintes motivos:

- Existência de mais de uma conta para o controle de um empreendimento em fase de desenvolvimento.
- Utilização de denominações diferentes para o mesmo empreendimento, entre as áreas Técnica, Comercial e Financeira da COHAB-SP/FMH, fato que dificulta a análise de relatórios e documentos elaborados pelas áreas mencionadas, bem como a obtenção de informações relativas à situação dos mesmos.
- O grupo de contas "Projetos em Fase de Desenvolvimento" deveria refletir os custos dos conjuntos habitacionais que estão em construção, entretanto, na sua composição, constatamos as seguintes situações que contrariam o seu objetivo: existência de empreendimentos

Folha nº	79	do	roc.
Nº	37-06	de	20
Mário Sérgio Horta			
RF 101.086-SGP.12			

concluídos e não transferidos para o grupo de contas "Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização"; empreendimentos parcial ou totalmente concluídos, já habitados, porém sem a formalização da comercialização; empreendimentos comercializados mediante termos de permissão de uso; e existência de diversas contas sem movimentação há vários exercícios.

4.9.6 - Comercialização de Unidades Habitacionais

O grupo de contas "Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização", em 31.12.2009, apresentava o saldo de R\$ 124.719.955,53, composto por 6.087 unidades habitacionais de vários empreendimentos.

Das 6.087 unidades habitacionais, temos que:

- 2.643 foram comercializadas mediante termos de permissão de uso, uma vez que, somente após a regularização fundiária dos empreendimentos, serão formalizados os contratos de compra e venda com os mutuários.

- 3.444 restaram pendentes de comercialização. Dentre elas, as 180 unidades habitacionais do empreendimento "Associação dos Trabalhadores Sem Terra da Zona Oeste – Residencial City Jaraguá", cuja apuração do custo definitivo ocorreu em 2009.

Verificou a Auditoria, ainda, a existência de unidades habitacionais pendentes de comercialização há vários anos, em desatendimento ao disposto no inciso VI – item I, do Anexo I da Resolução

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1222
Proc. Nº 1-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

CMH nº 10/04, que estabelece o prazo máximo de carência de 3 (três) meses para a comercialização dos imóveis concluídos.



EXERCÍCIO 2010
TC 72.001.122.11-30
Relatório Cohab/SP

Trata-se da análise e julgamento do Relatório Anual de Fiscalização das Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP e do Fundo Municipal de Habitação – FMH, objetivando avaliar a gestão financeira, orçamentária, patrimonial e operacional, referente ao exercício de 2010.

Registre-se, por oportuno, que a COHAB/SP encaminhou tempestivamente, ao Tribunal, suas contas relativas ao exercício em tela, nos termos do artigo 74 do Regimento Interno desta Corte.

Em cumprimento às disposições da Lei Federal nº 6.404/76, verifica-se que a COHAB/SP publicou suas Demonstrações Financeiras, consolidadas com os valores do FMH, no D.O.E – Diário Oficial Empresarial e no Jornal Agora, na edição de 19.04.2011, fls. 06 e 07 respectivamente.

No mesmo sentido, as contas da COHAB/SP, consolidadas com os valores do FMH, foram examinadas e aprovadas pelo Conselho Fiscal, em 30.04.2011, e pela 50ª Assembleia Geral Ordinária, na mesma data, em consonância com o previsto no artigo 132, inciso I, da Lei nº 6.404/76 e alterações, fls. 14/15.

Sobre as contas da COHAB/SP, relativas ao exercício de 2010, a Auditoria produziu o Relatório com os seguintes apontamentos:

Balanco Patrimonial

ATIVO	Consolidado	COHAB/SP	FMH
Ativo Circulante	136.148.421,68	72.486.769,54	63.661.652,14
Caixa	17.502,13	17.430,84	71,29
Bancos - Conta Movimento	5.240.978,92	4.659.111,54	581.867,38
Aplicações Financeiras	85.997.103,94	35.631.722,60	50.365.381,34
Prestações a Receber	9.127.000,32	5.812.764,69	3.314.235,63
Contas a Receber	33.141.397,23	25.149.812,37	7.991.584,86
Outras Contas a Receber	2.597.869,88	1.197.682,32	1.400.187,56
Despesas Antecipadas	26.569,26	18.245,18	8.324,08
Não Circulante	758.440.162,50	383.699.589,30	374.740.573,20
Realizável a Longo Prazo	716.764.857,97	342.027.403,78	374.737.454,19
Prestações a Receber - Mutuários	161.561.577,55	149.249.229,45	12.312.348,10
FCVS a Receber	4.265.000,69	4.265.000,69	-
Bens Destinados p/Comercialização	150.067.912,90	9.985.228,29	140.082.684,61
Projetos em Fase de Desenvolvimento	276.031.302,61	94.582.065,78	181.449.236,83
Terrenos Destinados a Edific. ou Urbaniz.	103.804.220,44	62.915.844,44	40.888.376,00
Outras Contas a Receber	21.034.843,78	21.030.035,13	4.808,65
Investimentos	76.145,18	76.145,18	-
Imobilizado	41.599.159,35	41.596.040,34	3.119,01
Total do Ativo	894.588.584,18	456.186.358,84	438.402.225,34
PASSIVO			
Passivo Circulante	302.048.061,31	239.007.577,28	63.040.484,03
Empréstimos	349.481,64	349.481,64	-
Fornecedores e Empreiteiras	9.878.093,13	9.716.266,47	161.826,66
Impostos e Contribuições Sociais	33.613.261,95	32.522.864,62	1.090.397,33
Recebimento para Amortiz. de Dívidas	38.171.501,39	22.206.843,97	15.964.657,42
Seguros a Pagar	582.842,49	530.628,55	52.213,94
Outras Contas a Pagar	136.568.306,79	128.200.750,79	8.367.556,00
Recebimentos Lei Munic. 11.632/94	37.403.832,68	-	37.403.832,68
Provisão para Contingências	45.480.741,24	45.480.741,24	-
Não Circulante	406.651.051,71	405.565.092,66	1.085.959,05
Empréstimos	1.589.139,09	1.589.139,09	-
Provisão para Contingências	43.456.924,46	43.456.924,46	-
Outras Contas a Pagar	285.927.721,20	285.832.379,05	95.342,15
Impostos Diferidos	75.677.266,96	74.686.650,06	990.616,90
Patrimônio Líquido	185.889.471,16	-188.386.311,10	374.275.782,26
Capital Social	756.901.559,14	756.901.559,14	-
Reserva de Reavaliação	95.225.263,12	75.375.969,99	19.849.293,13
Prejuízos Acumulados	(1.318.668.861,78)	(1.162.456.997,23)	(156.211.864,55)
Adiantº p/ Fut. Aumento de Capital	141.793.157,00	141.793.157,00	-
Lei Municipal nº 11.632/94-FMH	510.838.353,68	-	510.638.353,68
Total do Passivo	894.588.584,18	456.186.358,84	438.402.225,34

GESTÃO FINANCEIRA

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha N°	1223
Proc. N°	1.619/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO	
Adv. Apoio à Fiscalização	

O saldo das disponibilidades apresentado no Fluxo de Caixa da empresa, em 31.12.2010, era de R\$ 18.727.680,90, que somados ao valor de R\$ 21.377.939,57, pertencente a terceiros (órgãos e empresas conveniadas), sob responsabilidade da COHAB/SP, totalizam R\$ 40.105.620,47.

Do confronto entre os valores registrados na Contabilidade e os extratos bancários encontra-se uma diferença de R\$ 352.561,56, dos quais R\$ 350.208,58 referem-se a bloqueios judiciais. Sobre tais bloqueios, a Origem informou controlar apenas os saldos bloqueados, mas não tem controle sobre as ações judiciais que dão origem a tais bloqueios.

Fluxo de Caixa

Na análise da Demonstração do Fluxo de Caixa, de 2010 em relação à 2009, verificou-se aumento de R\$ 348.130,89 no saldo do Disponível, ao final do exercício de 2010, comparado ao saldo de 2009.

A Auditoria apontou que, no decorrer do exercício, a Companhia recebeu recursos da PMSP, sendo R\$ 53.117.133,00 para Futuro Aumento de Capital e R\$ 10.500.000,00 como Subvenção Econômica.

Tais aportes evidenciam a incapacidade da empresa em gerar recursos operacionais próprios no desenvolvimento de suas atividades, caracterizando o enquadramento da COHAB/SP como Empresa Estatal Dependente.

Folha nº	81	de	89
Nº	37.06	de	20
Mário Sérgio Horta			
RF. 104.086-SGP.12			

Sobre o quadro do Fluxo de Caixa, a Auditoria considerou incorreta a classificação dos recursos recebidos e dos recursos utilizados dos Convênios CDHU/FMH/SEME nas atividades de investimento, uma vez que tais Entradas e Saídas de Recursos não têm a finalidade de gerar lucros e fluxos de caixa no futuro, nem resultam no reconhecimento de ativos da empresa. No mesmo sentido, considerou incorreta a classificação dos pagamentos de empréstimos nas Atividades de Investimentos. Veja-se o quadro abaixo:

DESCRIÇÃO	2010	2009
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Vendas	83.981.200,39	72.681.132,98
Recebimento de Prestações – Convênios		11.343.451,11
Recebimento de Prestações – PMSP		-
Recebimento de Subvenção		
Recebimento de Rendimento de Aplicações Financeiras		2.770.115,71
Recebimento de Levantamento de Depósitos Judiciais		472.559,76
Recebimento de Títulos do FCVS		423.031.190,08
Recebimentos Outros		24.805,31
Pagamento de Salários	-	- 36.564.613,65
Pagamento de Tributos Incidentes sobre Vendas	-	- 5.612.987,62
Pagamento de Despesas Operacionais	-	- 32.641.418,16
Pagamento de Contingências	-	- 574.849,06
Pagamento de Depósitos Judiciais	-	- 947.487,55
Pagamento de Despesas Antecipadas	-	- 83.919,12
Retenção de IRRF s/ Aplicações Financeiras	-	- 560.086,08
Retorno de Prestações Recebidas e demais gastos – Convênios	-	- 10.236.523,64
Pagamento de Gastos de Responsabilidade da PMSP	-	-
Deduções e demais despesas relativas ao Recebimento de	-	-
CAIXA GERADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		423.101.370,07
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Aumento de Capital Social		88.676.024,00
CAIXA GERADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		88.676.024,00
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Liberações para aplicação em Bens de Terceiros – Convênios		
Aquisição de Imobilizado	-	- 129.108,36
Aquisição de Terrenos	-	-
Gastos para Formação de Custo - FMH/CDHU/SEME	-	- 19.281.082,35
Pagamento de Empréstimos com Títulos do FCVS	-	- 423.031.190,08
Pagamento de Empréstimos	-	- 72.525.565,61
CAIXA CONSUMIDO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	-	-494.037.790,25
VARIAÇÃO DO DISPONÍVEL NO PERÍODO		17.739.603,82
SALDOS NO INÍCIO DO EXERCÍCIO		22.220.530,27

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1224
Proc. Nº 3-619/13-JO

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

SALDOS NO FINAL DO EXERCÍCIO

38.880.134,00

Demonstração do Fluxo de Caixa

GESTÃO PATRIMONIAL

Demonstrações do Resultado do Exercício – DRE.

A Demonstração do Resultado do Exercício de 2010 resultou em Prejuízo Líquido do Exercício de R\$ 101.735.658,65, conforme quadro a seguir:

Composição	2010	2009
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	79.124.900,89	57.372.700,80
De Produção	2.601.798,11	2.862.269,61
De Comercialização	33.752.343,25	12.872.402,24
De Gestão de Crédito	42.770.759,53	41.638.028,95
DEDUÇÕES DA RECEITA OPERACIONAL BRUTA	(7.378.485,41)	(5.324.376,49)
PASEP/COFINS	(7.378.485,41)	(5.324.376,49)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	71.746.415,38	52.048.324,31
CUSTO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(64.580.432,30)	(32.593.669,95)
De Produção	(12.022,70)	68,15
De Comercialização	(8.687.869,60)	(3.099.774,06)
De Gestão de Crédito	(55.880.540,00)	(29.493.964,04)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL BRUTO	7.165.983,18	19.454.654,36
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(108.901.641,83)	(10.038.967,18)
Resultado Financeiro Líquido	(58.431.985,09)	(50.959.279,11)
Pessoal e Encargos Sociais	(44.616.794,62)	(42.419.140,03)
Serviços de Terceiros	(7.581.291,82)	(8.587.311,71)
Despesas com Materiais	(479.899,81)	(502.470,21)
Tributárias	(1.543.456,63)	(2.235.815,10)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	3.752.219,04	94.702.285,88
Gastos não Incluídos nos Custos da Obra	(432,90)	(37.216,90)
PREJUÍZO/LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(101.735.658,65)	9.415.687,18

Evolução das Receitas e Despesas:

O Relatório apontou que houve uma redução de 27,23% nas receitas totais da empresa. Em contrapartida, ocorreu um aumento de 2,47% nas despesas no exercício de 2010, o que resultou no Prejuízo do Exercício de R\$ 101.735.658,65, apontado no subitem anterior. Ressalte-se que, no exercício de 2009 ocorreria um Lucro Líquido de R\$ 9.415.687,18.

Segundo o Relatório, a redução das receitas deveu-se, sobretudo, por (i) diminuição das contingências judiciais, registradas no grupo de "Recuperação de Despesas". No exercício de 2009, as contingências judiciais foram de R\$ 116.254.318,73, passando, em 2010, para R\$ 5.534.395,44, o que representou representando uma redução de 95,24% e (ii) diminuição das Atualizações Monetárias Ativas, em função da transferência de parte do Ativo (R\$ 2.353.446.565,84) para a PMSP.

Já o aumento das despesas deveu-se, principalmente, ao acréscimo de 51,20% nas Despesas Administrativas, passando essas de R\$ 58.545.453,34, em 2009, para R\$ 88.522.077,44, em 2010, em função dos registros das contingências judiciais, além do aumento de 86,69% das despesas de Gestão de Crédito, em razão, principalmente, do acréscimo do item "Prejuízo c/ Reativação-Desativação de Saldos", que passaram de R\$ 9.307.064,71, em 2009, para R\$ 28.458.655,81, em 2010.

PRINCIPAIS CONTROLES

Receitas da COHAB/SP

O Relatório apontou que, através de testes amostrais, foi possível constatar a consistência dos controles exercidos pela empresa, além da adequação das classificações e lançamentos contábeis, das contas de receitas.

No entanto, a Auditoria apontou que a Companhia não considerou como receita, o saldo de R\$ 449.792.731,66, referente à diferença entre os valores dos Ativos e Passivos transferidos para a PMSP, conforme quadro a seguir:

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1235
Proc. Nº 1-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Transferências	
Total Ativo Transferido	2.353.446.565,84
Total Passivo Transferido	2.803.239.297,50
Receita proveniente da diferença de Ativo e Passivo Transferidos	- 449.792.731,66
Diferença Registrada na Contabilidade – Outras Contas a Pagar	273.516.688,54
Despesa Registrada Indevidamente no Passivo Transferido	- 176.276.043,12

Por esta razão, a Aud concluiu que a falta de reconhecimento, no exercício de 2010, da receita de R\$ 449.792.731,66, referente à diferença entre as contas do passivo e ativo transferidos para a PMSP, infringiu o princípio da competência, conforme o artigo 9º, da Resolução do CFC nº 750/93, alterada pela Resolução nº 1.282/10.

Despesas da COHAB/SP

Como na apuração das receitas, Aud realizou testes amostrais que puderam demonstrar a consistência dos controles exercidos pela empresa, além da adequação das classificações e lançamentos contábeis, das contas de despesas.

Porém, apontou a ressalva da ausência do ajuste negativo do ativo transferido como despesa (R\$ 176.276.043,12), infringindo o princípio da competência, conforme o artigo 9º, da Resolução do CFC nº 750/93, alterada pela Resolução nº 1.282/10.

Nesse sentido, concluiu que a ausência desses lançamentos contábeis fez com que o lucro líquido de R\$ 171.781.029,89, passasse para um prejuízo de R\$ 101.735.658,65.

ÍNDICES ECONÔMICO-FINANCEIROS



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1226
Proc. Nº 1-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

comissão, em infringência ao artigo 24, "b" e parágrafo único do Estatuto Social da empresa;

- não há evidência da descrição das funções a serem desempenhadas pelos cargos de confiança;
- elevado número de estagiários, sugerindo a necessidade de preenchimento do quadro de empregados;
- descumprimento do prazo previsto nas Resoluções nº 04/90, 06/92, 02/93 e 04/93 deste Tribunal, no tocante à remessa das alterações havidas no Quadro de Pessoal;
- descumprimento ao parágrafo 3º do artigo 48 da Lei Orgânica do Município, pela falta de encaminhamento do Quadro Geral de Pessoal referente ao mês de junho de 2010 ao TCM;
- regularidade no controle de frequência, evidenciado pelos testes realizados.

Em relação ao Quadro de Pessoal da COHAB/SP, em 31.12.2010, o mesmo estava assim composto:

Cargos	
Carreira	301
Confiança	132
Subtotal	433
Estagiários	123
Diretores	8
Total	564

Folha nº 84 do Proc.
Nº 32.006 de 20.12.10
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

Quanto à movimentação de pessoal, esta foi a consolidação em 31.12.2010:

Cargos	31.12.09	Admissão	Demissão	Transferência(°)	31.12.10
Carreira	318	0	13	-4	301
Confiança	113	35	19	3	132
Subtotal	431	35	32	-1	433
Estagiários	115	109	101	-	123
Diretores	8	2	2	-	8
Total	554	146	135	-1	554

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS:

Em razão da transferência de ativos (direitos referentes ao FCVS e recebíveis de mutuários) à PMSP, que assumiu a totalidade da dívida da COHAB para com a União no exercício analisado¹, a carteira imobiliária da empresa apresentou uma considerável redução e apresentava a seguinte composição em 31.12.10:

- R\$193,5 milhões, compreendendo 1.918 contratos ativos, sendo que 62,3% estão em atraso,
- R\$ 5,0 milhões, compreendendo 1.636 contratos com cobertura do FCVS.

EXERCÍCIO 2010
TC 72.001.122.11-30
Fundo Municipal de Habitação - FMH

De início, registre-se que as contas do FMH, consolidadas com os valores da COHAB, foram examinadas e aprovadas pela Assembleia Geral Ordinária do dia 30.04.11. Ressaltou-se, contudo, que não foi

Conforme já consignado, em 31.08.2010 a PMSP e a COHAB/SP, com interveniência da União, assinaram um Contrato de Confissão e Assunção de Dívidas no qual a PMSP, amparada pelas Leis Municipais nºs. 11.494/94 e 14.517/07, assumiu a totalidade da dívida da COHAB/SP para com a União.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) ____ em ____ / ____ / ____ Ass. ____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1227
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NET
Aux. Apoio à Fiscalização

observado o disposto no artigo 4º, incisos III e VII, da Lei nº 13.425/02, e no artigo 3º, inciso III, da Resolução CMH nº 01/2003, no que se refere à obrigatoriedade do CMH deliberar quanto à aprovação das contas do Fundo. No mesmo sentido, houve atraso na prestação de contas do FMH à Secretaria Executiva do CMH, em inobservância ao previsto no item I-1 do Anexo I da Resolução CMH nº30/2007.

GESTÃO FINANCEIRA

A Lei Municipal nº 15.089/09 (Orçamento do Município para 2010), estipulou inicialmente para o FMH o orçamento de R\$ 57,1 milhões, que, após a movimentação do exercício, totalizou R\$ 18,8 milhões. Deste montante, foram liberados R\$ 18,7 milhões ao fundo.

A análise do fluxo de caixa evidencia entradas de R\$ 40,9 milhões e saídas de R\$ 54,4 milhões, resultando em déficit financeiro de R\$ 13,5 milhões, coberto pelo saldo das disponibilidades existentes.

Os testes realizados permitiram constatar a regularidade dos registros nas contas bancárias, a tempestividade e a obediência à ordem cronológica nos pagamentos efetuados. Houve ressalva para a existência de elevada disponibilidade financeira em 31.12.2010, R\$ 50.472.734,44, caracterizando a falta de aplicação de recursos do FMH na redução do déficit habitacional.

Sobre as Fontes e Usos, quadro a seguir, verificou-se ocorrência de um déficit realizado (Variação Líquida de Caixa) de R\$ 13.515.431,14, déficit este coberto pelo saldo das disponibilidades existentes.

Folha nº 37 do Proc.
Nº 37 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086.SGP.12

FONTES E USOS	ORÇADO (A)	REALIZADO (B)	% B/A
FONTES			
Recursos do Tesouro Municipal – Orçamento 2010	18.773.391,73	18.757.921,00	99,92
Projetos e Ações de Apoio Habitacional	17.548.326,00	17.542.856,00	99,97
FMH – Mutirões	1.225.065,00	1.215.065,00	99,18
Ação Centro BID – Moradia na Área Central	0,73	0,00	-
Despesas de Exercícios Anteriores / Restos a Pagar	0,00	1.923.895,49	-
Receitas Próprias	9.953.925,00	20.191.129,37	202,85
Unidades Habitacionais Comercializadas	5.172.000,00	609.766,82	11,79
Unid. Hab. Permissionadas/Locação Social/Parceria Social	1.921.968,00	1.733.331,11	90,19
Amortizações Extraordinárias	36.170,00	2.996.666,73	8.284,95
Indenizações por Sinistros	39.787,00	333.801,21	838,97
Alienações/Arrecadação - PSH e Outras	2.784.000,00	3.211.721,77	115,40
Receitas de Aplicações Financeiras	0,00	5.591.610,98	-
Retenções/reembolsos de tributos	0,00	2.831.166,78	-
Outras Receitas	0,00	2.883.064,17	-
Total de Fontes	28.727.316,73	40.872.945,86	142,28
USOS			
Custeio	6.307.200,00	15.931.881,60	252,60
Remuneração da COHAB/Gestão de Crédito e Adm. Geral	6.127.200,00	4.291.745,46	70,00
Remuneração da COHAB/Produção/Comercialização/Outras	0,00	3.160.386,41	-
Tributos Diversos	180.000,00	2.574.830,77	1.430,50
Vigilância e Segurança em Conjuntos Habitacionais	0,00	1.674.090,50	-
Subsídios sobre Prestações Mensais dos Mutuários	0,00	853.044,75	-
Desconto/Pontualidade no pago. de prestação pelo Mutuário	0,00	208.461,03	-
Despesas Bancárias/Devolução de Caução	0,00	88.587,83	-
Outras Despesas	0,00	3.080.734,85	-
Investimentos	18.773.391,73	36.679.393,18	195,38
Projetos e Ações de Apoio Habitacional	17.548.326,00	21.370.767,01	121,78
FMH – Mutirões	1.225.065,00	7.064.199,53	576,64
Ação Centro BID – Moradia na Área central	0,73	7.892.299,69	-
Jardim Miriam – Obras de Recuperações	0,00	352.126,95	-
Investimentos com Recursos Próprios	3.646.725,00	0,00	-
Programa Minha Casa Minha Vida	0,00	1.228.032,95	-
Despesas de Exercícios Anteriores	0,00	549.069,27	-
Total de Usos	28.727.316,73	54.388.377,00	189,33
DÉFICIT – Variação Líquida de Caixa		13.515.431,14	

Demonstrativo de Fontes e Usos

GESTÃO PATRIMONIAL**Demonstrações Contábeis:**

O Balanço Patrimonial do FMH foi elaborado de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76 e alterações, observadas as exigências contidas na Resolução CFC nº1185/09.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ cm ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1228
Proc. Nº 1-619/43-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Balanco Patrimonial

Ativo	2009	2010
Ativo Circulante (a)	77.654.308,82	63.661.652,14
Caixa	168,43	71,29
Bancos Conta Movimento	208.098,89	581.867,38
Aplicações Financeiras	64.232.515,35	50.365.381,34
Prestações a Receber – Mutuários	3.129.777,96	3.314.235,63
Contas a Receber	7.534.569,96	7.991.584,86
Outras Contas a Receber	2.540.982,94	1.400.187,56
Despesas Antecipadas	8.195,29	8.324,08
Ativo Não Circulante (b=c+d)	412.547.839,14	374.740.573,20
Realizável a Longo Prazo (c)	412.544.172,09	374.737.454,19
Prestações a Receber – Mutuários	76.295.459,60	12.312.348,10
Bens Imóveis Destinados para Comercialização	124.719.955,53	140.082.684,61
Projetos em Fase de Desenvolvimento	184.792.189,31	181.449.236,83
Terrenos Destinados a Edificação ou Urbanização	26.547.890,40	40.888.376,00
Outras Contas a Receber	188.677,25	4.808,65
Imobilizado (d)	3.667,05	3.119,01
Imobilizado	3.667,05	3.119,01
Total do Ativo (a+b)	490.202.147,96	438.402.225,34
Passivo		
Passivo Circulante	71.506.254,79	63.040.484,03
Fornecedores e Empreiteiras	309.105,04	161.826,66
Impostos e Contribuições Sociais	996.544,77	1.090.397,33
Recebimentos para Amortização de Dívida	12.659.653,62	15.964.657,42
Seguros a Pagar	79.241,60	52.213,94
Outras Contas a Pagar	6.356.501,78	8.367.556,00
Valores Recebidos	51.105.207,98	37.403.832,68
Passivo Não Circulante	819.624,71	1.085.959,05
Impostos Diferidos	732.396,60	990.616,90
Outras Contas a Pagar	87.228,11	95.342,15
Patrimônio Líquido	417.876.268,46	374.275.782,26
Lei Municipal nº 11.632/94 – FMH	510.638.353,68	510.638.353,68
Reserva de Reavaliação	19.849.293,13	19.849.293,13
Prejuízos Acumulados	(112.611.378,35)	(156.211.864,55)
Total do Passivo + Patrimônio Líquido	90.202.147,96	38.402.225,34

O FMH encerrou o exercício com saldo de R\$63,7 milhões no Ativo Circulante, sendo R\$50,4 milhões em Aplicações Financeiras. A área técnica constatou a regularidade das conciliações bancárias.

Em relação ao Fluxo de Caixa, na comparação entre o Fluxo de Caixa Financeiro, no total de R\$ 50.472.734,44, e o saldo contábil do

Folha nº 3206 do Proc.
Nº 3206 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.006.30412

Disponível, no montante de R\$ 50.947.320,01, resultou uma diferença de R\$ 474.585,57.

A Auditoria apontou que esta diferença de R\$ 474.585,57, refere-se à:

- R\$ 7.798,38 foi considerado no Fluxo de Caixa Financeiro, referente, principalmente, a desbloqueio judicial não creditado em conta corrente, em 31.12.2010.

- R\$ 482.383,95 desconsiderados no Fluxo em questão, pois o mesmo está bloqueado em conta bancária, que ficará caucionado até o FMH efetuar os pagamentos dos tributos incidentes sobre os imóveis vendidos, bem como sobre os serviços e obras.

Assim, Aud apontou que o montante em questão não faz parte do Disponível e sim de valores a receber, pois os valores bloqueados não representam disponibilidades de recursos. Esse fato resultou em proposta de recomendação constante no RAF de 2009, TC nº 72.000.897.10-35.

Ainda com relação ao Ativo Circulante, Aud apontou a necessidade de se adotar medidas para corrigir as inconsistências apuradas nas contas "Valores do FMH – Responsabilidade COHAB", "Bolsa Aluguel", "Movimentação de Seguros- SFH", "Outras Contas a Receber".

O saldo do Ativo Não Circulante era de R\$ 374,7 milhões, correspondendo a 85,48% do Ativo Total da empresa. As principais contas são "Projetos em Fase de Desenvolvimento" (R\$181,4 milhões) e "Bens

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(º) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1229
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Imóveis Destinados para Comercialização" (R\$140,1 milhões). A Auditoria indigitou as seguintes infringências:

- escrituração contábil de "Prestações a Receber – Mutuários" sem documentação de suporte, em desacordo com o disposto na Resolução CFC 597/85;

- com relação ao grupo de contas "Bens Imóveis Destinados para Comercialização", existência de unidades habitacionais pendentes de comercialização há vários exercícios, em inobservância ao disposto no inciso VI – item I, do Anexo I da Resolução CMH nº 10/04;

- com relação ao grupo de contas "Bens Imóveis Destinados para Comercialização", procedimento em desacordo com o estabelecido nos artigos 3º e 11º da Lei Municipal nº 11.632/94, e artigo 2º da Lei Municipal nº 13.243/01.

O Passivo Circulante apresentou o saldo de R\$63,0 milhões correspondente a 14,38% do Passivo Total (R\$438,4 milhões). As principais contas são "Valores Recebidos" e "Recebimento para Amortização da Dívida".

Na análise, foi registrado que os valores recebidos pelo FMH provenientes de dotações orçamentárias, não estão enquadrados nas características de uma subvenção governamental. Ressaltou-se, ainda que o atraso no pagamento da remuneração à COHAB desatende o item V da Resolução nº 20/06 do CMH:

Folha nº 88 do Proc.
Nº 31.00 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SCP.12

"A contabilização como subvenção governamental, de recursos provenientes da esfera municipal, é mais um problema trazido pela forma de constituição do FMH, pois, apesar de sua característica de fundo público, não possui personalidade jurídica e seu registro contábil é feito de forma consolidada à COHAB-SP, que é uma entidade de direito privado, regida pela Lei das Sociedades Anônimas.

Esse fato é objeto de acompanhamento no TC nº 72.005.012.99-16.

Também foi motivo de determinação referente ao exercício de 2000, abordada na Ordem de Serviço nº 2010.02111.1 - Determinações de Exercícios Anteriores (Contas 2010), TC nº 72.000.179.11-12, objeto de comentários nos subitens 5.1.3-2 e 5.1.3-3."

O Passivo Não Circulante totalizava R\$ 1,1 milhão, sendo 91,2% em Impostos Diferidos.

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e a Demonstração do Resultado do Exercício apontam para um prejuízo de R\$ 43,1 milhões em 2010 e o Patrimônio Líquido ao final do exercício apresentou o saldo de R\$ 374,3 milhões.

Demonstração do Resultado do Exercício

Composição	2008	2010
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	2.963.908,22	6.909.170,45
De Comercialização	862.903,65	97.650,46
Na Gestão de Crédito	2.101.004,57	6.811.519,99
DEDUÇÕES DA RECEITA OPERACIONAL BRUTA	(274.165,35)	(639.098,71)
PASEP/COFINS	(274.165,35)	(639.098,71)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	2.689.742,87	6.270.071,74

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha N° 1230
Proc. N° 1-619/13-40

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

CUSTO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(26.659.148,91)	(23.331.305,55)
De Produção	(5.029.502,21)	(5.829.442,14)
De Comercialização	(5.592.926,57)	(18.040,68)
Na Gestão de Crédito	(16.036.720,13)	(17.483.822,73)
PREJUÍZO (LUCRO) OPERACIONAL BRUTO	(23.969.406,04)	(17.061.233,81)
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	28.261.789,78	(26.084.604,13)
Resultado Financeiro Líquido	(1.606.385,19)	9.812.498,98
Pessoal e Encargos Sociais	(11.088,99)	(2.932,00)
Serviços de Terceiros	(2.263.021,78)	(1.485.509,06)
Despesas com Materiais	(930,00)	(18.015,80)
Tributárias	(95.944,06)	(109.443,15)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	32.514.444,60	(31.716.161,46)
Com Gastos não Incluídos nos Custos da Obra	(275.284,80)	(2.565.041,64)
LUCRO / PREJUÍZO OPERACIONAL	4.292.383,74	(43.145.837,94)
LUCRO / PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	4.292.383,74	(43.145.837,94)

No tocante às Receitas, a Auditoria destacou que a falta de conciliação de dados entre os setores responsáveis evidencia fragilidade nos controles internos.

Quanto às Despesas, houve apontamentos quanto à forma de autorização de pagamento com recursos do FMH, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Ainda, foi constatada a duplicidade de pagamento em "Despesas com Serviços de Terceiros".

Em relação a esta última, a Auditoria assim se posicionou:

"No exercício de 2010, as Despesas com Serviços de Terceiros totalizaram R\$ 1.485.509,06. Deste montante, R\$ 1.456.221,05 são relativos à conta "Pessoa Jurídica" e correspondem aos serviços de engenharia consultiva, visando o gerenciamento e

Folha n° 32.06 de 20 11
Mário Sérgio Horta
RF. 101.085 SGP.12

assessoria à COHAB-SP na implantação de empreendimentos habitacionais, vinculados ao FMH. Verificamos tratar-se dos serviços prestados pela empresa Geris Engenharia e Serviços Ltda. (atual denominação da Herjack Engenharia S/C Ltda.).

Ressaltamos que a COHAB-SP, que já é remunerada pela prestação desses serviços, na qualidade de órgão operador, contratou a empresa Geris para realização dos mesmos serviços, com utilização de recursos do FMH. Tal contratação caracteriza duplicidade de pagamento. Esse assunto foi objeto de verificação na Ordem de Serviço nº 2010.02111.1, TC nº 72.000.179.11-12, onde se constatou que permanecem pendentes de atendimentos as determinações relativas às Contas de 2000, comentadas nos subitens 5.1.3-1 e 5.1.3-5."

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA/EMPREENDEIMENTOS –

FUNAPS

A Lei Municipal nº 11.632/94, em seu artigo 20, ao extinguir o Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Sub-Normal – FUNAPS, determinou que os ativos e passivos financeiros deste fossem passados para o FMH, mediante balanço de encerramento.

Na avaliação da Auditoria, o inventário imobiliário levantado por HABI não contém informações suficientes para viabilizar as transferências dos empreendimentos do extinto FUNAPS e, ainda, não houve a entrega formal do balanço de encerramento, caracterizando a inobservância ao disposto na Lei nº 11.632/94, fatos estes que tem sido anotados há vários exercícios pela SFC.

Em razão de diversas inconsistências apuradas nos exames efetuados, Aud assinalou a fragilidade dos controles relativos à transferência

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____





TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1231
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

dos empreendimentos do extinto FUNAPS à COHAB/FMH. Verificam-se, também, falhas no que concerne à situação fundiária dos imóveis, ao levantamento de ocupações irregulares ocorridas nos imóveis e à comercialização das unidades habitacionais.

Deve-se salientar que as medidas adotadas para sanear essas questões, já anotadas nos Relatórios Anuais de Fiscalização de exercícios anteriores, não tem logrado êxito.

Projetos em Desenvolvimento

O trabalho efetuado pela área técnica enfocou o controle da composição dos custos que compõem os empreendimentos envolvidos no grupo de contas "Projetos em Fase de Desenvolvimento", que apresentava o saldo de R\$ 181,5 milhões em 31.12.10. As principais constatações foram:

- divergências nos registros dos custos dos empreendimentos incluindo baixas por término de obra e transferências para o Programa Minha Casa Minha Vida;
- falta de levantamentos e conciliações dos documentos referentes aos custos incorridos nos empreendimentos do FUNAP transferidos para gestão da COHAB/FMH;
- falta de conciliação periódica nos registros contábeis relativos a terrenos;
- impropriedades nos procedimentos adotados na transferência dos empreendimentos do FMH para o Programa Minha Casa Minha Vida.

Folha nº 88 do Proc.
Nº 32.06 de 20 11
Mário Sérgio Horta
RF 101.06 SGP.12

TRÂMITE DO PROCESSO

O Relatório Anual de Fiscalização foi acrescido da manifestação do Coordenador Chefe VI (fls. 185/189) e do Subsecretário de Fiscalização e Controle (fls. 190).

Em cumprimento ao despacho de fls. 192, foi encaminhado ofício à COHAB (fls. 193) para ciência e manifestação acerca do contido no Relatório Anual de Fiscalização.

As justificativas de fls. 199/285 apresentadas pelo Diretor Presidente da COHAB foram analisadas pela Subsecretaria de Fiscalização e Controle às fls. 289/314v.

A manifestação indica que as questões suscitadas nas fiscalizações, em sua maioria, ainda não podem ser consideradas como atendidas ou mesmo resolvidas.

Das infringências apontadas pela Auditoria, sobre as contas da COHAB/SP, relativas ao ano de 2010, apenas a referente ao item 16 foi considerada **sanada**, a saber:

"16 - Falta da Ata da Reunião de Diretoria autorizando as validações (conversões de Contratos de RNV para RCV) de contratos com diferença a menor superior a 10%, contrariando as deliberações da 1.316ª Reunião de Diretoria e da 395ª Reunião do Conselho de Administração (subitem 4.14.2-b)." (fl. 106)

Manifestação da COHAB-SP (fl. 220)

"O apontamento em questão foi regularizado no exercício de 2011. (...)."

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1238
Proc. Nº 8.619/13-10

Joakim

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Manifestação da Auditoria

'A cópia da Ata da 1.380ª Reunião de Diretoria, de 22 de fevereiro de 2010, foi juntada às fls. 33 a 35 do TC nº 72.002.623.11-61 – Empréstimos - Financiamentos (Contas 2011), regularizando a questão.'

Assim, retificamos a infringência apontada no relatório anterior (fl. 106)."

Em relação às Recomendações do Exercício de 2010, para as contas da COHAB/SP, temos os seguintes itens atendidos:

"2 - Classificar corretamente as contas que não tratam de 'Devoluções para Mutuários' nos itens de despesas correspondentes (subitem 3.2.3-c)." (fl. 107)

Manifestação da COHAB-SP (fl. 220)

"Foi retificado o lançamento na rubrica mencionada, conforme relatório anexo. (...)".

Manifestação da Auditoria

Retificamos a recomendação proposta no relatório anterior (fl. 107), pois a impropriedade em questão foi regularizada.

"Gestão Patrimonial"

"3 - Conciliar o saldo da conta 'FCVS a Receber' registrado pela Gerência de Contabilidade, com os relatórios da Gerência de Gestão de Crédito (subitem 4.4.2-a.2)." (fl. 107)

Manifestação da COHAB-SP (fl. 220)

"A diferença foi prontamente identificada nos trabalhos regulares de conciliação entre as áreas, tendo sido regularizada na própria competência com reflexos no mês posterior, conforme exposição da prestadora de serviços, em resposta ao Protocolo de Atendimento nº 02633 aberto pela

Folha nº 37.96 do Proc.
Nº 37.96 de 20 11
Mário Sérgio Horta
RF: 101086-3GP.12

coordenadoria de FCVS:

(...)."

Manifestação da Auditoria

*Retificamos a recomendação proposta no relatório anterior (fl. 107), pois a **impropriedade em questão foi regularizada.***

Quanto ao Relatório do FMH, a Auditoria concluiu, após a análise dos esclarecimentos prestados pela Origem, que as respostas ofertadas pela COHAB/SP não tiveram o condão de superar as infringências apontadas no Relatório, razão pela qual ratificou todas as infringências ali apontadas, relativas ao exercício de 2010.

Quanto às Recomendações a Auditoria apontou que:

"A COHAB-SP não se manifestou quanto a estas questões, motivo pelo qual ratificamos as propostas de recomendações constantes nos subitens 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8 e 7.9 do relatório anterior (fls. 180 e 181)."

Em relação ao item 7.10, após os esclarecimentos da COHAB/SP, segundo a qual:

"O grupo de trabalho instituído para o Programa Locação Social que conta com a participação de técnicos de SEHAB/HABI e COHAB-SP, estão estudando um valor condominial compatível com as despesas de água e luz das áreas comuns mediante rateio mensal para apreciação das áreas Gestoras (SEHAB/HABI) e Operadora (COHAB-SP), bem como do Conselho Municipal de Habitação - CMH."

A Auditoria concluiu que:

"Manifestação da Auditoria

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1233
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

A Origem informa que o grupo de trabalho instituído para o Programa de Locação Social está reavaliando o valor do condomínio incluso nas prestações dos locatários, porém não se manifestou quanto à adoção de medidas judiciais relativamente às inadimplências, visando a cobertura das despesas com o condomínio.

Assim, ratificamos a recomendação proposta no relatório anterior (fl. 181), pois as medidas posteriormente adotadas somente produzirão efeitos a partir do exercício em que ocorrer a regularização desta situação."

Em relação aos demais itens 7.11 a 7.22 das Recomendações, a COHAB/SP não prestou quaisquer esclarecimentos sobre os mesmos, razão pela qual a Auditoria ratificou todos os apontamentos.

A Assessoria Jurídica de Controle Externo, às fls. 317/319, acompanhou as conclusões da área técnica.

A Procuradoria da Fazenda Municipal pronunciou-se às fls. 324/416 e concluiu que inexistiu incorreção nas contas do exercício de 2010, havendo justificativa para grande parte dos apontamentos constantes do relatório, os quais estão sendo objeto de ação contudente por parte da empresa. Nestes termos, pede o acolhimento dos Balanços ou a aprovação das contas com eventuais recomendações.

Às fls. 418/444, a Coordenadoria VI analisou a manifestação da PFM e reiterou as conclusões aduzidas às fls. 289/314v.

Em despacho saneador, a Secretaria Geral opinou pela rejeição das contas da COHAB/SP e do FMH, relativas ao exercício de 2010, nos seguintes termos:

Folha nº 30 do proc.
Nº 37.00 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086 SGP.12

"(...) Devo salientar que as infringências e impropriedades observadas pelas auditorias vêm se arrastando ao longo dos anos, sem a adoção de medidas que tenham o fito de efetivamente resolvê-las. Ainda, os assuntos sem o devido atendimento já são conhecidos por este Tribunal e vêm sendo versados nos Relatórios Anuais de Fiscalização de exercícios passados.

Desta feita, entendo que as determinações pendentes de exercícios anteriores merecem ser reiteradas por Vossa Excelência. De igual forma, as infringências e recomendações do exercício de 2010 que não foram solucionadas durante a instrução processual merecem ser recepcionadas.

Como fato relevante no exercício, permito-me trazer a informação, extraída dos demonstrativos contábeis de fls. 3/4 de que a COHAB passou à condição de empresa dependente da Prefeitura do Município de São Paulo, conforme deliberações consignadas em atas da Reunião de Diretoria, do Conselho de Administração e na ata da 116ª Assembleia Geral Extraordinária de 05/03/2010, sendo que este enquadramento decorreu da configuração da insuficiência das receitas operacionais da empresa.

Também entendo oportuno destacar o Contrato de Confissão e Assunção de Dívidas celebrado entre Município de São Paulo e COHAB em 31.08.2010, com amparo das Leis Municipais nº 11.494/94 e 14.517/07, e que promoveu a transferência, para a Prefeitura, da dívida vinculada aos imóveis da carteira da COHAB, assim como os direitos creditórios dos ativos vinculados a tais obrigações. Esta operação provou significativa redução do Ativo e do Passivo Não Circulante da empresa conforme pode ser observado às fls. 3.

Considerando que, desde o exercício de 1998, existem determinações sem o devido atendimento, com repercussão nos demonstrativos contábeis ora analisados, entendo que as

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1234
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo-COHAB/SP relativas ao exercício de 2010, consolidadas com o Fundo Municipal de Habitação-FMH, não se revestem de condições favoráveis para aprovação."

**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO –
COHAB/SP
EXERCÍCIO 2011
TC 72.000.886/12-80**

1 - INTRODUÇÃO

A COHAB/SP é uma Sociedade Anônima de Economia Mista criada pela Lei Municipal nº 6.738/65, com alterações promovidas pela Lei nº 8.310/75.

2 - PRESTAÇÃO DE CONTAS

A COHAB/SP encaminhou tempestivamente para julgamento suas contas relativas ao exercício de 2011, conforme estabelecido no artigo 74 do Regimento Interno deste Tribunal.

A Empresa publicou suas Demonstrações Financeiras consolidadas com os valores do FMH, no D.O.E – Diário Oficial Empresarial e no Jornal Agora, em 19.04.2012.

As contas em exame, consolidadas com os valores do FMH foram examinadas e aprovadas pelo Conselho Fiscal, em 27.03.2012, e pela 51ª Assembleia Geral Ordinária, em 27.04.2012, em consonância com o previsto no artigo 132, inciso I, da Lei nº 6.404/76 e alterações.

Folha nº 928 do Proc.
Nº 3206 de 2011
Mário Sérgio Horta
RF. 101.088-SEP.12

A empresa AUDIMEC Auditores Independentes S/S apresentou as conclusões das análises das Demonstrações Contábeis da COHAB/SP, das quais destaca-se:

“Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP, as quais inclui o Fundo Municipal de Habitação – FMH, em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações, os seus fluxos de caixa e os valores adicionados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.”

3 - GESTÃO FINANCEIRA

3.1 - Fluxo de Caixa Financeiro

O confronto entre o saldo inicial e o saldo final de caixa revela uma movimentação líquida de recursos positiva de R\$ 12.165.598,56, conforme segue:

Fluxo de Caixa da COHAB/SP

Saldo em 31.12.10	18.727.680,90
Principais Contas	
Entradas	
Recebimentos Imobiliários/Arrecadação COHAB-SP	9.940.592,39
Vendas/Desapropriação de Terrenos	7.618.439,81
Remunerações do FMH	6.756.462,06
Recebimentos Imobiliários/Arrecadação FMH	4.067.160,01
Remunerações - Prover/Procav/Guarapiranga	3.581.429,84
Rentabilidade Financeira	2.503.022,69
Permissionários	2.118.676,44
Amortização/Parcial/Total + FGTS	756.985,52
Cobertura de Seguro (SFH)	551.069,95
Compensação de Créditos (Tributos)	498.859,68
Locação de Imóvel - São João	370.292,78
Reembolso de Tributos	300.298,31
Outras Entradas	4.248.059,60
TOTAL	43.311.349,08
Saídas	
Folha de Pagto. + Encargos	44.095.225,99

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1235
Proc. Nº 1.619/13-JO

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Aquisição de Imóveis	15.870.879,70
Cofins/Pasep s/ Receita	8.662.029,20
Serviços de Terceiros	2.839.927,73
Retorno COHAB/FMH	2.538.266,86
Devoluções para Mutuários	1.246.926,87
Outros Tributos	1.085.519,55
Seguros (S.F.H)/Outros	856.499,21
Despesas c/ Regularização	816.222,44
Compensação de Créditos (Tributos)	498.859,68
Retorno COHAB/PMSP	233.197,39
Devolução de Empréstimos - PROVER	0,00
Outras Saídas	12.762.510,90
TOTAL	91.506.065,52
Saldo antes das Transferências Financeiras da PMSP	(29.467.035,54)
Transferências Financeiras da PMSP	60.369.315,00
Recursos de Empresas Conveniadas e Órgãos Estatais	18.181.668,28
Saldo em 31.12.11	49.074.947,74
Entrada Líquida de Caixa	12.185.599,56

Fonte: Gerência de Administração Financeira

Caso a empresa não recebesse recursos financeiros da PMSP, seria verificado no Fluxo de Caixa um saldo negativo de R\$ 29.467.035,54.

Não fazendo parte do fluxo de caixa normal da COHAB/SP, encontramos o valor de R\$ 18.181.668,28, depositado em contas correntes da COHAB/SP, mas que pertence a empresas conveniadas e a outros órgãos estatais.

Destaca-se que o saldo das disponibilidades em 31.12.2011, no valor de R\$ 49.074.947,74, apresenta uma diferença de R\$ 130.069,79 em comparação com o valor de R\$ 49.205.017,53, demonstrado no Fluxo de Caixa Contábil.

Este fato decorre dos diferentes critérios de conciliação bancária adotados pelas Gerências de Administração Financeira e de Contabilidade. Tal impropriedade foi convertida em Determinação de Exercícios Anteriores relativa às contas de 2002, pendente de regularização.

3.1.1 - Entradas de Recursos

Folha nº 32 de 32
Proc. Nº 1.619/13-JO
Mário Sérgio Horta
RF. 101.036-SGP.12

Destaca-se, a seguir, as principais entradas de recursos da empresa, excetuando-se os recursos de Subvenção Econômica recebida da PMSP:

a) Recebimentos Imobiliários

Os recebimentos imobiliários referem-se a prestações mensais de mutuários, venda/desapropriação de terrenos e amortizações parciais ou totais de saldos devedores. Em 2011, totalizaram R\$ 22.383.177,73.

Em 2011, os valores recebidos representaram, aproximadamente, 67% dos valores emitidos na carteira imobiliária da COHAB/SP, correspondentes a 52% dos boletos emitidos.

Registre-se, ainda, o recebimento de R\$ 7.618.439,81 referente ao pagamento pela PMSP da 2ª parcela da desapropriação de parte do terreno Itaquera ID, localizado à Avenida Miguel Inácio Curi – Residencial São Paulo.

b) Remunerações Pagas pelo FMH

As remunerações pagas pelo Fundo Municipal de Habitação à COHAB/SP, seu agente operador, totalizaram, no exercício de 2011, R\$ 6.756.462,06.

**c) Remuneração dos Programas
PROVER/PROCAV/Guarapiranga**

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1236
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Em 2011, a remuneração recebida de SEHAB, pelo gerenciamento da carteira dos programas PROVER, PROCAV e Guarapiranga, totalizou R\$ 3.581.429,84.

3.1.2- Subvenção Econômica

Para cobrir os déficits de manutenção da COHAB/SP, no exercício de 2011, a PMSP repassou à Empresa R\$ 60.360.315,00

O valor recebido foi utilizado, principalmente, para cumprimento dos compromissos de Folha de Pagamento, Encargos Sociais, Benefícios e Impostos, conforme informado pela Gerência de Administração Financeira da COHAB/SP.

O recebimento de Subvenção para pagamento de despesas com pessoal e de custeio caracteriza a dependência da COHAB/SP junto à PMSP, nos termos do inciso III, art. 2º da Lei Complementar 101/00.

3.1.3 - Saídas de Recursos

A seguir, destaca-se as principais saídas de recursos da empresa, no decorrer do exercício de 2011.

a) Folha de Pagamento e Encargos

Os gastos com folha de pagamento e encargos sociais totalizaram R\$ 44.095.225,99, representando 48,19% das saídas de recursos.

Destacamos a utilização da subvenção recebida da PMSP, principalmente, para pagamento de despesas de pessoal.

Folha nº 948 do Proc.
Nº 22.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.001-SCP.12

b) Aquisição de Imóveis

As aquisições de imóveis totalizaram R\$ 15.870.879,70, referentes às indenizações pela desapropriação de 03 imóveis: Lord Hotel (R\$ 9.000.000,00), Hotel Cineasta (R\$ 4.193.482,66) e imóvel Chafariz de Pedra (R\$ 2.677.397,04), para implantação de programas habitacionais.

c) Cofins/Pasep sobre Receita

A COHAB/SP efetuou pagamentos de COFINS (R\$ 7.218.774,13) e PASEP (R\$ 1.443.255,07) no montante de R\$ 8.662.029,20. Esse valor compreende recolhimentos de períodos de competência dos exercícios de 2010 e 2011, regularizados pela empresa.

d) Retorno de Comercialização ao FMH

O Retorno de Comercialização, efetuado pela COHAB/SP ao Fundo Municipal de Habitação, referente à participação deste nos empreendimentos habitacionais, totalizou R\$ 2.538.266,86.

A COHAB/SP não efetuou pagamento do retorno de comercialização nos meses de janeiro a abril, bem como nos meses de outubro a dezembro de 2011, descumprindo o item I da Resolução nº 21/06 do Conselho Municipal de Habitação.

3.2 - Orçamento da COHAB/SP

Após suplementações e anulações, o orçamento atualizado da COHAB/SP no exercício de 2011 totalizou R\$ 195.133.098,45. Nesse valor estão compreendidos R\$ 71.569.806,00 do orçamento do FMH, transferidos

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1233
Proc. Nº 1-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

para o orçamento da COHAB/SP, por meio do Decreto Municipal nº 52.535, de 29.07.2011.

Sendo assim, a dotação orçamentária atualizada de valores exclusivamente da COHAB/SP totalizou em 2011 o valor de R\$ 123.563.292,45.

O quadro a seguir apresenta, de forma sintética, a composição das Fontes e Usos da COHAB/SP apresentadas no Anexo da Lei Orçamentária de 2011, comparando-a com a realização ocorrida ao longo do exercício.

Demonstrativo de Fontes e Usos

FONTES E USOS	Orçado (A)	Realizado (B)	%
FONTES			
Subvenção Econômica	-	60.360.315,00	-
Receitas Próprias	24.246.251,00	35.517.287,12	146,49
Recursos de Terceiros	7.000.000,00	175.622,15	2,51
Desapropriação/Alienação de Imóvel	50.822.470,00	7.618.439,81	14,99
Total de Fontes	82.068.721,00	103.671.664,08	126,32
USOS			
- Investimentos	50.885.691,45	19.809.374,14	38,93
- Custeio	72.677.601,00	59.446.203,99	81,79
Total de Usos	123.563.292,45	79.255.578,13	64,14
DÉFICIT - Variação Líquida de Caixa	(41.484.571,45)	24.416.085,95	

Fontes: Suplemento da Lei nº 15.356/10, GAFIN e GPCFI.

Das análises realizadas no Demonstrativo de Fontes e Usos da COHAB/SP, destaca-se que a COHAB/SP recebeu subvenção da PMSP no valor de R\$ 60.360.315,00, principalmente, para cobertura de despesas de custeio. As desapropriações/alienações de imóveis representaram 14,99% do estimado.

A realização de investimentos, no montante de R\$ 19.809.374,14, referente a obras e aquisição de imóveis (desapropriação

Folha nº 3790 do Proc.
Nº 3790 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SCP.12

para futura implantação de projetos habitacionais), correspondeu a 38,93% do previsto.

3.3 – Disponibilidade Financeira e Conciliação Bancária

O saldo das disponibilidades apresentado no Fluxo de Caixa da empresa, em 31.12.2011, era de R\$ 30.893.279,46, que somados ao valor de R\$ 18.181.668,28, pertencente a terceiros (órgãos e empresas conveniadas), sob responsabilidade da COHAB/SP, totalizam R\$ 49.074.947,74.

Verificou-se a inexistência de controles referentes às ações judiciais que acarretaram bloqueios de valores pela empresa, tendo em vista que após ser questionada acerca da diferença de R\$ 512.023,51 entre o que consta dos Extratos e do Fluxo de Caixa, a Gerência de Administração Financeira informou controlar apenas os saldos bloqueados, e não as ações originárias desses bloqueios.

Tal constatação evidencia fragilidade nos controles internos, além de prejudicar a adequação das conciliações bancárias que, embora registrem o montante bloqueado por conta corrente, não apresentam a composição desses valores.

3.4- Tempestividade e Respeito à Ordem Cronológica dos Pagamentos

Das análises efetuadas pela Auditoria desta Corte de Contas, verificou-se que a empresa vem honrando seus compromissos de forma tempestiva e, no período examinado, os pagamentos obedeceram à ordem

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1238
Proc. Nº 1619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

cronológica, conforme previsão contida no artigo 5º da Lei Federal nº 8.666/93.

3.5- Carteira Imobiliária da PMSP

Desde 31.08.2010, a COHAB/SP administra a carteira imobiliária (direitos creditórios) vinculada à Prefeitura Municipal de São Paulo, em decorrência da assunção das dívidas da empresa junto à União pela PMSP.

Desta forma, a Gerência de Administração Financeira elabora um Fluxo de Caixa Financeiro exclusivo para as movimentações financeiras vinculadas a essa carteira imobiliária, tendo repassado à PMSP, no exercício de 2011, o valor de R\$ 39.955.989,20 a título de direitos creditórios.

Entretanto, a Auditoria ressaltou a falta de remuneração da COHAB/SP pela prestação desse serviço à PMSP, bem como a inexistência de um ato formal, estabelecendo as condições de repasse, para a PMSP, da arrecadação das prestações de sua carteira imobiliária.

5 4 - GESTÃO PATRIMONIAL

4.1 – Balanço Patrimonial

Os Balanços Patrimoniais da COHAB/SP, do FMH e Consolidado, em 31.12.2011, elaborados pela Gerência de Contabilidade apresentavam-se da seguinte forma:

Balanços Patrimoniais

ATIVO	Consolidado	COHAB/SP	FMH
Ativo Circulante	141.547.083,01	93.335.790,98	48.211.292,03
Caixa	25.809,68	25.738,39	71,29

Folha nº 98 do Proc.
Nº 32.06 de 2011
Mário Sérgio Horta
RF. 101.080 SGP.12

Bancos - Conta Movimento	8.549.579,87	5.132.617,34	3.416.962,53
Aplicações Financeiras	72.792.855,65	44.046.661,80	28.746.193,85
Prestações a Receber	9.803.463,84	5.979.132,38	3.824.331,46
Contas a Receber	46.042.562,32	36.165.778,67	9.876.783,65
Outras Contas a Receber	4.323.319,03	1.976.369,78	2.346.949,25
Despesas Antecipadas	9.492,62	9.492,62	-
Não Circulante	812.181.673,49	368.439.657,17	443.742.016,32
Realizável a Longo Prazo	770.579.824,32	326.840.378,97	443.739.445,35
Prestações a Receber - Mutuários	176.013.052,56	110.782.088,82	65.230.963,74
FCVS a Receber	7.250.804,33	7.250.804,33	-
Bens Destinados p/Comercialização	159.400.418,44	9.791.379,48	149.609.038,96
Projetos em Fase de Desenvolvimento	287.958.925,43	110.646.572,18	177.312.353,25
Terrenos Destinados a Edificações	117.139.288,92	65.593.241,48	51.546.047,44
Outras Contas a Receber	22.817.334,64	22.776.292,68	41.041,96
Investimentos	76.145,18	76.145,18	-
Imobilizado	41.525.703,99	41.523.133,02	2.570,97
TOTAL DO ATIVO	953.728.756,50	461.775.448,15	491.953.308,35
PASSIVO			
Passivo Circulante	356.663.736,57	300.651.267,68	56.012.468,89
Empréstimos	351.591,46	351.591,46	-
Fornecedores e Empreiteiras	12.048.631,38	10.817.107,82	1.231.523,56
Impostos e Contribuições Sociais	24.899.269,64	24.784.481,90	114.787,74
Recebimento para Amortização de Dívidas	58.730.942,60	38.539.668,33	20.191.274,27
Seguros a Pagar	575.894,81	504.536,97	71.357,84
Outras Contas a Pagar	159.384.697,85	147.643.897,30	11.740.800,55
Valores Recebidos PMSP - Subvenção	1.148.206,86	1.148.206,86	-
Recebimentos Lei Munic. 11.632/94	22.662.724,93	-	22.662.724,93
Provisão para Contingências	76.861.777,04	76.861.777,04	-
Não Circulante	390.394.396,75	389.223.182,12	1.171.214,63
Empréstimos	1.326.555,74	1.326.555,74	-
Provisão para Contingências	27.145.879,94	27.145.879,94	-
Outras Contas a Pagar	289.703.379,45	289.321.501,69	381.877,76
Impostos Diferidos	72.218.581,62	71.429.244,75	789.336,87
Passivo a Descoberto	206.670.623,18	-228.099.001,65	434.769.624,83
Capital Social	756.901.559,14	756.901.559,14	-
Reserva de Reavaliação	95.225.263,12	75.375.969,99	19.849.293,13
Prejuízos Acumulados	(1.297.887.709,76)	(1.202.169.687,78)	(95.718.021,98)
Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital	141.793.157,00	141.793.157,00	-
Lei Municipal nº 11.632/94-FMH	510.638.353,68	-	510.638.353,68
TOTAL DO PASSIVO	953.728.756,50	461.775.448,15	491.953.308,35

Fonte: Balancete de Verificação - Dezembro/2011 e "Anexo ao Balanço Patrimonial de 31.12.2011".

4.2 - Ativo

O Ativo Circulante totalizou, em 31.12.2011, o montante de R\$ 93.335.790,98.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1939
Proc. Nº 4.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio & Fiscalização

a) Bancos Conta Movimento e Aplicações Financeiras

Os saldos contábeis das contas Bancos Conta Movimento e Aplicações Financeiras foram devidamente conciliados com os extratos bancários, ressalvando-se a inexistência de controle referente às ações judiciais.

b) Prestações a Receber

No encerramento do exercício o grupo contas a receber apresentava o saldo de R\$ 36.165.778,67.

b.1) Contas a Receber da PMSP

No que toca as "Contas a Receber da PMSP", que totalizavam R\$ 12.148.741,03, destacam-se os valores a receber de Sehab (R\$ 5.625.695,19), Procav (R\$ 1.969.767,05) e Guarapiranga (R\$ 110.051,53) que referem-se a remunerações por serviços prestados desde janeiro de 2001 e ainda não pagos. Tal pendência foi objeto de Determinação relativa às contas de 2002.

Com relação às remunerações do FMH, verificou-se o atraso nos pagamentos referentes aos meses de setembro a dezembro de 2011 desatendendo o item V da Resolução nº 20/06 do CMH, que determina o pagamento no mês subsequente ao da competência.

b.2) Valores Devedores Transitórios

Em 31.12.2011, esse grupo de contas totalizava R\$ 21.272.614,47, representando principalmente os pagamentos de

Folha nº 3206 do Proc. Nº 4.619/13-10
Mário Sérgio Horta
RF. 101.088-SGP.12

despesas realizadas na administração dos créditos transferidos à PMSP (Lei Municipal 14.517/07), no valor de R\$ 20.521.615,51.

Os desembolsos efetuados na manutenção da carteira da PMSP estão sendo acumulados, desde setembro de 2010 (R\$ 20.521.615,51), na conta "Gastos C/ PMSP – Empresa 20", e são descontados mensalmente dos repasses de arrecadação à PMSP.

Esses valores não representam bens ou direitos da empresa em 31.12.2011, tampouco referem-se a recurso controlado pela entidade, da qual se espera que resultem em futuros benefícios econômicos. Sendo assim, sua classificação no grupo do Ativo Circulante infringe os itens 4.4-a, 4.10 e 4.44 da Resolução CFC nº 1.374/11, e ainda, ao artigo 179, I, da Lei Federal nº 6.404/76.

b.3) Valores da COHAB – Responsabilidade FMH

Esse grupo de contas, no valor de R\$ 1.180.209,69, refere-se a créditos tributários, subsídios do PSH e prêmios de seguros a receber do FMH, sendo:

- R\$ 1.097.358,09 relativos a pagamentos de obrigações do FMH, efetuados pela COHAB/SP, nos exercícios de 2004 a 2011.

- R\$ 82.851,60 referentes aos subsídios de comercialização mediante o PSH, dos exercícios de 2006 e 2007.

A Auditoria registrou a necessidade de regularização dessas pendências pela administração da COHAB/SP.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1240
Proc. Nº 4.619/13-40

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

b.4) Permissão de uso

Esse grupo de contas, no valor de R\$ 989.740,08, refere-se aos valores a receber decorrentes das permissões de uso a título oneroso, firmadas com os permissionários de lojas e salas comerciais.

Para apurar o valor considerado como "Permissão de Uso" no Ativo Circulante, a Gerência de Contabilidade identificou os valores recebíveis, em janeiro de 2012, projetando-os para o restante do exercício.

c) Outras Contas a Receber

Esse grupo de contas, no valor de R\$ 1.976.369,78, refere-se principalmente a valores de tributos a compensar pela Empresa.

4.2.2 – Ativo Não Circulante

a) Ativo Realizável a Longo Prazo

O Ativo Realizável a Longo Prazo da COHAB/SP apresentou o valor de R\$ 326.840.378,97.

Examinadas as contas mais representativas do Ativo Realizável a Longo Prazo da COHAB/SP, a fim de verificar a regularidade dos registros contábeis e a segurança dos controles internos, a Auditoria ressaltou:

a.1) Mutuários a Receber

Folha nº 98 do Proc.
Nº 37.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086 SEP 12

Nesse grupo de contas verificou-se a existência de ajustes referentes ao retorno de unidades habitacionais da carteira da PMSP para a carteira da COHAB/SP, no valor de R\$ 34.926.030,63.

Esse valor refere-se, principalmente, ao retorno dos direitos creditórios indevidamente transferidos em 2010 para a PMSP.

A auditoria pontuou que tais ajustes evidenciam a fragilidade dos controles internos relacionados ao gerenciamento das carteiras habitacionais da COHAB/SP e da PMSP.

Quanto à composição do saldo dessa conta, continua pendente a Determinação relativa ao exercício de 1999 – COHAB/SP, verificada no TC nº 72.003.406.11-99 de Determinações de Exercícios Anteriores (Contas 2011): “3.2.2-1 - Iniciar, imediatamente, o processo de revisão dos saldos devedores e prestações dos mutuários, com base nos dados contratuais, obedecida à regulamentação pertinente. (Item 1)”

a.2) FCVS a Receber

A conta “Fundo de Compensação e Variação Salarial a Receber”, no montante de R\$ 7.250.804,33, representa os valores a receber do FCVS, provenientes de saldos remanescentes de contratos de financiamento a mutuários com a dívida quitada.

Nesse grupo de contas verificou-se ajustes referentes ao retorno de unidades habitacionais da carteira da PMSP para a carteira da COHAB/SP, no valor de R\$ 2.953.291,89.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
 No(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1241
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Sobre esse ponto a Auditoria também entendeu que tais ajustes revelaram a fragilidade dos controles internos da empresa relacionados ao gerenciamentos das carteiras habitacionais.

a.3) Bens Destinados para Comercialização

O saldo de "Bens Destinados para Comercialização" encerrou o exercício com R\$ 9.791.379,48.

Segundo a Auditoria, dentre as unidades incluídas no estoque e as comercializadas, verificou-se que 207 unidades referem-se a lotes anteriormente invadidos e retomados pela Empresa, que não constavam do estoque contábil na data de sua comercialização. Esses foram contabilizados como entradas e saídas, pelo valor simbólico de R\$ 1,00.

Tal fato indica, uma vez mais, fragilidades nos controles internos referentes à situação dos imóveis retomados envolvendo as Gerências de Patrimônio, Comercialização e Contabilidade, refletidas na conta "Bens Destinados para Comercialização".

Ademais, esse assunto já foi objeto de Determinação relativa às Contas de 1999, pendente, portanto, de regularização.

a.4) Projetos em Fase de Desenvolvimento

Do saldo dessa conta, R\$ 86.643.751,41 referem-se a 19 (dezenove) projetos com recursos da CDHU, com um acréscimo de recursos de R\$ 2.871.023,74 no decorrer do exercício.

Folha nº 3706 do Pr.
Nº 3706 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.046-SGP.12

O valor restante, de R\$ 24.002.820,77, refere-se a 15 (quinze) projetos com recursos da COHAB/SP, representando um acréscimo de R\$ 13.193.482,66 no decorrer do exercício.

O grupo de contas "Projetos em Fase de Desenvolvimento" registra os custos dos empreendimentos habitacionais em produção, cujo saldo, em 31.12.2011, totalizou R\$ 110.646.572,18.

a.5) Terrenos Destinados a Edificação ou Urbanização

Esse grupo de contas refere-se a 48 terrenos de propriedade da empresa, que apresentam situações complexas e diversificadas quanto à sua posse e utilização para projetos de edificação ou urbanização, sendo que, em 31.12.2011, apresentou o saldo de R\$ 65.593.241,48.

a.6) Outras Contas a Receber

Esse grupo de contas totalizou, em 31.12.2011, o valor de R\$ 22.776.292,68, e sua conta mais representativa foi a de "Depósitos Judiciais", com um saldo de R\$ 19.760.013,34.

Verificou-se que a Superintendência Jurídica da empresa não elaborou relatório com a posição atualizada dos depósitos judiciais existentes, para realização de conciliação e ajuste a valor presente pela Gerência de Contabilidade, caracterizando infringência ao inciso VIII, do artigo 183, da Lei Federal 6.404/76.

b) Investimentos e Imobilizado

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1242
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

O grupo de contas "Investimentos" não apresentou movimentação no exercício de 2011, permanecendo com o mesmo saldo desde 2001, ou seja, R\$ 76.145,18.

O grupo do Imobilizado encerrou o exercício com o saldo de R\$ 41.523.133,02, seus valores estão registrados pelo custo de aquisição corrigidos até 31 de dezembro de 1995.

b.1) Inventário Físico

A Auditoria constatou a existência de fragilidades no controle físico dos bens patrimoniais da COHAB/SP, relacionadas ao cadastro de bens, bem como, referentes à ausência de confronto entre a posição contábil e a física, fatos que demonstram o não atendimento a Determinações desta Corte exaradas nas contas do exercício de 2000.

Além disso, não foi concluída pela empresa a análise sobre recuperação dos valores registrados no Ativo Imobilizado, objetivando ajustar os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada dos bens, e para cálculo da depreciação, infringindo o § 3º, do artigo 183 da Lei Federal nº 6.404/76.

4.3 - Passivo

4.3.1 - Passivo Circulante

O Passivo Circulante, constituído pelas obrigações com vencimento no exercício seguinte, apresentava, em 31.12.2011, o valor de R\$ 300.651.267,68.

Folha nº 100 do Proc.
Nº 33-00 de 2011
Mário Sérgio Horta
RF. 101.000 SGP.12

A seguir, as conclusões da Auditoria os principais grupos do Passivo Circulante.

a) Outras Contas a Pagar

O grupo "Outras Contas a Pagar", embora tenha um nome genérico, ao término do exercício de 2011 apresentou-se como o mais representativo monetariamente, totalizando o valor de R\$ 147.643.897,30.

Destaca-se a seguir o exame das contas mais representativas deste grupo:

a.1) Créditos a Repassar

Em 31.12.2011, esse grupo de contas totalizava R\$ 100.704.216,88. Entre suas contas destacam-se

- "Convênio CDHU": totalizava R\$ 88.378.140,22 e refere-se aos valores recebidos da CDHU para pagamento de empreiteiras e prestadoras de serviços, conforme as medições das obras de construção de unidades habitacionais. Essas obrigações serão liquidadas no momento da transferência à CDHU das unidades construídas.

- "SEHAB": totalizava R\$ 6.303.804,18 e refere-se aos valores recebidos na administração da carteira imobiliária de determinados programas habitacionais (PROVER e PROCAV, entre outros). Tais valores são constituídos, principalmente, pela arrecadação de prestações de mutuários dos exercícios de 2001, 2002 e 2003, indevidamente utilizados pela COHAB/SP para suprir suas deficiências financeiras. Esses valores são

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1243
Proc. Nº 1.610/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

objeto de Determinação referente ao exercício de 2002, pendente de regularização.

• "CDHU – Empresa 70 – C/5754-1": totalizava R\$ 3.201.289,67 e refere-se ao recebimento das contraprestações de permissão de uso dos ocupantes nas unidades habitacionais construídas com recursos da CDHU, que deveriam ser transferidas para o CDHU, mas não o foram por não terem sua situação fundiária regularizada. Até a efetivação das transferências, a COHAB/SP cobra dos mutuários uma contraprestação pelo uso dos imóveis, que será repassada para a CDHU e utilizada para reduzir o financiamento dos futuros contratos de comercialização.

Dessa maneira, verifica-se a necessidade de regularização dos referidos imóveis pela COHAB/SP.

a.2) Recebimentos Imobiliários a Discriminar

Esse grupo de contas registra os valores recebidos por prestações pagas, para posterior identificação e baixa no saldo devedor dos mutuários, e apresentou, ao término do exercício, o valor de R\$ 23.215.513,62. Desse valor, R\$ 23.193.061,44 referem-se à carteira imobiliária da PMSP e R\$ 22.452,18 à carteira imobiliária da COHAB/SP.

A Gerência de Contabilidade, mensalmente, confronta os saldos existentes na carteira imobiliária da COHAB/SP com a Relação de Saldos Acumulados de Valores a Discriminar, elaborada pela Gerência de Administração Financeira. As divergências entre esses dados são contabilizadas em contas de resultado.

Folha nº 100 do Proc.
Nº 32.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.006-SGP.12

Esse fato evidencia fragilidade nos controles internos relacionados ao registro das operações nessas contas.

A composição dos valores do grupo "Recebimentos Imobiliários a Discriminar" é objeto de Determinação de Exercício Anterior (Contas 1998), pendente de regularização.

Ainda nesse grupo de contas, destaca-se o subgrupo "PMSP" no valor de R\$ 23.193.061,44, sendo destacado pela Auditoria que a conta desse subgrupo denominada "Direitos Creditórios Repassados", no valor de R\$ 39.955.989,20, representa o saldo acumulado dos valores de arrecadação de prestações repassados mensalmente à PMSP, descontados os desembolsos por despesas para manutenção/administração da carteira que estão registrados na conta "Gastos C/ PMSP – Empresa 20" (R\$ 20.521.615,51).

A Auditoria destacou que inclusão desses R\$ 20.521.615,51 na composição das obrigações da COHAB/SP contraria os itens 4.4-b, 4.15 e 4.46 da Resolução CFC nº 1.374/11, e ainda o artigo 180, da Lei Federal nº 6.404/76.

a.3) Empréstimos – SEHAB

Esse grupo registra os valores pertencentes à SEHAB, referentes à arrecadação dos projetos PROVER e PROCAV utilizados pela COHAB/SP para suprir sua deficiência de Caixa, bem como registra valores bloqueados judicialmente, apresentando, em 31.12.2011, o saldo de R\$ 10.800.296,33.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1244
Proc. Nº 1.619/13-10

JACQUIELINE ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

b) Provisão para Contingências

Esse grupo de contas é composto pelas ações judiciais em fase de execução, conforme relatório emitido pela Superintendência Jurídica e provisionadas pela Gerência de Contabilidade. Totalizava, em 31.12.2011, R\$ 76.861.777,04.

c) Recebimento para Amortização de Dívidas

Esse grupo de contas registra os valores recebidos mensalmente, de promitentes compradores, com a finalidade de compor uma poupança para reduzir o saldo devedor, por ocasião da assinatura do contrato de compra e venda de seu imóvel. Constituindo-se em uma obrigação da COHAB/SP para com os futuros compradores, apresentava em 31.12.2011, o saldo de R\$ 38.539.668,33.

d) Impostos e Contribuições

Em 31.12.2011, o grupo "Impostos e Contribuições" apresentava o saldo de R\$ 24.784.481,90.

No exercício de 2011, a COHAB/SP passou a recolher mensalmente a totalidade das contribuições "PASEP – Não Cumulativa" "COFINS - Não Cumulativa" devidas, bem como, recolheu o saldo a pagar referente ao exercício de 2010.

Restam pendentes de regularização os períodos de fevereiro/99 a fevereiro/00, nos valores de R\$ 18.631.021,84 (COFINS) e R\$ 3.847.942,00 (PASEP).

Folha nº 1028 do Proc.
Nº 37-06 de 2014
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-5 GP.12

A Auditoria destacou que de 22.02.2008 a 18.12.2009, a COHAB/SP esteve sob fiscalização da Receita Federal, fato que resultou na extração de Autos de Infração, nos valores de R\$ 1.627.891,64 (PIS/PASEP) e R\$ 11.474.718,86 (COFINS), referentes ao exercício de 2003. A empresa recorreu dessas autuações, e o processo desse recurso ainda tramitava na Receita Federal no momento da elaboração do parecer da Auditoria.

e) Fornecedores e Empreiteiras

Esse grupo representava, em 31.12.2011, o valor de R\$ 10.817.107,82, sendo composto por obrigações a pagar a prestadores de serviços, fornecedores e empreiteiros, bem como, as cauções depositadas como garantia contratual, além de retenções contratuais por pendências nas respectivas execuções contratuais.

Sobre esse item a Auditoria destacou a existência de Determinações nas contas do exercício de 2002 que ainda permanecem pendentes regularização.

f) Subvenção Econômica

A COHAB/SP foi incluída no Orçamento Fiscal da PMSP de 2011, e recebeu R\$ 60.360.315,00 neste exercício para cobrir seus déficits de manutenção.

Desses recursos foram reconhecidos como receita, à medida de sua utilização, R\$ 59.212.108,14, restando um saldo de R\$ 1.148.206,86, a ser reconhecido em 2012.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____





TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1245
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

A Auditoria destacou que a Empresa não divulgou a política contábil adotada para as subvenções governamentais, infringindo o item 39-a da Resolução CFC nº 1.305/10.

g) Seguros a Pagar

Esse grupo de contas registra os valores dos prêmios de seguro a pagar para cobertura dos diversos tipos de sinistro envolvendo a carteira imobiliária da COHAB/SP, os valores da Contribuição ao FCVS, os valores do seguro do ativo imobilizado da empresa, e, ainda, o seguro de vida dos funcionários, apresentando, em 31.12.2011, o valor de R\$ 504.536,97.

h) Empréstimos - Caixa Econômica Federal – CEF

Registra a previsão de pagamentos para o exercício seguinte do empréstimo nº 24357-23, que apresentava, em 31.12.2011, o valor de R\$ 351.591,46.

4.3.2 - Passivo Não Circulante

Em 31.12.2011, esse grupo de contas totalizava R\$ 389.223.182,12.

Desse montante, R\$ 289.321.501,69 referem a outras despesas a pagar, das quais destacam-se a conta "PMSP – Obrigações de Assunção de Dívidas", relativa à diferença apurada pela Gerência de Contabilidade entre as operações de transferência de obrigações e a cessão de direitos creditórios para a PMSP, ocorrida no exercício de 2010, que totalizaram o valor de R\$ 273.516.688,54.

1038
Folha nº 102 do Proc.
Nº 37.06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SEP.12

A Auditoria desta Corte destacou que não existe essa obrigação da COHAB/SP com a PMSP, pelo que a classificação no Passivo da Empresa contraria os itens 4.4-b, 4.15 e 4.46 da Resolução CFC nº 1.374/11.

b) Impostos Diferidos

Esse grupo de contas refere-se aos impostos calculados sobre as receitas de comercialização, reconhecidas pelo regime de competência. Ocorrendo o recebimento dessas receitas, os impostos incidentes são transferidos para o grupo "Impostos e Contribuições Sociais", constituindo-se em valores a recolher. Totalizava, em 31.12.2011, R\$ 71.429.244,75.

c) Provisão para Contingências

Em 31.12.2011, o grupo de contas "Provisão para Contingências", apresentava o valor de R\$ 27.145.879,94.

A Auditoria desta Corte destacou que empresa não divulgou em Nota Explicativa os passivos contingentes considerados como de possível saída de recursos, infringindo o item 86 da Resolução CFC nº 1.180/09.

d) Empréstimos: Caixa Econômica Federal – CEF

Essa conta registra o saldo devedor do contrato de empréstimo nº 24357-23, em 31.12.2011, no valor de R\$ 1.326.555,74, descontada a previsão de pagamentos para o exercício seguinte, no valor de R\$ 351.591,46, registrada no Passivo Circulante.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1246
Proc. Nº 1619/13-10
18 out
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

4.3.3 - Patrimônio Líquido

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido apresentada pela COHAB/SP evidencia o quanto segue:

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DESCRIÇÃO	CAPITAL SOCIAL REALIZADO	RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	PREJUÍZOS ACUMULADOS	ADIANTAMENTOS PARA AUMENTO DE CAPITAL	TOTAL
Saldos em 31 de Dezembro de 2010	756.901.559,14	75.375.989,99	(1.162.455.997,23)	141.793.157,00	(188.386.311,10)
Prejuízo do Exercício			(39.712.690,55)		(39.712.690,55)
Saldos em 31 de Dezembro de 2011	756.901.559,14	75.375.989,99	(1.202.169.687,78)	141.793.157,00	(228.099.001,65)

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB-SP 2011.

A única movimentação ocorrida nas contas do Patrimônio Líquido foi o registro do Prejuízo do Exercício (R\$ 39.712.690,55) na conta "Prejuízos Acumulados". Nas demais contas da DMPL não ocorreram mutações.

O Patrimônio Líquido da COHAB/SP apresentava o saldo negativo de R\$ 228.099.001,65, composta pelos seguintes grupos:

e) Capital Social

Assim como no encerramento do exercício social anterior, Capital Social da empresa totalizou R\$ 756.901.559,14, uma vez que o saldo da conta "Adiantamento para Futuro Aumento de Capital" não foi incorporado ao Capital Social da empresa.

f) Reserva de Reavaliação

1048
Folha nº 103 do Proc.
Nº 37.06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-8GP.12

A conta "Reserva de Reavaliação" apresentava, assim como em 31.12.2010, o valor de R\$ R\$ 75.375.969,99, uma vez que não ocorreu a realização dessa reserva.

g) Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

A conta "Adiantamento para Futuro Aumento de Capital" apresentava, assim como em 31.12.2010, o valor de R\$ 141.793.157,00, uma vez que não ocorreu incorporação deste saldo ao Capital Social da empresa.

h) Prejuízos Acumulados

A conta "Prejuízos Acumulados", em 31.12.2010 apresentava o saldo de R\$ 1.162.456.997,23, que somado ao Prejuízo do Exercício (R\$ 39.712.690,55), totalizou, em 31.12.2011, R\$ 1.202.169.687,78.

4.4 - Demonstração do Fluxo de Caixa

A Demonstração do Fluxo de Caixa apresentada foi elaborada de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76 e alterações, observadas as exigências contidas nas Resoluções CFC nºs 1.185/09 e 1.296/10.

Verifica-se na demonstração um aumento de R\$ 8.896.752,55 no saldo do Disponível ao final do exercício de 2011 (R\$ 49.205.017,53), em comparação a 2010 (R\$ 40.308.264,98).

4.5 - Receitas e Despesas

A auditoria, procedeu à análise da Demonstração do Resultado, e ainda, dos principais controles relacionados à obtenção de

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1247
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

receitas e à realização das despesas, bem como os critérios de reconhecimento das receitas e apropriação de despesas, cujas conclusões seguem destacam-se a seguir:

4.5.1 - Demonstração do Resultado do Exercício – DRE

A Demonstração do Resultado do Exercício de 2011 apresenta de forma resumida, as operações realizadas pela empresa, com um prejuízo de R\$ 39.712.690,55, e o comparativo entre os exercícios de 2010 e 2011.

Demonstração do Resultado do Exercício

Composição	2010	2011
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	71.805.847,56	22.443.917,15
De Produção	2.361.131,78	932.821,58
De Comercialização	30.630.251,50	3.866.483,88
De Gestão de Crédito	38.814.464,28	17.644.611,69
CUSTO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(64.580.432,30)	8.538.003,19
De Produção	(12.022,70)	-
De Comercialização	(8.687.869,60)	(558.112,18)
De Gestão de Crédito	(55.880.540,00)	9.096.115,37
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL BRUTO	7.225.415,26	30.981.920,34
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(108.961.073,91)	(70.694.610,89)
Resultado Financeiro Líquido	(58.431.985,09)	9.639.352,71
Pessoal e Encargos Sociais	(44.616.794,62)	(48.300.967,60)
Serviços de Terceiros	(7.581.291,82)	(7.417.401,10)
Despesas com Materiais	(479.899,81)	(326.316,14)
Tributárias	(1.602.888,71)	(3.707.423,83)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	3.752.219,04	(20.089.503,04)
Com Gastos não Incluídos nos Custos da Obra	(432,90)	(492.351,89)
PREJUÍZO/LUCRO LÍQUIDO	(101.736.688,66)	(39.712.690,55)

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB-SP 2011

Conforme verificou a Auditoria, A Demonstração do Resultado do Exercício publicada atendeu ao item 8 da Resolução CFC nº 1.187/09, ao apresentar a Receita Operacional Bruta já com dedução dos impostos.

A Auditoria verificou na composição da DRE o item Custo das Atividades Operacionais - De Gestão de Crédito, com o valor positivo de R\$ 9.096.115,37, devido ao reconhecimento de Receitas de Recuperação de Despesas na Gestão de Créditos, no valor de R\$ 38.274.419,69.

Folha Nº 1057 do Proc.
Nº 37.00 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 001086-SGP.12

Esse valor refere-se, principalmente, aos ajustes contábeis de valores transferidos indevidamente para a PMSP em 2010, na transferência dos direitos creditórios, que em 2011 retornaram à COHAB/SP.

Tais ajustes, por se referirem a período anterior, deveriam ter sido excluídos do resultado de 2011, e registrados na conta "Prejuízos Acumulados" do Patrimônio Líquido, com a reapresentação dos valores comparativos do período anterior (2010), conforme determinam os itens 41 e 46 da Resolução CFC nº 1.179/09, caracterizando infringência à citada legislação.

4.5.2 - Evolução das Receitas e das Despesas

A evolução das Receitas e Despesas, na comparação ao exercício anterior, demonstrou redução de 23,05% nas receitas totais da empresa e diminuição de 33,35% nas despesas no exercício de 2011, resultando no Prejuízo do Exercício de R\$ 39.712.690,55, ante o Prejuízo de R\$ 101.735.658,65, no exercício anterior.

A Auditoria destacou que a redução das receitas e despesas em 2011, em comparação a 2010, foi motivada, principalmente, pelas transferências de contas do balanço patrimonial da COHAB para a PMSP, em outubro de 2010.

4.5.3 - Receitas - Critérios de Reconhecimento e Registros Contábeis

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
 Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1248
Proc. Nº 1.619/13-W

Alves

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

No exercício de 2011, conforme verificado no Balancete de Verificação do mês de dezembro, as receitas reconhecidas pela COHAB/SP totalizaram R\$ 209.985.675,29.

Dentre as receitas, a Auditoria destacou o grupo Receitas na Recuperação de Despesas, que representa o valor de R\$ 60.769.117,72, correspondente a 29% das receitas totais.

Das contas mais representativas deste grupo, a Auditoria analisou a conta "Gestão de Crédito", no valor de R\$ 38.274.419,68, referente, principalmente, aos ajustes contábeis de valores transferidos indevidamente para a PMSP em 2010, que ora retornam à COHAB/SP.

Sobre referida conta, constatou-se que a apropriação dos valores como receitas do exercício, em vez de ajustes da conta "Prejuízos Acumulados" do Patrimônio Líquido, infringe o princípio da competência, segundo o qual os efeitos das transações e outros eventos devem ser reconhecidos nos períodos a que correspondem, independentemente do recebimento ou pagamento o artigo 9º, da Resolução do CFC nº 750/93, alterada pela Resolução 1.282/10.

Além disso, a verificou-se falta de informação na documentação de suporte ao lançamento contábil, em desacordo com o item 26 da Resolução CFC nº 1.330/11.

No que toca ao grupo Receitas na Gestão de Crédito, que registra as receitas referentes ao gerenciamento da carteira do FMH, e dos programas Prover, Procav, Guarapiranga, Bolsa Aluguel e Locação Social, ainda, as receitas no gerenciamento da própria carteira da COHAB/SP, 100%

Folha nº 105 do Proc.
Nº 27-02 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RE 101.106 SGR12

advindas da atuação da Gerência de Gestão de Crédito, para recuperação de crédito, verificou-se divergências entre os valores da Gerência de Administração Financeira e da Contabilidade, indicando que os controles internos dessas contas são ineficientes.

4.5.4 - Despesas – Critérios de Apropriação e Registros Contábeis

No exercício de 2011, conforme verificado no Balancete de Verificação do mês de dezembro, as despesas apropriadas pela COHAB/SP totalizaram R\$ 249.698.365,84.

No que toca ao grupo “Outras Despesas Operacionais”, que representou aproximadamente, 38% das despesas totais no exercício, a Auditoria verificou que o lançamento contábil, em janeiro de 2011, no valor de R\$ 71.137.488,04, referente à atualização da carteira imobiliária de dezembro de 2010, como despesa de 2011, em vez de ajuste dos Prejuízos Acumulados do Patrimônio Líquido, infringe o princípio da competência, conforme o artigo 9º, da Resolução do CFC nº 750/93, alterada pela resolução nº 1.282/10.

Em relação às “Despesas na Gestão de Crédito”, que representou aproximadamente 12% do total dos gastos do exercício, verificou-se que Mensalmente, os saldos existentes nas contas “Valores de Prestações Recebidas a Discriminar” e “Recebimentos Imobiliários a Discriminar” são confrontados com a relação dos saldos acumulados de valores a discriminar (CI) da Gerência de Administração Financeira. Com

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1249
Proc. Nº 1619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

esses dados, a Contabilidade realiza os lançamentos contábeis de ajustes para as despesas.

No entanto, a utilização da Comunicação Interno CI como documento contábil para o reconhecimento de despesas, referentes aos ajustes, infringe o item 26, da Resolução 1.330/2011.

4.5.5 - Principais Controles

Os principais controles da empresa relacionados às receitas são fornecidos por meio dos sistemas de informática da empresa prestador de serviços Prognum/Elógica.

No que toca às receitas, os testes amostrais realizados pela Auditoria constataram a consistência dos controles exercidos pela empresa além da adequação das classificações e lançamentos contábeis, das contas de receitas, ressalvados as infringências constatadas nas contas a "Receita na Recuperação de Despesas" e "Receitas na Gestão de Crédito".

No mesmo sentido concluiu a Auditoria em relação aos controles referentes às despesas, ressalvados os apontamentos referentes "Outras Despesas Operacionais e Não Operacionais" e "Despesas na Gestão de Crédito".

4.6 - Índices Econômico-Financeiros

Os principais indicadores econômico-financeiros dos três últimos exercícios sociais indicam que o Capital Circulante Líquido apresenta-se negativo em R\$ 207.315.476,70, e os prejuízos acumulados alcançam a cifra de R\$ 1.202.169.687,78.

Folha nº 107 do Proc.
Nº 37-00 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086 SGP.12

a) Estrutura de Capitais

Participação de Capitais de Terceiros: este índice retrata a posição relativa do capital próprio com relação ao capital de terceiros, indicando a relação de dependência da empresa com relação ao capital de terceiros.

Na análise do último triênio, com os índices de -10,64, -3,42 e -3,02 verifica-se um alto grau de endividamento.

Imobilização do Patrimônio Líquido: este índice retrata o percentual imobilizado dos recursos próprios, isto é, que não estão "em giro". O índice apurado em 2011, de 0,18, significa que 18% do Patrimônio Líquido está aplicado no Ativo não Circulante (Investimento + Imobilizado).

Perfil de Endividamento: o índice em 2011 é de 0,44, e indica que, para cada R\$ 1,00 de dívidas totais com terceiros, R\$ 0,44 são de Curto Prazo e R\$ 0,56 são de Longo Prazo.

b) Índices de Liquidez

Liquidez Imediata: O índice de 0,16, apurado em 2011, indica que a empresa dispõe de R\$ 0,16 disponível, para pagar cada R\$ 1,00 em dívidas de curto prazo com terceiros, ou seja, ela não tem condições de arcar com suas obrigações de curto prazo com terceiros.

Liquidez Corrente: O índice de 0,31, apurado em 2011, indica que a empresa dispõe de R\$ 0,31 em bens e direitos de curto prazo para pagar cada R\$ 1,00 de dívidas de curto prazo. O índice evidencia que a empresa poderá ter dificuldades para honrar suas obrigações de curto prazo.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
N^{o(s)} _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1250
Proc. Nº 1619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Solvência Geral: o índice de 0,67 indica que a empresa dispõe de R\$ 0,67 no ativo total para pagar cada R\$ 1,00 de dívidas totais com terceiros, ou seja, seu comprometimento é elevado, mostrando que a empresa apresenta dificuldades para saldar suas dívidas.

c) Resultados

Giro do Ativo: o índice encontrado mostra que a receita operacional bruta (R\$ 24.731.589,13) promoveu um giro de apenas 0,05 vezes em relação ao ativo total (R\$ 461.775.448,15).

Rentabilidade dos Serviços: a empresa encerrou o exercício com prejuízo líquido de R\$ 39.712.690,55, representando um índice de 1,6 da Receita Operacional Bruta (R\$ 24.731.589,13).

4.7 – Pessoal

4.7.1 - Quadro de Pessoal

Em 31.12.11, o Quadro de Pessoal da COHAB/SP, estava assim composto:

Quadro de Pessoal	
Cargos	
Carreira	296
Confiança	136
Subtotal	432
Estagiários	94
Diretores	8
Total	534

Fonte: Gerência de Recursos Humanos

Entre fevereiro de 2009 e fevereiro de 2011, foram extintos e criados diversos Cargos de Confiança, resultando no aumento de 09 cargos, que somados aos 132 já existentes, totalizaram 141 cargos de confiança.

Como documentos para respaldo desses atos administrativos, a empresa forneceu os Extratos das Atas das Reuniões de Diretoria 1369^a, 1389^a e 1395^a, assinados pela Secretária designada, em que constam as deliberações para aumento de Cargos de Confiança, no entanto, em que pese a solicitação da Auditoria, a íntegra dos documentos não foram apresentados para validação das informações.

No que toca à contratação de estagiários, a Auditoria verificou que até 31.12.2011 a empresa contava com 94 estagiários, representando, aproximadamente, 17% do Quadro de Pessoal da empresa.

Esse número excede o permitido pelo Conselho de Administração da empresa, que em 18.01.1993 (283^a Reunião do Conselho) limitou em 80 (oitenta) o número de contratação de estagiários pela Diretoria da Empresa.

Destacou-se ainda que o elevado número de estagiários, aliado à limitação de 02 (dois) anos do período de prestação do estágio, mostra a necessidade da COHAB/SP preencher os seus quadros de empregados por meio da realização de concursos públicos, atendendo, assim, o quanto disposto no art. 37, II, da Constituição Federal.

Verificou-se também que não houve a homologação pela Delegacia Regional do Trabalho competente do Plano de Cargos, Salários e Carrera estabelecido em 01.11.2010, conforme deliberação da 1391^a Reunião de Diretoria, condição de validade estabelecida pelo Enunciado nº 6 do Tribunal Superior do Trabalho.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1251
Proc. Nº 1.619/13-40

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Além disso, a Auditoria registrou que ainda pende de cumprimento a determinação exarada por esta Corte no julgamento das contas do exercício de 2011, relacionado ao estabelecimento, quanto aos Cargos de Confiança, de pré-requisitos para preenchimento desses cargos.

Houve ainda o descumprimento em diversos meses do prazo de remessa das alterações no Quadro de Pessoal da COHAB/SP, que devem ser encaminhadas ao TCMSP até o 15º dia do mês subsequente conforme as Resoluções TCM nºs. 04/90, 06/92, 02/93 e 04/93.

A Auditoria constatou que houve o atendimento ao artigo 12 da Lei Orgânica do Município, foi publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, de 05.02.11, a relação de cargos, salários e faixas de remuneração da COHAB/SP.

Entretanto, não houve a apresentação anual das declarações de bens dos empregados da empresa, descumprindo as Leis Federais nos 8.429/92 e 8.730/93, e a Instrução Normativa TCM nº 01/94, além disso encontra-se pendente ainda de regularização a Determinação exarada nas contas do exercício de 2001, relativa à falta de critérios estabelecidos para provimento dos Cargos de Confiança, bem como a inexistência de descrição das funções a serem desempenhadas.

4.9 – Empréstimos e Financiamentos

Em outubro/2010 a PMSP e a COHAB/SP, com interveniência da União, assinaram um Contrato de Confissão e Assunção de Dívidas no qual a PMSP, amparada pelas Leis Municipais nºs. 11.494/94 e 14.517/07, assumiu a totalidade da dívida da COHAB/SP para com a União.

Folha Nº 109
Nº 37-08 de 20 11
Mário Sérgio Horta
RE 101.086-EGP12



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1252
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

(quinze por cento) nas amortizações extraordinárias de valor igual ou maior a 12 Encargos Mensais Totais, bem como nas liquidações antecipadas;

Segundo a Gerência de Gestão de Crédito da COHAB/SP, até 31.12.2011, o Programa 1000 apresentava na carteira conjunta PMSP/COHAB a adesão de 10.975 contratos, com 2908 contratos inadimplentes, correspondentes a 26,50% do total.

A Auditoria constatou que não existe uma rotina de depuração da evolução dos saldos devedores dos contratos ativos, realizando-se somente quando ocorre algum evento motivador, como nos casos de liquidação antecipada, sinistro, entrega do termo de quitação, acordos de renegociação, etc.

Este assunto foi objeto de determinação dessa Egrégia Corte no exercício de 1999, pendente de regularização.

Quanto às medidas judiciais promovidas pela empresa que estavam em andamento até o encerramento desta auditoria, visando recuperação dos créditos dos contratos dos mutuários inadimplentes, estavam em curso o total 4.627 ações judiciais para rescisão contratual/reintegração de posse, sendo que houve no exercício a efetiva reintegração de 59 imóveis, números estes insuficientes para a efetiva recuperação dos créditos da empresa, tendo em vista o montante de 21.270 contratos de mutuários inadimplentes.

4.9.2 - Contratos com Cobertura do FCVS

Folha nº 1252 do 1252
Nº 3700 de 2012
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-5GP.12

Tendo em vista que não ocorreu a transferência efetiva dos ativos da carteira imobiliária da COHAB/SP para a PMSP, mas somente a transferência dos direitos creditórios (créditos líquidos e certos) quando realizados, no sistema do FCVS/CEF os contratos continuam com uma matrícula única, assim os relatórios da CEF apresentam a posição geral, sem divisão da carteira.

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

A carteira do FCVS exclusiva da COHAB/SP representa atualmente menos de 0,5% da carteira administrada pela empresa, uma vez que, aproximadamente, 99,5% estão vinculados à PMSP.

A revisão/depuração de saldos devedores dos contratos de financiamento com cobertura do FCVS é um procedimento obrigatório para habilitação no SIFCVS. Até 31.12.2011, dos 82.808 contratos com evento do FCVS, 78.869 contratos (95,24%) estavam habilitados, portanto, com seus saldos depurados.

FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – FMH

EXERCÍCIO 2011

TC 72.000.886.12-80

1 -PRESTAÇÃO DE CONTAS

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) ____ cm ____ / ____ / ____ Ass. ____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1253
Proc. Nº 4-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

As contas do FMH relativas ao exercício de 2011 foram encaminhadas tempestivamente a esta Corte, conforme estabelecido no artigo 74 do Regimento Interno deste Tribunal.

A empresa AUDIMEC Auditores Independentes S/S apresentou as conclusões dos exames das Demonstrações Contábeis do FMH, concluindo que as demonstrações contábeis "representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB/SP ('Companhia') as quais inclui o FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – FMH, em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações, os seus fluxos de caixa e os valores adicionados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (...)"

As contas do FMH consolidadas com os valores da COHAB/SP, relativas ao exercício de 2011, foram examinadas e aprovadas na Assembleia Geral Ordinária do dia 27.04.2012, em consonância com o previsto no artigo 132, inciso I, da Lei Federal nº 6.404/76 e alterações.

A Administração da Empresa aprovou inclusive as contas relacionadas ao FMH, em razão da consolidação mencionada, sendo que a aprovação compete ao CMH.

Verificou-se assim a falta de cumprimento do artigo 4º, incisos III e VII, da Lei nº 13.425/02 e artigo 3º, inciso III, da Resolução CMH nº 01/2003, que estabelecem a obrigatoriedade do CMH deliberar quanto à aprovação das contas do FMH, antes de seu envio aos órgãos de controle.

Folha nº 119 do Proc.
No 32.00 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF 101.006-SGP.12

interno, bem como efetuar a publicação da decisão e análises no Diário Oficial da Cidade.

Constata-se, ainda, que houve atraso na prestação de contas do FMH, relativa ao período de janeiro a agosto de 2011, e a sua falta, referente ao período de setembro a dezembro de 2011, contrariando a previsão contida no item I-1 do Anexo I da Resolução CMH nº 30/2007.

2

GESTÃO FINANCEIRA

O FMH possui contas correntes próprias para cada programa habitacional e, em alguns casos, contas correntes por projeto.

A movimentação financeira das contas correntes do FMH apresentou entradas de R\$ 83.349.997,34 e saídas de R\$ 102.278.918,04, resultando em um déficit financeiro de R\$ 18.928.920,70. Tal déficit foi coberto pelo saldo das disponibilidades existentes.

2.1.1 - Entradas e Saídas do Fluxo de Caixa Financeiro Consolidado

O Fluxo de Caixa Financeiro Consolidado, elaborado de acordo com a Resolução nº 30 do CMH, é composto pelas seguintes contas:

Fluxo de Caixa Consolidado

FONTES DE RECURSOS (ENTRADAS)		%
Liberações do Tesouro Municipal	10.679.574,55	28,77
Para Auxílios / Serviços Pessoas Físicas	7.674.563,55	20,68
Para Outros Serviços de 3ºs. - Pessoas Jurídicas	1.519.700,00	4,09
Para Obras e Projetos Vinculados	897.212,00	2,42
Para Mutirões Vinculados	588.099,00	1,58
Retornos dos Empreendimentos	9.416.787,49	25,37
Receitas de Aplicações Financeiras	4.041.375,72	10,89
Amortizações Extraordinárias	2.477.965,31	6,68

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) ____ em ____ / ____ / ____ Ass. ____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1254
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Unidades Permissionadas	1.729.536,67	4,66
Unidades Comercializadas	612.383,08	1,65
Indenizações Por Sinistro	555.528,71	1,50
Outras Entradas	17.022.295,42	45,86
Para Aquisição de Áreas / Unidades Habitacionais	9.403.774,39	25,33
Devoluções de glosas e Outras	3.708.921,12	9,99
Alienações - PSH e Outros	2.994.913,80	8,07
Retenções / Resgates de Cauções	914.686,11	2,46
TOTAL (A)	37.118.657,46	100,00
APLICAÇÕES DE RECURSOS (SAÍDAS)		%
Repasse à COHAB-SP/FMH	40.396.848,53	72,08
Para Aquisição de Áreas, de Ativos / Desapropriação	17.185.068,48	30,66
Para Auxílios/ Serviços Pessoas Físicas	13.972.802,00	24,93
Para Obras e Projetos Vinculados	8.171.913,75	14,58
Para Outros Serviços de 3ºs. - Pessoas Jurídicas	1.067.064,30	1,90
Remuneração da COHAB-SP	6.756.462,06	12,05
Outras Saídas	8.894.267,57	15,87
Outras Despesas	3.446.456,58	6,15
Tributos Diversos	2.639.474,02	4,71
Vigilância/Segurança em Conjuntos Habitacionais	1.671.747,00	2,98
Subsídios sobre Prestações Mensais dos Mutuários	758.696,49	1,35
Desconto para Mutuário e Permissionários	208.099,13	0,37
Despesas Bancárias	58.765,99	0,10
Bloqueios judiciais nas Contas Correntes	111.028,36	0,20
TOTAL (B)	56.047.578,16	100,00
DÉFICIT FINANCEIRO (C=A-B)	18.928.920,70	
SALDO ANTERIOR (D)	49.583.391,84	
SALDO FINAL (E=C+D)	30.654.471,14	

Fonte: Gerência de Administração Financeira

Entradas

No grupo "Liberações do Tesouro Municipal", totalizando R\$ 10.679.574,55, destacam-se os R\$ 7.674.563,55, em "Liberações para Auxílios e Serviços a Pessoas Físicas", dos Programas de Parceria Social e Bolsa Aluguel, e R\$ 1.519.700,00, em liberações para "Outros Serviços de Terceiros Pessoas Jurídicas".

Verificou-se que a Gerência de Planejamento e Controle Financeiro elaborou somente em 2012 o Fluxo de Caixa Orçamentário/ o Demonstrativo de Realização Orçamentária e de Aplicação dos Recursos de

Folha nº 112 do Proc. Nº 32-06 de 2011
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086 SGP.12

2011 do FMH, não havendo, portanto, uma conciliação com os recursos orçamentários recebidos do Tesouro Municipal, demonstrando fragilidade nos controles internos, uma vez que várias liberações foram depositadas em conta bancária da COHAB/SP e posteriormente transferidas para o FMH.

No grupo "Retornos dos Empreendimentos", totalizando R\$ 9.416.787,49, destacamos as "Receitas de Aplicações Financeiras", no valor de R\$ 4.041.375,72, e "Amortizações Extraordinárias", no valor de R\$ 2.477.965,31, montante este referente ao recebimento de prestações dos empreendimentos comercializados.

Em relação às "Outras Entradas" totalizando R\$ 17.022.295,42, destacamos, a seguir, as entradas mais representativas do subgrupo:

- "Para Aquisição de Áreas / Unidades Habitacionais" no valor de R\$ 9.403.774,39, referente aos recursos transferidos da conta "8606-1 PMSP-SEHAB-FMH / Outorga Onerosa", da Secretaria Municipal de Habitação, para a conta 5742-8, do FMH.

- "Devoluções de Glosas e Outras" no valor de R\$ 3.708.921,12. Desse valor, R\$ 2.677.397,04 (72,19%) refere-se à venda de um imóvel do FMH para a COHAB/SP.

Saídas

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) ____ em ____ / ____ / ____ Ass. ____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1255
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

As aplicações relativas ao grupo "Repasse à COHAB/SP - FMH" totalizaram R\$ 40.396.848,53, sendo que as despesas mais representativas foram as seguintes:

- "Repasse para Aquisição de Áreas, de Ativos / Desapropriação", no valor de R\$ 17.185.068,48, referente às indenizações para desapropriações de imóveis. Desse montante, R\$ 11.015.242,30 foram desapropriações realizadas mediante acordos amigáveis e R\$ 6.099.055,99, por meio de depósito judicial.

- "Repasse para Auxílios e Serviços para Pessoas Físicas" no total de R\$ 13.972.802,00, referente aos pagamentos de aluguéis dos Programas Parceria Social e Bolsa Aluguel.

- "Repasse para Obras e Projetos Vinculados" apresentando um saldo de R\$ 8.171.913,75. Desse valor, R\$ 4.859.969,53 (59,47%) referem-se às aplicações relativas aos serviços de engenharia consultiva prestados pela Geris Engenharia e Serviços Ltda., visando o gerenciamento e assessoria na implantação de empreendimentos habitacionais vinculados ao FMH, e nas ações relacionadas ao plano estratégico.

- "Repasse para Outros Serviços de Terceiros - Pessoas Jurídicas", totalizando R\$ 1.067.064,30. Desse montante, destacam-se as "Despesas com Fornecedores, Contas de Água e Luz" e as "Despesas com Cartórios e Custas Judiciais", no montante de R\$ 1.110.122,96.

Folha nº 113 do Proc. Nº 37-06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086 SGP.12

A auditoria constatou a falta de conciliação da aplicação dos recursos orçamentários, conforme consignado no subitem 3.1.1-a, o que demonstra fragilidade nos controles internos, e compromete a confiabilidade dos valores apresentados no Fluxo de Caixa Consolidado.

A remuneração paga pelo FMH à COHAB/SP, seu agente operador, totalizou R\$ 6.756.462,06.

As aplicações relativas ao grupo "Outras Saídas" totalizaram R\$ 8.894.267,57, merecendo destaque o quanto segue:

- "Outras Despesas", no valor de R\$ 3.446.456,58. Desse montante, R\$ 2.102.040,86 (60,99%) referem-se ao valor transferido da conta "5759-2 Arrecadação", relativo às prestações recebidas dos empreendimentos comercializados, para a conta "5741-X Retorno/Remuneração", destinados, principalmente, para o pagamento de remuneração à COHAB/SP.
- "Tributos Diversos", no valor de R\$ 2.639.474,02, referente aos pagamentos da COFINS, do PASEP, e do Imposto de Renda Retido na Fonte sobre operação financeira.
- "Vigilância/Segurança em Conjuntos Habitacionais" no valor de R\$ 1.671.747,00. Desse valor, R\$ 1.415.133,89 (84,65%) referem-se às aplicações relativas aos serviços de vigilância e segurança em conjuntos

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1256
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

habitacionais do FMH, prestados pela SL Serviços de Segurança Privada Ltda.

2.1.2 - Disponibilidades Financeiras

A disponibilidade permanece alta, tendo fechado o exercício de 2011 em R\$ 30.654.471,14, está em desacordo com a definição contida no artigo 10 da Lei nº 11.632/94, pois caracteriza falta de aplicação de recursos do FMH na redução do déficit habitacional.

2.2 - Evolução do Fluxo de Caixa

O fluxo de caixa demonstra que o FMH consegue arcar com os seus compromissos, pois, mesmo nos meses em que as saídas superaram as entradas de recursos, essas foram suportadas pelo elevado saldo financeiro existente.

Foram efetuados exames para verificação da regularidade das conciliações bancárias, constatando-se uma diferença de R\$ 1.000.749,40 entre os saldos de R\$ 30.654.471,14, apresentados nos diversos fluxos de caixa do FMH, e o de R\$ 31.655.220,54, consignados nos extratos bancários correspondentes.

2.3 - Orçamento do FMH

Demonstrativo de Fontes e Usos das Despesas Fixadas

Folha nº 1148 do Proc.
Nº 32.66 de 2013
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-5GP12

Em R\$



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1257
Proc. Nº 4-613/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Verificou-se que a utilização de recursos nos investimentos realizados, no montante de R\$ 44.756.176,14, superou a entrada de recursos relativos ao orçamento do FMH, no valor R\$ 12.101.085,73, resultando em um déficit orçamentário de R\$ 32.655.090,42. Tal déficit foi coberto pelas entradas de recursos transferidas de outros órgãos, para investimentos específicos, e pelo saldo orçamentário existente.

FRAGILIDADE DOS CONTROLES ORÇAMENTÁRIOS

O grupo "Recursos do Tesouro Municipal – Orçamento 2011 do FMH" apresenta uma diferença de R\$ 1.421.511,18, entre o valor apurado pela Gerência de Planejamento e Controle Financeiro (R\$ 12.101.085,73 – Quadro GF - 05) e o valor de R\$ 10.679.574,55 consignados no "Fluxo de Caixa Consolidado" (Quadro GF - 02), elaborado pela Gerência de Administração Financeira.

O Grupo "Investimentos", apresenta uma diferença de R\$ 4.359.327,61, entre o valor apurado pela Gerência de Planejamento e Controle Financeiro (R\$ 44.756.176,14 – Quadro GF - 05) e o valor de R\$ 40.396.848,53 consignados no item "Repasse à COHAB/FMH" do "Fluxo de Caixa Consolidado" (Quadro GF - 02), elaborado pela Gerência de Administração Financeira.

A Auditoria constatou que a Gerência de Planejamento e Controle Financeiro elaborou somente em 2012 o Fluxo de Caixa Orçamentário, o Demonstrativo de Realização e de Aplicação dos Recursos

Folha nº 115 X
Nº 32.00 de 20 11
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-86/12

de 2011 do FMH, caracterizando fragilidade nos controles internos, pela falta de conciliação entre os dados das áreas mencionadas.

2.4 - Tempestividade e Cronologia dos Pagamentos Efetuados

Não foram constatados atrasos ou quebras na ordem cronológica de pagamentos.

3- GESTÃO PATRIMONIAL

3.1 - Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

A Empresa apresentou Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis relativas ao exercício findo em 31.12.2011, versando sobre apresentação da demonstração do resultado do exercício.

3.2 - Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial

Ativo	2010	2011
Ativo Circulante (a)	63.661.652,14	48.211.292,03
Caixa	71,29	71,29
Bancos Conta Movimento	581.867,38	3.416.962,53
Aplicações Financeiras	50.365.381,34	28.746.193,85
Prestações a Receber – Mutuários	3.314.235,63	3.824.331,46
Contas a Receber	7.991.584,86	9.876.783,65
Outras Contas a Receber	1.400.187,56	2.346.949,25
Despesas Antecipadas	8.324,08	0,00
Ativo Não Circulante (b=c+d)	374.740.573,20	443.742.016,32
Realizável a Longo Prazo (c)	374.737.454,19	443.739.445,35
Prestações a Receber – Mutuários	12.312.348,10	65.230.963,74
Bens Imóveis Destinados para Comercialização	140.082.684,61	149.609.038,96
Projetos em Fase de Desenvolvimento	181.449.236,83	177.312.353,25

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

N^{o(s)} _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1258
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Terrenos Destinados a Edificação ou Urbanização	40.888.376,00	51.546.047,44
Outras Contas a Receber	4.808,65	41.041,96
Imobilizado (d)	3.119,01	2.570,97
Imobilizado	3.119,01	2.570,97
Total do Ativo (a-s+b)	438.402.225,34	491.953.308,35
Passivo		
Passivo Circulante		
Fornecedores e Empreiteiras	161.826,66	1.231.523,56
Impostos e Contribuições Sociais	1.090.397,33	114.787,74
Recebimentos para Amortização de Dívidas	15.964.657,42	20.191.274,27
Seguros a Pagar	52.213,94	71.357,84
Outras Contas a Pagar	8.367.556,00	11.740.800,55
Valores Recebidos	37.403.832,68	22.662.724,93
Passivo Não Circulante	1.085.959,05	1.171.214,63
Impostos Diferidos	990.816,90	789.336,87
Outras Contas a Pagar	95.342,15	381.877,76
Patrimônio Líquido	374.275.782,26	434.769.624,83
Lei Municipal nº 11.632/94 - FMH	510.638.353,68	510.638.353,68
Reserva de Reavaliação	19.849.293,13	19.849.293,13
Prejuízos Acumulados	(156.211.864,55)	(95.718.021,98)
Total de Passivo + Patrimônio Líquido	438.402.225,34	491.953.308,35

Fonte: Demonstrativos fornecidos pela Gerência de Contabilidade.

A Auditoria constatou que o Balanço Patrimonial foi elaborado de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76 e alterações, observadas as exigências contidas na Resolução CFC nº 1.185/09 e alterações.

3.3 - Ativo

3.3.1 - Ativo Circulante

Em 31.12.2011, Ativo Circulante do FMH apresentou o saldo de R\$ 48.211.292,03, correspondendo a 9,80% do Ativo Total (R\$ 491.953.308,35).

Os grupos de contas "Bancos Conta Movimento" e "Aplicações Financeiras" apresentavam os saldos de R\$ 3.416.962,53 e R\$ 28.746.193,85, respectivamente.

Folha nº 116 do Proc.
Nº 32.00 de 20.17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

Dos controles relacionados aos grupos de contas "Bancos Conta Movimento" e "Aplicações Financeiras", destaca-se a comparação entre o Fluxo de Caixa Financeiro, no total de R\$ 30.654.471,14 e o saldo contábil do Disponível, no montante de R\$ 32.163.227,67 (Quadro GP - 02), resultou na diferença de R\$ 1.508.756,53.

A conta "Prestações a Receber", constituída pela carteira de clientes do FMH, apresentou o saldo de R\$ 3.824.331,46, que corresponde a 7,93% do total do Ativo Circulante (R\$ 48.211.292,03).

Já o grupo Contas a Receber apresentou, em 31.12.2011, o saldo de R\$ 9.876.783,65 e representava 20,49% do Ativo Circulante.

Do total de R\$ 5.985.791,96 registrados no subgrupo de contas "Valores do FMH – Responsabilidade COHAB/SP", verificou-se que R\$ 1.086.959,51 referem-se às provisões relativas aos retornos de comercialização de imóveis dos meses de agosto a dezembro de 2011, ou seja, das prestações recebidas e ainda não repassadas pela COHAB/SP.

Quanto à conta "Retorno de Comercialização", verifica-se que as divergências entre os montantes das prestações recebidas e os valores repassados ao FMH foram reclassificadas e lançadas para a conta de resultado, demonstrando a falta de conciliação entre os dados das Gerências de Contabilidade e de Planejamento e Controle Financeiro da COHAB/SP - FMH, fato que caracteriza a fragilidade nos controles internos, o que compromete a confiabilidade dos valores apresentados no Balanço Patrimonial.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1259
Proc. Nº	1649/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO	
Aux. Apoio à Fiscalização	

A Auditoria ressaltou ainda a existência de atraso no repasse, pela COHAB/SP, dos valores do retorno de comercialização, desatendendo ao disposto no item I da Resolução CMH nº 21/06.

Ainda em relação ao subgrupo "Valores do FMH – Responsabilidade COHAB/SP", R\$ 4.898.832,45 referem-se a pendências que necessitam ser regularizadas pela COHAB/SP, que demonstram a permanência do não atendimento às recomendações exaradas no julgamento das contas de 2007 e 2008.

A conta "Bolsa Aluguel – Caução" encontra-se, desde o exercício de 2004, sem a devida conciliação com os controles da administração financeira. Tal fato caracteriza fragilidade do controle do "Programa Bolsa Aluguel" e indica a permanência de falta de conciliação e regularização das cauções registradas na conta em questão, assunto que já foi objeto de recomendação no julgamento das contas de 2006 do FMH (TC n.º 72.001.761.07-83).

A conta "Movimentação de Seguros – SFH" apresentou saldo zerado em 31.12.2011 uma vez que foi reclassificada e lançada na cota de resultado. A Auditoria destacou que visando eliminar a ocorrência de diferença entre o saldo apresentado pela área contábil e o setor responsável pelo gerenciamento dos contratos de seguro, a COHAB/FMH deve providenciar a efetiva conciliação entre os respectivos saldos, de modo a atender, inclusive, Recomendação exarada no julgamento das contas de 2008 (TC nº 72.001.527.09-18).

Folha nº	117	do Proc.
Nº	32-06	de 2017
Mário Sérgio Horta		
RF. 101.086-SGP.12		

O grupo "Outras Contas a Receber" apresentou saldo de R\$ 2.346.949,25. A Auditoria indicou que persistem nesse grupo de contas pendências de regularização de empreendimentos habitacionais do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (Convênio nº 169/06), em desacordo com os itens 2.3 e 2.4 da cláusula segunda, do Convênio 169/06, fato este que já foi motivo de apontamento no jultamento das contas do FMH de 2007 (TC nº 72.001.279.08-05).

3.3.2 - Ativo Não Circulante

a) Ativo Realizável a Longo Prazo

O Ativo Realizável a Longo Prazo do FMH, totalizando R\$ 443.739.445,35, corresponde a 90,20% do Ativo Total (R\$ 491.953.308,35).

a.1) Prestações a Receber – Mutuários

O grupo de contas "Prestações a Receber – Mutuários", com o saldo de R\$ 65.230.963,74, representa 14,70% do Ativo Realizável a Longo Prazo (R\$ 443.739.445,35).

Verificou-se que os valores a receber relativos aos empreendimentos denominados "Empresa 30, 50 e 60" não estão inclusos no programa para cálculo referente à apuração do valor presente da carteira imobiliária do FMH. Este procedimento está em desacordo com o artigo 183, inciso VIII, da Lei nº 11.638/07, e itens 1 e 8 da Resolução CFC nº 1.110/07.

a.2) Bens Imóveis Destinados para Comercialização

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1260
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Esse grupo de contas apresentou, em 31.12.2011, o saldo de R\$ 149.609.038,96, correspondendo a 33,72% do total do Ativo Realizável a Longo Prazo (R\$ 443.739.445,35), sendo composto por 6.653 unidades habitacionais de vários empreendimentos.

Constatou-se que 296 habitacionais que compõem os empreendimentos "Nova Jaguaré", "Haia do Carrão", "Parque Continental" e "Baronesa Porto Carrero" restaram pendentes da formalização dos contratos de compra e venda com os mutuários, as quais compõem o saldo da conta "Bens Imóveis Destinados para Comercialização".

Referidas unidades foram comercializadas pela SEHAB mediante termos de permissão de uso, sendo que a COHAB/SP efetua o gerenciamento dos créditos/cobrança decorrentes das permissões dos empreendimentos mencionados, e, posteriormente, repassa os valores recebidos à SEHAB.

Tal procedimento está em desacordo com o estabelecido nos artigos 3º e 11 da Lei Municipal nº 11.632/94, e artigo 2º da Lei Municipal nº 13.243/01, em que é atribuída à COHAB/SP a incumbência de órgão operador do FMH, e à SEHAB a de órgão central e superior da política municipal de habitação.

3.4 - Passivo

3.4.1- Passivo Circulante

118 X
Folha nº 118 do Proc.
Nº 3700 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.016-SGP.12

O Passivo Circulante, constituído pelas obrigações vincendas até o término do exercício seguinte, apresentou o saldo de R\$ 56.012.468,89, correspondente a 11,39% do Passivo Total (R\$ 491.953.308,35).

A conta "Valores Recebidos" registra os recursos orçamentários recebidos para aplicação em investimentos habitacionais, cujo saldo, em 31.12.2011, totalizou R\$ 22.662.724,93, correspondendo a 40,46% do total do Passivo Circulante (R\$ 56.012.468,89).

Verificou-se diferença de R\$ 4.560.943,91 entre os R\$ 35.835.904,62 apurados pela Gerência de Planejamento e Controle Financeiro, e o valor de R\$ 40.396.848,53 consignados no "Fluxo de Caixa Consolidado", elaborado pela Gerência de Administração Financeira.

O grupo "Outras Contas a Pagar" apresentou, em 31.12.2011, o saldo de R\$ 11.740.800,55, correspondendo a 20,96% do total do Passivo Circulante (R\$ 56.012.468,89).

Da análise deste grupo do subgrupo "Créditos a Repassar", cujo saldo é composto pelas contas "Condomínio – Empresa 60" (R\$ 2.708.185,57) e "Locação Social – Taxa de Manutenção" (R\$ 3.383.247,96), verificou-se que as despesas com condomínios superaram as entradas de recursos para estes gastos, destacando a Auditoria que o CMH e a COHAB/SP, responsável pela administração dos condomínios do Programa de Locação Social do FMH, deverão reavaliar o valor do condomínio incluso nas prestações a receber dos locatários, bem como adotar medidas judiciais relativas às inadimplências.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1261
Proc. Nº 1-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

O subgrupo "Valores da COHAB – Responsabilidade FMH", que em 31.12.2011 apresentava saldo de R\$ 4.204.806,20, evidenciou que as remunerações devidas à COHAB/SP apresentaram divergências de saldos entre os controles da Gerência de Contabilidade e os da Gerência de Planejamento e Controle Financeiro, fato que demonstra a fragilidade nos controles internos, em razão da falta de conciliação entre os dados das Gerências de Contabilidade e de Planejamento e Controle Financeiro da COHAB/SP - FMH.

Além disso a Auditoria constatou a existência de atraso no pagamento dessa remuneração à COHAB/SP, desatendendo o item V da Resolução nº 20/06 do CMH, que determina o pagamento no mês subsequente ao da competência.

Já o subgrupo "Valores Credores Transitórios / Valores de Prestações Recebidas a Discriminar / Recebimento Imobiliário Discriminar", que apresentou no decorrer de 2011 saldos devedores contrariando a natureza das contas, uma vez que houve a baixa reclassificação para as contas de receita e de despesa, sem a devida composição dos saldos. Tal procedimento demonstra a fragilidade nos controles internos e a falta de conciliação, já tendo sido objeto de Determinação no RAF de 1998, 2007, 2008 e 2010.

O grupo "Fornecedores e Empreiteiras", que em 31.12.2011 apresentava saldo de R\$ 1.231.523,56, evidenciou pendência, referente aos subgrupos "Prestadores de Serviços" e "Empreiteiros", do montante de R\$ 106.793,02, relativo a valor a pagar à empresa Jericó Vigilância e Segurança S/C Ltda., em razão de duas ações cautelares movidas pelos empregados da

Folha nº 119 do Proc.
Nº 3206 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.080.869/12

Jericó e pelo Sindicato dos Empregados em Empresa de Vigilância, Segurança e Similares de São Paulo, tendo em vista os serviços prestados nos postos da empresa COHAB/SP (Processos nºs 01727.2006.084.02.00.0 e 00002.2006.025.02.00.8, respectivamente).

O grupo "Impostos e Contribuições Sociais", em 31.12.2011, apresentou o saldo de R\$ 114.787,74.

No período de 22.02.2008 a 18.12.2009, a COHAB/SP esteve sob fiscalização da Receita Federal, resultando em Autos de Infração nos valores de R\$ 1.627.891,64 (PIS/PASEP) e R\$ 11.474.718,86 (COFINS), referentes ao exercício de 2003. A empresa recorreu dessas autuações. O processo encontra-se pendente de julgamento.

3.4.2 - Passivo Não Circulante

O "Passivo Não Circulante" registra as obrigações conhecidas e os encargos estimados, com prazos de vencimento posteriores ao término do exercício seguinte. Em 31.12.2011, esse grupo de contas totalizava R\$ 1.171.214,63.

3.4.3 - Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido, em 31.12.2011, apresentou o saldo de R\$ 434.769.624,83.

A seguir é reproduzido a DMPL - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido apresentada pela COHAB/SP - FMH.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1262
Proc. Nº 1.619/13-10

IOAQUIM ALVES DE SOUZA NET

Aux. Apoio à Fiscalização

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Descrição	Reservas de Reavaliação	Prejuízos Acumulados	Lei Municipal nº 11.632/94	Total
Saldos em 31.12.2009	19.849.293,13	(112.611.378,35)	510.838.383,68	417.876.268,46
Ajuste dos Tributos Diferidos		(454.648,26)		(454.648,26)
Prejuízo do Exercício		(43.145.837,94)		(43.145.837,94)
Saldos em 31.12.2010	19.849.293,13	(156.211.064,55)	510.838.383,68	374.275.782,26
Lucro do Exercício		60.493.842,57		60.493.842,57
Saldos em 31.12.2011	19.849.293,13	(95.718.821,98)	510.838.383,68	434.769.822,83

Fonte: Demonstrações Contábeis – FMH/11.

A presente demonstração foi elaborada de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76 e alterações, observadas as exigências contidas na Resolução CFC nº 1.185/09 e alterações.

3.5- Demonstração do Resultado do Exercício – DRE

A Demonstração do Resultado, relativa ao exercício de 2011 foi elaborada em conformidade com a Lei nº 6.404/76 e alterações observadas as exigências contidas na Resolução CFC nº 1.185/09 e alterações, resultando em um lucro de R\$ 60.493.842,57, conforme se verifica no quadro a seguir:

Demonstração do Resultado do Exercício

Composição	2010	2011
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	6.270.072,20	2.512.821,29
De Produção	0,00	159,70
De Comercialização	88.617,80	163.264,42
Na Gestão de Crédito	6.181.454,40	2.349.397,17
CUSTO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(23.331.305,55)	(27.897.794,42)
De Produção	(5.829.442,14)	(2.290.387,62)
De Comercialização	(18.040,68)	(8.482,94)
Na Gestão de Crédito	(17.483.822,73)	(25.598.923,86)
PREJUÍZO (LUCRO) OPERACIONAL BRUTO	(17.061.233,35)	(25.384.973,13)
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(26.084.804,59)	85.878.815,70
Resultado Financeiro Líquido	9.812.498,98	8.713.220,39
Pessoal e Encargos Sociais	(2.932,00)	0,00
Serviços de Terceiros	(1.485.509,06)	(6.698.666,66)
Despesas com Materiais	(18.015,80)	(1.410,00)

Folha nº 1262 do Proc.
Nº 37-06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RE 101.080 SGP.12

Tributárias	(109.443,15)	(10.927,08)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(31.716.161,92)	87.404.503,17
Com Gastos não Incluídos nos Custos da Obra	(2.565.041,64)	(3.527.904,12)
LUCRO / PREJUÍZO OPERACIONAL	(43.145.837,94)	60.493.842,57
LUCRO / PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(43.145.837,94)	60.493.842,57

Fonte: Demonstrações Contábeis – FMH/11

3.5.1 - Receita Operacional Bruta

O grupo "Receita Operacional Bruta" totalizou R\$ 2.768.949,08. As "Receitas de Comercialização" somou o montante de R\$ 179.905,69 e o grupo "Receitas na Gestão de Crédito" totalizou o valor de R\$ 2.588.867,42.

Foram apontadas falta de conciliação e de documento hábil para o registro contábil, bem como falta de conciliação entre os controles do setor responsável pelo gerenciamento dos contratos e seguros e da Gerência de Contabilidade.

3.5.2 - Deduções da Receita Operacional Bruta

Esse grupo totalizou R\$ 256.127,79, composto pela conta de despesa "Contribuição para o PASEP e COFINS Não – Cumulativo".

3.6.3 - Custo das Atividades Operacionais

O grupo "Despesa de Produção" totalizou R\$ 2.290.387,62, composto pelo grupo de contas "Despesa de Produção" (R\$ 3.656.535,57) e pela conta de receita "Recuperação de Despesas de Produção" (R\$ 1.366.147,95).

A conta "Despesas de Remuneração – Produção" registra o montante de R\$ 1.013.515,48, referentes à remuneração da COHAB/SP, pela administração "Da Fase de Produção" e "Da Fase de Comercialização",

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
No(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____

recursos do FMH para a complementação de obras no empreendimento Residencial Vila Patrimonial.

Tal empreendimento foi executado pelo sistema mutirão, no âmbito do Programa Crédito Solidário, sendo que a despesa com obras não incluídas no financiamento inicial foram autorizadas e transferidas para o "PMCMV". Assim, verifica-se que referida despesa foi realizada em desacordo com o artigo 1º e seu inciso IV da Lei Federal nº 11.977/09, os quais estabelecem que o PMCMV tem por finalidade à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, e a requalificação de imóveis urbanos, ou seja, a aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços de recuperação ou de modificação de uso.

A conta "Recuperação de Despesas de Produção" registrou R\$ 1.366.147,95, dos quais R\$ 1.231.753,76 referem-se aos custos incorridos em 2009, pelos cinco empreendimentos envolvidos nos projetos em fase de desenvolvimento. Tal procedimento está em desacordo com o definido no artigo 186, § 1º, da Lei Federal nº 6.404/76, e nos itens 46 e 110 das Resoluções CFC nºs. 1.179/09 e 1.185/09, respectivamente, os quais estabelecem que a retificação de erro relativo a exercício anterior seja ajustada aos saldos de lucros ou prejuízos acumulados.

O grupo "Despesas de Comercialização" somou o montante de R\$ 8.482,94, sendo composto pelas contas de "Despesa de Comercialização – Não Cumulatividade" (R\$ 5.510,75) e "Com Escrituras e Outras" (R\$ 2.972,19).

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1264
Proc. Nº 1.619/13-30

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NET
Aux. Apoio à Fiscalização

O grupo "Despesas na Gestão de Crédito" totalizou o R\$ 25.598.923,86, sendo composto pelo grupo de contas "Despesas na Gestão de Crédito" (R\$ 28.889.127,30) e pela conta de receita "Recuperação de Despesas na Gestão de Crédito" (R\$ 3.290.203,44). Desses grupos, cabe destacar a conta "Prejuízo com Reativação-Desativação de Saldos", que totalizou R\$ 3.371.210,78, dos quais R\$ 3.204.752,10 referem-se à diferença negativa entre os valores dos novos acordos com os mutuários, e o saldo devedor registrado na contabilidade, incluindo os encargos a receber, os juros de mora, os descontos concedidos, e outros valores que compõem o total da dívida dos mutuários.

Constatou-se assim que que continua sem atendimento a proposta de recomendação constante no subitem 7.5 do RAF de 2009 (TC 72.000.897.10-35), quanto ao aprimoramento dos controles internos e realização as conciliações periódicas dos registros relacionados às operações de acordo com os mutuários.

Do mesmo modo a conta "Recuperação de Despesas na Gestão de Crédito" totalizou R\$ 3.290.203,44, dos quais R\$ 3.198.682,10 referem-se aos ajustes de saldos devedor e prestações a receber de mutuários, que foram transferidos, indevidamente, para as contas da PMS, verificando-se a necessidade de adoção de medidas, pelas áreas gestoras dos contratos, para a correta composição dos saldos devedores e prestações a receber dos mutuários do FMH, relativamente aos empreendimentos cadastrados e transferidos indevidamente para a PMSP.

3.6.4 - Receitas e Despesas Operacionais

Folha nº 1228 do Proc.
Nº 37-06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086 SGP.12

As Receitas e Despesas Operacionais perfizeram o montante de R\$ 85.878.815,70, destacando-se os seguintes grupos de contas:

a) Resultado Financeiro Líquido

No exercício de 2011, o grupo "Resultado Financeiro Líquido" totalizou R\$ 8.713.220,39, tendo a seguinte composição:

Resultado Financeiro Líquido	
Subgrupos	Valores (R\$)
Receitas	11.162.781,76
Receitas Financeiras	7.457.362,46
Atualizações Monetárias Ativas	3.192.020,39
Recuperação de Despesas Financeiras	209.947,12
Recuperação de Despesa – Atualização Monetária	303.451,79
Despesas	(2.449.561,37)
Despesas Financeiras	(1.754.214,39)
Atualizações Monetárias Passivas	(695.346,98)
TOTAL	8.713.220,39

Fonte: Balancete de Verificação – Dezembro/2011 e Anexo ao Balanço Patrimonial de 31.12.2011.

b) Despesas com Serviços de Terceiros

No exercício de 2011, as Despesas com Serviços de Terceiros totalizaram R\$ 6.698.666,66.

Deste montante, R\$ 6.686.081,25 são relativos à conta "Pessoa Jurídica", dos quais R\$ 6.670.141,25 correspondem a serviços de engenharia consultiva, visando o gerenciamento e assessoria à COHAB/SP na implantação de empreendimentos habitacionais, vinculados ao FMH, referente a serviços prestados pela empresa Geris Engenharia e Serviços Ltda. (atual denominação da Herjack Engenharia S/C Ltda.).

A Auditoria ressaltou que a COHAB/SP, que já é remunerada pela prestação de parte desses serviços, na qualidade de órgão operador,

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1265
Proc. Nº 1619133-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NET
Aux. Apoio à Fiscalização

contratou a empresa Geris para realização dos mesmos serviços, com utilização de recursos do FMH, que em 2011 totalizou R\$ 83.776,43.

c) Outras Despesas e Receitas Operacionais

O grupo "Outras Despesas e Receitas Operacionais" totalizou R\$ 87.404.503. Dentre as contas que compõe esse grupo, a Auditoria destacou a despesa "De Recursos FMH – Lei nº 11.632/94" e a receita de "Recursos FMH – Lei nº 11.632/94" no montante de R\$ 784.492,83 e R\$ 36.620.397,45, respectivamente, reportando-se às observações efetuadas quanto à falta de conciliação entre as áreas de Gerência de Planejamento e Controle Financeiro e a Gerência de Administração Financeira, ressaltando divergência no montante dessa receita e despesa, bem como a classificação indevida de recursos orçamentários.

Em relação à Receita de "Ajuste Lei nº 11.638/07", no valor de R\$ 52.513.581,74, a Auditoria observou a contabilização indevida de R\$ 43.191.449,93 nessa conta, pois a retificação de erro relativa a exercício anterior deve ser ajustada aos saldos de lucros e prejuízos acumulados, conforme já apontado no item 4.4.2 do presente relatório.

3.6 - Demonstração dos Fluxos de Caixa

Demonstração dos Fluxos de Caixa

DESCRIÇÃO	2010	2011
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Vendas	7.805.944,95	8.550.072,18
Recebimento de Prestação – Convênios	220.782,91	214.776,09
Recebimento de Rendimentos de aplicações Financeiras	5.622.178,57	4.079.972,82
Recebimentos de Depósitos Judiciais	11.657,57	12.608,13
Recebimentos Outros	3.858.791,66	214.781,01
Pagamento de Tributos Incidentes sobre Vendas	(458.951,82)	(932.630,43)
Pagamento de Despesas Operacionais	(22.341.880,27)	(32.197.666,32)
Pagamento de Depósitos Judiciais	(11.657,57)	(41.041,96)
Retenção de IRRF s/Aplicações Financeira	(1.034.212,10)	(750.253,62)

Folha nº 1265 do Proc.
No 32-06-2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.040-5GP.12

Retorno de Prestações e Demais Gastos – Convênios	(437.341,97)	(2.368,60)
Deduções e Despesas Relativas ao Recebimento de Vendas	(884.536,93)	(810.303,39)
CAIXA LÍQUIDO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(7.649.224,80)	(21.662.054,09)
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
CAIXA LÍQUIDO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	0,00	0,00
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Recursos FMH – Lei 11.632/04	20.681.816,49	20.083.348,94
Aquisição de terrenos	(14.340.485,60)	(13.335.068,48)
Demais Custos para Formação de Estoque e de Terceiros	(12.185.568,75)	(3.870.318,71)
CAIXA LÍQUIDO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(5.844.237,86)	2.877.961,75
VARIAÇÃO DO DISPONÍVEL NO PERÍODO	(13.493.462,66)	(18.784.092,34)
SALDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	64.440.782,67	50.947.320,01
SALDO NO FINAL DO EXERCÍCIO	50.947.320,01	32.163.227,67

Fonte: Demonstrativo fornecido pela Gerência de Contabilidade

A Demonstração de Fluxo de Caixa foi elaborada de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76 e alterações, observadas as exigências contidas nas Resoluções CFC nºs. 1.185/09 e 1.296/10.

De sua análise, a Auditoria verificou diminuição de R\$ 18.784.092,34 no saldo do Disponível ao final do exercício de 2011, se comparado a 2010. Tal redução evidencia uma redução na capacidade do FMH em gerar recursos de caixa.

O Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais apurou uma redução líquida de caixa de R\$ 21.662.054,09, demonstrando que os recebimentos no exercício não foram suficientes para cobrir os pagamentos realizados em 2011.

O Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos apresentou um superávit de R\$ 2.877.961,75, demonstrando a diminuição de aplicação dos recursos em investimentos habitacionais, destacando-se que resultado negativo apurado no Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais contribuiu para a diminuição das disponibilidades, que, entretanto, permanece elevada, conforme já registrado no presente relatório.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
 No(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1266
Proc. Nº 1-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

3.7 - PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

3.7.1 - Projetos em Fase de Desenvolvimento

Movimentação

O grupo de contas "1.2.05.05 - Projetos em Fase de Desenvolvimento", apresentou, em 31.12.2011, o saldo de R\$ 177.312.353,25, composto por 178 contas de empreendimentos.

Ao analisar a rubrica "Baixa por Término da Obra", observou-se a Contabilidade se utiliza do grupo de contas "1.2.05.05 - Projetos em Fase de Desenvolvimento" para o registro do custo incorrido durante o processo de desenvolvimento do empreendimento, efetuando a transferência do montante apurado, ao final do processo, para o grupo de contas "1.2.54 Bens Imóveis Destinados para Comercialização".

Durante o exercício de 2011 ocorreu a apuração do custo definitivo relativo aos empreendimentos "Mutirão Jardim São Francisco VIII Sudeste" e "Riachuelo", totalizando, respectivamente, 152 e 120 unidades habitacionais. Na apuração do custo desses empreendimentos constatou-se que os custos para as realizações dos empreendimentos "Mutirão Jardim São Francisco VIII – Sudeste" e "Riachuelo" apresentam, respectivamente, uma diferença de R\$ 37.190,29 e R\$ 2.845,29, entre o valor apurado pela Gerência de Planejamento e Controle Financeiro (R\$ 2.328.821,15 e R\$ 7.127.989,37) e o apurado pela Gerência de Contabilidade (R\$ 2.291.630,86 e R\$ 7.130.834,66), no grupo de contas de "Projetos em Fase de Desenvolvimento".

Folha nº 123 do Proc.
Nº 32.06 de 20 12
Mário Sérgio Horta
RF. 101.085-SGP.12



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1267
Proc. Nº 1-659/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NE
Aux. Apoio à Fiscalização

corrigidos até 31.01.2004) foi atualizado pelo índice IPC-FIPE, sem computar os juros.

Quanto ao empreendimento "Riachuelo", os juros foram calculados pela COHAB/SP - FMH até 31.12.2010, mês do último desembolso. No período de 01.01.2011 a 30.11.2011, o valor total da despesa (juros + desembolso corrigidos até 31.12.2010) foi atualizado pelo índice IPC-FIPE, sem computar os juros.

Referido procedimento está em desacordo com o definido no subitem 2.1.5 do Anexo I e no Inciso II, subitem 1.2 do Anexo II, da Resolução CMH nº 10/04, que estabelece a obrigatoriedade de calcular os juros desde o desembolso, descontando o período em que a obra esteve paralisada, até a assinatura de contrato com o beneficiário final da operação.

3.7.2 - Registros Contábeis

Após os levantamentos efetuados nos controles das 50 contas do grupo "Projetos em Fase de Desenvolvimento" que apresentaram movimentação até 31.12.2011, constatou-se que 31 delas apresentaram divergências de saldos entre os controles da Gerência de Contabilidade e da Gerência de Planejamento e Controle Financeiro, o que equivale a 62% da amostragem.

As divergências apontadas demonstram fragilidade nos controles internos, em razão da falta de conciliação entre os dados das Gerências de Contabilidade e de Planejamento e Controle Financeiro da COHAB/SP - FMH, o que compromete a confiabilidade dos valores apresentados no Balanço Patrimonial, comprometendo ainda o fechamento

Folha nº 1258 do Proc.
Nº 37.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.000-2 GP.12

dos custos dos empreendimentos que tiveram suas obras concluídas, uma vez que, se o custo não reflete fielmente os valores aplicados nos empreendimentos do FMH, não há como saber se os valores utilizados para a comercialização das unidades habitacionais é o adequado ou não.

A Auditoria ratificou ainda a infringência relativa à falta de levantamentos e conciliações dos documentos referentes aos custos incorridos nos empreendimentos do FUNAPS transferidos para a gestão da COHAB-SP/FMH, constatada no Relatório Anual de Fiscalização de 2010, uma vez que a COHAB/SP - FMH não apresentou os levantamentos e as conciliações dos documentos referentes aos custos incorridos nos empreendimentos do FUNAPS, comprometendo a confiabilidade das informações constantes do Balanço Patrimonial, na conta "Projetos em Fase de Desenvolvimento".

3.7.3 - Segurança dos Controles Internos

Os controles relativos ao grupo de contas "Projetos em Fase de Desenvolvimento" mostraram-se frágeis, em razão existência de mais de uma conta para o controle de um empreendimento em fase de desenvolvimento; utilização de denominações diferentes para o mesmo empreendimento, entre as áreas Técnica, Comercial e Financeira da COHAB/SP – FMH.

Além disso o grupo de contas "Projetos em Fase de Desenvolvimento" deveria refletir os custos dos conjuntos habitacionais que estão em construção, entretanto, na sua composição, constatou a existência de situações que contrariam o seu objetivo, tais como: empreendimentos que

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1268
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NET
Aux. Apoio à Fiscalização

permanecem no grupo de contas em questão, porém comercializados mediante termos de permissão de uso; existência de empreendimentos parcial ou totalmente concluídos, já habitados, porém sem a formalização da comercialização e existência de diversas contas sem movimentação há vários exercícios.

3.7.4 - Comercialização de Unidades Habitacionais

O grupo de contas "Bens Imóveis Destinados para Comercialização", em 31.12.2011, apresentava o saldo de R\$ 149.609.038,96, composto por 6.653 unidades habitacionais de vários empreendimentos.

Do total de unidades habitacionais, 2.954 foram comercializadas mediante termos de permissão de uso uma vez que somente após a regularização fundiária dos empreendimentos, serão formalizados os contratos de compra e venda com os mutuários. Além disso, 3.699 restaram pendentes de comercialização. Dentre elas, as 272 unidades habitacionais dos empreendimentos "Mutirão Jardim São Francisco VIII Sudeste" e "Riachuelo", cuja apuração do custo definitivo ocorreu em 2011.

Verificou-se, também, a existência de unidades habitacionais pendentes de comercialização há vários anos, em desatendimento ao disposto no inciso VI – item I, do Anexo I da Resolução CMH nº 10/04, que estabelece o prazo máximo de carência de 3 (três) meses para a comercialização dos imóveis concluídos.

MANIFESTAÇÃO DA ASSESSORIA JURÍDICA
CONTROLE EXTERNO

Folha nº 1268 do Proc.
Nº 37.06 de 2012
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086 SGP.12

A AJCE, à vista do caráter dos apontamentos e das conclusões alcançadas pela Auditoria e por não vislumbrar questionamentos jurídicos a serem acrescidos, acompanhou a Auditoria por seus próprios fundamentos.

MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA DA FAZENDA MUNICIPAL

A Procuradoria da Fazenda Municipal, em pormenorizado arrazoado (fls. 379/461), requereu a aprovação dos Balanços apresentados ou pela aprovação das contas com eventuais recomendações, tendo em vista que "os apontamentos que vêm sendo repetidos nos relatórios de análises das contas e que continuam subsistindo estão sendo objeto de ação contundente, conforme evidenciado nas manifestações oferecidas pela Origem, dando prova da lisura e correição das condutas que vêm sendo adotadas em todos os atos praticados".

MANIFESTAÇÃO DA SECRETARIA GERAL

A Secretaria Geral considerou que o relatório elaborado pela SFC permitiu o diagnóstico sobre as contas da COHAB e do FMH no exercício de 2011, tendo sido constatadas as infringências e impropriedades consubstanciadas nos itens 6 e 7 dos Relatórios Anuais de Fiscalização.

No tocante às determinações de exercícios anteriores, observou que as medidas adotadas pelas entidades auditadas não tem sido suficientes para resolvê-las de forma definitiva, subsistindo apontamentos desde o exercício de 1998, com repercussão nos demonstrativos analisados.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ cm ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1269
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio a Fiscalização

Ao final, embasado nos documentos que instruem o presente entendeu que as contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo relativas ao exercício de 2011, consolidadas com o Fundo Municipal de Habitação, encontram-se em condições de serem apreciadas e julgadas sem prejuízo das recomendações e determinações necessárias, ressalvados os atos não apreciados e pendentes de julgamento.

**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO –
COHAB/SP
EXERCÍCIO 2012
TC 72.001.619.13-10**

6 1 - PRESTAÇÃO DE CONTAS

A Empresa encaminhou tempestivamente para julgamento suas contas relativas ao exercício de 2012, conforme estabelecido no artigo 74 do Regimento Interno deste Tribunal.

A COHAB/SP publicou suas Demonstrações Financeiras, consolidadas com os valores do FMH no Diário Oficial Empresarial e no Jornal Diário de São Paulo, em 23.04.2013.

As contas da COHAB/SP, consolidadas com os valores do FMH, relativas ao exercício de 2012, não foram examinadas nem aprovadas na Assembleia Geral Ordinária do dia 30.04.2013, desatendendo ao disposto no artigo 132, inciso I, da Lei Federal nº 6.404/76, o qual estabelece que o exame e a votação das demonstrações financeiras devem ocorrer nos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social.

127 X
Folha nº 126 do Proc.
Nº 32.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-5GP.12

A empresa AUDIMEC Auditores Independentes S/S apresentou as conclusões das análises das Demonstrações Contábeis da COHAB/SP, das quais se destaca:

“Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB/SP (“Companhia”) as quais inclui o FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – FMH, em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações, os seus fluxos de caixa e os valores adicionados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (...).”

7 2 - GESTÃO FINANCEIRA

A avaliação da situação financeira da Empresa foi realizada com suporte no Fluxo de Caixa, relativo ao período de janeiro a dezembro de 2012, elaborado pela Gerência de Administração Financeira.

2.1 - Fluxo de Caixa Financeiro

O confronto entre o saldo inicial e o saldo final de caixa revela uma movimentação líquida de recursos positiva de R\$ 12.110.355,11.

O Fluxo de Caixa demonstra um saldo negativo de R\$ 29.344.736,08, caso a empresa não recebesse recursos financeiros da PMSP.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1270
Proc. Nº 1-615/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

O saldo de R\$ 59.604.979,08 encontrava-se depositado em contas correntes bancárias e aplicações financeiras.

Não fazendo parte do fluxo de caixa normal da COHAB/SP, foi localizado o valor de R\$ 16.601.344,51, depositado em contas correntes da COHAB/SP, mas que pertence a empresas conveniadas e a outros órgãos estatais.

O saldo das disponibilidades em 31.12.2012, no valor de R\$ 59.604.979,08 apresenta uma diferença de R\$ 155.595,03, em comparação com o valor de R\$ 59.760.574,11, demonstrado no Fluxo de Caixa Contábil.

Esse fato decorre dos diferentes critérios de conciliação bancária adotados pelas Gerências de Administração Financeira e de Contabilidade. Tal impropriedade foi convertida em Determinação de Exercícios Anteriores.

2.1.1 - Entradas de Recursos

A seguir, as principais entradas de recursos da empresa, excluindo-se os recursos de Subvenção Econômica recebidos da PMSP.

Em 2012, a remuneração recebida de SEHAB, pelo gerenciamento da carteira dos programas PROVER, PROCAV Guarapiranga, totalizou R\$ 13.495.614,09.

Desse valor, R\$ 10.355.304,08 referem-se à regularização de valores devidos pelos serviços prestados pela COHAB/SP, no período de 2001 a 2008.

Folha nº 127 do Proc.
Nº 32-06 de 20 12
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SCP.12

Os recebimentos imobiliários referem-se a prestações mensais de mutuários, venda/desapropriação de terrenos e amortizações parciais ou totais de saldos devedores que em 2012, totalizaram R\$ 12.859.461,39.

Os valores arrecadados pela empresa representaram 58,50% dos valores emitidos, sendo que no exercício passado, esse percentual foi de 67%, demonstrando que houve aumento da inadimplência na carteira imobiliária da COHAB/SP, ao longo do exercício de 2012.

As remunerações pagas pelo FMH à COHAB/SP, seu agente operador, totalizaram R\$ 5.429.533,90.

A COHAB/SP efetuou o pagamento das remunerações referentes à administração da Carteira Imobiliária do FMH, somente dos meses de janeiro e fevereiro de 2012, além do pagamento em atraso de diversos meses de 2011, desatendendo, assim aos itens III e V da Resolução nº 20/06 do CMH, que determina o pagamento no mês subsequente ao da competência, evidenciando a necessidade de aprimoramento dos processos de apuração e pagamento das remunerações do agente operador do FMH.

Em 2012, a COHAB/SP recebeu da PMSP o valor de R\$ 3.300.000,00, referente ao reembolso da aquisição do Edifício Cineasta em 2011, vinculado ao contrato nº 0161.138-37/2003 (Ministério das Cidades/PMSP/COHAB/SP).

2.1.2 - Subvenção Econômica

Para cobrir os deficits de manutenção da COHAB/SP a PMSP repassou à empresa R\$ 72.348.370,65.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1271
Proc. Nº 1-615/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

O valor recebido foi utilizado, principalmente, para cumprimento dos compromissos de Folha de Pagamento, Encargos Sociais e Tributos, além de outras despesas correntes (fornecedores e serviços de terceiros).

O recebimento de Subvenção para pagamento de despesa com pessoal e de custeio caracteriza a dependência da COHAB/SP junto PMSP, nos termos do inciso III, art. 2º da Lei Complementar 101/00.

2.1.3 - Saídas de Recursos

Os gastos com folha de pagamento e encargos sociais totalizaram R\$ 49.580.823,86, representando 45,90% das saídas de recursos.

As aquisições de imóveis totalizaram R\$ 9.172.467,83 referentes às indenizações pela desapropriação de 02 imóveis: Rua Cônego Vicente Miguel Marino, no valor de R\$ 6.033.695,13, e o complemento da indenização pela desapropriação do imóvel Chafariz de Pedra, no valor de R\$ 3.138.772,70, para implantação de programas habitacionais.

Os pagamentos com serviços de terceiros totalizaram R\$ 7.428.500,98. Este valor é composto entre outras, por despesas com água, energia elétrica, telefone, limpeza, locação de veículos e serviços de informática.

A COHAB/SP efetuou em 27.03.2012 o pagamento de depósito judicial no valor de R\$ 6.329.054,10, referente à Ação Ordinária de Indenização movida pela Construtora Paez de Lima Construções, Comércio

Folha nº 1271 do Proc.
Nº 32.06 de 2011
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

e Empreendimentos Ltda. para ressarcimento de prejuízos financeiros na execução do Contrato 413/96 para construção do Conjunto Habitacional Professor Camillo Ashcar.

Também efetuou pagamentos de COFINS no valor de R\$ 2.356.930,38 e ao PASEP no valor de R\$ 550.000,00, totalizando R\$ 2.906.930,38.

O Retorno de Comercialização efetuado pela COHAB/SP ao FMH, referente à participação deste nos empreendimentos habitacionais, totalizou R\$ 3.845.788,59.

A COHAB/SP atrasou o pagamento do retorno de comercialização ao FMH em diversos meses de 2012, não realizando pagamentos de janeiro a abril, e setembro, descumprindo assim, o item I da Resolução nº 21/06 do Conselho Municipal de Habitação.

Além disso, em diversos meses foram verificados pagamentos parciais com complementação posterior, em virtude de incorreções no cálculo, evidenciando a necessidade de aprimoramento dos processos de apuração e pagamento dos repasses de prestações ao FMH.

2.2 – Orçamento da COHAB/SP

A Lei Orçamentária Municipal para o exercício de 2012 estimou em R\$ 74.560.440,00 as receitas e fixou em R\$ 149.560.440,00 as despesas da COHAB/SP, indicando o valor de R\$ 75.000.000,00, como deficit orçamentário/financeiro a ser suportado pela empresa estatal dependente com recursos da PMSP.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1272
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NET
Aux. Apoio à Fiscalização

Após anulações e suplementações, o orçamento atualizado da empresa no encerramento do exercício totalizou R\$ 150.010.440,00, com despesa empenhada de R\$ 106.136.817,49. Foram recebidos da PMSP para cobrir o deficit de manutenção da empresa R\$ 72.348.370,65.

Fontes e Usos

FONTES E USOS	Orçado (A)	Realizado (B)	%
FONTES			
Subvenção Econômica - PMSP	-	72.348.370,65	-
Receitas Próprias	27.951.192,00	43.598.107,94	155,98
Recursos de Terceiros	46.599.248,00	4.177.088,80	8,96
Desapropriação/Alienação de Imóvel	10.000,00	-	-
Total de Fontes	74.560.440,00	120.123.567,39	161,11
USOS			
Investimentos	79.741.602,00	24.433.748,40	30,64
Custeio	69.818.838,00	83.579.463,88	119,71
Total de Usos	149.560.440,00	108.013.212,28	72,22
DEFICIT/SUPERAVIT - Variação Líquida de Caixa	(75.000.000,00)	12.110.355,11	-

FONTES

Verifica-se que a COHAB/SP recebeu subvenção da PMSP no valor de R\$ 72.348.370,65, principalmente, para cobertura de despesas de custeio (Folha de Pagamento).

Os recursos de terceiros realizados, originários principalmente de convênios, totalizaram R\$ 4.177.088,80, representando 8,96% estimado.

USOS

A realização de investimentos, no montante de R\$ 24.433.748,40, referente à obras e aquisição de imóveis (desapropriação para futura implantação de projetos habitacionais), correspondeu a 30,64% do previsto.

Folha nº 1272 do Proc.
Nº 32.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.005-SGP.12

2.3 – Disponibilidade Financeira e Conciliação Bancária

O saldo das disponibilidades apresentado no Fluxo de Caixa da empresa, em 31.12.2012, era de R\$ 42.282.780,24, que somados ao valor de R\$ 16.601.344,51, pertencente a terceiros (órgãos e empresas conveniadas), sob responsabilidade da COHAB/SP, totalizaram R\$ 59.604.979,08.

Constatou-se uma diferença de R\$ 937.525,88 referente a bloqueios judiciais. A Gerência de Administração Financeira informou controlar apenas os saldos bloqueados, e não as ações originárias desses bloqueios, fato que prejudica a adequação das conciliações bancárias, evidenciando fragilidade nos controles internos.

2.4- Tempestividade e Respeito à Ordem Cronológica dos Pagamentos

Na análise dos pagamentos efetuados pela COHAB/SP, nos meses de fevereiro, abril, julho, e dezembro de 2012 constatou-se diversas divergências entre as datas de vencimento previstas nos contratos/notas fiscais e as constantes na "Requisição de Pagamento" e na "Relação de Pagamentos Efetuados", prejudicando a verificação da tempestividade dos pagamentos, o que demonstra a fragilidade e necessidade de aprimoramento nos controles internos.

2.5- Carteira Imobiliária da PMSP

Desde 31.08.2010, a COHAB/SP administra a carteira imobiliária (direitos creditórios) vinculada à Prefeitura Municipal de São

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____





TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 4273
Proc. Nº 1-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Paulo, em decorrência da assunção das dívidas da empresa junto à União pela PMSP e elabora um Fluxo de Caixa Financeiro exclusivo para as movimentações financeiras vinculadas a essa carteira imobiliária, tendo sido repassado para a PMSP, no exercício de 2012, o valor de R\$ 35.541.578,18 a título de direitos creditórios, entretanto sem qualquer remuneração pela prestação desses serviços.

8 3 - GESTÃO PATRIMONIAL

3.1 - Consolidação dos Valores do FMH no Balanço da COHAB/SP

Desde o exercício de 2006, os relatórios contábeis da COHAB/SP e do FMH estão segregados, de forma a refletir os registros individualizados das operações de cada entidade. Entretanto, a questão da ausência de personalidade jurídica do FMH permanece pendente de solução. Por conseguinte, as Demonstrações Contábeis do FMH e da COHAB/SP foram publicadas de forma consolidada.

3.2 - Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

A Empresa apresentou Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis relativas ao exercício findo em 31.12.2012, destacando as principais práticas contábeis do imobilizado e da demonstração das mutações do patrimônio líquido.

131 X
Folha nº 130 do Proc.
Nº 37-00 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.066-SGP.12

3.3 - Balanço Patrimonial

Os Balanços Patrimoniais da COHAB/SP, do FMH e o Consolidado, em 31.12.2012, elaborados pela Gerência de Contabilidade, apresentavam-se da seguinte forma:

Balanços Patrimoniais

ATIVO	Consolidado	COHAB/SP	FMH
Ativo Circulante	118.554.422,26	81.120.713,38	37.433.708,88
Caixa	10.517,86	10.458,58	59,28
Bancos - Conta Movimento	6.924.440,40	6.504.580,81	419.859,59
Aplicações Financeiras	77.386.923,06	53.245.534,72	24.141.388,34
Prestações a Receber	12.083.838,96	6.724.361,33	5.359.477,63
Contas a Receber	15.266.391,46	10.761.083,67	4.505.307,79
Outras Contas a Receber	6.866.926,48	3.859.310,23	3.007.616,25
Despesas Antecipadas	15.384,04	15.384,04	-
Não Circulante	956.951.725,29	410.140.689,81	546.811.035,48
Realizável a Longo Prazo	915.288.726,71	368.479.714,16	546.809.012,55
Prestações a Receber - Mutuários	208.745.811,48	131.770.474,62	76.975.336,86
FCVS a Receber	8.834.163,71	8.834.163,71	0,00
Bens Destinados p/Comercialização	228.504.276,88	9.788.424,38	218.715.852,50
Projetos em Fase de Desenvolvimento	317.246.161,33	119.074.624,51	198.171.536,82
Terrenos Destinados a Edificação ou Urbanização	127.667.413,62	74.765.705,31	52.901.708,31
Outras Contas a Receber	24.290.899,69	24.246.321,63	44.578,06
Investimentos	76.145,18	76.145,18	-
Imobilizado	41.586.853,40	41.584.830,47	2.022,93
TOTAL	1.075.506.147,55	491.261.403,19	584.244.744,36
PASSIVO	Consolidado	COHAB/SP	FMH
Passivo Circulante	328.363.688,09	267.972.786,03	60.390.902,06
Empréstimos	357.342,96	357.342,96	-
Fornecedores e Empreiteiras	12.592.188,94	11.963.211,32	628.977,62
Impostos e Contribuições Sociais	25.712.088,40	25.574.839,86	137.248,54
Recebimento para Amortização de Dívidas	72.661.030,31	43.503.949,36	29.157.080,95
Seguros a Pagar	550.485,01	457.952,91	92.532,10
Outras Contas a Pagar	135.560.669,08	121.483.640,59	14.077.028,49
Recebimentos Lei Munic. 11.632/94	16.298.034,36	-	16.298.034,36
Provisão para Contingências	64.631.849,03	64.631.849,03	-
Não Circulante	132.115.962,63	131.254.123,61	861.839,02
Empréstimos	1.030.872,42	1.030.872,42	-
Provisão para Contingências	43.360.645,85	43.360.645,85	-
Outras Contas a Pagar	18.409.995,29	18.035.790,29	374.205,00
Impostos Diferidos	67.978.807,07	67.491.173,05	487.634,02
Receitas de Exercícios Futuros	1.335.642,00	1.335.642,00	-
Patrimônio Líquido	615.026.496,83	92.034.493,55	522.992.003,28
Capital Social	756.901.559,14	756.901.559,14	-
Reserva de Reavaliação	95.225.263,12	75.375.969,99	19.849.293,13
Prejuízos Acumulados	(979.030.409,64)	(882.036.192,58)	(96.994.217,06)
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	141.793.157,00	141.793.157,00	-
Lei Municipal nº 11.632/94-FMH	600.136.927,21	-	600.136.927,21
TOTAL	1.075.506.147,55	491.261.403,19	584.244.744,36

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) ____ em ____ / ____ / ____ Ass. ____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1274
Proc. Nº 1-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Fonte: Balancete de Verificação – Dezembro/2012 e "Anexo ao Balanço Patrimonial de 31.12.2012"

3.4- Ativo

3.4.1- Ativo Circulante

O Ativo Circulante representa as disponibilidades, os direitos realizáveis no curso do exercício social subsequente e as aplicações de recursos em despesas do exercício seguinte. Em 31.12.2012, este grupo de contas totalizou R\$ 81.120.713,38.

As disponibilidades depositadas em bancos e o saldo em caixa totalizaram R\$ 6.515.039,39 (R\$ 10.458,58 + R\$ 6.504.580,81).

Desses valores, R\$ 879.123,10 pertencem à COHAB/SP e R\$ 5.635.916,29 são valores vinculados a carteiras habitacionais de terceiros gerenciadas pela Empresa.

O grupo de Aplicações Financeiras totalizava R\$ 53.245.534,72, abrangendo valores da COHAB/SP (R\$ 42.280.106,50), valores vinculados a programas habitacionais de terceiros, gerenciados pela Empresa (R\$ 10.965.428,22).

Os saldos contábeis dessas contas foram conciliados com os extratos bancários e apresentaram diferenças em comparação com os demonstrativos apresentados pela Gerência de Administração Financeira. Verificou-se ainda que as conciliações bancárias registram o montante bloqueado judicialmente por conta corrente, entretanto, não apresentam a composição desses valores, evidenciando fragilidade nos controles internos da empresa.

Folha nº 132
Nº 32-06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.17

O grupo prestações a receber é composto pela projeção dos valores arrecadados em janeiro de 2013 para o restante do exercício. Seu saldo é deduzido da conta "Mutuários a Receber" do Ativo Realizável a Longo Prazo, totalizando, em 31.12.2012, R\$ 6.724.361,33.

O grupo contas a receber apresentava, no encerramento do exercício, o saldo de R\$ 10.761.083,67.

Os "Valores a Receber da FMSP" totalizavam R\$ 9.120.583,73. Nesse grupo de contas, destacam-se os valores a receber referentes à remuneração do FMH, no total de R\$ 7.908.189,71. A COHAB/SP, como órgão gestor do FMH, não realizou os pagamentos de sua remuneração referentes aos meses de março a dezembro de 2012, desatendendo, assim, aos itens III e V da Resolução nº 20/06 do CMH, que determinam o pagamento no mês subsequente ao da competência.

O grupo permissão de uso, no valor de R\$ 963.870,48, refere-se aos valores a receber decorrentes das permissões de uso a título oneroso, firmadas com os permissionários de lojas e salas comerciais.

O grupo Valores da COHAB/SP – Responsabilidade FMH, no valor de R\$ 186.568,98, refere-se a créditos de obrigações tributárias do FMH, pagas pela COHAB/SP.

O grupo Outras Contas a Receber, no valor de R\$ 3.859.310,23, refere-se, principalmente, a valores de tributos a compensar pela Empresa.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
No(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1275
Proc. Nº 1-619/13-30

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

O grupo Despesas Antecipadas, no valor de R\$ 15.384,04 refere-se a despesas com prêmios de seguros, assinaturas de jornais revistas e serviços de auditoria, pagos antecipadamente, com apropriação como despesas, de acordo com os períodos de competência.

3.4.2 – Ativo Não Circulante

O Ativo Realizável a Longo Prazo da COHAB/SP apresentou saldo de R\$ 368.479.714,16.

A conta "Mutuários a Receber" (R\$ 131.770.474,62) compõe-se dos valores de prestações a receber da carteira imobiliária da COHAB/SP. Esses valores são registrados pelo seu custo, acrescido de atualização monetária e estão ajustados a valor presente.

A conta "FCVS a Receber", no montante de R\$ 8.834.163,71 representa os valores a receber do FCVS, provenientes de saldos remanescentes de contratos de financiamento a mutuários com a dívida quitada, onde foram verificados ajustes referentes ao retorno de contratos da carteira da PMSP para a carteira da COHAB/SP.

O saldo de "Bens Destinados para Comercialização" encerrou o exercício com R\$ 9.788.424,38, referentes a 1.463 imóveis.

Verificou-se o registro contábil de entrada e saída de 290 unidades pelo valor simbólico de R\$ 1,00, pois esses imóveis referem-se a lotes anteriormente invadidos e retomados pela Empresa, que não constavam do estoque contábil, na data de sua comercialização.

Folha nº 133 do Proc.
Nº 32-06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101086-SGP.12

A Diretoria Comercial aponta divergências entre o seu estoque e os valores registrados pela Gerência de Contabilidade, indicando fragilidades nos controles internos referentes à situação de imóveis retomados e de lotes remanescentes, envolvendo as Gerências de Patrimônio, Comercialização e Contabilidade, refletidas na conta "Bens Destinados para Comercialização".

O grupo de contas "Projetos em Fase de Desenvolvimento" registra os custos dos empreendimentos habitacionais em produção, cujo saldo, em 31.12.2012, totalizou R\$ 119.074.624,51.

Desse montante, R\$ 95.071.803,74 referem-se a 20 (vinte) projetos com recursos da CDHU, com um acréscimo de recursos de R\$ 8.428.052,33 no decorrer do exercício.

O valor restante, de R\$ 24.002.820,77, refere-se a 15 (quinze) projetos com recursos da COHAB/SP.

O grupo Terrenos Destinados a Edificação ou Urbanização refere-se a 50 terrenos de propriedade da empresa, que apresentam situações complexas e diversificadas quanto à sua posse e utilização para projetos de edificação ou urbanização, sendo que, em 31.12.2012, apresentou o saldo de R\$ 74.765.705,31.

O grupo Outras Contas a Receber totalizou R\$ 24.246.321,63, e sua conta mais representativa foi a de "Depósitos Judiciais", com um saldo de R\$ 21.080.000,96.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1276
Proc. Nº 1.619/13-40

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Verificou-se que a Superintendência Jurídica da empresa não elaborou relatório com a posição atualizada dos depósitos judiciais existentes, para realização de conciliação e ajuste a valor presente pela Gerência de Contabilidade, infringindo o inciso VIII, do artigo 183, da Lei Federal 6.404/76.

Os dois grupos, Investimentos e Imobilizado, apresentaram saldo de R\$ 41.660.975,65.

O grupo de contas "Investimentos" não apresentou movimentação no exercício de 2012, permanecendo com o mesmo saldo desde 2001, ou seja, R\$ 76.145,18.

O grupo do Imobilizado encerrou o exercício com o saldo de R\$ 41.584.830,47.

Verificou-se que permanecem diversas inconsistências quanto à localização, responsabilização e identificação dos bens da empresa.

Além disso, não foi concluída pela empresa a análise sobre recuperação dos valores registrados no Ativo Imobilizado, objetivando ajustar os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada dos bens, e para cálculo da depreciação, infringindo o § 3º, do artigo 183 da Lei Federal nº 6.404/76.

3.5 - Passivo

3.5.1 - Passivo Circulante

134 X
Folha nº 134 do Proc.
Nº 32.00 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.000-SGP.12

O Passivo Circulante, constituído pelas obrigações com vencimento no exercício seguinte, apresentava, em 31.12.2012, o valor de R\$ 267.972.786,03.

O grupo Empréstimos - Caixa Econômica Federal - CEF registra a previsão de pagamentos para o exercício seguinte do empréstimo nº 24357-23, que apresentava o valor de R\$ 357.342,96.

O grupo Fornecedores e Empreiteiras registra as obrigações a pagar aos prestadores de serviços, fornecedores e empreiteiros, bem como, as cauções depositadas como garantia contratual por prestadores de serviço e permissionários, e retenções contratuais por pendências nas respectivas execuções, apresentando o valor de R\$ 11.963.211,32.

As cauções e as retenções contratuais referem-se, principalmente, a contratos de obras concluídas ou paralisadas, cujos valores são atualizados mensalmente e necessitam de estudo por parte das áreas técnicas da COHAB/SP para verificação de providências a serem adotadas na devolução ou baixa dessas obrigações.

O grupo "Impostos e Contribuições" apresentava o saldo de R\$ 25.574.839,86.

Desde o exercício de 2011, a COHAB/SP recolhe a totalidade das contribuições "PASEP - Não Cumulativa" e "COFINS - Não Cumulativa" devidas no mês de referência. Entretanto, permanecem pendentes de regularização os períodos de fevereiro/99 a fevereiro/00, nos valores de R\$ 19.145.026,73 (COFINS) e R\$ 3.953.982,69 (PASEP).

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1277
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Cabe destacar, ainda, que de 22.02.2008 a 18.12.2009, COHAB/SP esteve sob fiscalização da Receita Federal, fato que resultou na extração de Autos de Infração, nos valores de R\$ 1.627.891,64 (PIS/PASEP) e R\$ 11.474.718,86 (COFINS), referentes ao exercício de 2003. A empresa recorreu dessas autuações, e o processo desse recurso ainda tramita na Receita Federal.

O grupo Recebimento para Amortização de Dívidas, com saldo de R\$ 43.503.949,36, registra os valores recebidos, mensalmente, de promitentes compradores, com a finalidade de compor uma poupança para reduzir o saldo devedor, por ocasião da assinatura do contrato de compra e venda de seu imóvel, constituindo-se em uma obrigação da COHAB/SP para com os futuros compradores.

O grupo Seguros a Pagar registra os valores dos prêmios do seguro a pagar para cobertura dos diversos tipos de sinistro envolvendo carteira imobiliária da COHAB/SP, os valores da Contribuição ao FCVS, os valores do seguro do ativo imobilizado da empresa, e, ainda, o seguro de vida dos funcionários, apresentando, o valor de R\$ 457.952,91.

O grupo "Outras Contas a Pagar", embora tenha um nome genérico, ao término do exercício de 2012 apresentou-se como o maior representativo monetariamente, totalizando o valor de R\$ 121.483.640,50, onde foram observadas as seguintes inconsistências:

- "Convênio CDHU": totalizava R\$ 97.650.891,00 e refere-se aos valores recebidos da CDHU para pagamento de empreiteiras e prestadoras de serviços, conforme as medições das obras de construção

Folha nº 134 do Pro.
Nº 32.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 10/12/2024

de unidades habitacionais referentes ao convênio. Essas obrigações serão liquidadas no momento da transferência à CDHU das unidades construídas.

- “CDHU – Empresa 70 – C/5754-1”: totalizava R\$ 4.707.209,09 e refere-se ao recebimento das contraprestações de permissão de uso cobradas por COHAB/SP dos ocupantes das unidades habitacionais construídas com recursos da CDHU, que serão utilizadas para reduzir o financiamento dos mutuários na comercialização dos imóveis.

A transferência da propriedade das unidades habitacionais à CDHU e posterior comercialização depende da regularização fundiária dos imóveis pela COHAB/SP.

Dessa maneira, verifica-se a necessidade de regularização dos referidos imóveis pela COHAB/SP.

- “Impostos e Contribuições”: refere-se a créditos de PASEP e COFINS do FMH utilizados pela COHAB/SP, bem como COFINS e PASEP de responsabilidade da COHAB/SP pagos com recursos do FMH, do período de 2005 a 2012, totalizando R\$ 3.589.856,37, demonstrando a necessidade de regularização dessas pendências entre COHAB/SP e FMH.

- “Retorno de Comercialização”: refere-se às provisões relativas aos retornos de comercialização da arrecadação pertencente ao FMH, dos meses de maio a dezembro de 2012, ainda não repassadas pela COHAB/SP, totalizando R\$ 712.258,33, infringindo ao disposto no item I da Resolução CMH nº 21/2006.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
 No(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____





TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1278
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Além disso, verificaram-se divergências e falta de conciliação entre os valores de prestações recebidas, contabilizadas pela Gerência de Contabilidade, e os valores de retorno apurados pela Gerência de Planejamento e Controle Financeiro, evidenciando fragilidade nos controles internos da empresa.

O grupo Provisão para Contingências é composto pelas ações judiciais em fase de execução, conforme relatório emitido pela Superintendência Jurídica, provisionadas pela Gerência de Contabilidade totalizando, em 31.12.2012, R\$ 64.631.849,03.

3.5.2 - Passivo Não Circulante

O "Passivo Não Circulante" registra as obrigações conhecidas os encargos estimados, com prazos de vencimento posteriores ao término do exercício seguinte.

O grupo Empréstimos-Caixa Econômica Federal – CEF registra o saldo devedor do contrato de empréstimo nº 24357-23, no valor de R\$ 1.030.872,42, descontada a previsão de pagamentos para o exercício seguinte, no valor de R\$ 353.346,83, registrada no Passivo Circulante.

O grupo de contas "Provisão para Contingências", apresentava o valor de R\$ 43.360.645,85.

Nesse grupo estão provisionados os valores dos processos considerados como de provável saída de recursos no longo prazo, conforme relatório emitido pela Superintendência Jurídica da empresa.

Folha nº 135 do rbc.
Nº 37.06 de 2014
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086 SEP.12

Os processos em fase de execução (R\$ 64.631.849,03) estão classificados no Passivo Circulante, devido à expectativa de desembolso de seus valores até o término do exercício de 2013.

Verificou-se nos registros contábeis desse grupo de contas, a reversão integral dos valores provisionados para receita de recuperação de despesas, e posterior apropriação da despesa no exercício, pelo valor exato desembolsado pela empresa, contrariando o item 59 da Resolução CFC nº 1.180/09.

Da mesma forma, a empresa não divulgou em Nota Explicativa a descrição e a evolução, no exercício, de cada classe de provisão, contrariando os itens 84 e 85 da Resolução CFC nº 1.180/09.

O grupo Outras Contas a Pagar apresentava o saldo de R\$ 18.035.790,29. Nesse grupo, destaca-se a conta IPREM – Apartamentos (R\$ 4.385.263,64), referente a débitos decorrentes do Termo de Compromisso de Compra e Venda celebrado, em 29.04.1988, entre o IPREM – Instituto de Previdência Municipal de São Paulo e a COHAB/SP, para a aquisição de unidades habitacionais a serem alienadas aos servidores públicos municipais e pensionistas. O valor acima compreende as unidades não vendidas e devolvidas pelo IPREM à COHAB/SP.

Destaca-se ainda, os valores de dívidas de IPTU devidas pela COHAB/SP aos municípios de Osasco, Carapicuíba e Itapevi, pendentes de regularização.

O grupo Impostos Diferidos refere-se aos impostos calculados sobre as receitas de comercialização, reconhecidas pelo regime de

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 4279
Proc. Nº 1-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

competência. Ocorrendo o recebimento dessas receitas, os impostos incidentes são transferidos para o grupo "Impostos e Contribuições Sociais" constituindo-se em valores a recolher. Totalizava R\$ 67.491.173,05.

O grupo Receitas de Exercícios Futuros registra a remuneração recebida antecipadamente pela empresa, referente à concessão da folha de pagamento e carteira bancária à Caixa Econômica Federal. Mensalmente, de acordo com o princípio da competência, seus valores são contabilizados como receita. Em 31.12.2012, totalizava R\$ 1.335.642,00.

3.5.3 - Patrimônio Líquido

Em 31.12.2012, o Patrimônio Líquido da COHAB/SP totalizava R\$ 92.034.493,55.

A conta "Capital Social" não apresentou movimentação no decorrer do exercício, totalizando, em 31.12.2012, o valor de R\$ 756.901.559,14, uma vez que não foi utilizado o saldo da conta "Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital".

A conta "Reserva de Reavaliação" não apresentou movimentação no decorrer do exercício, totalizando R\$ 75.375.969,99.

A conta "Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital" apresentava, assim como em 31.12.2011, o valor de R\$ 141.793.157,00, uma vez que não ocorreu incorporação desse saldo ao Capital Social da empresa.

A COHAB/SP realizou ajustes na conta Prejuízos Acumulados para registrar a compensação de prejuízos acumulados nos valores de R\$ 143.208.685,65 (Valores Recebidos do Acionista Controlador) e

Folha nº 137 do Proc. Nº 37-06 de 2011
Mário Sérgio Horta
RF. 101.846-16/12

273.516.688,54 (Obrigações - PMSP). O Prejuízo do Exercício foi de R\$ 26.879.770,85, totalizando o saldo de R\$ 882.036.192,58.

Segue a análise dos referidos ajustes de Absorção de Prejuízos:

As transferências financeiras realizadas pela PMSP, nos exercícios de 2010 e 2011, nos valores de R\$ 10.500.000,00 e R\$ 59.212.108,14, anteriormente contabilizadas como receita, foram revertidas da conta "Prejuízos Acumulados".

Em seguida, os valores recebidos do acionista controlador (PMSP) de 2010 a 2012 no total de R\$ 143.208.685,65 foram indevidamente transferidos para a conta "Prejuízos Acumulados" para redução do prejuízo, sem transitar pelo resultado do exercício, uma vez que não foram reconhecidos como receita.

Tais procedimentos foram autorizados por decisão da Diretoria e do Conselho Fiscal da empresa, entretanto, infringem o item 12 da Resolução nº 1.305/10 do CFC, que não permite que a subvenção governamental seja creditada diretamente no Patrimônio Líquido.

Além disso, a legislação tributária não permite a exclusão integral do valor da receita de subvenção econômica para custeio e pessoal (transferências correntes) das bases de cálculo para apuração do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, conforme o inciso I combinado com o caput do artigo 392 do Decreto 3.000/99 (IRPJ e CSLL), o § 1º combinado com o caput do artigo 1º da Lei 10.637/02 (PIS/PASEP) e o § 1º combinado com o caput do artigo 1º da Lei 10.833/03 (COFINS).

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

No(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha N° 1280
Proc. N° 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

A diferença de R\$ 273.516.688,54 apurada pela Gerência de Contabilidade entre as operações de transferência de obrigações e a cessação de direitos creditórios para a PMSP, ocorrida no exercício de 2010 anteriormente registrada na conta "PMSP – Obrigações Assunção de Dívidas" foi transferida para a conta "Lucros ou Prejuízos Acumulados" para absorção de prejuízos, conforme autorização contida na Ata da 1.412ª Reunião de Diretoria da empresa, como conversão de créditos do acionista majoritário em aporte de capital.

Nenhum documento do ajuste para assunção de dívidas da COHAB/SP pela PMSP acarretou obrigação de ressarcimento pela empresa à municipalidade, caracterizando a operação como uma receita, pela diminuição de passivos (empréstimos), com o apontamento das devidas infringências legais nos respectivos exercícios.

Assim, no campo tributário, a empresa pode ser questionada quanto à omissão de receitas, notadamente pela infringência ao Art. 281, II, do Decreto nº 3.000/99, que caracteriza como omissão de receita a manutenção no passivo de obrigações já pagas, ou cuja exigibilidade não seja comprovada.

Além disso, não foi apresentada anuência da PMSP quanto à existência de créditos a receber da COHAB/SP, bem como uma manifestação quanto aos procedimentos adotados de absorção de prejuízos acumulados com créditos do acionista controlador.

Cabe destacar, ainda, que o saldo do exercício anterior da conta "Prejuízos Acumulados" publicado no Balanço Patrimonial para efeito

Folha nº 138 do Proc. N° 3200 de 2011
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086.112

comparativo não observou os ajustes efetuados e registrados na DMPL, infringindo assim ao item 42-a da Resolução 1.179/09 do CFC.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DESCRIÇÃO	Capital Social Realizado	Reserva de Reavaliação	Prejuízos Acumulados	Adiantamentos para Aumento de Capital	Total
Saldos em 31.12.2009	756.901.659,14	87.832.086,81	(1.220.512.148,95)	88.676.024,00	(287.902.488,00)
Adiantamentos para Aumento de Capital	-	-	-	53.117.133,00	53.117.133,00
Prejuízo do Exercício	-	-	(101.735.658,65)	-	(101.735.658,65)
Doações da PMSP	-	-	7.878.526,14	-	7.878.526,14
Estorno de Reserva de Reavaliação	-	(7.054.406,86)	-	-	(7.054.406,86)
Reversão da Reserva de Reavaliação	-	(5.201.703,96)	5.201.703,96	-	-
Valores Ajustados dos Tributos Diferidos	-	-	(26.806.996,73)	-	(26.806.996,73)
Reversão de Ajustes a Valor Presente	-	-	173.517.577,00	-	173.517.577,00
Saldos em 31.12.2010 (antes dos ajustes)	756.901.659,14	76.375.969,99	(1.182.466.987,23)	141.793.167,00	(188.388.311,10)
Ajustes de Períodos Anteriores	-	-	(10.500.000,00)	-	(10.500.000,00)
Saldos em 31.12.2010 (após os ajustes)	756.901.659,14	76.375.969,99	(1.172.966.987,23)	141.793.167,00	(188.388.311,10)
Ajustes de Períodos Anteriores	-	-	(59.212.108,14)	-	(59.212.108,14)
Prejuízo do Exercício	-	-	(39.712.690,55)	-	(39.712.690,55)
Saldos em 31.12.2011 (após os ajustes)	756.901.659,14	76.375.969,99	(1.271.881.795,92)	141.793.167,00	(97.811.108,79)
Valores Recebidos do Acionista Controlador	-	-	143.208.685,65	-	143.208.685,65
Absorção de Prejuízos - Baixa de Obrigações da PMSP	-	-	273.516.688,54	-	273.516.688,54
Prejuízo do Exercício	-	-	(26.879.770,85)	-	(26.879.770,85)
Saldos em 31.12.2012 (após os ajustes)	756.901.659,14	76.375.969,99	(882.038.162,50)	141.793.167,00	92.034.493,63

Fonte: Demonstrações Contábeis - COHAB/SP 2012

3.6 - Demonstração do Fluxo de Caixa

Demonstração do Fluxo de Caixa

ATIVIDADES OPERACIONAIS	2012	2011
Recebimento de Vendas	26.625.751,44	32.942.573,33
Recebimento de Prestações - Convênios	18.166.284,97	16.943.386,88
Recebimento de Prestações - PMSP	62.769.232,90	56.570.532,08

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

N^{o(s)} _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1286
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Recebimento de Rendimento de Aplicações Financeiras	3.612.459,05	4.089.030,34
Recebimento de Levantamento de Depósitos Judiciais	960.712,77	1.030.011,94
Recebimento para Aplicação em Bens de Terceiros - Convênios	9.095.986,45	2.379.992,66
Recebimentos Outros	4.234.802,71	1.930.455,91
Pagamento de Salários	(43.313.717,88)	(41.033.031,93)
Pagamento de Tributos Incidentes sobre Vendas	(2.362.765,05)	(8.283.451,20)
Pagamento de Despesas Operacionais	(25.407.573,41)	(15.923.831,17)
Pagamento de Contingências	(6.567.858,54)	(281.442,46)
Pagamento de Depósitos Judiciais	(2.582.744,25)	(2.272.581,82)
Pagamento de Despesas Antecipadas	(42.439,19)	(35.221,46)
Retenção de IRRF s/ Aplicações Financeiras	(911.655,53)	(815.889,78)
Retorno de Prestações Recebidas e demais gastos - Convênios	(33.871.343,72)	(13.937.137,85)
Pagamento de Gastos de Responsabilidade da PMSP	(55.833.290,64)	(61.095.255,09)
Pagamento de Gastos em Bens de Terceiros - Convênios	(8.673.088,61)	(15.593.878,01)
Deduções e demais despesas relativas ao Recebimento de Vendas	(1.241.623,26)	(4.941.655,24)
CAIXA MOVIMENTADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(65.342.855,79)	(48.327.192,87)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Recebimento de Recursos do Acionista Controlador	72.348.370,65	60.360.315,00
Pagamento de Empréstimos	(357.310,88)	(356.072,19)
CAIXA MOVIMENTADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	71.991.059,77	60.004.242,81
ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Recursos Recebidos do Acionista Controlador	3.300.000,00	
Aquisição de Imobilizado	(220.165,77)	(102.700,35)
Aquisição de Terrenos	(9.172.467,83)	(2.677.397,04)
CAIXA MOVIMENTADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(6.892.633,60)	(2.780.097,39)
VARIAÇÃO DO DISPONÍVEL NO PERÍODO	10.555.556,53	8.896.757,55
SALDOS NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	49.205.017,53	40.308.264,98
SALDOS NO FINAL DO EXERCÍCIO	59.760.574,11	49.205.017,53

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/12

A Demonstração do Fluxo de Caixa apresentada foi elaborada de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76 e alterações, observadas as exigências contidas nas Resoluções CFC nºs 1.185/09 e 1.296/10.

Verifica-se na demonstração um aumento de R\$ 10.555.556,53 no saldo do Disponível ao final do exercício de 2012 (R\$59.760.574,11), em comparação a 2011 (R\$ 49.205.017,53).

Destaca-se o recebimento de subvenção da PMSP, no valor total de R\$ 72.348.370,65, evidenciando a incapacidade da empresa em gerar recursos operacionais próprios no desenvolvimento de suas atividades e caracterizando o enquadramento da COHAB/SP como Empresa Estatal Dependente.

Folha nº 139
Nº 37-06 do Proc.
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-56812

3.7- Receitas e Despesas

3.7.1 - Demonstração do Resultado do Exercício – DRE

A Demonstração do Resultado do Exercício de 2012 apresenta, de forma resumida, as operações realizadas pela empresa no exercício atual, e no anterior.

Demonstração do Resultado do Exercício

Composição	2012	2011
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	23.947.707,24	22.443.917,15
De Produção	1.846.662,19	932.821,58
De Comercialização	5.175.740,39	3.866.483,88
De Gestão de Crédito	16.925.304,66	17.644.611,69
CUSTO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(6.027.425,03)	8.538.003,19
De Produção	(500.118,94)	-
De Comercialização	(325.427,11)	(558.112,18)
De Gestão de Crédito	(5.201.878,98)	9.096.115,37
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL BRUTO	17.920.282,21	30.981.920,34
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(44.800.053,06)	(70.694.610,89)
Resultado Financeiro Líquido	11.706.535,11	9.639.352,71
Pessoal e Encargos Sociais	(49.804.359,19)	(48.300.967,60)
Serviços de Terceiros	(11.853.868,36)	(7.417.401,10)
Despesas com Materiais	(188.989,73)	(326.316,14)
Tributárias	(3.321.134,66)	(3.707.423,83)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	10.363.672,96	(20.089.503,04)
Com Gastos não Incluídos nos Custos da Obra	(1.701.909,19)	(492.351,89)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(26.679.770,85)	(39.712.690,56)

Fonte: Demonstrações Contábeis – COHAB/SP 2012

A Demonstração do Resultado do Exercício publicada atendeu ao item 8 da Resolução CFC nº 1.412/12, ao apresentar a Receita Operacional já com dedução dos impostos.

No item 15 das Notas Explicativas a Empresa informou este procedimento e apresentou um demonstrativo contendo a Receita Operacional Bruta, as deduções e a Receita Operacional Líquida, evidenciando os registros para fins fiscais e de atendimento ao artigo 187, I, da Lei 6.404/76.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	4288
Proc. Nº	1619/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO	
Aux. Adm. e Fiscalização	

4.7.1 - Composição das Receitas e Despesas

Ocorrera reduções de 43,15% nas receitas e de 41,43% nas despesas do exercício de 2012, resultando em um prejuízo no exercício de R\$ 26.879.770,85, contra R\$ 39.712.690,55, no exercício anterior.

A redução das receitas se deveu, sobretudo, a ausência de apropriação contábil de R\$ 72.348.370,65 em subvenções provenientes da PMSP.

Por outro lado, a diminuição das despesas ocorreu principalmente, pelo decréscimo de 71,93% no grupo "Outras Despesas Operacionais", motivado pela redução de R\$ 75.065.798,91 na despesa de ajuste a valor presente da carteira imobiliária da COHAB/SP.

4.7.2 - Receitas – Critérios de Reconhecimento e Registros Contábeis

No exercício de 2012, as receitas reconhecidas pela COHAB/SP totalizaram R\$ 119.367.573,61, merecendo atenção o que se segue:

O grupo "Outras Receitas Operacionais" totalizou R\$ 39.796.658,96, representando 33% das receitas totais da empresa.

Este valor refere-se, principalmente, ao ajuste a valor presente da carteira imobiliária da COHAB/SP, no valor de R\$ 36.476.658,96 e à subvenção para investimento de R\$ 3.300.000,00, recebida do governo federal, por conta do Contrato nº 0161.138-37/2003, lavrado entre Ministério das Cidades e a PMSP/COHAB/SP e referente ao reembolso por

Folha nº	139149
Nº	3706 de 2017
Mário Sérgio Horta	
RF. 101.086-SCP.12	

despesa realizada na aquisição do imóvel localizado à Avenida São João, 605/613/617 – Edifício Cineasta.

Na condição de empresa estatal dependente, a COHAB/SP recebeu, no exercício de 2012, transferências financeiras da PMSP, no valor de R\$ 72.348.370,75, para pagamentos de despesas correntes de R\$ 72.007.370,75 e de capital de R\$ 341.000,00. Essas entradas no disponível da empresa foram contabilizadas como redução da conta Lucros ou Prejuízos Acumulados do Patrimônio Líquido (LPA – PL).

O reconhecimento contábil dessas transferências financeiras como redução da conta LPA - PL, ao invés de Receita de Subvenção, infringe o item 12 da Resolução CFC nº 1.305/10.

Ademais, a legislação tributária não permite a exclusão integral do valor da receita de subvenção econômica para custeio e pessoal (transferências correntes) das bases de cálculo para apuração do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, conforme o inciso I combinado com o caput do artigo 392 do Decreto 3.000/99 (IRPJ e CSLL), o § 1º combinado com o caput do artigo 1º da Lei 10.637/02 (PIS/PASEP) e o § 1º combinado com o caput do artigo 1º da Lei 10.833/03 (COFINS).

O grupo “Receitas na Recuperação de Despesas” totalizou R\$ 32.726.192,91, representando, aproximadamente, 27% da receita.

Entre suas contas mais representativas destaca-se a de “Obrigações Provisionadas”, no valor de R\$ 27.416.146,12, referente à reversão de diversas provisões de processos judiciais.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1283
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

O grupo de "Receitas na Gestão de Crédito" totalizou R\$ 18.650.473,45, representando 16% das receitas totais da empresa no exercício.

Nesse grupo estão registradas as receitas referentes ao gerenciamento da carteira do FMH, e dos programas Prover, Procar, Guarapiranga, Bolsa Aluguel e Locação Social, e ainda, as receitas no gerenciamento da própria carteira da COHAB/SP, advindas da atuação da Gerência de Gestão de Crédito, para recuperação de crédito.

Mensalmente, os saldos existentes nas contas "Valores de Prestações Recebidas a Discriminar" e "Recebimentos Imobiliários Discriminar" são confrontados com a relação dos saldos acumulados de valores a discriminar, informados através de uma Comunicação Interna (CI) da GAFIN. Com esses dados, a Contabilidade realiza os lançamentos contábeis de ajustes nas receitas.

A divergência verificada, entre os valores da Gerência de Administração Financeira e da Contabilidade, aponta que os controles internos dessas contas são ineficientes.

A CI trata de informações sobre os saldos de valores a discriminar existentes nos controles financeiros da empresa. Sendo assim, deveria ser utilizada para a apuração dos motivos das divergências verificadas nos saldos contábeis.

A CI não é um documento contábil hábil para o reconhecimento de receitas referentes aos ajustes, e sua utilização infringe o item 26, da Resolução 1.330/11,

Folha nº 141 do Proc.
Nº 3700 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101086-SGP.12

O grupo de receitas financeiras totalizou R\$ 14.060.419,15, representando 12% das receitas totais do exercício.

As receitas de comercialização de unidades habitacionais totalizaram R\$5.703.295,20, representando 5% das receitas totais da COHAB/SP.

O grupo Atualizações Monetárias Ativas registra as atualizações monetárias dos direitos a receber da COHAB/SP, e totalizou R\$ 5.336.299,54, 4% das receitas totais da empresa. Entre suas contas destaca-se a de "Atualizações Monetárias Ativas de Renegociação de Dívidas", com um saldo de R\$ 3.321.596,49.

As demais receitas totalizaram R\$ 3.094.234,40, 3% da receita total, onde se destaca o grupo de "Receitas de Produção", com um saldo de R\$ 2.034.889,47.

4.7.3 - Despesas – Critérios de Apropriação e Registros Contábeis

No exercício de 2012, as despesas apropriadas pela COHAB/SP totalizaram R\$ 146.247.344,46, merecendo destaque o que se segue.

No Grupo de "Despesas Administrativas" registram-se, basicamente, as despesas com pessoal, serviços de terceiros e materiais, além das despesas referentes ao provisionamento de prováveis perdas em processos judiciais.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1284
Proc. Nº 4.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Esse grupo, ao final do exercício, totalizou R\$ 95.356.334,18, que representa 65% das despesas totais da empresa no exercício.

Entre suas contas destacamos a de "Processos Judiciais Contingenciados", que totalizou R\$ 31.169.360,61. Nessa conta, são apropriadas as provisões referentes às futuras saídas de recursos da empresa, em razão de processos judiciais.

O documento de suporte para os lançamentos nesta conta é "Relatório para Contabilidade", emitido pela Superintendência Jurídica segregado pela Gerência de Contabilidade, por tipo de ação, quais sejam processos fiscais, indenizações, contingências de condomínios, trabalhistas, usucapião e outros.

O grupo de "Outras Despesas Operacionais" totalizou R\$ 26.413.659,53, o que representa 18% das despesas totais no exercício de 2012. Entre suas contas mais representativas, destaca-se a que registra o ajuste a valor presente da carteira imobiliária, com um saldo de R\$ 19.006.574,63, representando 72% do total do grupo.

O grupo das "Despesas Financeiras" totalizou R\$ 7.460.714,40, representando 5% do total das despesas.

A conta mais representativa, na composição desse grupo, foi a de "Descontos" que registra as despesas com descontos concedidos aos mutuários nas renegociações efetuadas, e totalizou R\$ 4.553.839,27.

O grupo de "Despesas Tributárias" totalizou R\$ 5.762.085,54, representando 4% do total das despesas do exercício.

Folha nº 1428 do Pro.
Nº 37.06 de 2012
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086356P.12

A conta mais representativa do grupo foi a de "Contribuição p/ COFINS-NÃO CUMULATIVO", no valor de R\$ 2.086.048,22. Essa despesa é calculada com base nas receitas reconhecidas pelo critério do regime de competência, enquanto que, para fins de recolhimento do tributo, os cálculos são efetuados com base no efetivo recebimento, ou seja, regime de caixa, e são registrados no balancete tributário.

O grupo de "Despesas na Gestão de Crédito" totalizou R\$ 5.251.758,67, representando 4% do total das despesas do exercício.

Entre suas contas mais representativas, destacamos as que registraram os "Subsídios sobre Saldos Devedores e Prestações" e "Encargos/Arrecadação", com saldos de R\$ 1.381.966,02 e R\$ 770.143,73, respectivamente.

A conta "Encargos/Arrecadação", com um saldo de R\$ 770.143,73 registra, principalmente, os valores das baixas contábeis de valores a discriminar do passivo circulante.

Mensalmente, os saldos existentes na conta "Valores de Prestações Recebidas a Discriminar" e "Recebimentos Imobiliários a Discriminar" são confrontados com a relação dos saldos acumulados de valores a discriminar (CI) da Gerência de Administração Financeira. Com esses dados, a Contabilidade realiza os lançamentos contábeis de ajustes para as despesas.

A utilização da CI como documento contábil para o reconhecimento de despesas, referentes aos ajustes, infringe o item 26, da Resolução 1.330/2011.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1285
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

O grupo "Atualizações Monetárias Passivas" totalizou R\$ 3.440.729,51, representando 2% do total das despesas.

A conta mais representativa desse grupo foi a de "Obrigações Gerais", com despesas no valor de R\$ 1.038.949,70.

O grupo das "Despesas de Comercialização e Produção" totalizou R\$ 2.562.062,63, representando 2% do total das despesas. Dessse valor, R\$ 1.701.909,19 referem-se a despesas com serviços técnicos realizados nos empreendimentos imobiliários da COHAB/SP (Heliópolis, Parque Europa I, Jardim da Conquista, Teotônio Villela, Itaquera, etc.).

4.7.4 - Principais Controles

Os principais controles da empresa relacionados às receitas são fornecidos por meio dos sistemas de informática da empresa prestadora de serviços Elógica Processamento de Dados S/A.

Desta forma, nas análises das contas mais representativas para o resultado da empresa, foram utilizados os controles existentes para verificação da adequação das classificações e lançamentos.

Constatou-se a consistência dos controles exercidos pela empresa, além da adequação das classificações e lançamentos contábeis, das contas de receitas, ressalvadas as infringências já apontadas.

Assim como nas receitas, constatou-se a consistência dos controles exercidos pela empresa, além da adequação das classificações e lançamentos contábeis, das contas de despesas, ressalvada a infringência já apontada.

Nº 32.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

4.8 – Índices Econômico-Financeiros

a) Estrutura de Capitais

Participação de Capitais de Terceiros: este índice retrata a posição relativa do capital próprio com relação ao capital de terceiros, indicando a relação de dependência da empresa com relação ao capital de terceiros.

Nos anos de 2011 e 2012, esses índices foram de -2,93 e 4,34 representando um alto grau de endividamento.

Imobilização do Patrimônio Líquido: este índice retrata o porcentual imobilizado dos recursos próprios, isto é, que não estão “em giro”. O índice apurado em 2012, de 0,45, significa que 45% do Patrimônio Líquido está aplicado no Ativo Não Circulante (Investimento + Imobilizado).

Perfil de Endividamento: o índice em 2012 é de 0,67, e indica que, para cada R\$ 1,00 de dívidas totais com terceiros, R\$ 0,67 são de Curto Prazo e R\$ 0,33 são de Longo Prazo.

b) Índices de Liquidez

Liquidez Imediata: O índice de 0,22, apurado em 2012, indica que a empresa dispõe de R\$ 0,22 em caixa, para pagar cada R\$ 1,00 em dívidas de curto prazo com terceiros, ou seja, ela não tem condições de arcar com suas obrigações de curto prazo com terceiros.

Liquidez Corrente: O índice de 0,30, apurado em 2012, indica que a empresa dispõe de R\$ 0,30 em bens e direitos de curto prazo para

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1286
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

pagar cada R\$ 1,00 de dívidas de curto prazo. O índice evidencia que a empresa poderá ter dificuldades para honrar suas obrigações de curto prazo.

Solvência Geral: o índice de 1,23 indica que a empresa dispõe de R\$ 1,23 no ativo total para pagar cada R\$ 1,00 de dívidas totais com terceiros.

c) Resultados

Giro do Ativo: o índice encontrado mostra que a receita operacional bruta de R\$ 23.947.707,24, promoveu um giro de apenas 0,04 vezes em relação ao ativo total de R\$ 491.261.403,19.

Rentabilidade dos Serviços: a empresa encerrou o exercício com prejuízo líquido de R\$ 26.879.770,85, representando um índice de -1,12 da Receita Operacional Bruta de R\$ 23.947.707,24.

4.9 – Pessoal

4.9.1 - Quadro de Pessoal

Em 31.12.12, o Quadro de Pessoal da COHAB/SP era composto de 522 servidores.

Além desses funcionários e estagiários, em 31.12.12, prestavam serviços administrativos para a COHAB/SP 18 menores, estudantes vinculados ao Centro Social Nossa Senhora do Bom Parto.

Folha nº 143 do Pro
Nº 32.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

A COHAB/SP não possui um Quadro de Cargos de Carreira com as quantidades de cargos previstos, cargo a cargo, contrariando o art. 24, "b" e § único do Estatuto Social da Empresa.

Para os Cargos de Confiança, de acordo com as deliberações dos órgãos de administração superior da empresa, estão previstas, atualmente, 141 vagas, das quais 125 encontram-se preenchidas.

Constatou-se que a empresa não apresentou as Atas de Reunião de Diretoria que, entre fevereiro de 2009 e fevereiro de 2011, extinguiram e criaram Cargos de Confiança, resultando no aumento de 09 cargos.

A falta de apresentação das referidas Atas, bem como da ratificação destas decisões pelo Conselho de Administração, infringe o art. 24 "b" e § único, do Estatuto Social da COHAB/SP.

4.9.2 - Composição da Diretoria

A diretoria da COHAB/SP é composta por um Diretor Presidente e até sete Diretores, dentre os quais um Diretor Vice-Presidente, conforme estabelecido no art. 23 do Estatuto Social da empresa.

Foram efetuadas as publicações das declarações de bens nos atos de posse e desligamento dos Diretores da empresa, em atendimento ao disposto no artigo 83, inciso V, da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

4.9.3 - Movimentação de Pessoal

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____





TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1287
Proc. Nº 1-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

O Quadro de Pessoal de Carreira não apresentou admissões tendo ocorrido 09 (nove) demissões de empregados.

Ocorreram 25 (vinte e cinco) admissões e 36 (trinta e seis) demissões para Cargos de Confiança no Quadro de Pessoal da empresa.

Verificou-se a consonância dos documentos exigidos, bem como dos procedimentos adotados pela Gerência de Recursos Humanos com o estabelecido pela legislação trabalhista.

A COHAB/SP admitiu 87 (oitenta e sete) e demitiu 79 (setenta e nove) estagiários, totalizando 102 (cento e dois), o que representa aproximadamente, 19% do Quadro de Pessoal da empresa.

A Lei Federal nº 11.788, de 25.09.08, que regulamenta estágio de estudantes, não estabelece limite para as contratações de estagiários de nível superior (art. 17, §4º), apenas restringe a duração dos contratos em 02 (dois) anos.

Entretanto, a 283ª Reunião do Conselho de Administração da COHAB/SP, de 18.01.1993, limitou em 80 (oitenta) o número de contratação de estagiários pela Diretoria da empresa, o que demonstra o descumprimento da determinação do Conselho de Administração da empresa, quanto ao limite de contratação de estagiários.

4.9.4 - Plano de Cargos e Salários

Em 25.10.2010, a 1391ª Reunião de Diretoria aprovou a implantação, a partir de 01.11.2010, do Plano de Cargos, Salários e Carreiras da COHAB/SP.

Folha nº 145 X do Proc.
Nº 37.06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.17

Para terem validade perante a Justiça do Trabalho, nos casos de solicitação de equiparação salarial, os Planos de Cargos, Salários e Carreiras devem ser homologados pelo Ministério do Trabalho e Emprego, conforme Súmula nº 6 do TST.

A Portaria MTE nº 02, de 25.05.2006, delegou a competência para homologar os Quadros de Carreira às Superintendências Regionais de Trabalho e Emprego.

Verificou-se, entretanto, a falta de homologação do PCSC da COHAB/SP, contrariando assim o Enunciado nº 6 do TST e a Portaria MTE nº 2, de 25.05.2006.

Importante destacar, quanto aos Cargos de Confiança, a falta de critérios estabelecidos para provimento nos cargos, bem como a inexistência de descrição das funções a serem desempenhadas.

4.9.5 - Pessoal Cedido pela COHAB/SP a Outros Órgãos

Em 31.12.12, constatamos que 05 (cinco) funcionários de carreira da COHAB/SP estavam prestando serviços em outros órgãos, de acordo com a legislação pertinente.

4.9.6 - Encaminhamento do Quadro de Pessoal

As alterações no Quadro de Pessoal devem ser encaminhadas até o 15º dia do mês subsequente, conforme as Resoluções nºs 04/90, 06/92, 02/93 e 04/93. Esse prazo foi descumprido em diversos meses.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1288
Proc. Nº 1.619/13-40

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Verificou-se, ainda, o descumprimento do §3º, art. 48 da Lei Orgânica do Município, que determina o envio do Quadro Geral de Pessoal ao TCMSP, semestralmente, no prazo de 30 dias. A empresa descumprir esse prazo para os meses de dezembro/11 (13/02/2012) e junho/12 (06/09/12).

Em atendimento ao artigo 121 da Lei Orgânica do Município, foi publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, de 02.02.12, a relação de cargos, salários e faixas de remuneração da COHAB/SP.

4.9.7 - Instrução Normativa Nº 01/94 – TCMSP

Nos trabalhos de auditoria, verificou-se a falta de apresentação anual das declarações de bens dos empregados da empresa, descumprindo as Leis Federais nºs 8.429/92 e 8.730/93, e a Instrução Normativa TCM 01/94.

4.10 – Empréstimos e Financiamentos

Em outubro/2010, a PMSP e a COHAB/SP, com interveniência da União, assinaram um Contrato de Confissão e Assunção de Dívidas no qual a PMSP, amparada pelas Leis Municipais nºs 11.494/94 e 14.517/07, assumiu a totalidade da dívida da COHAB/SP para com a União.

Em contrapartida, tais leis estabelecem que, concomitantemente à assunção das dívidas, a PMSP passa a ter os direitos creditórios sobre os ativos vinculados às mesmas, ou seja, os direitos referentes ao FCVS e os valores a receber dos mutuários nos contratos habitacionais ativos.

Folha nº 145 do Proc.
Nº 32.00 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 10.080-SGP.12

4.10.1 – Contratos Ativos

A posição da carteira de contratos ativos da COHAB/SP, em 31.12.2012, apresenta o total de 39.869 contratos ativos, sendo 35.642 vinculados à PMSP e 4.227 da COHAB/SP, dos quais 50,06% apresentam atraso.

De acordo com as informações fornecidas pela Gerência de Gestão de Crédito, os contratos com inadimplência da carteira COHAB-SP/PMSP apresentam, em média, 136 parcelas em atraso, totalizando 2.711.996 parcelas em atraso.

Verifica-se que o total de 4.524 ações judiciais em curso para rescisão contratual/reintegração de posse e o total de 47 reintegrações de imóveis efetivadas no exercício são insuficientes para a efetiva recuperação dos créditos da empresa, tendo em vista o montante de 19.960 contratos de mutuários inadimplentes.

4.10.2 – Contratos com Cobertura do FCVS

A carteira do FCVS exclusiva da COHAB/SP representa atualmente menos de 1,0% da carteira administrada pela empresa, uma vez que, aproximadamente, 99,0% estão vinculados à PMSP.

Em razão das divergências verificadas entre os valores de ressarcimento apurados pela Administradora do FCVS e pela COHAB/SP, desde o exercício de 2003, por determinação da Presidência da empresa à época, os contratos com uma diferença de até 10% a menor, entre o valor oferecido pela CEF e o valor previsto pela empresa, podem ser validados.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha(s) para informação / documento(s) rubricado(s) sob fl(s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1389
Proc. Nº 1-619/13-10
Joaquim Alves de Souza Neto
Aux. Apoio a Fiscalização

Posteriormente, em 28.10.2004, foi aprovada na 1.316ª Reunião de Diretoria e na 395ª Reunião do Conselho de Administração da empresa, a validação de diferenças a menor, superiores a 10%, para 7.000 contratos.

Em 22.02.2010, a 1380ª Reunião de Diretoria da empresa ratificou a adoção destes percentuais de aceite para casos posteriores.

Nos casos com divergências superiores a esses parâmetros, a empresa reconhece os seus valores como corretos, até que se promova análise conclusiva e a aceitação dos saldos apurados pela CEF, ou quando couber, apresenta recurso administrativo, contestando a evolução de saldo da Administradora do FCVS.

5- DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

As Determinações remanescentes não atendidas dos exercícios de 1998, 1999, 2000, 2001 e 2002 estão separadas por exercício, identificadas com nova ordem sequencial numérica, conservando no final de cada uma o item original do Acórdão.

5.1 - Determinações Relativas ao Exercício de 1998

1 - "Adotar procedimentos operacionais que possibilitem a composição do saldo da conta Recebimentos Imobiliários Discriminar (Item 7)".

A conta Recebimentos Imobiliários a Discriminar registra os valores recebidos por prestações pagas, para posterior identificação e baixa no saldo devedor dos mutuários.

Folha nº 146 do Proc.
Nº 37.00 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-5GP.12

Entretanto, os procedimentos de conciliação dos valores arrecadados não possibilitam a composição do saldo desta conta, assim os saldos remanescentes não identificados são apropriados às contas de Resultado.

Situação Atual: Não Atendida.

5.2. - Determinações Relativas ao Exercício de 1999

1 - "Iniciar, imediatamente, o processo de revisão dos saldos devedores e prestações dos mutuários, com base nos dados contratuais, obedecida à regulamentação pertinente (Item 1)".

Verificou-se que permanece ausente de uma rotina de revisão da evolução dos saldos devedores e das prestações dos mutuários, depurando-se os contratos somente quando ocorre algum evento motivador, como nos casos de liquidação antecipada, sinistro, entrega do termo de quitação e acordos de renegociação, ou na habilitação dos contratos no Sistema de Administração do FCVS.

Situação Atual: Não Atendida.

3 - "Elaborar Normas e Procedimentos com o objetivo de estabelecer um fluxo de documentos e informações envolvendo a Gerência de Patrimônio, a Contabilidade e a Técnica, informando todas as alterações ocorridas com os imóveis, tais como vendas, empreendimentos e lotes remanescentes de conjuntos habitacionais (Item 9)".

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1290
Proc. Nº 4.619/13-40

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

De acordo com a Diretoria Administrativa da COHAB/SP, esta Determinação foi atendida com a implantação do sistema informatizado SI - Sistema de Incorporações, que possui em seu conteúdo o controle de todas as áreas da Companhia.

Entretanto, o controle contábil dessas transações ainda não está disponível para a Gerência de Contabilidade.

Além disso, não foi apresentado o manual de procedimentos para utilização do programa.

Situação Atual: Não Atendida.

5.3 – Determinações Relativas ao Exercício de 2000

1 - "Adotar procedimentos internos que permitam que os registros contábeis do Ativo Permanente representem a realidade patrimonial da Empresa (Item 5)".

Permanece a constatação de diversas inconsistências quanto localização, responsabilização e identificação dos bens da empresa.

Além disso, não foi concluída pela empresa a análise sobre recuperação dos valores registrados no Ativo Imobilizado, objetivando ajustar os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada dos bens, e para cálculo da depreciação, infringindo o § 3º, do artigo 183 da Lei Federal nº 6.404/76.

Situação Atual: Não Atendida.

Folha nº 146 do Proc.
Nº 37.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

2 - “Efetuar inventário físico-patrimonial anual, encaminhando à Secretaria de Finanças – SF, conforme dispõe o artigo 43 do Decreto Municipal nº 40.219/2000, e, também, realizar os inventários amostrais com a finalidade de testar o controle interno (Item 6)”.

Apesar da utilização do Sistema de Controle de Bens “RM Bonum”, permanece a constatação de diversas inconsistências quanto à localização, responsabilização e identificação dos bens da empresa.

Diante do exposto, concluímos que esta determinação continua pendente.

Situação Atual: Não Atendida.

3 - “Unificar os procedimentos entre os Setores de Contas a Pagar e Contabilidade, permitindo o confronto mensal dos valores (Item 8)”.

A unificação de procedimentos entre os setores de Contas a Pagar e Contabilidade permanece pendente.

Conforme informação prestada pela empresa, a implantação de um sistema de informática com o objetivo de integrar os lançamentos contábeis com as provisões e baixas de pagamentos ocorrerá no decorrer de 2013.

Situação Atual: Não Atendida.

5.4 – Determinações Relativas ao Exercício de 2001

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1294
Proc. Nº 1.615/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Ass: Apoio à Fiscalização

1 - "apresentar um programa contendo medidas concretas e respectivos prazos para regularização em definitivo das impropriedades constatadas, bem como atenda à legislação quanto às infrações observadas nos autos;"

Questionado quanto ao cumprimento desta Determinação, Diretor-Presidente da COHAB/SP prestou informação na qual destacou:

- A abertura de Processos Internos com o objetivo de resolução das pendências pelos setores responsáveis;
- A implantação do Programa 1000 visando a recuperação de créditos e a redução da inadimplência;
- A transferência para a PMSP das dívidas da empresa junto CEF e a condição de empresa dependente da COHAB/SP;
- Ações administrativas visando a redução de gastos e melhoria do atendimento ao público.

E, concluiu:

"Salientamos por oportuno que esta Companhia prossegue com a busca da solução das pendências e o aperfeiçoamento de seus procedimentos, inclusive com base na análise realizada. Mas há situações que devem merecer outro tratamento ou reavaliação em face das alterações na legislação, por divergência de interpretação e também quando dependem de circunstâncias que estão além dos limites de atuação dos administradores desta COHAB/SP."

Folha nº 148 do Pr
Nº 32-00 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.886-SGP.12

Não obstante a manifestação da empresa, não ocorreu a efetiva apresentação de um programa com medidas concretas a serem tomadas, tampouco foram estabelecidos prazos para a regularização de cada item.

Situação Atual: Não Atendida.

Diante dessa Determinação, verificamos as providências tomadas quanto a:

a) "A escassez de recursos impossibilitou o investimento em novas unidades habitacionais, uma vez que as receitas operacionais auferidas em 2001 situaram-se aquém das expectativas (71,98% do orçamento aprovado) e o aporte de capital recebido foi utilizado para cobrir parte das despesas de Custeio e Serviço da Dívida".

b) "Apesar dos esforços realizados, a COHAB/SP não tem conseguido recuperar seus créditos, haja vista o elevado índice de inadimplência ainda existente, obrigando a empresa a utilizar os recursos liberados pela PMSP a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital para cobrir deficiências financeiras, deixando de aplicar esses recursos em novos investimentos".

Em 2012, a condição financeira da COHAB/SP permaneceu com insuficiência de recursos próprios para suportar a totalidade de suas obrigações.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

N^{o(s)} _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1292
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio a Fiscalização

Para equacionar esse fato, foi incluída no Orçamento Fiscal do Município, e recebeu aportes financeiros da PMSP a título de Subvenção Econômica, caracterizando a condição de empresa estatal dependente.

Assim, a Companhia deixou de fazer parte do Orçamento de Investimento das Empresas, conforme estabelecido no art. 4º, parágrafo único, da Portaria STN nº 589/01.

Dessa forma, a situação financeira da empresa permaneceu inalterada.

Situação Atual: Não Atendida.

c) “Falta de conciliação entre o relatório da Gerência de Administração Financeira e os saldos contábeis de 31.12.2001 relacionados com o Fluxo de Caixa (subitem 8.2.3-2)”.

Este item está sendo analisado em conjunto com o subitem 5.5.1.

Situação Atual: Não Atendida.

d) “Compensação indevida pela COHAB/SP de imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras do FMH (subitem 8.2.4-1)”.

Este item refere-se ao IRRF sobre aplicações financeiras provenientes de repasses de recursos do FMH para pagamento de mutirões e empreiteiras, sobre os quais a instituição financeira informou à Secretaria

Folha nº 1292 do Proc.
Nº 3206 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

da Receita Federal que pagou rendimentos sobre aplicações à COHAB/SP e reteve o respectivo IRRF.

Para a Receita Federal quem tem o direito de compensar o IRRF é a COHAB/SP, visto que o FMH não possui personalidade jurídica própria e independente.

Sendo assim, não obstante a regularização financeira destas compensações com o reembolso ao FMH pela COHAB/SP, a Auditoria ratificou o entendimento anteriormente alcançado, uma vez que este item está atrelado à discussão sobre a consolidação das contas do FMH no balanço da COHAB/SP.

Situação Atual: Não Atendida.

e) “Falta composição do saldo apurado em 31.12.2001, da conta Recebimentos Imobiliários a Discriminar (subitem 8.2.4-3)”.

Este item está sendo tratado no subitem 5.1.1.

Situação Atual: Não Atendida.

f) “Incorreções existentes na evolução dos saldos das contas ‘Prestações a Receber’, ‘Devedores por Vendas Compromissadas’ e ‘FCVS a Receber’, comprometendo 95,21% do Ativo Total da COHAB/SP (subitem 8.2.4-8)”.

Este item está sendo tratado no subitem 5.2.1.

Situação Atual: Não Atendida.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) ____ em ____ / ____ / ____ Ass. ____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
RZO 9001

Folha Nº 1293

Proc. Nº 1.615/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

g) "Falta de Plano de Cargos e Salários que registre os pré-requisitos necessários para o preenchimento dos cargos da Empresa (subitem 8.2.4-27)".

Verificou-se a falta de homologação do Plano de Cargos e Salários da empresa pela Superintendência Regional do Trabalho contrariando o Enunciado nº 6 do Tribunal Superior do Trabalho e a Portaria MTE nº 02, de 25.05.2006.

Sendo assim, permanece esta impropriedade.

Situação Atual: Não Atendida.

2 - "em seus demonstrativos patrimoniais, apenas os fatos contábeis pertencentes à COHAB/SP, para, dessa forma, serem adequadamente representados, sem afetação dos valores do Fundo Municipal de Habitação – FMH, que gerencia".

Não obstante a COHAB/SP ter segregado nos controles internos as transações do FMH com a elaboração de resultados demonstrativos separadamente, a publicação das Demonstrações Patrimoniais da empresa permanece apresentando dados consolidados, por uma questão jurídico/fiscal pendente.

Em 2012, o FMH foi inscrito no CNPJ como fundo público, entretanto suas contas não estão consolidadas no balanço do executivo, pois a Lei Municipal nº 11.632/94 vinculou as mesmas ao sistema contábil da COHAB/SP. Diante desse fato, o FMH é ao mesmo tempo um fundo público

Folha nº 150 do Proc.
Nº 32.06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.886-SGP.12

pois recebe recurso orçamentário, e privado em razão da utilização da personalidade jurídica da COHAB/SP.

Situação Atual: Não Atendida.

5.5 - Determinações Relativas ao Exercício de 2002

1 - “Organizar um programa, contendo medidas concretas, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, para regularização, em definitivo, das impropriedades constatadas, bem como para atender à legislação quanto às infringências observadas.”

Este item está sendo tratado juntamente com o subitem 5.4.1.

Situação Atual: Não Atendida.

Diante dessa Determinação, verificou-se as providências tomadas quanto a:

a) “Falta de conciliação mensal entre os relatórios das Gerências de Planejamento e Controle Financeiro (GPC), Administração Financeira (GAF) e os saldos contábeis, relacionados com o Fluxo de Caixa (item 4.1.1)”.

Conforme informação apresentada pela Diretoria Financeira da empresa, no decorrer do exercício de 2013, a Gerência de Informática implantará o “SGFA – Sistema de Gestão Financeira Administrativa” com o objetivo de integrar os lançamentos contábeis com as provisões e baixas de pagamentos.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1294
Proc. Nº 4.649/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

Sendo assim, a regularização desta impropriedade será objeto de verificação nas Contas de 2013.

Situação Atual: Não Atendida.

b) ***"Falta composição do saldo apurado em 31.12.2002, da conta 'Recebimentos Imobiliários a Discriminar' (item 5.1.1-b)".***

Este item está sendo tratado no subitem 5.1.1.

Situação Atual: Não Atendida.

d) ***"Falta de conciliação dos relatórios informatizados relacionados com os saldos contábeis de 31.12.2002, das contas de 'Movimentação de Seguros do SFH' (item 5.1.1-c)".***

Permanece a apuração de diferenças entre os valores das apólices e os seguros emitidos nas prestações dos mutuários, que mensalmente são lançadas para o resultado.

Conclui-se, assim, pela permanência desta impropriedade.

Situação Atual: Não Atendida.

e) ***"Incorreções existentes na evolução dos saldos das contas 'Prestações a Receber', 'Devedores por Vendas Compromissadas' e 'FCVS a Receber', comprometendo 88,60% do Ativo Total da empresa (item 5.1.2-a/b/c/d)".***

Este item está sendo tratado no subitem 5.2.1. 152 X

Situação Atual: Não Atendida.

Folha nº 152 do Proc.
Nº 32.00 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101086-SGP.12

f) "O cálculo da depreciação está sendo realizado indevidamente pelo grupo de contas, sem levar em consideração a data de utilização de cada bem, com reflexos na Demonstração de Resultado do Exercício (item 5.1.3-b)".

Este item está sendo tratado em conjunto com o subitem 5.3.1.

Situação Atual: Não Atendida.

g) "Falta de inventário adequado e procedimentos normatizados que regulem o registro e identificação dos bens patrimoniais da empresa (item 5.1.3-c)".

Este item está sendo tratado em conjunto com o subitem 5.3.2.

Situação Atual: Não Atendida.

h) "Existência de retenções contratuais antigas, sem lastros em cadernetas de poupança e levantamentos confirmando os direitos das empreiteiras quantos aos valores retidos (item 5.1.4-b)".

Conforme esclarecimento prestado pela Diretoria Financeira, continua pendente a análise da situação das cauções e retenções contratuais antigas para solução deste item.

Desta forma, permanece esta impropriedade.

Situação Atual: Não Atendida.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 4295
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

i) "Divergências entre os saldos contábeis e os relatórios informatizados, impossibilitando a comprovação da regularidade dos seguros habitacionais pagos à Seguradora (item 5.1.4-d)".

Este item está sendo tratado no subitem 5.5.1.

Situação Atual: Não Atendida.

j) "Existência de valores a repassar à SEHAB referentes à arrecadação das prestações dos permissionários de uso dos projetos Cingapura e PROCAV (item 5.1.4-e)".

Verificou-se nos registros contábeis que permanecem pendentes de repasse R\$ 1.774.635,75, referentes ao exercício de 1999.

Situação Atual: Não Atendida.

k) "Falta de providências para reposição dos valores pertencentes à SEHAB, os quais foram indevidamente penhorados pela justiça em contas vinculadas COHAB/SP-SEHAB".

Este item está sendo tratado em conjunto com o subitem 5.5.1.

Situação Atual: Não Atendida.

l) "Os critérios existentes para as promoções/méritos mostraram-se insatisfatórios, embora a empresa esteja revisando os procedimentos que regulamentam essas progressões".

O Plano de Cargos, Salários e Carreira implantado em 01.11.2010, que contém os critérios de promoção adotados pela empresa

Folha nº 153 do Proc.
Nº 3206 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 100.086-SP-12

não foi homologado pela Superintendência Regional do Trabalho, condição para sua validade de acordo com o Enunciado nº 6 do TST, conforme verificado na Ordem de Serviço nº 2012.04056.1, TC nº 72.001.845.12-39.

Esse assunto está sendo tratado em conjunto com o subitem 5.4.1.

Situação Atual: Não Atendida.

2 – “Apresentar, em seus demonstrativos patrimoniais, apenas os fatos contábeis pertencentes à Cohab/SP, de forma que eles sejam adequadamente representados, sem afetar os valores do Fundo Municipal de Habitação – FMH que gerencia”.

Este item está sendo analisado em conjunto com o subitem 5.4.2.

Situação Atual: Não Atendida.

5.6 – Resumo da Situação Atual das Determinações

Das determinações e impropriedades dos exercícios de 1998 a 2002, 28 (vinte e oito) permanecem como não atendidas, conforme segue:

Acórdão de 1998: 5.1.1.

Acórdão de 1999: 5.2.1 e 5.2.3.

Acórdão de 2000: 5.3.1, 5.3.2 e 5.3.3.

Acórdão de 2001: 5.4.1, 5.4.1-a, 5.4.1-b, 5.4.1-c, 5.4.1-d, 5.4.1-e, 5.4.1-f, 5.4.1-g e 5.4.2.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1296
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Acórdão de 2002: 5.5.1, 5.5.1-a, 5.5.1-b, 5.5.1-d, 5.5.1-e, 5.5.1-f, 5.5.1-g, 5.5.1-h, 5.5.1-i, 5.5.1-j, 5.5.1-k, 5.5.1-l e 5.5.2.

FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – FMH

EXERCÍCIO 2012

TC 72.001.619.13-10

1 - INTRODUÇÃO

O FMH foi criado pela Lei Municipal nº 11.632, de 22 de julho de 1994, com alterações promovidas pelas Leis nºs 13.425/02, 13.509/03 e 13.741/04. A COHAB/SP operacionaliza o FMH, conforme o artigo 11 da Lei nº 11.632/94, sob a supervisão do CMH, instituído no artigo 1º da Lei nº 13.425/02, tendo, dentre outras atribuições, a de estabelecer as diretrizes e os programas de alocação dos recursos do Fundo, de acordo com os critérios definidos na lei, em consonância com a política definida.

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

2 - PRESTAÇÃO DE CONTAS

As contas do FMH relativas ao exercício de 2012 foram encaminhadas tempestivamente a esta Corte, conforme estabelecido no artigo 74 do Regimento Interno deste Tribunal.

Folha nº 153 do Proc.
Nº 32.00 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.085 SGP.12

A empresa AUDIMEC Auditores Independentes S/S apresentou as conclusões dos exames das Demonstrações Contábeis do FMH.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB/SP ('Companhia') as quais inclui o FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – FMH, em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações, os seus fluxos de caixa e os valores adicionados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (...)."

A COHAB/SP publicou suas Demonstrações Financeiras consolidadas com os valores do FMH, relativas ao exercício de 2012, no Diário Oficial Empresarial e no Jornal Diário de São Paulo, em 23.04.2013.

2.3 - Aprovação das Prestações de Contas

As contas do FMH consolidadas com os valores da COHAB/SP, relativas ao exercício de 2012, não foram examinadas nem aprovadas na Assembleia Geral Ordinária do dia 30.04.2012, desatendendo ao disposto no artigo 132, inciso I, da Lei Federal nº 6.404/76.

Por outro lado, verifica-se que o CMH não aprovou as contas relacionadas ao FMH, desatendendo ao disposto no artigo 4º, incisos III e VII, da Lei nº 13.425/02 e artigo 3º, inciso III, da Resolução CMH nº 01/2003.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1297
Proc. Nº 4.613/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Constata-se, ainda, que houve atraso na prestação de contas do FMH, relativa ao período de janeiro a dezembro de 2012, desatendendo ao previsto no item I-1 do Anexo I da Resolução CMH nº 30/2007.

3 - GESTÃO FINANCEIRA

3.1 - Fluxo de Caixa Financeiro

O FMH possui contas correntes próprias para cada programa habitacional e, em alguns casos, contas correntes por projeto.

A movimentação financeira das contas correntes do FMH apresentou entradas de R\$ 95.478.229,08 e saídas de R\$ 103.191.972,36, resultando em um déficit financeiro de R\$ 7.713.743,28, coberto pelo saldo das disponibilidades existentes.

3.1.1 - Entradas e Saídas do Fluxo de Caixa Financeiro Consolidado

Entradas

No grupo "Liberações do Tesouro Municipal", totalizando R\$ 28.898.432,02, destacam-se R\$ 26.369.351,93, em "Liberações para Auxílios e Serviços a Pessoas Físicas", dos Programas de Parcerias Sociais e Bolsa Aluguel, e R\$ 1.850.000,00, em "Liberações para Aquisição de Áreas, de Ativos / Desapropriação".

No grupo "Retornos dos Empreendimentos", totalizando R\$ 10.994.275,97, destacam-se as entradas mais representativas:

Folha nº 1558 do Proc.
No 3728 de 2017
Mário Sérgio Horta
RE 101.086-SGP.12

- “Amortizações Extraordinárias”, no valor de R\$ 3.877.253,56, referentes às quitações antecipadas de saldo devedor dos empreendimentos comercializados, em razão de indenizações de sinistros, utilização do FGTS ou recursos próprios dos mutuários.

- “Unidades Permissionadas”, no valor de R\$ 3.499.844,47, referentes aos recebimentos de prestações dos empreendimentos locados mediante permissões de uso.

No grupo “Outras Entradas”, totalizando R\$ 8.783.365,44, destacam-se as entradas mais representativas:

- “Alienação – PSH e Outros”, no valor de R\$ 4.657.063,40, referente aos recebimentos de prestações dos empreendimentos comercializados, mediante o Programa de Subsídio Habitacional e outros.

- “Devoluções de Glosas e Outras”, no valor de R\$ 3.355.540,83. Desse montante, R\$ 2.522.371,05 (75,17%) referem-se ao resgate parcial do depósito judicial relativo à indenização do empreendimento Hotel São João, e a reposição financeira pela COHAB/SP de bloqueios judiciais efetuados em 2005, 2009, 2010 e 2011 nas contas do FMH, porém, de sua responsabilidade, além de venda de unidade habitacional e recebimento de outras pendências.

Saídas

As aplicações relativas ao grupo “Repasses à COHAB/SP-FMH” totalizaram R\$ 35.958.846,57, sendo as despesas mais representativas:

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1298
Proc. Nº 1.619/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

• “Repasse para Auxílios e Serviços para Pessoas Físicas”, no total de R\$ 27.120.783,00. Refere-se ao pagamento de aluguéis dos Programas Parceria Social e Bolsa Aluguel.

• “Repasse para Obras e Projetos Vinculados”, apresentando um saldo de R\$ 6.479.479,07. Desse valor, R\$ 3.618.650,88 (55,85% referem-se às aplicações relativas aos serviços de engenharia consultiva prestados pela Geris Engenharia e Serviços Ltda., visando o gerenciamento e assessoria na implantação de empreendimentos habitacionais vinculados ao FMH, e nas ações relacionadas ao plano estratégico.

• “Repasse para Outros Serviços de Terceiros - Pessoas Jurídicas”, totalizando R\$ 2.160.962,86. Desse montante, destacam-se as “Despesas com Contas de Água, Luz e Gás” e as “Despesas com Cartórios e Custas Judiciais”, no montante de R\$ 1.966.492,14.

Na análise desse grupo, verificou-se o pagamento de despesa de taquigrafia e transcrições de gravações relativas às reuniões no âmbito do Conselho Municipal de Habitação, no valor de R\$ 3.410,00, em desacordo com o definido no artigo 14 da Lei Municipal nº 13.425/02.

Ressalte-se, ainda, que a Secretária Adjunta da Habitação autorizou, em abril de 2012, a abertura de procedimento licitatório, pela COHAB/SP, para a contratação de empresa especializada para a prestação desses serviços, que resultou na formalização do Contrato nº 84/12.

A autorização de despesas do FMH pela Secretária Adjunta da Habitação invade a competência do Conselho Municipal de Habitação, conforme estabelece o artigo 4º, inciso I, da Lei Municipal nº 13.425/02.

Folha nº 156 do Proc.
No 37.06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101/2017 SGT 12

A remuneração paga pelo FMH à COHAB/SP, seu agente operador, totalizou R\$ 5.429.533,90.

As aplicações relativas ao grupo "Outras Saídas" totalizaram R\$ 15.001.436,24, merecendo destaque o que se segue:

- "Outras Despesas", no valor de R\$ 7.579.143,90. Desse montante, R\$ 5.433.100,78 (71,68%) referem-se ao pagamento à COHAB/SP de obrigações referentes aos exercícios de 2005 a 2012, e ao valor transferido da conta "5759-2 Arrecadação", relativo às prestações recebidas dos empreendimentos comercializados, para a conta "5741-X - Retorno/Remuneração", destinados, principalmente, ao pagamento de remuneração à COHAB/SP.

- "Devoluções", no valor de R\$ 2.424.225,39, referentes ao Termo de Rescisão do Compromisso de Venda e Compra celebrado entre Walter Godoy, a Empresa SOPAEL – Sociedade Paoliello de Empreendimentos S/C Ltda., a COHAB/SP, e o extinto FUNAPS, decorrente da Operação Interligada.

- "Tributos Diversos", no valor de R\$ 1.802.585,20, referentes aos pagamentos da COFINS, do PASEP, do Imposto de Renda Retido na Fonte sobre operação financeira, e de tributos sobre notas fiscais.

3.1.2 - Disponibilidades Financeiras

A disponibilidade permaneceu alta, tendo fechado o exercício de 2012 em R\$ 22.940.727,86, em desacordo com a definição contida no artigo 10 da Lei nº 11.632/94.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) ____ em ____ / ____ / ____ Ass. ____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
180 9801

Folha Nº 1299
Proc. Nº 1.619/13-10

JOSQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

3.2 - Evolução do Fluxo de Caixa

O fluxo de caixa demonstra que o FMH consegue arcar com os seus compromissos, pois, mesmo nos meses em que as saídas superaram as entradas de recursos, essas foram suportadas pelo elevado saldo financeiro existente.

3.3 - Conciliação Bancária

Foram efetuados exames para verificação da regularidade das conciliações bancárias, constatando-se uma diferença de R\$ 1.087.614,71 entre os saldos de R\$ 22.940.727,86, apresentados nos diversos fluxos de caixa do FMH, e o de R\$ 24.028.342,57, consignados nos extratos bancários correspondentes.

3.4 - Orçamento do FMH

Demonstrativo de Fontes e Usos

		Em R\$	
FONTES E USOS	ORÇADO	REALIZADO	%
FONTES			
Receitas - Orçamento 2012	58.146.930,00	45.135.545,41	77,62
Parceria Social e Bolsa Aluguel	0,00	25.357.904,00	-
Transferências de Convênios	39.595.704,00	0,00	-
Receitas Diversas - Recursos Habitacionais	11.656.391,00	4.019.938,87	34,49
Amortizações Extraordinárias	2.691.349,00	3.877.253,58	144,06
Outorga Onerosa - Lei nº 13.558/03	4.171.329,00	0,00	-
Outorga Onerosa - Lei nº 11.522/94	27.141,00	0,00	-
Indenizações - Unidade Habitacional FMH	5.016,00	0,00	-
Receitas de Aplicações Financeiras - Recursos Próprios	0,00	2.163.328,79	-
Unidades Permissionadas / locação social / PSH / juros e multas	0,00	4.787.268,03	-
Indenizações Por Sinistro	0,00	803.550,12	-
Devoluções de glosas e Outras	0,00	3.355.540,83	-
Retenções / Resgates de Cauções	0,00	770.761,21	-
Outras Receitas	0,00	3.540.528,02	-
Reembolso de Aquisição de Áreas	0,00	1.850.000,00	-
Receitas vinculadas/Repasse Financeiro	0,00	679.080,09	-
Restos a Pagar - Auxílios Financeiros a Pessoa Física	0,00	1.011.447,93	-
Deficit	10.211.628,00	7.713.743,28	75,54
Total de Fontes	68.358.558,00	56.386.816,71	82,49
USOS			
Investimentos	68.358.558,00	43.219.321,03	63,22
PAAH / Aquisição de Imóveis e Obrigações Tributárias	9.090.193,50	0,00	-

Folha nº 15 do Proc.
Nº 32.00 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF: 224.086-50-17

PAAH / Obras e Instalações	10.050.580,89	1.204.828,44	11,99
PAAH / Outros Serviços de Terceiros / Pessoa Jurídica	9.136.471,60	5.371.746,70	58,79
PAAH / Outros Auxílios Financeiros a Pessoa Física	27.584.904,00	27.260.240,04	98,82
PAAH / Indenizações e restituições	2.425.189,39	2.424.225,39	99,96
PAAH / Despesas de Exercícios Anteriores	663.106,99	579.445,25	87,38
PAAH / Material de Consumo	50.000,00	37.160,07	74,32
PAAH / Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física	21.770,00	21.770,00	100,00
Administração da Carteira Imobiliária	5.927.606,00	5.641.090,87	95,17
Ação Centro BID / Moradia na Área Central	2.366.245,00	637.444,27	26,94
Regularização Fundiária / Obras - Jardim Miriam	701.783,63	39.870,00	5,68
Mutirões / Aquisição de Áreas / Ação Centro BIB	338.207,00	0,00	-
Assistência Social – Atendimento Habitacional	2.500,00	1.500,00	60,00
Custeio	0,00	11.658.100,85	-
Tributos Diversos	0,00	1.802.585,20	-
Vigilância/Segurança em Conjuntos Habitacionais	0,00	1.593.851,58	-
Subsídios sobre Prestações Mensais dos Mutuários	0,00	1.266.760,62	-
Desconto para Mutuário e Permissionários	0,00	198.254,72	-
Bloqueios judiciais nas Contas Correntes	0,00	86.865,31	-
Despesas Bancárias	0,00	49.749,52	-
Outras Despesas	0,00	6.660.033,90	-
Restos a Pagar – Orçamento 2011	0,00	1.512.394,83	-
Total de Ueas	68.358.558,00	56.388.616,71	82,49

Fonte: Demonstrativos do Sistema SOF e da Gerência de Administração Financeira.

FONTES

a) A Lei Municipal nº 15.520, de 05 de janeiro de 2012, que estimou a receita e fixou a despesa do Município de São Paulo para o exercício de 2012, estipulou o orçamento do FMH, inicialmente, em R\$ 68.436.558,00. Após ajustes, o orçamento atualizado do FMH totalizou R\$ 68.358.558,00.

USOS

b) A utilização de recursos nos investimentos realizados e no custeio operacional do FMH equivaleu a 82,49% do valor previsto no Orçamento Municipal.

Verificou-se a fragilidade nos controles internos, em razão da falta de inclusão no Orçamento Municipal de todas as receitas e despesas

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) ____ em ____ / ____ / ____ Ass. ____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1300
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

relativas à operação do FMH, bem como a falta de conciliação do montante relativo a todas as receitas e despesas realizadas.

3.5 - Tempestividade e Cronologia dos Pagamentos Efetuados

Verificou-se que nos documentos: "Requisição de Pagamento" e "Relação de Pagamentos Efetuados", não constam as datas de vencimentos das dívidas, conforme previsto em contratos ou documentos de pagamentos, prejudicando a verificação da tempestividade dos pagamentos efetuados e demonstrando a fragilidade nos controles internos.

4 - GESTÃO PATRIMONIAL

4.1 - Consolidação dos Valores do FMH no Balanço da COHAB/SP

A partir do exercício de 2006 houve a segregação dos relatórios contábeis da COHAB/SP e do FMH, visando refletir os registros individualizados das operações de cada entidade.

4.2 - Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

A Empresa apresentou Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis relativas ao exercício findo em 31.12.2012 em relação à apresentação da demonstração do resultado do exercício.

4.3 - Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial

Ativo	2012	2011
-------	------	------

Folha nº 153 do Proc. Nº 1.619/13-10
Mário Sérgio Horta
RF. 101.036-SGP.12

Em R\$

Circulante	37.433.708,88	48.211.292,03
Caixa	59,28	71,29
Bancos Conta Movimento	419.859,59	3.416.962,53
Aplicações Financeiras	24.141.388,34	28.746.193,85
Prestações a Receber – Mutuários	5.359.477,63	3.824.331,46
Contas a Receber	4.505.307,79	9.876.783,65
Outras Contas a Receber	3.007.616,25	2.346.949,25
Não Circulante	546.811.035,48	443.742.016,32
Realizável a Longo Prazo	546.809.012,55	443.739.445,35
Prestações a Receber – Mutuários	76.975.336,86	65.230.983,74
Bens Imóveis Destinados para Comercialização	218.715.852,50	149.609.038,96
Projetos em Fase de Desenvolvimento	198.171.536,82	177.312.353,25
Terrenos Destinados a Edificação ou Urbanização	52.901.708,31	51.546.047,44
Outras Contas a Receber	44.578,06	41.041,96
Imobilizado	2.022,93	2.570,97
Imobilizado	2.022,93	2.570,97
Total do Ativo	584.244.744,36	491.953.308,35
Passivo	2012	2011
Circulante	60.390.902,06	56.012.468,89
Fornecedores e Empreiteiras	628.977,62	1.231.523,56
Impostos e Contribuições Sociais	137.248,54	114.787,74
Recebimentos para Amortização de Dívida	29.157.080,95	20.191.274,27
Seguros a Pagar	92.532,10	71.357,84
Outras Contas a Pagar	14.077.028,49	11.740.800,55
Valores Recebidos	16.298.034,36	22.662.724,93
Não Circulante	861.839,02	1.171.214,63
Impostos Diferidos	487.634,02	789.336,87
Outras Contas a Pagar	374.205,00	381.877,76
Patrimônio Líquido	522.992.003,28	434.769.624,83
Lei Municipal nº 11.632/94 – FMH	600.136.927,21	510.638.353,68
Reserva de Reavaliação	19.849.293,13	19.849.293,13
Prejuízos Acumulados	(96.994.217,06)	(95.718.021,98)
Total do Passivo	584.244.744,36	491.953.308,35

Fonte: Demonstrativos fornecidos pela Gerência de Contabilidade.

O Balanço Patrimonial foi elaborado de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76 e alterações, observadas as exigências contidas na Resolução CFC nº 1.185/09 e alterações.

4.4 - Ativo

4.4.1 - Ativo Circulante

Em 31.12.2012, este grupo de contas apresentou o saldo de R\$ 37.433.708,88, correspondendo a 6,41% do Ativo Total (R\$ 584.244.744,36).

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) ____ em ____ / ____ / ____ Ass. ____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1301
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Os grupos de contas "Bancos Conta Movimento" e "Aplicações Financeiras" apresentavam os saldos de R\$ 419.859,59 e R\$ 24.141.388,34 respectivamente.

O saldo do grupo de contas "Aplicações Financeiras" corresponde a 64,49% do Ativo Circulante (R\$ 37.433.708,88).

Dos controles relacionados aos grupos de contas "Bancos Conta Movimento" e "Aplicações Financeiras", destaca-se que os registros contábeis foram devidamente conciliados com os extratos bancários.

Por outro lado, na comparação entre o Fluxo de Caixa Financeiro, no total de R\$ 22.940.727,86 e o saldo contábil do Disponível, no montante de R\$ 24.561.307,21, resultou na diferença de R\$ 1.620.579,35.

A conta "Prestações a Receber", constituída pela carteira de clientes do FMH, apresentou o saldo de R\$ 5.359.477,63, que corresponde 14,32% do total do Ativo Circulante (R\$ 37.433.708,88).

O grupo Contas a Receber apresentou, em 31.12.2012, o saldo de R\$ 4.505.307,79 e representava 12,04% do Ativo Circulante.

Do total de R\$ 4.453.348,36 registrados no subgrupo de contas "Valores do FMH – Responsabilidade COHAB", verificou-se divergências demonstram a falta de conciliação entre os dados das Gerências de Contabilidade e de Planejamento e Controle Financeiro da COHAB/SP-FMH e caracteriza a fragilidade nos controles internos, o que compromete a confiabilidade dos valores apresentados no Balanço Patrimonial.

Folha nº 158 do Proc.
Nº 37.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

Verificou-se, ainda, a existência de atraso no repasse, pela COHAB/SP, dos valores do retorno de comercialização, desatendendo ao disposto no item I da Resolução CMH nº 21/2006.

Em 31.12.2012, o grupo Outras Contas a Receber apresentou o saldo de R\$ 3.007.616,25, revelando que persistem as pendências de regularização de empreendimentos habitacionais, em desacordo com os itens 2.3 e 2.4 da cláusula segunda, do Convênio 169/06.

4.4.2 - Ativo Não Circulante

Ativo Realizável a Longo Prazo

O Ativo Realizável a Longo Prazo do FMH, totalizando R\$ 546.809.012,55, corresponde a 93,59% do Ativo Total (R\$ 584.244.744,36).

Prestações a Receber - Mutuários

O grupo de contas "Prestações a Receber – Mutuários", com o saldo de R\$ 76.975.336,86, representa 14,08% do Ativo Realizável a Longo Prazo (R\$ 546.809.012,55).

Verificou-se que os valores a receber relativos ao empreendimento denominado "Empresa 60" não estão inclusos no programa para cálculo referente à apuração do valor presente da carteira imobiliária do FMH, estando em desacordo com o artigo 183, inciso VIII, da Lei nº 11.638/07.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1302
Proc. Nº 1.619/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Ass. Apoio à Fiscalização

O grupo Bens Imóveis Destinados para Comercialização apresentou, em 31.12.2012, o saldo de R\$ 218.715.852,50, correspondendo a 40% do total do Ativo Realizável a Longo Prazo (R\$ 546.809.012,55).

Dos controles relacionados ao grupo de contas "Bens Imóveis Destinados para Comercialização", destaca-se que:

Das 946 unidades habitacionais que compõem os empreendimentos "Nova Jaguaré", "Haia do Carrão", "Parque Continental" e "Baronesa Porto Carrero", 650 foram comercializados pela COHAB/SP-FMH e 296 restaram pendentes da formalização dos contratos de compra e venda com os mutuários, as quais compõem o saldo da conta "Bens Imóveis Destinados para Comercialização".

Por outro lado, verifica-se que as 296 unidades habitacionais mencionadas foram comercializadas pela SEHAB, mediante termos de permissão de uso, sendo que a COHAB/SP efetua o gerenciamento dos créditos/cobrança decorrentes das permissões dos empreendimentos mencionados, e, posteriormente, repassa os valores recebidos à SEHAB, que, no exercício de 2012, totalizou R\$ 884.510,45.

Tal procedimento está em desacordo com o estabelecido nos artigos 3º e 11 da Lei Municipal nº 11.632/94, e artigo 2º da Lei Municipal nº 13.243/01, onde é atribuída à COHAB/SP a incumbência de órgão operador do FMH, e à SEHAB a de órgão central e superior da política municipal de habitação. Estabelece, ainda, a Lei Municipal nº 13.243/01 a obrigatoriedade da COHAB/SP comercializar os imóveis transferidos, e decide que a receita

Folha nº 1302 do Proc.
No 32.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

de comercialização ficará vinculada ao FMH, para integrar os recursos destinados aos programas habitacionais.

Em 31.12.2012, o grupo de contas "Projetos em Fase de Desenvolvimento" apresentava o saldo de R\$ 198.171.536,82, correspondendo a 36,24% do total do Ativo Realizável a Longo Prazo (R\$ 546.809.012,55).

O grupo de contas "Terrenos Destinados a Edificação ou Urbanização" apresentou, em 31.12.2012, o saldo de R\$ 52.901.708,31, correspondendo a 9,67% do total do Ativo Realizável a Longo Prazo (R\$ 546.809.012,55).

4.5 - Passivo

4.5.1- Passivo Circulante

O Passivo Circulante apresentou o saldo de R\$ 60.390.902,06, correspondente a 10,34% do Passivo Total (R\$ 584.244.744,36).

A conta "Valores Recebidos" registra os recursos orçamentários recebidos para aplicação em investimentos habitacionais, cujo saldo, em 31.12.2012, totalizou R\$ 16.298.034,36, correspondendo a 26,99% do total do Passivo Circulante (R\$ 60.390.902,06).

Verificou-se uma diferença de R\$ 2.264.997,15 entre os R\$ 33.693.849,42 apurados pela Gerência de Planejamento e Controle Financeiro, e o valor de R\$ 35.958.846,57 consignados no "Fluxo de Caixa Consolidado – Resolução CMH nº 30", elaborado pela Gerência de Administração Financeira.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1303
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio a Fiscalização

O grupo Outras Contas a Pagar apresentou, em 31.12.2012, o saldo de R\$ 14.077.028,49, correspondendo a 23,31% do total do Passivo Circulante (R\$ 60.390.902,06).

O subgrupo Créditos a Repassar apresentou, em 31.12.2012, o saldo de R\$ 4.532.903,37, composto pelas contas "Condomínio – Empresas" (R\$ 564.608,97) e "Locação Social – Taxa de Manutenção" (R\$ 3.968.294,40), correspondente aos valores recebidos de locatários dos empreendimentos Parque do Gato, Olarias, Vila dos Idosos, Asdrúbal de Nascimento e Senador Feijó, e destinado ao pagamento de despesas com condomínio e manutenção dos empreendimentos.

Verificou-se que as despesas com condomínios superaram as entradas em R\$ 1.034.568,05, cujo deficit foi coberto pelos recursos destinados à manutenção dos empreendimentos, no montante de R\$ 800.394,78, e pelos recursos do FMH, no valor de R\$ 234.173,27, registrado em 31.12.2012, no grupo "Outras Contas a Receber", do Ativo Circulante, desatendendo ao disposto no item 4 do capítulo X do anexo único da Resolução nº 23/2002 do CFMH, acrescido pela Resolução nº 33/2008 do CMH.

O subgrupo Valores da COHAB – Responsabilidade FMH apresentou, em 31.12.2012, o saldo de R\$ 8.094.758,69, sendo constatado que se segue:

A conta "Remuneração da COHAB" apresentou o saldo de R\$ 7.908.189,71, correspondente às provisões das remunerações devidas ao agente operador do FMH, do período de janeiro a dezembro de 2012.

Folha nº 161 do Proc.
Nº 3206 de 2012
Mário Sérgio Horta
RF. 10.086-SGP.12

Verificou-se atraso no pagamento dessa remuneração à COHAB/SP, desatendendo o item V da Resolução nº 20/2006 do CMH.

Na conta "Valores a Pagar COHAB", no total de R\$ 186.568,98, constata-se a pendência de regularização de obrigações de responsabilidade do FMH paga pela COHAB/SP, relativas aos exercícios de 2006, 2007 e 2012.

No decorrer de 2012, os saldos existentes nos subgrupos Valores Credores Transitórios / Valores de Prestações Recebidas a Discriminar / Recebimento Imobiliário a Discriminar foram confrontados com a relação dos saldos acumulados de valores a discriminar, informados mediante "Comunicação Interna" (CI) da Gerência de Administração Financeira. Com esses dados, a Contabilidade realiza a baixa e reclassificação para as contas de resultado, sem a devida composição dos saldos. Restou, em 31.12.2012, o saldo de R\$ 35.592,28 (R\$ 33.326,29 + R\$ 2.265,99), relativos às prestações rejeitadas e não identificadas, e outros valores transitórios.

Esse procedimento demonstra a fragilidade nos controles internos e a falta de conciliação.

O grupo Fornecedores e Empreiteiras apresentava, em 31.12.2012, o saldo de R\$ 628.977,62, merecendo destaque o que se segue:

Pendência de R\$ 106.793,02 a pagar à empresa Jericó Vigilância e Segurança S/C Ltda., em razão de duas ações cautelares movidas pelos empregados da Jericó e pelo Sindicato dos Empregados em

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1304
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Ass. Apoio à Fiscalização

Empresa de Vigilância, Segurança e Similares de São Paulo, tendo em vista os serviços prestados nos postos da empresa COHAB/SP.

Pendência de R\$ 3.910,00, correspondente aos serviços de taquigrafia e transcrições de gravações relativas às reuniões no âmbito do CMH, estando em desacordo com o definido nos artigos 4º, inciso I, e 14 da Lei Municipal nº 13.425/02.

O grupo "Impostos e Contribuições Sociais", em 31.12.2012 apresentou o saldo de R\$ 137.248,54.

No período de 22.02.2008 a 18.12.2009, a COHAB/SP esteve sob fiscalização da Receita Federal, resultando em Autos de Infração nos valores de R\$ 1.627.891,64 (PIS/PASEP) e R\$ 11.474.718,86 (COFINS) referentes ao exercício de 2003. A empresa recorreu dessas autuações. O processo encontra-se pendente de julgamento.

4.5.2 - Passivo Não Circulante

O "Passivo Não Circulante" registra as obrigações conhecidas e os encargos estimados, com prazos de vencimento posteriores ao término do exercício seguinte. Em 31.12.2012, esse grupo de contas totalizava R\$ 861.839,02.

4.5.3 - Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido, em 31.12.2012, apresentou o saldo de R\$ 522.992.003,28.

162 X
Folha nº 164 do Proc.
Nº 3206 de 2012
Mário Sérgio Horta
RF. 101.006-SGP.12

Do total de R\$ 600.136.927,21 registrados nessa conta, verificou-se que R\$ 510.638.353,68 referem-se aos recursos recebidos da PMSP, até 31.12.2007 e R\$ 89.498.573,53 referem-se às transferências de terreno e empreendimentos de propriedade da PMSP e do extinto FUNAPS para o FMH, e de adição de empreendimento, cujo custo/indenização foi pago mediante recurso orçamentário.

A conta "Reserva de Reavaliação" não apresentou movimentação no exercício de 2012, permanecendo o saldo existente, em 31.12.2007, de R\$ 19.849.293,13.

Em 31.12.2011, a conta "Prejuízos Acumulados" totalizava R\$ 95.718.021,98. Acrescida dos ajustes de exercícios anteriores de projeto em fase de desenvolvimento, de R\$ 417.883,12, e ao prejuízo apurado no exercício, de R\$ 1.694.078,20, totalizou, em 31.12.2012, o valor de R\$ 96.994.217,06.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Descrição	Reservas de Reavaliação	Prejuízos Acumulados	Lei Municipal nº 11.632/94	Total
Saldo em 31.12.2010	19.849.293,13	(158.217.894,68)	510.638.353,68	374.274.752,26
Lucro do Exercício	-	60.493.842,57	-	60.493.842,57
Saldo em 31.12.2011	19.849.293,13	(95.718.021,98)	510.638.353,68	434.769.624,83
Ajustes de períodos Anteriores	-	417.883,12	-	417.883,12
Aplicações em Investimentos	-	-	89.498.573,53	89.498.573,53
Prejuízo do Exercício	-	(1.694.078,20)	-	(1.694.078,20)
Saldo em 31.12.2012	19.849.293,13	(96.994.217,06)	600.136.927,21	522.882.003,28

Fonte: Demonstrações Contábeis – FMH/12.

A presente demonstração foi elaborada de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76 e alterações, observadas as exigências contidas na Resolução CFC nº 1.185/09 e alterações.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1305
Proc. Nº 1.619/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

4.6 - Demonstração do Resultado do Exercício – DRE

A Demonstração do Resultado, relativa ao exercício de 2012 foi elaborada em conformidade com a Lei nº 6.404/76 e alterações observadas as exigências contidas na Resolução CFC nº 1.185/09 alterações, resultando em um prejuízo de R\$ 1.694.078,20.

Demonstração do Resultado do Exercício

Composição	2012	2011
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	3.326.704,42	2.512.821,29
De Produção	-	159,70
De Comercialização	735.401,42	163.264,42
Na Gestão de Crédito	2.591.303,00	2.349.397,17
CUSTO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(46.376.579,79)	(27.897.794,42)
De Produção	(3.853.709,32)	(2.290.387,62)
De Comercialização	(1.209.664,35)	(8.482,94)
Na Gestão de Crédito	(41.313.206,12)	(25.598.923,86)
PREJUÍZO (LUCRO) OPERACIONAL BRUTO	(43.049.875,37)	(25.384.973,13)
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	41.355.797,17	85.878.815,70
Resultado Financeiro Líquido	6.658.418,63	8.713.220,39
Pessoal e Encargos Sociais	7.799,48	-
Serviços de Terceiros	(3.252.157,86)	(6.698.666,66)
Despesas com Materiais	-	(1.410,00)
Tributárias	(2.120,25)	(10.927,08)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	38.495.654,24	87.404.503,17
Com Gastos não Incluídos nos Custos da Obra	(551.797,07)	(3.527.904,12)
LUCRO / PREJUÍZO OPERACIONAL	(1.694.078,20)	60.493.842,57
LUCRO / PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(1.694.078,20)	60.493.842,57

Fonte: Demonstrações Contábeis – FMH/12.

4.6.1 - Receita Operacional Bruta

Folha nº 162 do Proc.
Nº 3200 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-8GP.12

O grupo "Receita Operacional Bruta" totalizou R\$ 3.665.789,99. As Receitas de Comercialização somaram R\$ 810.359,70; são decorrentes da comercialização de 64 unidades habitacionais do Conjunto Adventista II.

Foram apontadas falta de conciliação e de documento hábil para o registro contábil, bem como falta de conciliação entre os controles do setor responsável pelo gerenciamento dos contratos e seguros e da Gerência de Contabilidade.

4.6.2 - Deduções da Receita Operacional Bruta

Esse grupo totalizou R\$ 339.085,57, composto pela conta de despesa "Contribuição para o PASEP e COFINS Não – Cumulativo".

4.6.3 - Custo das Atividades Operacionais

O grupo Despesa de Produção totalizou R\$ 3.853.709,32, composto pelo grupo de contas "Despesa de Produção" (R\$ 4.329.057,06) e pela conta de receita "Recuperação de Despesas de Produção" (R\$ 475.347,74).

Do total de R\$ 4.329.057,06, registrados no grupo de contas "Despesa de Produção", R\$ 4.015.090,46 referem-se a "Despesas com Vigilância", de "Remuneração", com "Água" e "Convênio PMCMV".

Do total de R\$ 1.349.172,88 das Despesas de Remuneração, R\$ 622.721,87 referem-se à remuneração relativa ao convênio com a CDHU, tendo como base de cálculo os valores repassados pela própria CDHU, portanto, referente à produção de unidades habitacionais com seus próprios recursos. A COHAB/SP, por sua vez, gerencia essas obras. Assim, não

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

N^{o(s)} _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1300
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Ass. Apoio à Fiscalização

vislumbramos qualquer vinculação dessas obras com o FMH, razão pela qual entendemos ser indevido o pagamento de remuneração por parte do FMH, COHAB/SP.

Do total de R\$ 498.320,76, registrados na conta "Despesa com Água", R\$ 125.508,16 referem - se ao reconhecimento de despesa com serviço de água e esgoto relativa ao exercício de 2011, em desacordo com artigo 9º, caput e seu § único da Resolução CFC nº 1.282/10.

A conta "Despesas com Convênio PMCMV" totalizou R\$ 208.997,64. Desse valor, R\$ 197.621,64 foram destinados ao pagamento construtora Simétrica Engenharia Ltda. para a execução da infraestrutura no condomínio "Residencial Mirassol", do Fundo de Arrendamento Residencial CEF, porém não houve a emissão de resolução, em desacordo com o artigo 13 da Lei Municipal nº 13.425/02.

O valor de R\$ 11.376,00 foi destinado à Comissão de Representantes do Empreendimento Residencial Vila Patrimonial, no âmbito do Programa Crédito Solidário, no âmbito do PMCMV, em desacordo com o artigo 1º e seu inciso IV da Lei Federal nº 11.977/09.

O grupo Despesas na Gestão de Crédito totalizou R\$ 41.313.206,12, sendo composto pelo grupo de contas "Despesas na Gestão de Crédito" (R\$ 41.491.164,15) e pela conta de receita "Recuperação de Despesas na Gestão de Crédito" (R\$ 177.958,03).

O grupo Despesas de Subsídios sobre Prestações apresentou o saldo de R\$ 3.069.632,21, sendo constada a inadimplência pelos locatários relativamente às taxas condominiais, que atinge 98,62%. Verificou-se que os

Folha nº 103 do Proc.
Nº 32.06 de 2014
Mário Sérgio Horta
RF. 102.000-32132

subsídios em questão foram concedidos em desacordo com o disposto no item 2 do capítulo IX do anexo único da Resolução nº 23/2002 do CFMH, acrescido pela Resolução nº 33/2008 do CMH.

4.6.4 - Receitas e Despesas Operacionais

No exercício de 2012, o grupo "Resultado Financeiro Líquido" totalizou R\$ 6.658.418,63, cujas Receitas Financeiras totalizaram R\$ 4.760.884,17.

Do total de R\$ 3.253.887,72, registrados no grupo de contas "Despesas com Serviços de Terceiros", R\$ 3.098.881,48 referem-se aos serviços de engenharia consultiva, visando o gerenciamento e assessoria à COHAB/SP na implantação de empreendimentos habitacionais, vinculados ao FMH. Verificamos tratar-se dos serviços prestados pela empresa Geris Engenharia e Serviços Ltda. (atual denominação da Herjack Engenharia S/C Ltda.).

Ressalta a Auditoria que a COHAB/SP já é remunerada pela prestação de parte desses serviços, na qualidade de órgão operador, contratou a empresa Geris para realização dos mesmos serviços, com utilização de recursos do FMH, que em 2012 totalizou R\$ 39.748,22. Tal contratação caracteriza duplicidade de pagamento.

4.7 - Demonstração dos Fluxos de Caixa

Demonstração dos Fluxos de Caixa

		Em R\$
DESCRIÇÃO	2012	2011
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Vendas	10.770.802,00	8.550.072,18

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha(s) para informação / documento(s) rubricado(s) sob fl(s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1307
Proc. Nº 1-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio a Fiscalização

Recebimento de Prestação – Convênios	241.999,31	214.776,09
Recebimento de Rendimentos de aplicações Financeiras	2.196.809,39	4.079.972,82
Recebimentos de Depósitos Judiciais	-	12.608,13
Recebimentos Outros	421.046,41	214.781,01
Pagamento de Tributos Incidentes sobre Vendas	(677.031,40)	(932.630,43)
Pagamento de Despesas Operacionais	(45.583.733,14)	(32.197.666,32)
Pagamento de Depósitos Judiciais	(3.536,10)	(41.041,96)
Retenção de IRRF s/Aplicações Financeira	(402.367,31)	(750.253,62)
Retorno de Prestações e Demais Gastos – Convênios	(80.693,58)	(2.368,60)
Deduções e Despesas Relativas ao Recebimento de Vendas	(1.358.406,70)	(810.303,39)
CAIXA LÍQUIDO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(34.473.111,12)	(21.662.054,06)
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
CAIXA LÍQUIDO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	-	-
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Recursos FMH – Lei 11.632/04	27.886.984,09	20.083.348,94
Aquisição de terrenos	-	(13.335.068,48)
Demais Custos para Formação de Estoque e de Terceiros	(1.013.793,43)	(3.870.318,71)
CAIXA LÍQUIDO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	26.873.190,66	2.677.961,75
VARIAÇÃO DO DISPONÍVEL NO PERÍODO	(7.601.920,46)	(18.784.092,34)
SALDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	32.163.227,87	50.947.320,01
SALDO NO FINAL DO EXERCÍCIO	24.561.307,21	32.163.227,87

Fonte: Demonstrativo fornecido pela Gerência de Contabilidade

A presente demonstração foi elaborada de acordo com a Lei Federal nº 6.404/76 e alterações, observadas as exigências contidas nas Resoluções CFC nºs. 1.185/09 e 1.296/10.

Na análise da Demonstração dos Fluxos de Caixa, verifica-se diminuição de R\$ 7.601.920,46 no saldo do Disponível ao final do exercício de 2012. Tal redução evidencia uma redução na capacidade do FMH em gerar recursos de caixa.

165 X
Folha nº 164 do Pr.
Nº 3200 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

O Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais apurou uma redução líquida de caixa de R\$ 34.475.111,12, demonstrando que os recebimentos no exercício não foram suficientes para cobrir os pagamentos realizados em 2012.

O Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos apresentou um superávit de R\$ 26.873.190,66, demonstrando a diminuição de aplicação dos recursos em investimentos habitacionais.

4.8 - PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

4.8.1 - Projetos em Fase de Desenvolvimento - Movimentação

O grupo de contas "1.2.05.05 - Projetos em Fase de Desenvolvimento", em 31.12.2012, apresentava o saldo de R\$ 198.171.536,82, composto por 179 contas de empreendimentos.

4.8.2 - Registros Contábeis

Após os levantamentos efetuados nos controles das 60 contas do grupo "Projetos em Fase de Desenvolvimento" que apresentaram movimentação até 31.12.2012, constatou-se que 43 delas apresentaram divergências de saldos entre os controles da Gerência de Contabilidade e os da Gerência de Planejamento e Controle Financeiro, o que equivale a 71,67% da amostragem.

As divergências apontadas demonstram a fragilidade nos controles internos, em razão da falta de conciliação entre os dados das Gerências de Contabilidade e de Planejamento e Controle Financeiro da

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

N^{o(s)} _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1308
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

COHAB/SP-FMH, o que compromete a confiabilidade dos valores apresentados no Balanço Patrimonial.

4.8.3 - Segurança dos Controles Internos

Os controles relativos ao grupo de contas "Projetos em Fase de Desenvolvimento" mostraram-se frágeis, pois o mesmo deveria refletir os custos dos conjuntos habitacionais que estão em construção.

4.8.4 - Comercialização de Unidades Habitacionais

O grupo de contas "Bens Imóveis Destinados para Comercialização", em 31.12.2012, apresentava o saldo de R\$ 218.715.852,50, composto por 8.638 unidades habitacionais de vários empreendimentos.

5 - DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

As determinações não cumpridas estão separadas por exercícios, identificadas com nova ordem sequencial numérica, conservando no final de cada uma o item original do Acórdão.

5.1 - Situação das Determinações Expedidas ao FMH

5.1.1 - Determinação Relativa ao Exercício de 1998 - FMH

1 - "Submeter à apreciação e deliberação do Conselho do Fundo Municipal de Habitação (FMH), propostas para regularização dos empreendimentos implantados em áreas de terceiros e de proteção de mananciais, apresentados nos relatórios da situação fundiária dos mutirões." (Item 21)

Folha nº 165 do P.F.
Nº 3706 de 2014
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

Conforme documentos anexados no Processo Interno - PI nº 510/07, atuado para o acompanhamento dessa questão, a COHAB/SP entende que a determinação apontada foi atendida, pelos seguintes motivos:

– A Gerência de Regularização Imobiliária da COHAB/SP está empenhada em regularizar os empreendimentos em questão. Porém, este assunto apresenta peculiaridades e tratamento individualizado.

– A Companhia adotou medidas, consignadas na relação dos empreendimentos oriundos do extinto FUNAPS, contemplando os conjuntos habitacionais regularizados tecnicamente e os empreendimentos com procedimentos de regularização em desenvolvimento.

Conforme a própria COHAB/SP deixa claro, a regularização fundiária é realizada caso a caso, sem envolver um planejamento mais amplo para, ao menos, identificar as áreas em que tal fato ocorre.

A Auditoria reiterou pelo não atendimento da determinação em análise, por não haver evidências da elaboração de proposta para regularização de empreendimentos implantados em áreas de terceiros e de proteção ambiental, e sua respectiva apreciação e deliberação, pelo Conselho do Fundo.

Situação Atual: Não Atendida.

5.1.2 - Determinação Relativa ao Exercício de 1999 - FMH

1 - “Solicitar à SEHAB a transferência dos Ativos e Passivos do extinto FUNAPS para o FMH, conforme previsto no artigo

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1309
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

20, caput e parágrafo 2º, da Lei nº 11.632/94." (Item 20)

A Lei nº 11.632/94, no artigo 20 e em seu § 2º, determinou a transferência dos ativos e passivos financeiros do extinto FUNAPS para o FMH, mediante balanço de encerramento e levantamento dos imóveis.

O acompanhamento dessa matéria, pela COHAB/SP, está sendo feito no Processo Interno - PI nº 511/07.

O Diretor-Presidente da Companhia, mediante o Ofício nº PRESI – 3230/11, de 10.10.2011 (fls. 185 a 190 do PI), admite a necessidade do inventário documental para o adequado processo de transferência, além da apresentação do Balanço de encerramento das contas do FUNAPS.

Ressalte-se que, o artigo 4º da Lei nº 13.936/04 transfere os imóveis de propriedade do extinto FUNAPS para a COHAB/SP, e o seu artigo 5º define que os valores desses imóveis, para efeitos contábeis, serão apurados pelo Departamento Patrimonial da Secretaria de Negócios Jurídicos.

No tocante a esse assunto, o Diretor-Presidente, no ofício citado anteriormente, admite a necessidade de definição, para fins contábeis do valor dos imóveis, bem como do tratamento da questão das áreas dominiais da PMSP e de outros órgãos.

Informa, ainda, que apesar de todas as dificuldades e problemas existentes, as providências para as regularizações fundiárias estão sendo adotadas, e viabilizarão a transferência dos empreendimentos.

Folha nº 1678 do Proc.
Nº 32.00 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.026-SCP.12

Apesar das providências adotadas pela COHAB/SP, a determinação não foi atendida, pois não há o balanço de encerramento das contas do extinto FUNAPS. Da mesma forma, falta o inventário adequado para a transferência dos empreendimentos habitacionais, bem como a avaliação dos imóveis.

Situação Atual: Não Atendida.

5.1.3 - Determinações Relativas ao Exercício de 2000 – FMH

1 - “Não utilizar recursos do FMH para terceirização do gerenciamento das prestações de contas dos Mutirões, uma vez que a COHAB/SP já recebe do Fundo pela execução desse serviço, conforme estabelecido na Resolução nº 02 do CFMH, de 17.09.97.” (Item 11)

A COHAB/SP autuou o Processo Interno - PI nº 512/07, para o acompanhamento da determinação apontada. Conforme documentos juntados naquele PI, a Companhia entende que a utilização dos recursos do FMH para o gerenciamento das prestações de contas dos mutirões está correta, pois os serviços prestados pela empresa Geris Engenharia e Serviços Ltda. (atual denominação da Herjack Engenharia S/C Ltda.) são diversos daquele realizado pela mesma.

Para a Auditoria, a COHAB/SP reitera, sistematicamente, a falta de estrutura técnica e operacional objetivando justificar o uso dos recursos do FMH, para pagamento em duplicidade do gerenciamento das prestações de contas dos mutirões, ou seja, o gasto com sua remuneração e da empresa terceirizada.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1310
Proc. Nº	1.619/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NET	
Aux. Apoio à Fiscalização	

Destaque-se, novamente, que independentemente da natureza dos serviços prestados pela empresa Geris (atual denominação da Herjack), bem como das novas rotinas estabelecidas para aprimoramento dos controles físico-financeiros das obras, os recursos do FMH continuam sendo utilizados para pagamento em duplicidade do gerenciamento em questão conforme ratificado pela Origem.

Em que pese as argumentações da Companhia, os serviços do gerenciamento das prestações de contas dos Mutirões, terceirizados à Geris, cabia à própria COHAB/SP, conforme estabelece a Resolução nº 02 do CFMH, de 17.09.97, não havendo razão para essas despesas serem custeadas por recursos do FMH.

Situação Atual: Não Atendida.

2 - "Providenciar para que o FMH seja transferido à SEHAB e consolidado no balanço do Executivo (sob o regime da Lei nº 4.320/64), mantendo-se a COHAB/SP apenas como órgão administrado da aplicação dos recursos do Fundo." (Item 22)

Conforme documentos anexados no Processo Interno – PI nº 513/07, a COHAB/SP entende que:

- A transferência do FMH à SEHAB e a sua consolidação no balanço do Executivo, sob o regime da Lei nº 4.320/64, somente pode ser realizada se o legislativo alterar a Lei Municipal nº 11.632/94, que instituiu o Fundo.

168 X

Folha nº	167	do Proc.
Nº	32.06	de 2017
Mário Sérgio Horta		
RF. 101.086-SGP.12		

- Foram estudadas alterações relativas ao FMH, contando com a participação de técnicos da COHAB/SP e da SEHAB, em razão da Portaria

700/SEHAB. G/02, alterada pela Portaria 829/SEHAB.G/02. Entretanto, a Lei nº 11.632/94 foi apenas parcialmente revista pelas Leis nºs 13.425/02, 13.509/03 e 13.741/04, sendo que nenhuma delas tratou do objetivo da determinação em questão.

- O contido na determinação não é modelo de Fundo instituído pela Lei nº 11.632/94. O FMH não é um fundo público, pois está inserido na COHAB/SP, faz parte de sua contabilidade, com mecanismos que garantem o controle mediante segregações nos demonstrativos contábeis.

- Enquanto não se efetivar a alteração da Lei nº 11.632/94, a Companhia continuará utilizando o seu CNPJ para a realização das transações do FMH, conseqüentemente o balanço patrimonial publicado permanecerá com a movimentação de ambas.

- A determinação não tem sentido para a COHAB/SP na qualidade de agente operador do FMH, pois depende de uma mudança na lei. Não compete também à SEHAB, na condição de órgão gestor.

Conforme menciona a empresa, foi constituído Grupo de Trabalho pela Portaria nº 700/SEHAB. G/02, alterada pela Portaria nº 829/SEHAB.G/02, cujo Relatório Preliminar (revisão da Lei nº 11.632/94, Decreto nº 36.471/96, Decreto nº 37.061/97 e Resolução CFMH nº 01/97)

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1314
Proc. Nº 4.619/13-10

JOSÉ ALVES DE SOUZA NETO

AUX. Apoio à Fiscalização

somente foi enviado a esta Corte em dezembro de 2005, sem apresentar, no entanto, efetiva conclusão quanto à formação do Fundo.

Nesse sentido, foi efetuada nova proposta de recomendação (fls. 38, 39 e 160 do TC nº 72.002.233.06-70).

Apesar de a COHAB/SP informar que o cumprimento da determinação ora tratada não é de sua área de competência, consideramos a mesma não atendida, pois cabe ao CMH adotar as medidas necessárias junto aos órgãos competentes para a mudança da Lei nº 11.632/94, conforme recomendação transcrita.

Situação Atual: Não Atendida.

3-“Excluir do balanço da COHAB/SP os valores pertencentes ao FMH.” (Item 29)

Da determinação apontada, verificamos que:

- A Companhia entende que adotou as providências de sua competência, ou seja, implementou nova sistemática de contabilização a partir de janeiro de 2006, que permitiu a emissão de demonstrativos contábeis segregando as contas da COHAB/SP e do FMH.

- O FMH foi inscrito, em 2012, no CNPJ. Quanto a esta questão

COHAB/SP informa que “os valores pertencentes ao FMH não são segregados no Balanço da COHAB, devido o FMH não possuir personalidade jurídica e por ser um ‘fundo público’ de natureza meramente contábil. O FMH foi inscrito no CNPJ para atender a Instrução Normativa RFB nº 169/XI de 2015.”

Folha nº 108 do Proc.
Nº 37-00 de 2017
Mario Sergio Horta
101.086-SGP.12

nº 1.143, de 01 de abril de 2011 (...) e instruções da Secretaria do Tesouro Nacional, portanto, perante à Receita Federal do Brasil, a COHAB responde com as obrigações acessórias e contábeis, por ser o Ente Administrativo do FMH."

- A COHAB/SP concluiu que a determinação em questão está prejudicada, pois qualquer alteração em relação ao Balanço Patrimonial publicado dependerá de modificação da Lei Municipal nº 11.632/94, que instituiu o FMH. Destaca, ainda, que a mudança desta legislação depende de providências que extrapolam os limites de sua competência.

Apesar das alterações referentes às emissões de relatórios segregando os valores da COHAB/SP e do FMH, o Balanço Patrimonial publicado permanece com a movimentação de ambas, ou seja, recursos públicos inseridos nos privados, com a consequente tributação por uma questão jurídico/fiscal, uma vez que nas transações do FMH é utilizado o CNPJ da COHAB/SP.

No tocante a esse assunto, verifica-se que o FMH foi inscrito, em 2012, no CNPJ como fundo público, entretanto suas contas não estão consolidadas no balanço do executivo, pois a Lei Municipal nº 11.632/94 vinculou as mesmas ao sistema contábil da COHAB/SP. Diante desse fato, o FMH é ao mesmo tempo um fundo público, pois recebe recurso orçamentário, e privado em razão da utilização da personalidade jurídica da COHAB/SP.

Situação Atual: Não Atendida.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ cm ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1312
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

4 - "Transferir os Ativos e Passivos do extinto FUNAPS para o FMH, conforme dispõe o artigo 20, 'caput' e parágrafo 2º, da Lei nº 11.632/94." (Item 38)

Este assunto já foi analisado no **subitem 5.1.2.**

Situação Atual: Não Atendida.

5 - "Providenciar melhorias no controle interno de modo a evitar a existência de pagamentos em duplicidade relativos aos serviços de gerenciamentos das construções em regime de 'mutirões'." (Item 45)

Este assunto já foi analisado no **subitem 5.1.3.**

Situação Atual: Não Atendida.

5.1.4 - Determinação Relativa ao Exercício de 2001 - FMH

1 - "elaborar um programa contendo medidas concretas e respectivos prazos para regularização em definitivo das impropriedades constatadas, bem como atenda à legislação quanto às infringências observadas nos autos;"

A COHAB/SP entende que adotou providências para cumprimento da determinação em questão, porém há pendências cujas providências extrapolam os limites de sua competência.

Assim, esta determinação deve subsistir enquanto as infringências, a seguir descritas, não forem resolvidas.

Folha nº 170 do Proc.
No. 32.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.084-SGP.12

Situação Atual: Não Atendida.

A seguir, A Auditoria aponta as infringências que permanecem sem solução:

2 - "Os Ativos e Passivos do extinto FUNAPS ainda não foram transferidos para o FMH, conforme previsto no artigo 20, caput e parágrafo 2º, da Lei nº 11.632/94."

Este assunto já foi tratado no **subitem 5.1.2.**

Situação Atual: Não Atendida.

3 - "Falta de levantamentos e conciliações dos documentos referentes aos custos incorridos nos empreendimentos do FMH transferidos para a gestão da COHAB/SP, conforme determina a Lei nº 11.632/94 e Portaria nº 503/SEHAB-G/95."

Da infringência apontada, a Companhia entende que:

- O assunto em questão tem sido apontado como sendo uma infringência desta Companhia desde o exercício de 2005, com base em parecer que entendemos equivocado da empresa de auditoria independente Lima Lucchesi Auditores Independente.

- O equívoco está no fato de que todos os empreendimentos vinculados ao extinto FUNAPS, que foram transferidos para o FMH e para a COHAB/SP, na qualidade de Agente Operador do Fundo, foram registrados inicialmente na contabilidade da Companhia (vinculada ao FMH), em

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1313
Proc. Nº	1619/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO	
Aux. Apoio a Fiscalização	

01.05.1995, após recebimento dos respectivos processos e dados mínimos necessários, conforme estabelecido na Portaria nº 503/SEHAB-G/95.

- Os valores investidos nos referidos empreendimentos foram consolidados, atualizados e incluídos como custo em formação no FMH, na posição de 01.08.1995, com o histórico 'Anteriores a Ago/1995', tendo em vista que a área contábil não tinha condições de registrar individualmente os milhares de lançamentos correspondentes aos eventos individuais dos desembolsos no decorrer de toda a execução do empreendimento e que ficou contabilizado na PMSP/SEHAB, no período de responsabilidade do extinto FUNAPS.

Este assunto foi objeto de manifestação da auditoria no Relatório de Auditoria Programada com o objetivo de avaliar se as demonstrações contábeis do Fundo representam a posição patrimonial e financeira e o resultado de suas operações (O.S. nº 2.6.1.0728/07 - Contas 2007, TC nº 72.001.392.08-00). Na análise mencionada, ratificou-se a infringência apontada, pelos motivos transcritos a seguir:

"Esta questão vem sendo apontada desde o Relatório Anual de Fiscalização de 1998 (subitem 6.2.5, TC 72.004.930.99-73), conforme transcrito a seguir:

'6.2.5 – Transferências do FUNAPS

(...)

1718

Folha nº	170	do Proc.
Nº	3206	de 2011
Mário Sérgio Horta		
RF. 101.086-8GP.12		

27

Os empreendimentos do F.M.H. sob administração da COHAB, representados pela conta *Projetos em Fase de Desenvolvimento – F.M.H.*, apresentam saldo de R\$ 200.227.106,15.

Desse montante, aproximadamente R\$ 123.225.703,21 representam valores atualizados transferidos do FUNAPS, sobre os quais não há, na COHAB, documentação suporte dos gastos incorridos que permita análise.

As dificuldades operacionais na transferência dos empreendimentos habitacionais do extinto FUNAPS e sua administração pela COHAB ficam evidentes quando se constata a existência, até 16.04.99, de outros 87 empreendimentos sob análise da Superintendência de Planejamento e Projetos, **nos mais variados estágios de execução, que por falta de informações complementares, especialmente da HABI, requerem análise para levantamento da situação e definição das providências cabíveis a adotar (...).**

A Auditoria Independente, desde o exercício de 1999, vem ressaltando quanto à questão apontada, sendo que da mesma forma não emitimos opinião acerca do saldo apresentado na conta '*Projetos em Fase de Desenvolvimento*'.

Ressalte-se que a falta de regularização pela Empresa, resultou em determinação nas Contas de 2001, bem como proposta de recomendação nas contas de 2003 e 2004 (pendentes de julgamento), (...)

(...)"

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1314
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

AUX. Apoio à Fiscalização

Ressalte-se, ainda, que esta questão foi novamente apontada no RAF de 2008, 2009, 2010 e 2011, respectivamente nos TCs. nºs 72.001.527.09-18, 72.000.897.10-35, 72.001.122.11-30 e 72.000.886.12-80.

Assim sendo, a Auditoria ratifica a infringência anteriormente apontada, pois a COHAB/SP-FMH não apresentou os levantamentos e as conciliações dos documentos referentes aos custos incorridos nos empreendimentos do FUNAPS.

Situação Atual: Não Atendida.

5.1.5 - Determinação Relativa ao Exercício de 2002 - FMH

1 - "Organizar um programa, contendo medidas concretas no prazo de 120 (cento e vinte) dias, para regularização, em definitivo das impropriedades constatadas, bem como para atender à legislação quanto às infringências observadas."

A COHAB/SP entende que adotou providências para o cumprimento da determinação em questão, porém há pendências cujas providências extrapolam os limites de sua competência.

Assim, essa determinação deve subsistir enquanto as impropriedades, a seguir descritas, não forem resolvidas.

Situação Atual: Não Atendida.

Procedemos à verificação das impropriedades que ainda se encontravam pendentes de atendimentos:

2 - "As contas patrimoniais do FMH estão sendo"

Folha nº 172 do Proc.
Nº 32.000.122.11-30
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-9GP.12

indevidamente aprovadas pela Administração da COHAB/SP, uma vez que as mesmas encontram-se consolidadas no balanço da COHAB/SP (item 5.2)."

Da impropriedade apontada, a COHAB/SP entende que:

– O FMH não tem personalidade jurídica, sendo que nas suas transações é utilizado o CNPJ da COHAB/SP, conseqüentemente o Balanço Patrimonial publicado continua com a movimentação dos valores da COHAB/SP e do Fundo.

– O problema só poderá ser resolvido com a alteração da Lei nº 11.632/94, que instituiu o FMH, porém essa providência extrapola o limite de sua competência.

A questão está atrelada à situação jurídica do FMH, bem como à discussão acerca da consolidação das contas do Fundo no balanço da COHAB/SP, pendente de definição/regularização, conforme comentado nos subitens 5.1.3.

Situação Atual: Não Atendida.

3 - "O FMH não está compensando o Imposto de Renda sobre suas aplicações financeiras, em virtude de não possuir personalidade jurídica própria (item 5.2.1-c)."

A COHAB/SP entende que a impropriedade apontada deve ser considerada como "não permanece", pelos seguintes motivos:

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1315
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

- A instituição financeira informou à Secretaria da Receita Federal que houve pagamento de rendimentos sobre aplicações COHAB/SP e que reteve o respectivo Imposto de Renda. Portanto, para a Receita Federal, quem tem o direito de compensar o Imposto de Renda é a Companhia, pois o FMH não tem CNPJ em razão da sua falta de personalidade jurídica.

- A COHAB/SP reembolsou ao FMH os valores correspondentes às retenções do IRRF, incidentes sobre aplicações financeiras provenientes de recursos do Fundo.

Do exposto, verifica-se que, este é mais um problema relacionado com a forma como foi constituído o FMH.

Esta questão está atrelada à situação jurídica do FMH, bem como à discussão acerca da consolidação das contas do Fundo no balanço da COHAB/SP, pendente de definição/regularização, conforme comentado no subitem 5.1.3.

Situação Atual: Não Atendida.

4 - "Divergências entre o parecer da empresa Herjack e a validação da COHAB/SP, relativas à aprovação dos processos de prestação de contas encaminhadas pelas Associações de Mutirão (item 5.2.2-b)."

A impropriedade apontada está sendo tratada no Processo Interno 512/07, autuado para o acompanhamento da determinação abordada no subitem 5.1.3, pois se trata do mesmo assunto, ou seja, o gerenciamento

173 X
Folha nº 173 do Proc.
Nº 32.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 001.086-307.12

de prestação de contas dos mutirões realizados pela COHAB/SP e a empresa Geris (atual denominação da Herjack), que no entendimento da Companhia são distintos, razão pela qual podem ocorrer divergências nos pareceres.

Esta questão está atrelada à utilização de recursos do FMH para pagamento em duplicidade do gerenciamento das prestações de contas dos mutirões, conforme apontado no subitem 5.1.3.

Situação Atual: Não Atendida.

5.2 - Quadro Resumo da Situação Atual das Determinações

5.2.1 - Determinações dos Exercícios de 1998, 1999, 2000, 2001 e 2002 (subitens

5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4 e 5.1.5)

Remanescem como não atendidas as 9 (nove) determinações dos exercícios de 1998 a 2002, como segue:

Acórdão de 1998: **5.1.1-1.**

Acórdão de 1999: **5.1.2-1.**

Acórdão de 2000: **5.1.3-1, 5.1.3-2, 5.1.3-3, 5.1.3-4 e 5.1.3-5.**

Acórdão de 2001: **5.1.4-1.**

Acórdão de 2002: **5.1.5-1.**

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1310
Proc. Nº 1.649/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Finalização

5.2.2 - Impropriedades e Infringências de 2001 e 2002 (subitens 5.1.4 e 5.1.5)

Das infringências e impropriedades dos exercícios de 2001 e 2002, vinculadas à determinação nº 1, permanecem 05 (cinco) não atendidas, como segue:

Acórdão de 2001:

Infringências não atendidas: 5.1.4-2 e 5.1.4-3.

Acórdão de 2002:

Impropriedades não atendidas: 5.1.5-2, 5.1.5-3 e 5.1.5-4.

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA

Intimada, a Origem encaminhou a documentação de fls. fls. 159 - 588. Consta também a documentação anexada às fls. 593 - 621, referente ao Ofício nº 024/CGM/2013/CGM-G - Coordenadoria Geral do Município de São Paulo, encaminhando o Relatório de Auditoria nº 007/2013, relativo à Análise das Demonstrações Contábeis do exercício de 2012 da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP, realizado pela Auditoria Geral do Município.

Após análise dos documentos e esclarecimentos carreados aos autos pela Origem, a Auditoria elaborou o relatório de fls. 624-659-v concluindo o que se segue:

4.1 - COHAB-SP

Folha nº 174 do Proc.
Nº 32-06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.085-5GP.12

4.1.1 - Infringências do Exercício de 2012

As infringências de 2012 apontadas nos subitens 5.1.1 a 5.1.20 foram ratificadas, com exceção do subitem 5.1.15 considerado regularizado.

4.1.2 - Recomendações do Exercício de 2012

As 18 (dezoito) impropriedades permanecem não atendidas.

4.1.3 - Determinações dos Exercícios de 1998 a 2002**a) Determinações Não Atendidas**

Acórdão de 1998: 2.3.1-1.

Acórdão de 1999: 2.3.2-1 e 2.3.2-3.

Acórdão de 2000: 2.3.3-1, 2.3.3-2 e 2.3.3-3.

Acórdão de 2001: 2.3.4-1 e 2.3.4-2.

Acórdão de 2002: 2.3.5-1 e 2.3.5-2.

4.1.4 - Das Impropriedades dos Exercícios de 2001 e 2002**a) Impropriedades não solucionadas, vinculadas à determinação nº 1**

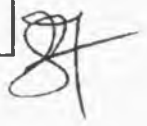
Acórdão de 2001: 2.3.4.1-a até 2.3.4.1-g.

Acórdão de 2002: 2.3.5.1-a, 2.3.5.1-b, 2.3.5.1-d a 2.3.5.1-l.

4.2 - FMH

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____





TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1317
Proc. Nº 1-619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
AUX. Apoio à Fiscalização

4.2.1 - Infringências do Exercício de 2012

As infringências de 2012 apontadas nos subitens 3.1.1-a/c, 3.1.2-a/b, 3.1.3-a/t foram ratificadas, pois as providencias posteriormente adotadas para correção de algumas só produzem efeitos a partir do exercício em que ocorrer a regularização das questões apontadas.

4.2.2 - Recomendações do Exercício de 2012

As 18 (dezoito) recomendações do exercício de 2012 apontadas nos subitens 5.2.1 a 5.2.18, permanecem não atendidas.

4.2.3 - Determinações dos Exercícios de 1998 a 2002

a) Determinações Atendidas

Acórdão de 1999: 3.3.2-1.

b) Determinações Não Atendidas

Acórdão de 1998: 3.3.1-1.

Acórdão de 2000: 3.3.3-1, 3.3.3-2, 3.3.3-3, 3.3.3-4 e 3.3.3-5.

Acórdão de 2001: 3.3.4-1.

Acórdão de 2002: 3.3.5-1.

4.2.4 - Impropriedades e Infringências de 2001 e 2002

a) Infringências e Impropriedades não solucionadas vinculadas à determinação nº 1

175 X
Folha nº 175 do Proc.
Nº 37.061 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

Acórdão de 2001: **3.3.4-2 e 3.3.4-3.**

Acórdão de 2002: **3.3.5-2, 3.3.5-3 e 3.3.5-4.**

NOVA MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA

Às fls. 690 – 944 consta documentação complementar enviada pela COHAB/SP e acrescida aos autos que foi submetida à Auditoria para análise.

O relatório elaborado de fls. 946—948 em sua conclusão, ratifica as conclusões obtidas no relatório anterior (fls. 659 frente e verso), tendo em vista que as novas justificativas apresentadas pela COHAB/SP, relativamente aos subitens **5.13-p** e **5.1.3-q** do Relatório Anual de Fiscalização do FMH, referente ao exercício de 2012 (fl. 130), não alteraram a situação verificada à época.

NOVA MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA

Em atendimento ao pedido formulado pela PFM, a Auditoria analisa a documentação de fls. 954-1031 e 1033-1085, encaminhada pelo Ofício nº 32/2014-PFM-G

A Coordenadoria VI elaborou o relatório de fls. 1087-1113-v, concluindo o que se segue:

4.1 - COHAB/SP

4.1.1 - Infringências do Exercício de 2012

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1318
Proc. Nº	1.619/13-
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NE	
AUX. Apoio à Fiscalização	

As infringências de 2012 apontadas nos subitens 5.1.1 a 5.1.20 foram ratificadas, com exceção do subitem 5.1.15 considerado regularizado.

4.1.2 - Propostas de Determinações do Exercício de 2012

As 18 (dezoito) propostas de determinações do exercício de 2012, apontadas nos subitens 5.2.1 a 5.2.18, permanecem não atendidas.

4.1.3 - Determinações dos Exercícios de 1998 a 2002

c) Determinações Não Atendidas

Acórdão de 1998: 2.3.1-1.

Acórdão de 1999: 2.3.2-1 e 2.3.2-3.

Acórdão de 2000: 2.3.3-1, 2.3.3-2 e 2.3.3-3.

Acórdão de 2001: 2.3.4-1 e 2.3.4-2.

Acórdão de 2002: 2.3.5-1 e 2.3.5-2.

4.1.4 - Das Impropriedades dos Exercícios de 2001 e 2002

b) Impropriedades solucionadas, vinculadas determinação nº 1

Acórdão de 2001: 2.3.4.1-d.

c) Impropriedades não solucionadas, vinculadas determinação nº 1

176 X

Folha nº	175	do proc.
Nº	37.06	de 2011
Mário Sérgio Horta		
RF. 101.086-SGP.12		

Acórdão de 2001: **2.3.4.1-a, 2.3.4.1-b, 2.3.4.1-c, 2.3.4.1-e, 2.3.4.1-f, 2.3.4.1-g.**

Acórdão de 2002: **2.3.5.1-a, 2.3.5.1-b, 2.3.5.1-d até 2.3.5.1-l.**

4.2 - FMH

4.2.1 - Infringências do Exercício de 2012

As infringências de 2012 apontadas nos subitens **3.1.1-a/c, 3.1.2-a/b, 3.1.3-a/t** foram ratificadas, pois as providencias posteriormente adotadas para correção só produzem efeitos a partir do exercício em que ocorrer a regularização das questões apontadas, com exceção do subitem **3.1.3-c** cujo apontamento foi retificado.

4.2.2 - Propostas de Determinações do Exercício de 2012

As propostas de determinações do exercício de 2012 apontadas nos subitens **5.2.1 a 5.2.18** permanecem não atendidas, com exceção do subitem **5.2.12** considerado regularizado.

4.2.3 - Determinações dos Exercícios de 1998 a 2002

d) Determinações Atendidas

Acórdão de 1999: **3.3.2-1.**

e) Determinações Não Atendidas

Acórdão de 1998: **3.3.1-1.**

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

N^o(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1319
Proc. Nº	1.619/13-10
Joaquim Alves de Souza Neto	

Aux. Apoio à Fiscalização

Acórdão de 2000: 3.3.3-1, 3.3.3-2, 3.3.3-3, 3.3.3-4 e 3.3.3-5.

Acórdão de 2001: 3.3.4-1.

Acórdão de 2002: 3.3.5-1.

4.2.4 - Impropriedades e Infringências de 2001 e 2002

b) Impropriedade solucionada, vinculada à determinação

nº 1

Acórdão de 2002: 3.3.5-3.

c) Infringências e Impropriedades não solucionadas vinculadas à determinação nº 1

Acórdão de 2001: 3.3.4-2 e 3.3.4-3.

Acórdão de 2002: 3.3.5-2 e 3.3.5-4.

MANIFESTAÇÃO DA ASSESSORIA JURÍDICA DE CONTROLE EXTERNO

A AJCE, à vista do caráter dos apontamentos e das conclusões alcançadas pela Auditoria e por não vislumbrar questionamentos jurídicos serem acrescidos, acompanhou a Auditoria por seus próprios fundamentos.

MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA DA FAZENDA MUNICIPAL

1778

Folha nº	1778	do Proc.
Nº	37.00	de 20 17
Mário Sérgio Horta		
RF. 101.086-SEP.12		

A Procuradoria da Fazenda Municipal, em sua intervenção nos autos, requereu a aprovação dos Balanços apresentados ou pela aprovação das contas com eventuais recomendações.

MANIFESTAÇÃO DA SECRETARIA GERAL

A Secretaria Geral considerou que o relatório elaborado pela SFC permitiu o diagnóstico sobre as contas da COHAB e do FMH no exercício de 2012, tendo sido constatadas as infringências e impropriedades consubstanciadas no item 5 dos Relatórios Anuais de Fiscalização.

No tocante às determinações de exercícios anteriores, observou que as medidas adotadas pelas entidades auditadas não tem sido suficientes para resolvê-las de forma definitiva, subsistindo apontamentos desde o exercício de 1998, com repercussão nos demonstrativos analisados.

Ao final, embasado nos documentos que instruem o presente, entendeu que as contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo relativas ao exercício de 2012, consolidadas com o Fundo Municipal de Habitação, encontram-se em condições de serem apreciadas e julgadas, sem prejuízo das recomendações e determinações necessárias, ressalvados os atos não apreciados e pendentes de julgamento.

Determinações de Exercício Anteriores não Atendidas

1 - DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES - COHAB

Até o exercício de 2012, as determinações não atendidas de exercícios anteriores eram as seguintes:

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ cm ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 3370
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Determinações Relativas ao Exercício de 1998 - COHAB

1 - Adotar procedimentos operacionais que possibilitem a composição do saldo da conta Recebimentos Imobiliários a Discriminar.

Determinações Relativas ao Exercício de 1999 - COHAB

1 - Iniciar, imediatamente, o processo de revisão dos saldos devedores e prestações dos mutuários, com base nos dados contratuais, obedecida à regulamentação pertinente.

2 - Elaborar Normas e Procedimentos com o objetivo de estabelecer um fluxo de documentos e informações envolvendo a Gerência de Patrimônio, a Contabilidade e a Técnica, informando todas as alterações ocorridas com os imóveis, tais como vendas, empreendimentos e lotes remanescentes de conjuntos habitacionais.

Determinações Relativas ao Exercício de 2000 - COHAB

1 - Adotar procedimentos internos que permitam que os registros contábeis do Ativo Permanente representem a realidade patrimonial da Empresa.

2 - Efetuar inventário físico-patrimonial anual, encaminhando à Secretaria de Finanças – SF, conforme dispõe o artigo 43 do Decreto Municipal nº 40.219/2000, e, também, realizar os inventários amostrais com a finalidade de testar o controle interno.

3 - Unificar os procedimentos entre os Setores de Contas a Pagar e Contabilidade, permitindo o confronto mensal dos valores. 178

Folha nº 177 do Proc.
Nº 37-06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 10/2017 SGP.12

Determinações Relativas ao Exercício de 2001 - COHAB

1 - Apresentar um programa contendo medidas concretas e respectivos prazos para regularização em definitivo das impropriedades constatadas, bem como atenda à legislação quanto às infringências observadas nos autos.

2 - Apresentar em seus demonstrativos patrimoniais, apenas os fatos contábeis pertencentes à COHAB/SP, para, dessa forma, serem adequadamente representados, sem afetação dos valores do Fundo Municipal de Habitação – FMH, que gerencia.

Determinações Relativas ao Exercício de 2002 - COHAB

1 - Organizar um programa, contendo medidas concretas, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, para regularização, em definitivo, das impropriedades constatadas, bem como para atender à legislação quanto às infringências observadas.

2 - DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES - FUNDO**Determinação Relativa ao Exercício de 1998 - FMH**

1 - Submeter à apreciação e deliberação do Conselho do Fundo Municipal de Habitação (FMH), propostas para regularização de empreendimentos implantados em áreas de terceiros e de proteção de mananciais, apresentados nos relatórios da situação fundiária dos mutirões.

Determinação Relativa ao Exercício de 1999 - FMH

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

N^{o(s)} _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1320
Proc. Nº 1.649/13-10

Joaquim Alves de Souza Neto
Aux. Apoio à Fiscalização

1 - Solicitar à SEHAB a transferência dos Ativos e Passivos do extinto FUNAPS para o FMH, conforme previsto no artigo 20, caput e parágrafo 2º, da Lei nº 11.632/94.

Determinações Relativas ao Exercício de 2000 – FMH

1 - Não utilizar recursos do FMH para terceirização do gerenciamento das prestações de contas dos Mutirões, uma vez que a COHAB/SP já recebe do Fundo pela execução desse serviço, conforme estabelecido na Resolução nº 02 do CFMH, de 17.09.97.

2 - Providenciar para que o FMH seja transferido à SEHAB e consolidado no balanço do Executivo (sob o regime da Lei nº 4.320/64), mantendo-se a COHAB/SP apenas como órgão administrador da aplicação dos recursos do Fundo.

3 - Excluir do balanço da COHAB/SP os valores pertencentes ao FMH.

4 - Transferir os Ativos e Passivos do extinto FUNAPS para o FMH, conforme dispõe o artigo 20, 'caput' e parágrafo 2º, da Lei nº 11.632/94.

5 - Providenciar melhorias no controle interno de modo a evitar a existência de pagamentos em duplicidade relativos aos serviços de gerenciamentos das construções em regime de 'mutirões'.

Determinação Relativa ao Exercício de 2001 - FMH

Folha nº 1320 do Proc.
Nº 37.06 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

1 - elaborar um programa contendo medidas concretas e respectivos prazos para regularização em definitivo das impropriedades constatadas, bem como atenda à legislação quanto às infringências observadas nos autos;

2 - Os Ativos e Passivos do extinto FUNAPS ainda não foram transferidos para o FMH, conforme previsto no artigo 20, caput e parágrafo 2º, da Lei nº 11.632/94.

3 - Falta de levantamentos e conciliações dos documentos referentes aos custos incorridos nos empreendimentos do FMH transferidos para a gestão da COHAB/SP, conforme determina a Lei nº 11.632/94 e Portaria nº 503/SEHAB-G/95.

Determinação Relativa ao Exercício de 2002 - FMH

1 - Organizar um programa, contendo medidas concretas, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, para regularização, em definitivo, das impropriedades constatadas, bem como para atender à legislação quanto às infringências observadas.

2 - As contas patrimoniais do FMH estão sendo indevidamente aprovadas pela Administração da COHAB/SP, uma vez que as mesmas encontram-se consolidadas no balanço da COHAB/SP.

3 - O FMH não está compensando o Imposto de Renda sobre suas aplicações financeiras, em virtude de não possuir personalidade jurídica própria.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1322
Proc. Nº 1.619/13-40

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

4 - Divergências entre o parecer da empresa Herjack e a validação da COHAB/SP, relativas à aprovação dos processos de prestação de contas encaminhadas pelas Associações de Mutirões.

É o Relatório.

VOTO

Em julgamento englobado as contas apresentadas pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP e do Fundo Municipal de Habitação - FMH relativas aos exercícios de 2009, 2010, 2011 e 2012.

Destaque-se que os trabalhos, realizados de acordo com as Normas e Procedimentos de Auditoria, abrangeram a análise contábil, incluindo a identificação e avaliação dos controles internos seguindo as programações aprovadas pelos respectivos Planos Anuais de Fiscalização.

A Instrução Processual seguiu os trâmites normais, sendo dada oportunidade à Origem para se manifestar acerca das infringências e propostas de determinações, que por sua vez foi objeto de ponderação pelos órgãos técnicos deste Tribunal.

Preliminarmente, entendo oportuno fazer algumas considerações, a *latere*, sobre a função social da COHAB-SP e o contexto histórico quando da sua criação para fundamentar este voto.

Até meados da década de 1960 do século passado, o Brasil era um país de maioria camponesa. O processo de industrialização de alguns

Folha nº 1322 do Proc.
No 37.00 de 2011
Mário Sérgio Horta
RE 10.200-55P.12

centros urbanos, o crescimento do setor de construção civil e, por consequência, a ampliação do setor de serviços, impulsionaram o aumento da oferta de mão de obra em alguns grandes centros.

A nova realidade econômica provocou o deslocamento de um enorme contingente da população camponesa em direção às maiores regiões metropolitanas. Nas décadas seguintes, o Brasil se transformou num país essencialmente urbano.

Para uma melhor compreensão desse processo, reproduzo trecho de um trabalho de Fausto Brito², professor e pesquisador do Departamento de Demografia e do Cedeplar, da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG):

“O acelerado processo de urbanização no Brasil, como decorrência das migrações internas, é um fenômeno relativamente recente e se articula com um conjunto de mudanças ocorridas na economia, na sociedade e na política brasileira, no século passado, especialmente na sua segunda metade. O que não quer dizer que as cidades já não fizessem parte da paisagem social do país desde o período colonial, apesar da sua restrita dimensão populacional”.

São Paulo, por seu potencial econômico, foi a cidade que mais se expandiu. A capital paulista passou por uma verdadeira explosão demográfica, cuja consequência direta foi a multiplicação das demandas sociais e dos pleitos por políticas públicas, com destaque para programas

Brito, Fausto. O deslocamento da população brasileira para as metrópoles. ESTUDOS AVANÇADOS 20 (57), 2006,

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

N^{o(s)} _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1323
Proc. Nº	1.619/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO	
Aux. Apoio à Fiscalização	

habitacionais que pudessem amenizar o enorme déficit habitacional resultante do crescimento desordenado da cidade.

A citada expansão, sem planejamento, ditada pela necessidade de atrair mão de obra barata à metrópole, consolidou a chamada periferia paulistana. Essas regiões eram compostas na sua essência por bairros-dormitórios centrados na ocupação irregular do espaço urbano, nas autoconstruções e na favelização - aglomerados humanos sem as mínimas condições de infraestrutura. O fato é que por desídia, má fé ou incompetência, o poder público paulistano não foi capaz de operar outra lógica de ocupação do espaço urbano periférico.

Esse ascendente crescimento desordenado fez erguer aqui um aglomerado urbano dual: de um lado a cidade formal, que concentra os investimentos e a atenção do poder público, nem sempre orientados pelo princípio do interesse público; de outro, a cidade informal, que se expande à margem da legalidade urbana, com o crescimento do número de favelas e de loteamentos não regularizados, em geral produto da autoconstrução.

O fato é que da década de 1940 do século passado até hoje, a cidade de São Paulo cresce baseada em um modelo de desigualdade socioterritorial no qual o desproporcional acesso à infraestrutura urbana, serviços públicos, mobilidade e empregos agrava a exclusão gerada pela baixa remuneração do trabalho.

Assim, com o intuito de amenizar os conflitos sociais na cidade, visando o controle social-urbano e a hierarquização dos espaços foram adotados planos urbanísticos que, na prática, fixaram a população de

Folha nº	181	do Proc.
Nº	37.50	de 2011
Mário Sérgio Horta		
RF. 101.086/2012		

baixa renda nas áreas mais distantes e periféricas. Esses planos desconsideraram as diferenças culturais e as relações sociais.

Foi nesse contexto histórico que nasceu a COHAB-SP. Sua missão era construir Habitação de Interesse Social a preço acessível e com condições de pagamento facilitadas. Para concretizar seus objetivos, o município adquiriu grandes glebas em algumas regiões no período em que ainda existiam terras em abundância.

Naqueles espaços foram construídos grandes conjuntos habitacionais que delinearão a principal característica dos bairros periféricos: a inexistência de infraestrutura necessária para acolher os crescentes contingentes populacionais de então. Foram verdadeiras cidades pauperizadas dentro de São Paulo, uma espécie de confinamento dos mais pobres em regiões distantes – gerando o que as Ciências Sociais denominam “segregação social”.

A intenção inicial da produção habitacional de baixa renda promovida pelo governo municipal trazia em seu bojo os conceitos reafirmados desde a década de 1930 do século XX, tais como a necessidade de redução de custos, racionalização e standardização dos sistemas construtivos. Esse modelo provocou uma “padronização forçada” das necessidades das famílias pobres, que, para além de contribuir para uma desarticulação urbanística da cidade, fez avolumar o preconceito centrado no bairro e no tipo de moradia familiar.

Como complemento, foi incorporado ao modelo construtivo o pressuposto de que a forma externa e a fachada das habitações seriam

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

N^o(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1324
Proc. Nº 1619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

questões secundárias. Em decorrência da adoção desse modelo, até hoje é possível constatar a estigmatização da imagem dos moradores dessas áreas.

Observando em perspectiva, é possível afirmar que o atendimento da política pública do direito à moradia deve ser pensada para além da necessidade de um teto familiar, isoladamente, e sim deve contemplar diversos aspectos a ela associados, tais como inclusão social, renda e trabalho, acesso a serviços e infraestrutura urbana, formas de ação estatal e integração social de modo pleno, sem segregação. O poder público, ao se preocupar em atender a demanda social de habitação, deve atentar para projetos urbanísticos que reflitam essa visão mais abrangente e contemporânea.

Os equívocos conceituais acerca do modo e do tipo de habitação produzida se somam, ao longo de mais de meio século, às variadas críticas à baixa produtividade da COHAB-SP, com poucas unidades de habitação entregues, com base em dados da manifestação da Origem nos presentes Autos.

Também pesaram nessa análise fatores como a baixa qualidade dos conjuntos habitacionais produzidos, a precária inserção urbana resultante das grandes distâncias em relação aos principais polos de oferta de trabalho e a insuficiência de equipamentos, de serviços públicos e comunitários.

162 X
Folha nº 1324 do Proc.
Nº 37-06 de 20 14
Mário Sérgio Horta
RF. 101-086-SGP.12

A propósito, um dos estudos³ acerca da baixa qualidade dessa modelagem de habitação construída pelo poder público em áreas periféricas aponta características comuns a essas produções:

- Grandes movimentações de terras;
- Arquitetura de massas;
- Casas térreas e prédios em "H", enfileirados.

No geral, referidos projetos foram considerados (...) "mal elaborados, execução mal feita, com falta de manutenção e fiscalização (...). Outros problemas graves apontados destacados nesse estudo foram: (...) "infiltrações, trincas, erosões, deficiência nas instalações elétricas e hidráulicas, ventilação e iluminação inadequadas (...)".

Um reforço a essas críticas é relacionado à inadequação dos valores de financiamento e dos custos de manutenção dos condomínios à capacidade de pagamento dos mutuários e permissionários.

Outro elemento na mesma linha é a forte dependência da COHAB-SP de recursos oriundos do Orçamento do Município, em parte decorrente da elevada inadimplência verificada no retorno dos financiamentos aos mutuários, além do grande número de unidades habitacionais e áreas livres de seu patrimônio ocupadas irregularmente.

Ainda no tocante a recursos destinados pelo Município a programas de habitação de interesse social, vale destacar que desde 1997 a

PIGNANELLI, P. Origens Históricas e Involução da arquitetura: os últimos vinte anos da CDHU. Dissertação de mestrado (2003).

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha(s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1325
Proc. Nº	1-619/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO	
Aux. Apoio à Fiscalização	

COHAB-SP gerencia o Orçamento Programa do Município de São Paulo, vinculado ao Fundo Municipal de Habitação (FMH), tornando-se, desde então, seu operador exclusivo.

As controvérsias em torno do modelo de gestão e atuação da COHAB-SP originaram estudos de especialistas que questionam a vantagem de se ter a referida empresa como agente operador do FMH, em vez de um órgão da Administração Direta, como a SEHAB.

Para reforçar as distorções apontadas nesses estudos, podemos citar como exemplos o valor que a COHAB-SP recebe como contraprestação de serviços ao FMH, além de terceirizar parte de suas funções gerenciais por meio de contratação de gerenciadoras para atuar junto aos empreendimentos financiados pelo próprio FMH. Isso denota desvio de finalidade da COHAB-SP.

A propósito, no período analisado nestes Autos, constatou-se que do total gasto pelo Fundo Municipal de Habitação, 16,17% foram destinados à COHAB-SP a título de taxa de administração.

Tais constatações evidenciam a necessidade de estudos por parte da Administração para formular um novo modelo de gestão da política habitacional que leve em conta os custos para o Município em relação ao planejamento, produção, ocupação, pós-ocupação, administração de contratos com mutuários, permissionários e locatários de empreendimentos e programas.

Feitas essas considerações, passo à análise das contas apresentadas pela entidade.

Folha nº	1325	do Proc.
Nº	37.00	de 20 11
Mário Sérgio Horta		
RF. 012.896 SGP.12		

Exercício de 2009 – TC nº 72.000.897/10-35

Em 2009, a COHAB-SP apresentou um orçamento de R\$ 172,9 milhões, sendo executado o montante de R\$ 183,7 milhões, já incluído no cálculo o valor recebido da Prefeitura a título de aumento de participação acionária no valor de R\$ 88,7 milhões.

As maiores saídas de recursos ficaram por conta de “Pagamento de Dívida Vencida e Vincenda dos Contratos BB/CEF”, com R\$ 71,1 milhões, e “Folha de Pagamento + Encargos”, com R\$ 46,3 milhões, totalizando R\$ 117,5 milhões, representando 71,7% do total das saídas de recursos.

O orçamento do FMH totalizou R\$ 45 milhões, sendo liberado o montante de R\$ 25,8 milhões, correspondentes a 57,39% do orçamento aprovado.

As despesas do fundo denominadas “Remuneração da COHAB-SP” totalizaram R\$ 13 milhões, representando 35,2% das saídas.

Exercício de 2010 – TC nº 72.001.122/11-30

Em 2010, o orçamento da COHAB-SP foi de R\$ 597 milhões, sendo executado o montante de R\$ 174,5 milhões, o que representou apenas 29,2%, devido, principalmente, ao não pagamento pela União dos títulos do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS.

Merecem destaque as seguintes entradas de recursos:

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1326
Proc. Nº	1.619/13-10
Joaquim Alves de Souza Neto	
Aux. Apoio à Fiscalização	

□□R\$ 64,9 milhões, referentes a prestações de mutuários, venda/desapropriação de terrenos e amortizações de saldos devedores.

□□R\$ 7,5 milhões, referentes a remunerações recebidas pela COHAB-SP, como agente operador do FMH.

□□R\$ 53,1 milhões, destinados ao aumento de participação acionária da Prefeitura.

□□R\$ 10,5 milhões recebidos a título de Subvenção utilizados para a cobertura de deficit operacional.

Por outro lado, merecem destaque as seguintes saídas de recursos:

□□R\$ 69,8 milhões em pagamentos dos empréstimos junto à Caixa Econômica Federal - CEF, correspondente a 40% das saídas totais da empresa.

□□R\$ 42,7 milhões em gastos com folha de pagamento e encargos sociais totalizam, representando 24,5% do total das saídas.

A Lei Municipal nº 15.089, de 29 de dezembro de 2009, estimou o orçamento do FMH, inicialmente, em R\$ 57 milhões que, após suplementações e congelamentos, totalizou R\$ 18,8 milhões.

Exercício de 2011 – TC nº 72.000886/12-80

Em 2011, a empresa arrecadou o montante de R\$ 103,7 milhões e realizou despesas de R\$ 79,3 milhões, incluindo nesse cálculo o

Folha nº	1326	do Proc.
Nº	3206	de 2011
Mário Sérgio Horta		
RF. 10.0086-SGP.12		

valor de R\$ 60,4 milhões recebido da Prefeitura a título de subvenção econômica.

Merecem destaque as seguintes entradas de recursos da empresa:

□□ R\$ 22,4 milhões referentes a prestações mensais de mutuários, venda/desapropriação de terrenos e amortizações de saldos devedores.

□□ R\$ 6,8 milhões referentes às remunerações pagas pelo FMH à COHAB-SP, seu agente operador.

□□ R\$ 60,4 milhões recebidos da Prefeitura para cobrir o deficit de manutenção da COHAB-SP.

Merecem destaque os dispêndios da empresa com folha de pagamento e encargos, R\$ 44,1 milhões, representando 48,19% das saídas de recursos.

O orçamento atualizado do FMH totalizou R\$ 71,6 milhões, sendo transferido para o orçamento da COHAB-SP, por meio do Decreto Municipal nº 52.535/11, e tratado como recursos vinculados ao FMH.

Dentre as saídas de recursos, merece destaque o valor de R\$ 17,2 milhões, referente às indenizações para desapropriações de imóveis, R\$ 14 milhões, referente aos pagamentos de aluguéis dos Programas Parceria Social e Bolsa Aluguel, e R\$ 6,8 milhões referentes à remuneração paga pelo FMH à COHAB-SP, seu agente operador.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____

financeiro de R\$ 7,7 milhões, coberto pelo saldo das disponibilidades existentes.

Dos valores consolidados constantes dos Demonstrativos de Fontes e Usos e das Demonstrações do Resultado do Exercício da COHAB-SP, compreendendo o período de 2009 a 2012, é possível extrair as seguintes constatações:

CONTAS	VALORES
Arrecadação própria	R\$ 211.331.091,27
Alienação de imóveis	R\$ 26.966.281,08
Custeio	R\$ 335.851.767,70
Pagamento de dívidas	R\$ 140.971.339,32
Investimentos	R\$ 48.699.574,23
Transferências do Tesouro	R\$ 285.001.842,65

A arrecadação própria, somada às receitas decorrentes de alienações de imóveis no período, totalizou R\$ 238,3 milhões.

Por outro lado, os gastos com custeio e dívidas da empresa consumiram o montante de R\$ 476,8 milhões, exatamente o dobro de sua arrecadação.

Apenas com pessoal e encargos sociais, a empresa destinou no período o montante de R\$ 185,1 milhões, equivalente a 87,61 % de sua arrecadação própria.

No período de 2009 a 2012, os gastos com pessoal da empresa cresceram em 17,41%, em valores nominais. Em 2012, os gastos com pessoal somaram R\$ 49,8 milhões, sendo possível verificar que a média salarial - considerando os 296 servidores de carreira, os 136 servidores de

Seguê (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1328
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

confiança e os 08 diretores - apontou para o valor de R\$ 8.707,06 (oito mil, setecentos e sete reais e seis centavos).

A comparação dos números totais da empresa revela um descompasso entre sua arrecadação e seus gastos que apontaram um desequilíbrio da ordem de R\$ 238,6 milhões.

Para manter-se equilibrada, a COHAB-SP contou com recursos transferidos da Prefeitura, que repassou no período o montante de R\$ 285 milhões, revelando que a empresa é totalmente dependente dos recursos do orçamento municipal.

A sobra de recursos, da ordem de R\$ 46,5 milhões, foi destinada para os investimentos em obras e aquisição de imóveis (desapropriação para futura implantação de projetos habitacionais), que somaram no período o montante de R\$ 48,7 milhões.

Consolidando-se os dados da COHAB-SP e do FMH e fazendo-se as devidas correções contábeis ao que foi imprecisamente apresentado pela Origem, os demonstrativos de Fontes e Usos e de Fluxo de Caixa Consolidado evidenciam que a proporção entre o dispêndio em custeio e o dispêndio em investimento de ambas as entidades se deu aproximadamente à razão de 6,60 em 2009, 2,57 em 2010, 1,22 em 2011 e 1,53 em 2012.

Isso significa que, na média dos quatro anos examinados, a cada R\$ 1 investido pela COHAB-SP e pelo FMH outros R\$ 2,12 eram gastos com a própria manutenção dessas entidades.

186 X
Folha nº 185 do Pro
Nº 37.56 de 2017
Mário Sérgio Horta
RF. 101.085 SEP.12

No exercício de 2009, por exemplo, a Auditoria destaca que a COHAB-SP passou o ano inteiro sem que “nenhum recurso [fosse] investido” (fl. 30 do TC nº 72.000.897/10-35). Os investimentos foram feitos apenas pelo FMH, que, por sua vez, apresentou um superávit de R\$ 21,6 milhões no Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos, demonstrando, segundo também conclui a Auditoria, igualmente “a baixa aplicação dos recursos [desse ente] em investimentos habitacionais” (fl. 158 do TC nº 72.000.897/10-35).

Destaque-se, ainda, que a Prefeitura repassou ao Fundo Municipal de Habitação, gerido pela COHAB-SP, o montante de R\$ 94,7 milhões, que somados aos valores recebidos diretamente pela COHAB-SP, R\$ 285 milhões, demonstram que a quantia de R\$ 379,7 milhões foi proveniente do orçamento municipal, em uma análise consolidada.

Segundo os dados oferecidos pela Origem em sua defesa nos Autos e também em Relatórios da Diretoria, publicados no Diário Oficial e em jornais de grande circulação, a COHAB-SP promoveu ações de comercialização e regularização de contratos com mutuários e de produção habitacional, podendo-se destacar os seguintes feitos, entre os anos de 2009 e 2012:

Da comercialização e regularização de unidades habitacionais:

CONTRATOS NOVOS

- 1.224 contratos com os beneficiários finais de seus programas habitacionais em unidades novas construídas pela COHAB-SP.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) ____ cm ____ / ____ / ____ Ass. ____

As impropriedades constatadas nos exercícios de 2009 a 2012 estão relacionadas ao processo de planejamento, controle e gestão da empresa e, por esse motivo, serão convertidas em determinações a fim de possibilitar o aperfeiçoamento das práticas adotadas.

No tocante às infringências, estas mais graves, entendo que as falhas anotadas estavam relacionadas ao sistema de controle interno implantado, que propiciou fragilidades nos aspectos de gestão e nos registros contábeis, culminando com os descumprimentos legais.

É possível afirmar que, de um modo geral, as infringências referiram-se a fatores diversos, basicamente de natureza formal, a saber:

- a) pagamentos em atraso,
- b) falta de atualização de valores,
- c) critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada dos bens e para cálculo da depreciação,
- d) reversão integral de contingências provisionadas,
- e) ausência de publicação de Nota Explicativa,
- f) falta de um Quadro de Cargos de Carreira com as quantidades de vagas previstas cargo a cargo,
- g) falta das Atas das Reuniões da Diretoria e do Conselho de Administração,
- h) não observância ao limite de contratação de estagiários,

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1330
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Ass. Apoio à Fiscalização

i) não cumprimento do prazo de remessa das movimentações havidas no Quadro de Pessoal ao TCMSP,

j) falta de apresentação da declaração de bens dos empregados da empresa, dentre outras falhas constatadas.

Em que pese a grande ocorrência de irregularidades e a precária situação econômico-financeira vivida pela empresa, não há nos Autos demonstração de fraudes ou prejuízos nos procedimentos adotados pelos agentes públicos responsáveis.

Entretanto, o problema da COHAB-SP é mais profundo do que o revelado pelo exame dos seus demonstrativos financeiros e contábeis.

Os Autos apontam um extenso rol de infringências e impropriedades, com reflexo no alto custo de manutenção da empresa, nos seus baixos resultados, ineficiência e descumprimento da sua função social.

Partindo do pressuposto de que a Administração Pública tem o dever de agir com presteza, perfeição, rapidez e vocação para as atividades estatais e rendimento funcional para atender satisfatoriamente o interesse público, os dados da COHAB-SP constantes dos Autos apontam sua clara ineficiência.

Utilizando dados da própria empresa, podemos ilustrar a ineficiência da COHAB-SP no período de 2009 a 2012: a empresa e o FMH receberam R\$ 665 milhões de recursos financeiros e construíram 2.039 unidades habitacionais, das quais 1.224 originaram novos contratos com beneficiários finais de seus programas habitacionais.

1888
Folha nº 1330
Nº 37.06 de 17
Mário Sérgio Horta
RF. 10.086-SGP.

Considerando que o objetivo primordial da COHAB-SP é tornar acessível a aquisição ou a construção de moradia às classes de menor renda, com base nos dados divulgados pela empresa, se comparado seu custo total com sua finalidade, pode-se inferir que seus serviços apresentam custos elevados.

Não obstante as considerações a respeito do fraco desempenho da empresa, que serão objeto de determinação ao final deste voto, observo que o exame empreendido pela Auditoria, nestes autos, restrito a aspectos de ordem contábil-financeira e formais, indica que as contas, mesmo com ressalvas, podem ser aprovadas.

Ainda, considerando a ausência de notícia de desvio de recursos ou aplicações estranhas às finalidades da Companhia, julgo **EXCEPCIONALMENTE REGULARES** as contas apresentadas pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) e do Fundo Municipal de Habitação (FMH), relativas aos exercícios de 2009, 2010, 2011 e 2012, ressalvando-se os atos não vistos ou pendentes de apreciação, com as seguintes determinações:

À Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

1- Aperfeiçoar os controles internos das conciliações bancárias, discriminando de forma individualizada os bloqueios judiciais realizados nas contas correntes. **(2010, 2011 e 2012)**

2- Elaborar relatório com a posição atualizada dos depósitos judiciais existentes para realização de conciliação e ajuste a valor presente pela Gerência de Contabilidade. **(2011 e 2012)**

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1331
Proc. Nº 1619113-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

3- Implementar controle referente às ações judiciais, que acarretam bloqueios de valores da empresa. **(2011 e 2012)**

4- Classificar corretamente as contas que não tratam de "Devoluções para Mutuários" nos itens de despesas correspondentes. **(2010)**

5- Conciliar os saldos contábeis da conta de Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS a Receber com a posição apresentada nos demonstrativos elaborados pela Gerência de Gestão de Crédito. **(2009 e 2010)**

6- Efetuar conciliações periódicas entre as posições de contratos habilitados da Caixa Econômica Federal e da COHAB-SP no Sistema do Fundo de Compensação de Variações Salariais - SIFCVS. **(2009)**

7- Aprimorar a conciliação dos relatórios da área gestora da carteira do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS. **(2011)**

8- Adotar procedimentos de controle interno que permitam a realização de ajustes nos relatórios de suporte para elaboração dos Demonstrativos da Posição do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS. **(2009)**

9- Aprimorar os controles internos de registro e de conciliação das operações de renegociação com os mutuários, com a finalidade de eliminar as diferenças lançadas como receitas ou despesas, nas contas "Lucro com Reativação-Desativação de Saldos" e "Prejuízo c/ Reativação-Desativação de Saldos". **(2009)**

Folha nº 188 do Proc.
Nº 32.06 de 20 11
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

10- Adotar procedimentos internos que permitam a composição dos valores reconhecidos como Receita de Gestão de Crédito, relacionados à conta "Conta Corrente". (2009)

11- Aprimorar os controles internos relacionados aos relatórios de suporte para o reconhecimento adequado das Receitas de Comercialização. (2009)

12- Adotar procedimentos eficientes e eficazes para a regularização dos controles de presença dos funcionários da empresa, relacionados aos cartões de ponto e folhas de frequência, assegurando que todas as ocorrências sejam observadas nos cálculos da Folha de Pagamento. (2009)

13- Adotar procedimentos que permitam a conversão para Relação de Contratos Validados - RCV dos contratos marcados como Relação de Contratos não Validados - RNV, com diferenças de posição da Caixa Econômica Federal e da COHAB-SP, inferiores às margens de aceite estabelecidas pela empresa. (2009 e 2011)

14- Providenciar medidas cabíveis para regularização dos imóveis construídos com recursos da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU e administrados, provisoriamente, pela COHAB-SP, para viabilizar a transferência e comercialização para os mutuários. (2010, 2011 e 2012)

15- Regularizar os repasses da arrecadação dos valores pertencentes à PMSP e solicitar remuneração pela prestação de serviço da administração da carteira da PMSP. (2010, 2011 e 2012)

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1338
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Adv. Apdlo e Fiscalização

16- Providenciar a cobrança e baixa contábil dos valores da permissão de uso de imóvel pela Secretaria Municipal de Saúde, projeto Pro-Centro, vale alimentação e funcionários cedidos à CDHU. (2010)

17- Elaborar relatórios jurídicos em planilhas parametrizadas com as necessidades do setor de contabilidade, das contas "Sindicâncias Internas, Outros Valores a Receber a Longo Prazo e Valores a Faturar" para conciliação contábil e ajuste a valor presente. (2010)

18- Limitar a contratação de funcionários para os cargos de confiança, restringindo-os ao previsto e fixado pela Administração, implantar e providenciar a regularização do plano de cargos e salários no Ministério do Trabalho e estabelecer critérios para provimento dos cargos de confiança com a descrição das funções a serem desempenhadas. (2010 e 2011)

19- Regularizar as pendências de valores a receber do FMH. (2011)

20- Aprimorar os processos de apuração e pagamento das remunerações do agente operador do FMH e dos repasses de prestações ao FMH. (2012)

21- Aprimorar os controles internos relacionados à segregação e ao gerenciamento das carteiras habitacionais da COHAB-SP e da PMSP. (2011 e 2012)

22- Reduzir os índices de inadimplência da carteira imobiliária da COHAB-SP. (2011 e 2012)

Folha nº 185 do Proc.
Nº 37.06 de 20 11
Mário Sérgio Horta
RF. 101.006-56P.12

23- Implementar uma rotina de depuração da evolução dos saldos devedores dos contratos ativos. (2011 e 2012)

24- Aprimorar os controles internos das áreas gestoras e das áreas responsáveis pelo processo de pagamento, visando a tempestividade dos pagamentos efetuados. (2012)

25- Aprimorar os controles internos referentes aos imóveis retomados e lotes remanescentes envolvendo as Gerências de Patrimônio, Comercialização e Contabilidade, refletidas na conta "Bens Destinados para Comercialização". (2012)

26- Regularizar as pendências relativas a impostos e contribuições da COHAB-SP pagos com recursos do FMH. (2012)

27- Conciliar os valores de prestações recebidas contabilizados pela Gerência de Contabilidade, com os valores de retorno ao FMH apurados pela Gerência de Planejamento e Controle Financeiro. (2012)

28- Obter a anuência da PMSP quanto à existência de créditos a receber da COHAB-SP, bem como manifestação quanto aos procedimentos adotados de absorção de prejuízos acumulados com créditos do acionista controlador relacionados à operação de assunção de dividas de empréstimos com a União. (2012)

Ao Fundo Municipal de Habitação

29- Não efetuar pagamento de despesas do Conselho Municipal de Habitação com taquigrafia, alimentação e serviços de informática, por não haver respaldo para tal na legislação que rege a

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1333
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação (FMH) (2009 e 2010).

30- Não utilizar recursos do FMH para efetuar pagamento de remuneração à COHAB-SP relativos a investimentos da CDHU, pois não há vinculação dessas obras com o FMH (2010, 2011 e 2012).

31- Entregar a documentação relativa ao Programa de Subsídio Habitacional (PSH) à Caixa Econômica Federal (CEF), para a liberação do recurso e a possível aplicação financeira do mesmo, objetivando a não continuidade das perdas financeiras (2010, 2011 e 2012).

32- Rever os lançamentos de valores bloqueados registrados em "Bancos Conta Movimento" e "Aplicações Financeiras", não considerando como parte do Disponível e sim valores a receber, pois os valores bloqueados não representam disponibilidades de recursos (2009, 2010, 2011 e 2012).

33- Aprimorar os controles internos na elaboração da proposta orçamentária, incluindo todas as receitas e despesas relativas à operação do FMH, bem como efetuar a conciliação do montante relativo a todas as receitas e despesas realizadas, entre os dados da Gerência de Planejamento e Controle Financeiro e da Gerência de Administração Financeira, visando suas inclusões nos demonstrativos do Sistema de Orçamento e Finanças da PMSP, e a confiabilidade dos valores apresentados no Fluxo de Caixa Consolidado do FMH (2012).

34- Utilizar denominação única para o mesmo empreendimento, visando a eficiência e eficácia da análise de relatórios e

documentos elaborados pelas áreas da COHAB-SP/FMH, bem como a obtenção de informações relativas à situação dos mesmos (2009, 2010 e 2011).

35- Constar nos documentos “Requisição de Pagamento” e “Relação de Pagamentos Efetuados” as datas de vencimento das dívidas, conforme previstos em contratos ou documentos de pagamentos, visando à verificação da tempestividade dos pagamentos efetuados (2012).

36- Adotar medidas eficientes e eficazes, pela Gerência de Contabilidade e áreas responsáveis da COHAB-SP/FMH, visando regularizar as seguintes impropriedades na composição do saldo da conta de “Projetos em Fase de Desenvolvimento” (2009, 2010, 2011 e 2012):

a. Existência de empreendimentos concluídos e não transferidos para o grupo de contas “Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização”, em decorrência da falta de apuração do custo definitivo.

b. Existência de empreendimentos parcial ou totalmente concluídos, já habitados, porém sem a formalização da comercialização.

c. Empreendimentos que permanecem no grupo de contas em questão, porém comercializados mediante termos de permissão de uso.

d. Existência de diversas contas sem movimentação há vários exercícios.

37- Efetuar a conciliação periódica da conta “Retorno de Comercialização”, visando a confiabilidade dos valores apresentados no Balanço Patrimonial (2010, 2012).

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1334
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

38- Efetuar a conciliação periódica da conta "Movimentação de Seguros – SFH" (2010, 2011 e 2012).

39- Efetuar a conciliação periódica da conta "Remuneração da COHAB-SP" (2011).

40- Efetuar a conciliação periódica da conta "Valores Recebidos", entre os controles da Coordenadoria de Planejamento e Orçamento e os da Gerência de Administração Financeira, visando a confiabilidade dos valores apresentados no Balanço Patrimonial e na Demonstração do Resultado do Exercício (2010, 2011 e 2012).

41- Efetuar a conciliação entre o número de empreendimentos transferidos, bem como das respectivas unidades habitacionais, nos controles de Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) e COHAB-SP/FMH, visando à conformidade dos procedimentos (2009).

42- Conciliar, periodicamente, os subgrupos de contas "Valores Credores Transitórios, "Valores de Prestações Recebidas a Discriminar" e "Recebimento Imobiliário a Discriminar", de forma a evidenciar corretamente as transações (2010, 2011 e 2012).

43- Conciliar as contas "Prejuízos Acumulados" e "Valores Liberados", de forma a evidenciar corretamente as transações (2010, 2011 e 2012).

44- Efetuar a conciliação entre o número de empreendimentos transferidos, bem como das respectivas unidades habitacionais, nos

controles de Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) e COHAB-SP/FMH, visando a conformidade dos procedimentos **(2010)**.

45- Efetuar a conciliação periódica dos valores dos terrenos, entre os dados da Gerência de Contabilidade e Gerência de Planejamento e Controle Financeiro da COHAB-SP/FMH **(2010)**.

46- Efetuar a conciliação periódica dos valores orçamentários liberados e aplicados, entre os dados da Gerência de Administração Financeira e da Gerência de Planejamento e Controle Financeiro, visando a confiabilidade dos valores apresentados no Fluxo de Caixa Consolidado do FMH **(2011)**.

47- Efetuar a conciliação periódica da conta "Retorno de Comercialização", visando a confiabilidade dos valores apresentados no Balanço Patrimonial **(2011)**.

48- Efetuar a conciliação do montante relativo ao custo para a realização do empreendimento "Associação dos Trabalhadores Sem Terra da Zona Oeste – Residencial City Jaraguá", entre os controles das Gerências de Planejamento e Controle Financeiro e de Contabilidade da COHAB-SP/FMH, visando eliminar a diferença entre os dados das áreas envolvidas **(2009)**.

49- Efetuar conciliação periódica do grupo de contas "Projetos em Fase de Desenvolvimento", entre os dados das Gerências de Contabilidade e de Planejamento e Controle Financeiro da COHAB-SP/FMH, visando a confiabilidade dos valores apresentados no Balanço Patrimonial e

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl(s).
Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1335
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

dos valores que servem de base para a apuração do valor de vendas das unidades habitacionais (2009, 2010, 2011, 2012).

50- Aprimorar os controles internos e realizar as conciliações periódicas dos registros relacionados às operações de acordo com os mutuários, para que não haja diferenças indevidamente registradas em conta de resultado (2011).

51- Efetuar a conciliação do montante relativo aos custos para as realizações dos empreendimentos "Mutirão Jardim São Francisco VIII – Sudeste" e "Riachuelo", entre os controles das Gerências de Planejamento e Controle Financeiro e de Contabilidade da COHAB-SP/ FMH, visando eliminar, respectivamente, as diferenças entre os dados das áreas envolvidas (2011).

52- Adotar medidas de controle interno que centralize e consolide as informações e gestões administrativas, visando a transferência dos ativos e passivos do extinto Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal (FUNAPS) ao FMH, bem como a regularização e comercialização dos empreendimentos (2009 e 2010).

53- Adotar medidas, pelas áreas técnica e comercial, visando a tempestividade do registro contábil, de forma a evidenciar corretamente as transações, e o adequado controle do custo incorrido no empreendimento "Conjunto Habitacional Rincão", bem como de outros transferidos do extinto Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal (FUNAPS) para o FMH, pela Gerência de Planejamento e Controle Financeiro (2012).

54- Aprimorar os controles internos, pelas áreas gestoras e responsáveis pelo processo de pagamento, visando à tempestividade dos pagamentos efetuados **(2012)**.

55- Adotar medidas pelas áreas gestoras dos contratos, para que as demonstrações contábeis do FMH evidenciem corretamente as transações **(2010)**.

56- Adotar medidas, pelas áreas responsáveis da Companhia, visando à regularização das pendências relativas aos "Impostos e Contribuições" **(2009)**.

57- Adotar medidas, pelas áreas responsáveis da Companhia, visando à regularização das pendências antigas relacionadas às contas "Valores a Pagar COHAB-SP" e "subsídios Programa de Subsidio Habitacional (PSH) **(2009, 2010 e 2012)**.

58- Adotar medidas visando a regularização das pendências relativas aos impostos e contribuições, as quitações antecipadas de saldos devedores, os bloqueios judiciais, a venda de unidade habitacional e outros valores a receber da COHAB-SP **(2010, 2011 e 2012)**.

59- Aprimorar os controles internos e realizar as conciliações periódicas dos registros relacionados às operações de acordo com os mutuários, para que não haja diferenças indevidamente registradas em conta de resultado **(2009 e 2010)**.



Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1336
Proc. Nº 1.619/13-W

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

60- Aperfeiçoar os controles internos das conciliações bancárias, discriminando de forma individualizada os bloqueios judiciais realizados nas contas correntes (2011 e 2012).

REITERO as determinações e impropriedades relativas aos exercícios de 1998 a 2002 pendentes de implementação, relacionadas em meu Relatório.

DETERMINO, ainda, que as 60 determinações ora deliberadas sejam alcançadas pelo grupo de trabalho formado pela COHAB-SP, que visa dar cumprimento às determinações deste Tribunal, nos termos do Venerando Acórdão de 31.05.2017, referente às Contas de 2007 e 2008.

DETERMINO, por fim, que o referido Grupo de Trabalho seja também constituído por representantes da Controladoria Geral do Município e do Comitê de Acompanhamento da Administração Indireta da Prefeitura Municipal de São Paulo – CAAI, concedendo-se o prazo de seis meses para encaminhamento a este Tribunal das providências levadas a efeito.

ALERTO a Origem para a necessidade de promover as medidas corretivas e preventivas pertinentes de forma a garantir que as infringências não mais se repitam nos próximos exercícios, sob pena de responsabilização pessoal dos agentes públicos responsáveis.

Considerando o baixo resultado apresentado pela Companhia no desempenho de sua finalidade;

Considerando o volume de recursos do tesouro dispendido para um resultado limitado;

Considerando ainda a necessidade de reformulação de suas atividades fins para atender a uma moderna política de inclusão social no plano habitacional;

E considerando que todas as ações exercidas pela COHAB-SP podem ser incorporadas ao rol de políticas públicas de habitação executadas pela SEHAB, sem prejuízo de suas atribuições atuais, eliminando, assim, a atual sobreposição de funções, obrigações e deveres na implementação dessas políticas no Município de São Paulo.

Por entender que o quadro acima exposto denota que a empresa não tem cumprido com a sua vocação e, comprovadamente, seu custo representa um desperdício de dinheiro público e um ônus para a cidade.

DETERMINO a criação de um grupo de trabalho no âmbito da Administração Municipal com o objetivo de estudar medidas necessárias com vistas ao encerramento das atividades da Empresa, em face da ausência de resultado útil para a cidade de São Paulo, devendo o resultado final desse grupo ser trazido ao conhecimento deste Tribunal no prazo de até 6 meses.

Dê-se ciência do presente relatório, voto e decisão a ser alcançada pelo Plenário ao Prefeito Municipal, à Câmara Municipal, à Origem, à Controladoria Geral do Município e ao Comitê de Acompanhamento da Administração Indireta da Prefeitura Municipal de São Paulo – CAAI.

Após o trânsito em julgado, encaminhe-se cópia dos autos ao Ministério Público do Estado de São Paulo.



Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____/____/____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1338
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Administrativo

- 1) TC 897/10-35 - Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP e Fundo Municipal de Habitação – FMH - Balanço de 2009.
- 2) TC 1.122/11-30- Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP e Fundo Municipal de Habitação – FMH - Balanço de 2010.
- 3) TC 886/12-80- Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP e Fundo Municipal de Habitação – FMH - Balanço de 2011.
- 4) TC 1.619/13-10- Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP e Fundo Municipal de Habitação – FMH - Balanço de 2012.

DECLARAÇÃO DE VOTO

Considerando a DETERMINAÇÃO do Relator sobre a adoção de medidas urgentes para a criação de um grupo de trabalho no âmbito da Administração Municipal com o objetivo de estudar medidas necessárias ao encerramento das atividades da COHAB, acompanho o voto do Relator pela aprovação excepcionalíssima das contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP e do Fundo Municipal de Habitação - FMH, exercícios 2009 a 2012, ressalvados os atos não apreciados e pendentes de julgamento e faço, ainda, as seguintes considerações:

I - INTRODUÇÃO (Aspectos Gerais)

O Ministério Público do Estado de São Paulo por meio do Ofício nº 1197/2014, de 18/02/2014 (fls. 339 do TC 886/12), com base nas determinações constantes do Acórdão do Julgamento das Contas da COHAB do exercício de 2002 (TC 2.379/03), solicitou as seguintes informações:

"(...) 1) *passados 12 anos das Prestação de Contas da COHAB, se a entidade cumpriu as determinações constantes a fls. 5; e 2) se os mesmos problemas se repetiram nos anos posteriores, com especial atenção para os exercícios de 2011, 2012 e 2013.*"

Do referido Acórdão, destaca-se:

"(...) ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, por maioria, nos termos da declaração de voto apresentada pelo Conselheiro Roberto Braguim – Revisor "ad hoc", bem assim pela declaração de voto do Conselheiro Edson Simões, em rejeitar as contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP e do Fundo Municipal de Habitação – FMH, relativas ao exercício financeiro de 2002, ressalvados os atos não apreciados, pendentes de julgamento ou não conhecidos por este Tribunal.

Vencido, quanto ao mérito, o Conselheiro Eurípedes Sales – Relator que, nos termos do relatório e voto apresentados, aprovou as referidas contas.

ACORDAM, ainda, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, em exarar as seguintes determinações à COHAB-SP:

1 – Organizar um programa, contendo medidas concretas, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, para regularização, em definitivo, das impropriedades constatadas, bem como para atender à legislação quanto às infringências observadas.

2 – Apresentar, em seus demonstrativos patrimoniais, apenas os fatos contábeis pertencentes à COHAB-SP, de forma que eles sejam adequadamente representados, sem afetar os valores do Fundo Municipal de Habitação – FMH que gerencia.

(...)

Roberto Braguim - Revisor "ad hoc", prolator do voto da corrente vencedora, designado para redigir o Acórdão, nos termos do parágrafo 7º do artigo 136 do Regimento Interno desta Corte;

Cód. 013F (Versão 02)

Folha nº 1338 do Proc.
Nº 37-06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SGP.12

Euripedes Sales - Relator original.

Edson Simões - Conselheiro."

E, em resposta ao solicitado foi encaminhada a seguinte informação ao Ministério Público do Estado de São Paulo:

"Dirijo-me a Vossa Excelência para comunicar que o Excelentíssimo Senhor Conselheiro Relator João Antonio prolatou r. despacho no expediente em epígrafe, exarado em atenção ao Ofício em referência, vazado nos seguintes termos:

'Expeça-se ofício à 9ª Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social da Capital, do Ministério Público do Estado, informando que os processos nºs 72.000.886.12-8Q (Contas de 2011) e 72.001.619.13-10 (Contas de 2012) se encontram em fase de instrução.

Informe, ainda, que tão logo sejam julgados, cópia da decisão ser-lhe-á encaminhada. ' "

Quanto às contas, ora em julgamento, ressalta-se que:

1. O prejuízo acumulado da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP e do Fundo Municipal de Habitação – FMH no exercício em 2012 importava o valor de R\$ 979 milhões.

Sendo:

1.1 – na COHAB: Quanto ao Patrimônio Líquido, foram efetuados ajustes em 2012 na empresa COHAB para registrar a compensação de prejuízos acumulados com a transferência de R\$143,2 milhões de valores recebidos do acionista controlador entre 2010 e 2012 e, também, R\$273 milhões a título de baixa de obrigações da PMSP. Na COHAB o prejuízo do exercício chegou a R\$26,8 milhões, o Prejuízo Acumulado alcançou o montante de R\$882 milhões e o saldo do Patrimônio Líquido era de R\$92 milhões em 31.12.12.

1.2 – no FMH: em 31.12.12 o prejuízo apurado no exercício chegou a R\$1,7 milhão e a conta de "Prejuízos Acumulados" totalizava R\$97 milhões.

2. Consta-se um total DE 289 (duzentos e oitenta e nove) IRREGULARIDADES, sendo a somatória de 250 (duzentos e cinquenta) irregularidades dos Exercícios de 2009 a 2012, estas muito bem fundamentadas e identificadas pela Auditoria conforme Relatório das Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB e do Fundo Municipal de Habitação - FMH – exercícios 2009, 2010, 2011 e 2012, bem como a permanência ainda de 39 (trinta e nove) irregularidades de Exercícios Anteriores pendentes de atendimento em 2012.

Corroborando com esta situação, a Secretaria Geral salientou:

"(...) que as infringências e impropriedades observadas pelas auditorias vêm se arrastando ao longo dos anos, sem a adoção de medidas que tenham o fito de efetivamente resolvê-las."

3. As irregularidades ferem a extensa legislação atinente à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP, pois, sendo esta uma Sociedade Anônima de Economia Mista, está obrigada a observar as normas previstas na Lei Federal nº 6.404/76, alterada pela Medida Provisória 449/2008 e adequações da Lei Federal nº 11.637/07, Lei Federal nº 11.941/09, Normas Brasileiras de Contabilidade e Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade CFC nº 750/93 entre outros dispositivos legais.

4. Ainda, há observação transcrita abaixo da Secretaria Geral sobre o resultado insuficiente dos controles adotados pela empresa para evidenciar com clareza a situação patrimonial da Entidade. Este problema afeta, com certeza, os dados apresentados nos demonstrativos contábeis.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1339
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

"Com vistas a abonar a confiabilidade das informações constantes das demonstrações financeiras, é condição vital a observância dos Princípios de Contabilidade, os quais sustentam as operações contábeis da empresa. Contudo, ao longo das auditorias ficaram evidenciadas inúmeras falhas, demonstrando que os controles adotados pela empresa não tem sido suficientes para evidenciar com clareza a situação patrimonial da Entidade."

II – DAS CONTAS DE 2009 a 2012 – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB e Fundo Municipal de Habitação - FMH

De acordo com as análises realizadas pelos Técnicos desta E. Corte, foram encontradas no período 250 (duzentas e cinquenta) **IRREGULARIDADES** pendentes de regularização, a saber:

1 - DO EXERCÍCIO DE 2009

De acordo com a Auditoria, foram identificadas e consideradas pendentes, somente nos Exercícios de 2009, um total de **40 (quarenta) IRREGULARIDADES**, sendo 15 (quinze) **IRREGULARIDADES** nas Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP e 25 (vinte e cinco) **IRREGULARIDADES** no Fundo Municipal de Habitação – FMH. Estas irregularidades são, em sua maioria, de cunho contábil, portanto, ferem diversos dispositivos legais que regem a matéria contábil, além de outras de cunho administrativo, gerencial etc., e foram demonstradas pela Auditoria às fls. 690/713 do TC 897/10-35.

2 - DO EXERCÍCIO DE 2010

De acordo com a Auditoria, foram identificadas e consideradas pendentes, somente nos Exercícios de 2010, um total de **65 (sessenta e cinco) IRREGULARIDADES**, sendo 22 (vinte e duas) **IRREGULARIDADES** nas Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP e 43 (quarenta e três) **IRREGULARIDADES** no Fundo Municipal de Habitação – FMH. Estas irregularidades são, em sua maioria, de cunho contábil, portanto, ferem diversos dispositivos legais que regem a matéria contábil, além de outras de cunho administrativo, gerencial etc., e foram demonstradas pela Auditoria às fls. 418/443 do TC 1.122/11-30.

3- DO EXERCÍCIO DE 2011

De acordo com a Auditoria, foram identificadas e consideradas pendentes, somente nos Exercícios de 2011, um total de **67 (sessenta e cinco) IRREGULARIDADES**, sendo 30 (trinta) **IRREGULARIDADES** nas Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP e 37 (trinta e sete) **IRREGULARIDADES** no Fundo Municipal de Habitação – FMH. Estas irregularidades são, em sua maioria, de cunho contábil, portanto, ferem diversos dispositivos legais que regem a matéria contábil, além de outras de cunho administrativo, gerencial etc., e foram demonstradas pela Auditoria às fls. 302/334 vº do TC 886/12-80.

4- DO EXERCÍCIO DE 2012

De acordo com a Auditoria, foram identificadas e consideradas pendentes, somente nos Exercícios de 2012, um total de **78 (setenta e oito) irregularidades**, sendo 37 (trinta e sete) irregularidades nas Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP e **41 (quarenta e uma) IRREGULARIDADES** no Fundo Municipal de Habitação – FMH. Estas irregularidades são, em sua maioria, de cunho contábil, portanto, ferem diversos dispositivos legais que regem a matéria contábil, além de outras de cunho administrativo, gerencial etc., e foram demonstradas pela Auditoria às fls. 1087/1112 vº do TC 1.619/13-10.

III – TABELA DE IRREGULARIDADES**Resumo das IRREGULARIDADES, sob a forma de Impropriedades e Infringências, das Contas da COHAB e FMH – Exercícios 2009 a 2012**

Exercício	Empresa	Irregularidades
2009	COHAB	15
2009	FMH	25
Total do Exercício		40
2010	COHAB	22
2010	FMH	43
Total do Exercício		65
2011	COHAB	30
2011	FMH	37
Total do Exercício		67
2012	COHAB	37
2012	FMH	41
Total do Exercício		78
Total Geral		250

Destacando as seguintes irregularidades graves:

COHAB - 20 (vinte) irregularidades:

1. A inclusão do recebimento dos títulos do FCVS e da amortização de empréstimos com esses títulos na Demonstração do Fluxo de Caixa não encontra respaldo na Resolução CFC nº 1.125/08, em seu item 7, pois essas operações não movimentaram o caixa ou os equivalentes de caixa definidos por aquela norma. (subitem 4.6) (2009)
2. Falta de autorização em Reunião de Diretoria, de validações (conversões de Contratos de RNV para RCV) de contratos com diferença a menor superior a 10%, contrariando as deliberações da 1.316ª Reunião de Diretoria e da 395ª Reunião do Conselho de Administração. (item 4.11.4-b) (2009)
3. Contratos Sem Manifestação (SM) da COHAB-SP, por um período superior a 90 dias, contrariando o item 11.4 do Manual de Procedimentos do FCVS. (item 4.11.4-d) (2009)
4. A falta de reconhecimento de despesas e de receitas nos valores de R\$ 176.276.043,12 e de R\$ 449.792.731,66, respectivamente, infringe o Princípio da Competência, conforme artigo 9º da Resolução do CFC nº 750/93, alterado pela Resolução nº 1.282/10 (subitens 4.5.2-a, 4.6 e 4.8.5-a e 4.8.5-b). (2010)
5. A classificação contábil das sindicâncias internas, com processos judiciais em andamento, no Ativo Circulante, infringe o inciso II, do artigo 179, da Lei nº 6.404/76 (subitem 4.10.1-h). (2010)
6. Elevados índices de impropriedades nos testes referentes à existência, responsabilidade, localização e identificação por plaquetas dos bens móveis da empresa, bem como o controle inadequado de itens de informática contrariam a Norma P-095 (subitem 4.11.2). (2010)
7. Ausência de baixas patrimoniais das peças substituídas em equipamentos de informática, considerando que ocorre somente a inclusão de novas peças no controle patrimonial e nos registros contábeis, infringindo o item 70 da Resolução nº 1.177/09 - Ativo Imobilizado do CFC (subitens 4.11.2-b e 4.11.3). (2010)

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1340
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Ass. Apoio à Fiscalização

8. *Providenciar a cobrança e baixa contábil dos valores da permissão de uso de imóvel pela SMS, projeto Pro-Centro, vale alimentação e funcionários cedidos à CDHU (subitens 4.10.1-a.5, 4.10.1-a.7 e 4.10.1-h). (2010)*
9. *A classificação dos valores da conta "Gastos C/ PMSP – Empresa 20" no grupo Ativo Circulante do Balanço Patrimonial infringe os itens 4.4-a, 4.10 e 4.44 da Resolução CFC nº 1.374/11, e ainda ao artigo 179, I, da Lei Federal nº 6.404/76. (subitem 4.4.1-c.2) (2011)*
10. *Classificação de R\$ 20.521.615,51 como obrigação da COHAB/SP com a PMSP, contrariando os itens 4.4-b, 4.15 e 4.46 da Resolução CFC nº 1.374/11, e ainda o artigo 180, da Lei Federal nº 6.404/76. (subitem 4.5.1-a.2) (2011)*
11. *A Empresa não divulgou em Nota Explicativa os passivos contingentes considerados como de possível saída de recursos, infringindo o item 86 da Resolução CFC nº 1.180/09. (subitem 4.5.2-c)"*
12. *A ausência de informação na documentação de suporte ao lançamento contábil infringe o item 26, da Resolução CFC nº 1.330/11. (subitens 4.7.3-b)'. (2011)*
13. *A utilização da Comunicação Interna para o reconhecimento de receitas e despesas infringe o item 26, da Resolução CFC nº 1.330/11. (subitens 4.7.3-d e 4.7.4-c). (2011)*
14. *Falta de apresentação da declaração de bens anual dos empregados da empresa descumprindo as Leis Federais nos 8.429/92 e 8.730/93, e a Instrução Normativa TCM nº 01/94. (subitem 4.9.7) (2011)*
15. *Implementar controle referente às ações judiciais, que acarretam bloqueios de valores da empresa. (subitem 3.3) (2011)*
16. *Reduzir os índices de inadimplência da carteira imobiliária da COHAB/SP. (subitem 4.10.1) (2011)*
17. *Aumentar as ações judiciais em curso para reintegrações de posse, bem como para a efetiva recuperação dos créditos da empresa. (item 4.10.1-c) (2011)*
18. *Infringência ao Art. 281, III, do Decreto nº 3.000/99, que caracteriza como omissão de receita a manutenção no passivo de obrigações já pagas, ou cuja exigibilidade não seja comprovada, nas transferências de obrigações da COHAB/SP à PMSP (subitem 4.5.3-d.2).(2012)*
19. *Regularizar os valores de IPTU devidos pela COHAB/SP aos municípios de Osasco, Carapicuíba e Itapevi. (subitem 4.5.2-c). (2012)*
20. *Obter a anuência da PMSP, quanto à existência de créditos a receber da COHAB/SP, bem como uma manifestação quanto aos procedimentos adotados de absorção de prejuízos acumulados com créditos do acionista controlador relacionados à operação de assunção de dividas de empréstimos com a União (subitem 4.5.3-d.2). (2012)*

FMH - 19 (dezenove) irregularidades:

1. *A permanência da disponibilidade elevada está em desacordo com o definido no artigo 10 da Lei nº 11.632/94, pois houve a centralização dos recursos destinados às atividades referentes à política habitacional de interesse social, porém faltou a sua efetiva aplicação, o que resultou na falta de contribuição do FMH para a redução do déficit habitacional (subitem 4.4.1-a). (2009)*
2. *A transferência dos empreendimentos do FUNAPS para a COHAB-SP/FMH está sendo realizada caso a caso. Portanto, permanece a não observância do artigo 20, caput e § 2º, da Lei Municipal nº 11.632/94 e Instrução Normativa SEHAB-G/nº 01/02, pois não houve a entrega formal do balanço de encerramento, e o inventário imobiliário levantado por HABI não inclui informações financeiras e avaliação patrimonial (subitem 4.8.1). (2009)*
3. *Com exceção do Empreendimento Jardim Antártica, centenas de famílias beneficiadas pelos programas FUNAPS não possuem a segurança jurídica da propriedade materializada em um instrumento contratual, em descumprimento ao § 2º, do art. 20º, da Lei 11.632/94 (subitem 4.8.6). (2009)*
4. *Pendências de comercialização há vários anos, em desatendimento ao disposto no inciso VI – item I, do Anexo I da Resolução CMH nº 10/04, que estabelece o prazo máximo de carência de 3 (três) meses para a comercialização dos imóveis concluídos (subitem 4.9.6). (2009)*
5. *Não efetuar pagamento de despesas do Conselho Municipal de Habitação com taquigrafia, alimentação e serviços de informática que não encontram respaldo na legislação que rege a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação (subitem 3.2). (2009)*

Folha nº 1340
No 37.06 de 20 12
Mario Sergio Horta
RF. 101.086-SEP.12

6. Rever os lançamentos no montante de R\$ 452.678,85 registrados no grupo de contas "Aplicações Financeiras", não considerando como parte do Disponível e sim valores a receber, pois os valores bloqueados não representam disponibilidades de recursos (subitem 4.4.1-a). (2009)
7. Adotar medidas eficientes e eficazes, pela Gerência de Contabilidade e áreas responsáveis da COHAB-SP/FMH, visando regularizar as seguintes impropriedades na composição do saldo da conta de 'Projetos em Fase de Desenvolvimento' (subitem 4.9.5):
 - Existência de empreendimentos concluídos e não transferidos para o grupo de contas "Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização", em decorrência da falta de apuração do custo definitivo.
 - Existência de empreendimentos parcial ou totalmente concluídos, já habitados, porém sem a formalização da comercialização.
 - Empreendimentos que permanecem no grupo de contas em questão, porém comercializados mediante termos de permissão de uso.
 - Existência de diversas contas sem movimentação há vários exercícios. (2009)
8. Registro contábil do valor recuperável da carteira imobiliária do FMH divergente do montante apurado pela Superintendência Financeira, desatendendo ao disposto na Resolução CFC 597/85 (subitem 4.4.2-a. 1). (2010)
9. Falta de contabilização, em 2010, de receitas de comercialização, desatendendo ao artigo 9º, caput e § único da Resolução CFC nº 1.282/10 (subitem 4.6.1-a). (2010)
10. A concessão de subsídios aos beneficiários dos empreendimentos transferidos ao PMCMV contraria a Resolução CMH nº 10, de 13.08.2004, em seu Anexo I, inc. III, bem como o princípio da isonomia, insculpido no art. 5º, caput, da Constituição Federal (subitem 4.9.3-b). (2010)
11. Não utilizar recursos do FMH para efetuar pagamento de remuneração à COHAB relativos a investimentos da CDHU, pois não há vinculação dessas obras com o FMH (subitem 3.1.1-d). (2010)
12. Reavaliar o valor do condomínio incluso nas prestações a receber dos locatários do Programa de Locação Social do FMH, bem como adotar medidas judiciais relativamente às inadimplências, visando a cobertura das despesas com condomínio (subitem 4.5.1-c. 1). (2010)
13. Elaboração somente em 2012 do Fluxo de Caixa Orçamentário do FMH e do Demonstrativo de Realização e de Aplicação dos Recursos de 2011, caracterizando fragilidade nos controles internos, pela falta de conciliação, bem como desatende ao artigo 53, inciso II, da Lei Orgânica do Município de São Paulo, que estabelece a obrigatoriedade do Poder Executivo manter, de forma integrada, sistema de controle interno, com a finalidade de comprovar a legalidade e avaliar os resultados quanto à eficácia e à eficiência da gestão orçamentária dos órgãos da administração direta e indireta (subitem 3.4-d). (2011)
14. Contabilização de prestações recebidas sem a devida identificação dos mutuários, permissionários e empreendimentos, em desatendimento aos itens 26 e 27 da Resolução CFC nº 1.330/11, os quais estabelecem que a documentação contábil é hábil quando revestida das características intrínsecas ou extrínsecas essenciais, e que comprova os fatos que originaram os lançamentos na escrituração (subitem 4.6.1-b). (2011)
15. Despesa incluída no âmbito do PMCMV, em desacordo com o artigo 1º e seu inciso IV da Lei Federal nº 11.977/09, os quais estabelecem que o PMCMV tem por finalidade à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, e a requalificação de imóveis urbanos, ou seja, a aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços de recuperação ou de modificação de uso (subitem 4.6.3-a.3). (2011)
16. Utilização de recursos destinados à manutenção dos empreendimentos, e do FMH para a cobertura do déficit das despesas com condomínios, desatendendo ao disposto no item 4 do capítulo X do anexo único da Resolução nº 23/2002 do CFMH, acrescido pela Resolução nº 33/2008 do CMH, bem como não faz parte do objetivo social do FMH o pagamento desse gasto (subitem 4.5.1-c. 1). "
17. A utilização da Comunicação Interna para o reconhecimento de receitas e despesas infringe o item 26 da Resolução CFC nº 1.330/11 (subitem 4.5.1-c. 4). (2012)
18. Falta de recolhimento de glosas pela Associação dos Trabalhadores Sem Terra da Zona Oeste - 'Mutirão Recanto da Felicidade', desatendendo ao previsto no item 2 do Anexo VI da Resolução CMH nº 8/04, e no item 7 do Manual de Orientação para Prestação de Contas - Mutirão, de dezembro de 2008, que

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1344
Proc. Nº 1.619/13-10
JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Execução

estabelecem o seu pagamento junto à tesouraria da COHAB-SP, atualizado pelo índice IPC-FIPE (subitem 4.8.1-c). (2012)

19. Falta de apresentação dos documentos relativos à comprovação de pagamento de salários e 13º salário, bem como do recolhimento do INSS, do PIS, e da contribuição sindical e assistencial, desatendendo ao previsto no item 8 do Manual de Orientação para Prestação de Contas – Mutirão, de dezembro de 2008, que estabelece a obrigatoriedade do esclarecimento, pelas associações sob regime de mutirão, das ressalvas apontadas pela COHAB-SP, por ocasião da validação da prestação de contas. (subitem 4.8.1-c). (2012)

IV – POSIÇÃO DOS ÓRGÃOS TÉCNICOS

A Assessoria Jurídica de Controle Externo acompanhou “a Especializada, por suas próprias razões e fundamentos”, nada acrescentando “no presente momento processual”.

Assim se manifestou a Procuradoria da Fazenda Municipal às fls. 682 do TC 897/10-35 (Contas de 2009):

“Ante todo o exposto, após este pormenorizado arrazoado, restou demonstrado não existir incorreção nas contas do exercício de 2009, havendo, outrossim, justificativa para cada item apontando, afastando a indicação de contrariedade à Lei nº 6.404/76 e suas alterações, bem como às normas do Conselho Federal de Contabilidade.

Por final, relativamente aos apontamentos constantes do TC nº 72.000.897.10-35, foram objeto de exame pelos setores operacionais e técnicos das Diretorias da Origem, que os registraram, havendo expedientes com solução de várias pendências.

Todavia, em que pese o esforço despendido nos respectivos expedientes, não foram concluídas todas as propostas para o equacionamento das aludidas pendências. É trabalho volumoso e complexo, alcançando inclusive questões que envolvem os exercícios de 1998/2002, bem como as relativas ao de 2009.

Assim sendo, mesmo com os encaminhamentos nos citados expedientes, foram abertos processos internos específicos, de nºs 0475/07 a 0524/07, com o título básico do item apontado por esse Colendo Tribunal, para permitir o acompanhamento da questão até final, constituindo Programa de solução das pendências apontadas. Esses processos oportunamente serão instruídos com as informações e questionamentos suscitados por essa C. Corte de Contas, as manifestações internas dos setores operacionais e bem assim com os encaminhamentos visando às soluções no âmbito interno, com a tramitação dos mesmos até o seu arquivamento.”

Em que pese à manifestação da Procuradoria, temos que diversas irregularidades continuaram sendo repetidas ao longo dos exercícios, como se observa no resumo abaixo:

Infringências repetidas de exercício(s) anterior(es) verificadas no período (2009 a 2012)

Empresa	2010	2011	2012
COHAB	30	32	44
FMH	31	24	37
TOTAL	61	56	81

Ou seja, o fato que continua preocupante é que temos diversas **irregularidades mantidas** ao longo do período que afrontam dispositivos legais que norteiam a contabilidade, afetando, por consequência, diretamente os Demonstrativos Contábeis ora em julgamento, que se apresentarão inadequados e/ou incorretos.

Inclusive, a manifestação da Secretaria Geral nas contas de 2009 e 2010 foi no sentido de que:

"Nas fiscalizações realizadas, foram constatadas inúmeras infringências (...) [da] legislação atinente à COHAB e ao FMH, além do disposto na Lei Federal 6.404/76 e nas Resoluções [nº 750/93 e 1.125/08] do Conselho Federal de Contabilidade.

Com vistas a abonar a confiabilidade das informações constantes das demonstrações financeiras, é condição vital a observância dos Princípios de Contabilidade, os quais sustentam as operações contábeis da empresa. Contudo, ao longo das auditorias ficaram evidenciadas inúmeras falhas, demonstrando que os controles adotados pela empresa não tem sido suficientes para evidenciar com clareza a situação patrimonial da Entidade.

Devo salientar que as infringências e impropriedades observadas pelas auditorias vêm se arrastando ao longo dos anos, sem a adoção de medidas que tenham o fito de efetivamente resolvê-las. Ainda, os assuntos sem o devido atendimento já são conhecidos por este Tribunal e vêm sendo versados nos Relatórios Anuais de Fiscalização de exercícios passados.

Desta feita, entendo que as determinações [e impropriedades] pendentes de exercícios anteriores merecem ser reiteradas por Vossa Excelência. De igual forma, as infringências e recomendações do exercício de 2009 [e 2010 que não foram solucionadas durante a instrução processual] merecem ser recepcionadas."

Por fim, assim concluiu nas Contas de 2009:

"Diante do exposto e, considerando que desde o exercício de 1998 existem determinações sem o devido atendimento, com repercussão nos demonstrativos contábeis ora analisados, entendo que as contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo-COHAB/SP relativas ao exercício de 2009, consolidadas com o Fundo Municipal de Habitação-FMH, não se revestem de condições favoráveis para aprovação."

Já nas contas de 2011 e 2012 as conclusões alcançadas foram as seguintes:

"O relatório elaborado pela Coordenadoria VI [SFC] permitiu o diagnóstico sobre as contas da COHAB e do FMH no exercício de 2011, tendo sido constatadas as infringências e impropriedades consubstanciadas nos itens [5] 6 e 7 dos [respectivos] Relatórios Anuais de Fiscalização.

No tocante às determinações de exercícios anteriores, observa-se que as medidas adotadas pela Origem [(entidades auditadas)] não tem sido suficientes para resolvê-las de forma definitiva, subsistindo apontamentos desde o exercício de 1998, com repercussão nos demonstrativos analisados.

Diante do exposto e embasado nos documentos que instruem o presente, entendo que as contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo-COHAB/SP relativas ao exercício de 2011 [e 2012], consolidadas com o Fundo Municipal de Habitação-FMH, encontram-se em condições de serem apreciadas e julgadas, sem prejuízo das recomendações e determinações que Vossa Excelência julgar necessárias, ressalvados os atos não apreciados e pendentes de julgamento."

Salientamos que, conforme bem pontuado pela Secretaria Geral, "foram constatadas inúmeras infringências que ferem a legislação atinente à COHAB e ao FMH, além do disposto na Lei Federal 6.404/76 e nas Resoluções nº 750/93 e 1.125/08 do Conselho Federal de Contabilidade. (...) ficaram evidenciadas inúmeras falhas, demonstrando que os controles adotados pela empresa não tem sido suficientes para evidenciar com clareza a situação patrimonial da Entidade.", ou seja, as irregularidades afetam negativamente os demonstrativos contábeis objeto deste julgamento.

Permitimos destacar aqui a solicitação do Ministério Público do Estado de São Paulo (Ofício nº 1197/2014)

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

N^{o(s)} ____ em ____ / ____ / ____ Ass. ____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1347
Proc. Nº 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

quanto:

"(...): 1) passados 12 anos das Prestação de Contas da COHAB, se a entidade cumpriu as determinações constantes a fls. 5; e 2) se os mesmos problemas se repetiram nos anos posteriores, com especial atenção para os exercícios de 2011, 2012 e 2013."

E a manifestação da Secretaria Geral de que:

"Devo salientar que as infringências e impropriedades observadas pelas auditorias vêm se arrastando ao longo dos anos, sem a adoção de medidas que tenham o fito de efetivamente resolvê-las. (...)." (Contas de 2009)

"No tocante às determinações de exercícios anteriores, observa-se que as medidas adotadas pela Origem não tem sido suficientes para resolvê-las de forma definitiva, subsistindo apontamentos desde o exercício de 1998, com repercussão nos demonstrativos analisados." (Contas 2011)

V - DETERMINAÇÕES ANTERIORES

DAS PENDÊNCIAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES – COHAB E FMH - posição no exercício de 2012

Além das diversas irregularidades apresentadas nas contas em julgamento, que afetam diretamente os demonstrativos contábeis, existem irregularidades APONTADAS pela AUDITORIA, e ainda PENDENTES de regularização, desde as contas dos Exercícios de 1998, 1999, 2000, 2001 e 2002, que somavam 39 (TRINTA E NOVE) IRREGULARIDADES, assim dispostas (TC 1.619/13-10):

Resumo das Determinações de Exercícios Anteriores – COHAB e FMH - posição no exercício de 2012

Empresa	Exercícios					TOTAL GERAL
	1998	1999	2000	2001	2002	
COHAB	1	2	3	8	13	27
FMH	1	0	5	3	3	12
TOTAL	2	2	8	11	16	39

1. DAS DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES da Companhia Metropolitana de Habitação de São – COHAB/SP (TC 1.619/13-10 – fls. 1096/1101 vº) – de acordo com a Auditoria foram atendidas 2 (duas) e restaram pendentes 27 (vinte e sete) Determinações de Exercícios Anteriores relativas às contas da COHAB de 1998, 2000, 2001 e 2002. As irregularidades que resultaram nessas Determinações devem-se a registros contábeis inadequados, falta de registros contábeis, falta de segregação de dados em demonstrativos contábeis, entre outros.

2. DAS DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES do Fundo Municipal de Habitação - FMH (TC 1.619/13-10 – fls. 1109/1112 vº) – de acordo com a Auditoria, foram atendidas 3 (três) e restaram pendentes 12 (doze) Determinações de Exercícios Anteriores relativas às contas do FMH de 1998, 2000, 2001 e 2002. As irregularidades que resultaram nas Determinações ora em destaque devem-se a divergências de saldos contábeis, falta de segregação de dados em demonstrativos contábeis, ausência de regularização de empreendimentos implantados, entre outros.

Destacamos, ainda, trecho abordado no relatório da Secretaria Geral, que menciona a existência de infringências e impropriedades de vários exercícios ainda pendentes de regularização. Pendências essas que,

em sua maioria, são de cunho contábil e geraram Demonstrativos Contábeis inadequados relativos às contas da COHAB e FMH de 2009, 2010, 2011 e 2012, assim dispostos:

"Devo salientar que as infringências e impropriedades observadas pelas auditorias vêm se arrastando ao longo dos anos, sem a adoção de medidas que tenham o fito de efetivamente resolvê-las. Ainda, os assuntos sem o devido atendimento já são conhecidos por este Tribunal e vêm sendo versados nos Relatórios Anuais de Fiscalização de exercícios passados.

Desta feita, entendo que as determinações e impropriedades pendentes de exercícios anteriores merecem ser reiteradas por Vossa Excelência."

VI – CONCLUSÕES

Diante de todo o exposto, dos elementos constantes dos TC's em julgamento e:

1. Considerando que o resultado da análise das Contas de um determinado exercício não vincula o julgamento de um exercício futuro, ou seja, cada exercício deve ser analisado e julgado de forma separada e criteriosa.
2. Considerando o total de 289 (duzentas e oitenta e nove) irregularidades, compostas por 39 (trinta e nove) irregularidades de exercícios anteriores pendentes, apontadas pela Auditoria desta E. Corte e frisadas pela Secretaria Geral, somadas às 250 (duzentos e cinquenta) irregularidades dos exercícios de 2009, 2010, 2011 e 2012, estas muito bem fundamentadas e identificadas pelas Áreas Técnicas deste Tribunal de Contas no Relatório acerca das Contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB e do Fundo Municipal de Habitação - FMH – exercícios 2009, 2010, 2011 e 2012.

Acompanho o voto do Relator pela APROVAÇÃO EXCEPCIONALÍSSIMA das contas da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, bem como do Fundo Municipal de Habitação – FMH, relativas aos exercícios de 2009, 2010, 2011 e de 2012, ressalvados os atos não apreciados e/ou pendentes de apuração e desde que sejam tomadas medidas urgentes para o encerramento das atividades da Empresa, conforme a determinação do Relator, já que está havendo uma sangria do Tesouro Municipal, conforme demonstrado pelos meus comentários.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 30 de agosto de 2017

EDSON SIMÕES
Conselheiro

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9801

Folha N° 1343
Proc. N° 1.619/13-10

JOAQUIM ALVES DE SOUZA NETO
Aux. Apoio à Fiscalização

REF.: Contas – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo –
Cohab/SP
Fundo Municipal de Habitação – FMH

Processos:

TC n° 72.000.897/10-35 (exercício de 2009);
TC n° 72.001.122.11-30 (exercício de 2010);
TC n° 72.000.886/12-80 (exercício de 2011) e
TC n° 72.001.619/13-10 (exercício de 2012).

Relator: João Antônio
Revisor: Edson Simões

DECLARAÇÃO DE VOTO

Não obstante acompanhar o voto do Conselheiro Relator pela aprovação excepcional das Contas da Cohab e do Fundo Municipal de Habitação, em seu aspecto contábil, proferido de forma englobada em relação aos exercícios de 2009 a 2012, divirjo do voto proferido exclusivamente em relação à seguinte determinação:

“Determino a criação de um grupo de trabalho no âmbito da Administração Municipal com o objetivo de estudar medidas necessárias com vista ao encerramento das atividades da Empresa, em face da ausência de resultado útil para a cidade de São Paulo, devendo o resultado final desse grupo ser trazido ao conhecimento deste Tribunal no prazo de até 6 meses.”

Entendo que a proposição, *na forma em que se encontra redigida*, não encerra simples cogitação, tal qual foi mencionado nos debates em Plenário, mas, sim, uma espécie de diretriz que objetiva medidas voltadas à extinção da Empresa. Nesse sentido, evidencia-se uma possível impropriedade de intervenção indevida do Tribunal de Contas, posto que o conteúdo voltado ao encerramento das atividades da Cohab foge à competência institucional desta Corte de Contas, ao esbarrar no âmbito discricionário da tomada de decisão do

Poder Executivo, e à competência legal do processo legislativo municipal, à cargo da relação Executivo/Legislativo.

Aliás, lembro que a Cohab, na qualidade de Sociedade Anônima de Economia Mista, foi criada pela Lei Municipal nº 6.738/65, com alterações promovidas pela Lei nº 8.310/75, e somente poderá ser extinta por lei autorizadora específica, com debate no âmbito do Legislativo Municipal acerca de eventual decisão administrativa.

Outrossim, não se pode também olvidar que uma tal decisão repercute nas obrigações societárias da empresa. Segundo dados divulgados em 21 de abril de 2017¹, suas obrigações envolvem responsabilidades com a administração de uma carteira com cerca de 137.000 créditos, considerando os contratos ativos das carteiras COHAB/FMH/PMSP, as unidades do PSH/Locação Social e os imóveis comerciais, as unidades com termo de permissão de uso e também as unidades a serem regularizadas, bem como os créditos administrados no âmbito do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, além da função de gerenciadora/administradora dos créditos relativos aos programas de Locação Social e Parceria Social, ambos implementados no âmbito do Fundo Municipal de Habitação - FMH, e programas especiais da Secretaria Municipal de Habitação - PROVER, PROCAV e GUARAPIRANGA.

Não fosse tal pressuposto suficiente para impedir a formulação da mencionada “determinação”, a mesma esbarraria ainda em fragilidade metodológica, pois, ao se referir às contas do período compreendido entre 2009 e 2012, simplesmente desconsidera a existência de realidade subsequente, concretizada por ações implementadas em outros 5 anos, cujo impacto sequer consta dos autos trazidos a julgamento.

Por essa perspectiva, a determinação proposta se mostra equivocada considerando que este Plenário ainda não teve a oportunidade de se debruçar sobre as contas dos exercícios subsequentes de 2013 a 2016, de forma a aferir alguma possível superação da situação retratada nos autos ora julgados.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Riário Oficial Empresarial São Paulo, pg. 127 (75) -5 Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº 1344
Proc. Nº 1.619/13-10

JDAQUIM ALVES DE SOUZA NETO

Aux. Apoio à Fiscalização

Nessa dinâmica, quaisquer eventuais mudanças ocorridas no período de 2013 a 2017, para o bem ou para o mal, seriam simplesmente desconsideradas por esta abordagem voltada à extinção da Cohab baseada no pressuposto de ineficiência e desacertos verificadas no quadriênio 2009/2012.

Cabe lembrar, ainda, que ocorreram novas dinâmicas de políticas habitacionais no país no período subsequente, como o programa federal “Minha Casa, Minha Vida”, e com o Governo Estadual, por meio da CDHU-SP, tendo a Cohab protagonizado diversas ações neste âmbito, sendo que, nos termos da referida “determinação”, tal conteúdo não se considera.

É como voto.

Plenário Cons. PAULO PLANET BUARQUE, 30 de agosto de 2017.

MAURICIO FARIA
Conselheiro

Segue juntada nesta data 20/10/17 (a) 1345/1350 rubricado sob fl. nº 8
Em 20/10/17 (a) 1345/1350
GENILSON SANTOS FERREIRA
Auxiliar de Apoio à Fiscalização



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1345
Proc. N.º	1.619/13-10
GENILSON SANTOS FERREIRA	
Auxiliar de Apoio à Fiscalização	

091

Processo TC - 72.001.619/13-10
(Acomp. TCs 72.001.845/12-39, 72.003.121/12-20, 72.000.062/13-37, 72.000.279/13-29 (acompanhado pelo TC 72.005.012/99-16), 72.000.679/13-07, 72.000.705/13-15, 72.000.931/13-14, 72.001.342/13-07 e 72.001.659/13-35)

Interessada - Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Fundo Municipal de Habitação

Assunto - Balanço referente ao exercício de 2012

2.944ª Sessão Extraordinária

BALANÇO. EXERCÍCIO 2012. COHAB-SP
APROVADO excepcionalmente. DETERMINAÇÕES
Votação unânime. DETERMINAÇÃO de criação de grupo
de trabalho. Votação por maioria

ACÓRDÃO

Vistos, relatados englobadamente os TCs 72.000.897/10-35, 72.001.122/11-30, 72.000.886/12-80 e 72.001.619/13-10 e discutidos estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro JOÃO ANTONIO.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, pelos votos dos Conselheiros JOÃO ANTONIO – Relator, nos termos de seu relatório e voto, EDSON SIMÕES – Revisor e MAURÍCIO FARIA, com declarações de voto apresentadas, considerando a ausência de notícia de desvio de recursos ou aplicações estranhas às finalidades da Companhia, em julgar excepcionalmente regulares as contas apresentadas pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) e do Fundo Municipal de Habitação (FMH), relativas ao presente exercício, ressaltando-se os atos não vistos ou pendentes de apreciação.

ACORDAM, ademais, à unanimidade, em expedir as seguintes determinações, encampando os exercícios de 2009 a 2012:

À Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

01- Aperfeiçoar os controles internos das conciliações bancárias, discriminando de forma individualizada os bloqueios judiciais realizados nas contas correntes (2010, 2011 e 2012). 203,

092

- 02- Elaborar relatório com a posição atualizada dos depósitos judiciais existentes para realização de conciliação e ajuste a valor presente pela Gerência de Contabilidade (2011 e 2012).
- 03- Implementar controle referente às ações judiciais, que acarretam bloqueios de valores da empresa (2011 e 2012).
- 04- Classificar corretamente as contas que não tratam de "Devoluções para Mutuários" nos itens de despesas correspondentes (2010).
- 05- Conciliar os saldos contábeis da conta de Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS a Receber com a posição apresentada nos demonstrativos elaborados pela Gerência de Gestão de Crédito (2009 e 2010).
- 06- Efetuar conciliações periódicas entre as posições de contratos habilitados da Caixa Econômica Federal e da COHAB-SP no Sistema do Fundo de Compensação de Variações Salariais – SIFCVS (2009).
- 07- Aprimorar a conciliação dos relatórios da área gestora da carteira do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS (2011).
- 08- Adotar procedimentos de controle interno que permitam a realização de ajustes nos relatórios de suporte para elaboração dos Demonstrativos da Posição do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS (2009).
- 09- Aprimorar os controles internos de registro e de conciliação das operações de renegociação com os mutuários, com a finalidade de eliminar as diferenças lançadas como receitas ou despesas, nas contas "Lucro com Reativação-Desativação de Saldos" e "Prejuízo c/ Reativação-Desativação de Saldos" (2009).
- 10- Adotar procedimentos internos que permitam a composição dos valores reconhecidos como Receita de Gestão de Crédito, relacionados à conta "Conta Corrente" (2009).
- 11- Aprimorar os controles internos relacionados aos relatórios de suporte para o reconhecimento adequado das Receitas de Comercialização (2009).
- 12- Adotar procedimentos eficientes e eficazes para a regularização dos controles de presença dos funcionários da empresa, relacionados aos cartões de ponto e folhas de frequência, assegurando que todas as ocorrências sejam observadas nos cálculos da Folha de Pagamento (2009).
- 13- Adotar procedimentos que permitam a conversão para Relação de Contratos Validados – RCV dos contratos marcados como Relação de Contratos não Validados – RNV, com diferenças de posição da Caixa Econômica Federal e da COHAB-SP, inferiores às margens de aceite estabelecidas pela empresa (2009 e 2011).
- 14- Providenciar medidas cabíveis para regularização dos imóveis construídos com recursos da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU e administrados, provisoriamente, pela COHAB-SP, para viabilizar a transferência e comercialização para os mutuários (2010, 2011 e 2012).

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl(s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha N°	1346
Proc. N°	1.619/13.10
GENILSON SANTOS FERREIRA	
Auxiliar de Apoio à Fiscalização	

093

- 15- Regularizar os repasses da arrecadação dos valores pertencentes à PMSP e solicitar remuneração pela prestação de serviço da administração da carteira da PMSP (2010, 2011 e 2012).
- 16- Providenciar a cobrança e baixa contábil dos valores da permissão de uso de imóvel pela Secretaria Municipal de Saúde, projeto Pro-Centro, vale alimentação e funcionários cedidos à CDHU (2010).
- 17- Elaborar relatórios jurídicos em planilhas parametrizadas com as necessidades do setor de contabilidade, das contas "Sindicâncias Internas, Outros Valores a Receber a Longo Prazo e Valores a Faturar" para conciliação contábil e ajuste a valor presente (2010).
- 18- Limitar a contratação de funcionários para os cargos de confiança, restringindo-os ao previsto e fixado pela Administração, implantar e providenciar a regularização do plano de cargos e salários no Ministério do Trabalho e estabelecer critérios para provimento dos cargos de confiança com a descrição das funções a serem desempenhadas (2010 e 2011).
- 19- Regularizar as pendências de valores a receber do FMH (2011).
- 20- Aprimorar os processos de apuração e pagamento das remunerações do agente operador do FMH e dos repasses de prestações ao FMH (2012).
- 21- Aprimorar os controles internos relacionados à segregação e ao gerenciamento das carteiras habitacionais da COHAB-SP e da PMSP (2011 e 2012).
- 22- Reduzir os índices de inadimplência da carteira imobiliária da COHAB-SP (2011 e 2012).
- 23- Implementar uma rotina de depuração da evolução dos saldos devedores dos contratos ativos. (2011 e 2012).
- 24- Aprimorar os controles internos das áreas gestoras e das áreas responsáveis pelo processo de pagamento, visando à tempestividade dos pagamentos efetuados (2012).
- 25- Aprimorar os controles internos referentes aos imóveis retomados e lotes remanescentes envolvendo as Gerências de Patrimônio, Comercialização e Contabilidade, refletidas na conta "Bens Destinados para Comercialização" (2012).
- 26- Regularizar as pendências relativas a impostos e contribuições da COHAB-SP pagos com recursos do FMH (2012).
- 27- Conciliar os valores de prestações recebidas contabilizados pela Gerência de Contabilidade, com os valores de retorno ao FMH apurados pela Gerência de Planejamento e Controle Financeiro (2012).
- 28- Obter a anuência da PMSP quanto à existência de créditos a receber da COHAB-SP, bem como manifestação quanto aos procedimentos adotados de absorção de prejuízos acumulados com créditos do acionista controlador relacionados à operação de assunção de dívidas de empréstimos com a União (2012).

094

Ao Fundo Municipal de Habitação

- 29- Não efetuar pagamento de despesas do Conselho Municipal de Habitação com taquigrafia, alimentação e serviços de informática, por não haver respaldo para tal na legislação que rege a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação (FMH) (2009 e 2010).
- 30- Não utilizar recursos do FMH para efetuar pagamento de remuneração à COHAB-SP relativos a investimentos da CDHU, pois não há vinculação dessas obras com o FMH (2010, 2011 e 2012).
- 31- Entregar a documentação relativa ao Programa de Subsídio Habitacional (PSH) à Caixa Econômica Federal (CEF), para a liberação do recurso e a possível aplicação financeira do mesmo, objetivando a não continuidade das perdas financeiras (2010, 2011 e 2012).
- 32- Rever os lançamentos de valores bloqueados registrados em "Bancos Conta Movimento" e "Aplicações Financeiras", não considerando como parte do Disponível e sim valores a receber, pois os valores bloqueados não representam disponibilidades de recursos (2009, 2010, 2011 e 2012).
- 33- Aprimorar os controles internos na elaboração da proposta orçamentária, incluindo todas as receitas e despesas relativas à operação do FMH, bem como efetuar a conciliação do montante relativo a todas as receitas e despesas realizadas, entre os dados da Gerência de Planejamento e Controle Financeiro e da Gerência de Administração Financeira, visando suas inclusões nos demonstrativos do Sistema de Orçamento e Finanças da PMSP, e a confiabilidade dos valores apresentados no Fluxo de Caixa Consolidado do FMH (2012).
- 34- Utilizar denominação única para o mesmo empreendimento, visando a eficiência e eficácia da análise de relatórios e documentos elaborados pelas áreas da COHAB-SP/FMH, bem como a obtenção de informações relativas à situação dos mesmos (2009, 2010 e 2011).
- 35- Constar nos documentos "Requisição de Pagamento" e "Relação de Pagamentos Efetuados" as datas de vencimento das dívidas, conforme previstos em contratos ou documentos de pagamentos, visando à verificação da tempestividade dos pagamentos efetuados (2012).
- 36- Adotar medidas eficientes e eficazes, pela Gerência de Contabilidade e áreas responsáveis da COHAB-SP/FMH, visando regularizar as seguintes impropriedades na composição do saldo da conta de "Projetos em Fase de Desenvolvimento" (2009, 2010, 2011 e 2012):
 - a. Existência de empreendimentos concluídos e não transferidos para o grupo de contas "Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização", em decorrência da falta de apuração do custo definitivo.
 - b. Existência de empreendimentos parcial ou totalmente concluídos, já habitados, porém sem a formalização da comercialização.
 - c. Empreendimentos que permanecem no grupo de contas em questão, porém comercializados mediante termos de permissão de uso.
 - d. Existência de diversas contas sem movimentação há vários exercícios.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).

Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ISO 9001

Folha Nº	1347
Proc. Nº	1.619/13-10
GENILSON SANTOS FERREIRA	
Auxiliar de Apoio à Fiscalização	

095

- 37- Efetuar a conciliação periódica da conta "Retorno de Comercialização", visando a confiabilidade dos valores apresentados no Balanço Patrimonial (2010, 2012).
- 38- Efetuar a conciliação periódica da conta "Movimentação de Seguros - SFH" (2010, 2011 e 2012).
- 39- Efetuar a conciliação periódica da conta "Remuneração da COHAB-SP" (2011).
- 40- Efetuar a conciliação periódica da conta "Valores Recebidos", entre os controles da Coordenação de Planejamento e Orçamento e os da Gerência de Administração Financeira, visando a confiabilidade dos valores apresentados no Balanço Patrimonial e na Demonstração do Resultado do Exercício (2010, 2011 e 2012).
- 41- Efetuar a conciliação entre o número de empreendimentos transferidos, bem como das respectivas unidades habitacionais, nos controles da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) e COHAB-SP/FMH, visando à conformidade dos procedimentos (2009).
- 42- Conciliar, periodicamente, os subgrupos de contas "Valores Credores Transitórios", "Valores de Prestações Recebidas a Discriminar" e "Recebimento Imobiliário a Discriminar", de forma a evidenciar corretamente as transações (2010, 2011 e 2012).
- 43- Conciliar as contas "Prejuízos Acumulados" e "Valores Liberados", de forma a evidenciar corretamente as transações (2010, 2011 e 2012).
- 44- Efetuar a conciliação entre o número de empreendimentos transferidos, bem como das respectivas unidades habitacionais, nos controles de Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) e COHAB-SP/FMH, visando à conformidade dos procedimentos (2010).
- 45- Efetuar a conciliação periódica dos valores dos terrenos, entre os dados da Gerência de Contabilidade e Gerência de Planejamento e Controle Financeiro da COHAB-SP/FMH (2010).
- 46- Efetuar a conciliação periódica dos valores orçamentários liberados e aplicados, entre os dados da Gerência de Administração Financeira e da Gerência de Planejamento e Controle Financeiro, visando à confiabilidade dos valores apresentados no Fluxo de Caixa Consolidado do FMH (2011).
- 47- Efetuar a conciliação periódica da conta "Retorno de Comercialização", visando a confiabilidade dos valores apresentados no Balanço Patrimonial (2011).
- 48- Efetuar a conciliação do montante relativo ao custo para a realização do empreendimento "Associação dos Trabalhadores Sem Terra da Zona Oeste - Residencial City Jaraguá", entre os controles das Gerências de Planejamento e Controle Financeiro e de Contabilidade da COHAB-SP/FMH, visando eliminar a diferença entre os dados das áreas envolvidas (2009).
- 49- Efetuar conciliação periódica do grupo de contas "Projetos em Fase de Desenvolvimento", entre os dados das Gerências de Contabilidade e de Planejamento e Controle Financeiro da COHAB-SP/FMH, visando a confiabilidade dos valores apresentados no Balanço Patrimonial e dos valores que servem de base para a apuração do valor de vendas das unidades habitacionais (2009, 2010, 2011, 2012).

Folha nº	204	do Proc.
Nº	37.06	de 28
Mário Sérgio Horta		
RF. 101.036.2012		

096

- 50- Aprimorar os controles internos e realizar as conciliações periódicas dos registros relacionados às operações de acordo com os mutuários, para que não haja diferenças indevidamente registradas em conta de resultado (2011).
- 51- Efetuar a conciliação do montante relativo aos custos para as realizações dos empreendimentos "Mutirão Jardim São Francisco VIII – Sudeste" e "Riachuelo", entre os controles das Gerências de Planejamento e Controle Financeiro e de Contabilidade da COHAB-SP/FMH, visando eliminar, respectivamente, as diferenças entre os dados das áreas envolvidas (2011).
- 52- Adotar medidas de controle interno que centralize e consolide as informações e gestões administrativas, visando a transferência dos ativos e passivos do extinto Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal (FUNAPS) ao FMH, bem como a regularização e comercialização dos empreendimentos (2009 e 2010).
- 53- Adotar medidas, pelas áreas técnica e comercial, visando a tempestividade do registro contábil, de forma a evidenciar corretamente as transações, e o adequado controle do custo incorrido no empreendimento "Conjunto Habitacional Rincão", bem como de outros transferidos do extinto Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal (FUNAPS) para o FMH, pela Gerência de Planejamento e Controle Financeiro (2012).
- 54- Aprimorar os controles internos, pelas áreas gestoras e responsáveis pelo processo de pagamento, visando à tempestividade dos pagamentos efetuados (2012).
- 55- Adotar medidas pelas áreas gestoras dos contratos, para que as demonstrações contábeis do FMH evidenciem corretamente as transações (2010).
- 56- Adotar medidas, pelas áreas responsáveis da Companhia, visando à regularização das pendências relativas aos "Impostos e Contribuições" (2009).
- 57- Adotar medidas, pelas áreas responsáveis da Companhia, visando à regularização das pendências antigas relacionadas às contas "Valores a Pagar COHAB-SP" e "subsídios Programa de Subsídio Habitacional (PSH) (2009, 2010 e 2012).
- 58- Adotar medidas visando à regularização das pendências relativas aos impostos e contribuições, as quitações antecipadas de saldos devedores, os bloqueios judiciais, a venda de unidade habitacional e outros valores a receber da COHAB-SP (2010, 2011 e 2012).
- 59- Aprimorar os controles internos e realizar as conciliações periódicas dos registros relacionados às operações de acordo com os mutuários, para que não haja diferenças indevidamente registradas em conta de resultado (2009 e 2010).
- 60- Aperfeiçoar os controles internos das conciliações bancárias, discriminando de forma individualizada os bloqueios judiciais realizados nas contas correntes (2011 e 2012).

ACORDAM, ademais, à unanimidade, em reiterar as determinações e impropriedades relativas aos exercícios de 1998 a 2002 pendentes de implementação, constantes do relatório e voto do Conselheiro Relator.

Segue (m), junta da (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
 N^{o(s)} _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
180 9001

Folha N°	1348
Proc. N°	1.619/13-10
GENILSON SANTOS FERREIRA	
Auxiliar de Apoio à Fiscalização	

097

ACORDAM, ainda, à unanimidade, em determinar que as 60 determinações ora deliberadas sejam alcançadas pelo grupo de trabalho formado pela Cohab-SP, que visa dar cumprimento às determinações deste Tribunal, nos termos do Venerando Acórdão de 31.05.2017, referente às Contas de 2007 e 2008.

ACORDAM, também, à unanimidade, em determinar que o referido Grupo de Trabalho seja também constituído por representantes da Controladoria Geral do Município e do Comitê de Acompanhamento da Administração Indireta da Prefeitura Municipal de São Paulo – CAAI, concedendo-se o prazo de seis meses para encaminhamento a este Tribunal das providências levadas a efeito.

ACORDAM, outrossim, à unanimidade, em expedir alerta à Origem para a necessidade de promover as medidas corretivas e preventivas pertinentes de forma a garantir que as infringências não mais se repitam nos próximos exercícios, sob pena de responsabilização pessoal dos agentes públicos responsáveis.

CONSIDERANDO o baixo resultado apresentado pela Companhia no desempenho de sua finalidade;

CONSIDERANDO o volume de recursos do tesouro dispendido para um resultado limitado;

CONSIDERANDO ainda a necessidade de reformulação de suas atividades fins para atender a uma moderna política de inclusão social no plano habitacional;

CONSIDERANDO que todas as ações exercidas pela COHAB-SP podem ser incorporadas ao rol de políticas públicas de habitação executadas pela SEHAB, sem prejuízo de suas atribuições atuais, eliminando, assim, a atual sobreposição de funções, obrigações e deveres na implementação dessas políticas no Município de São Paulo e,

Folha nº	205	do Proc.
Nº	37-06	de 20
Mário Sérgio Horta		
RF. 101.086-SP.12		

098

Por entender que a empresa não tem cumprido com a sua vocação e, comprovadamente, seu custo representa um desperdício de dinheiro público e um ônus para a cidade,

ACORDAM, por maioria, pelos votos dos Conselheiros JOÃO ANTONIO – Relator e EDSON SIMÕES – Revisor, em determinar a criação de um grupo de trabalho, no âmbito da Administração Municipal, com o objetivo de estudar medidas necessárias com vistas ao encerramento das atividades da empresa, em face da ausência de resultado útil para a Cidade de São Paulo, devendo o resultado final desse grupo ser trazido ao conhecimento deste Tribunal no prazo de até 6 meses.

Vencido o Conselheiro MAURÍCIO FARIA quanto à proposta de estudos para a extinção da empresa.

ACORDAM, ademais, à unanimidade, em cientificar do presente Aresto, acompanhado do relatório e voto do Relator, bem assim das declarações de voto apresentadas pelos Conselheiros EDSON SIMÕES – Revisor e MAURÍCIO FARIA, o Prefeito Municipal, a Câmara Municipal, a Origem, a Controladoria Geral do Município e o Comitê de Acompanhamento da Administração Indireta da Prefeitura Municipal de São Paulo – CAAI.

ACORDAM, ainda, à unanimidade, em determinar, após o trânsito em julgado deste “Decisum”, o envio de cópia dos autos ao Ministério Público do Estado de São Paulo.

ACORDAM, afinal, à unanimidade, em determinar, decorridas as demais comunicações de praxe, o arquivamento dos autos.

Declarou-se suspeito o Conselheiro DOMINGOS DISSEI, nos termos do Artigo 177 do Regimento Interno desta Corte, pois nesta época, um assessor de seu gabinete trabalhava na empresa.

Segue (m), juntada (s) nesta data, ____ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) ____ em ____ / ____ / ____ Ass. ____



TRIBUNAL DE CONTAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
1501-0001

Folha Nº 1349
Proc. Nº 1.619/13-10
GENILSON SANTOS FERREIRA
Auxiliar de Apoio à Fiscalização

009

Presente o Procurador Chefe da Fazenda CARLOS JOSÉ GALVÃO.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 30 de agosto de 2017.

CERTIFICO que o V. Acórdão foi
publicado no D.O.C. desta data.
p. 100, ATA 2.944 S.E.
Em 04/10/17.
Linda dos Santos Rocha
LINDA DOS SANTOS ROCHA
Unidade Técnica de Redação
Supervisora

Roberto Braguim
ROBERTO BRAGUIM
Presidente

João Antonio
JOÃO ANTONIO
Relator

Edson Simões
EDSON SIMÕES
Revisor

Maurício Faria
MAURÍCIO FARIA
Conselheiro

H.C.R./amc

1.001 (8/11) (Versão 02)

Folha nº 208 do Proc.
Nº 37.06 de 20 17
Mário Sérgio Horta
RF. 101.086-SRP-12

207
205 X

Unidade Técnica de Ofícios
Senhora Supervisora

Para oficiar, com posterior encaminhamento dos autos à Unidade Técnica de Cartório, Cadastro e Arquivo, para o que couber. Após, à Subsecretaria de Fiscalização e Controle, para prosseguimento. Afinal, à Secretaria Geral, para o que superiormente couber.

Em 16/10/2017


Linda dos Santos Rocha
Supervisora da Unidade Técnica de Redação

CERTIFICO que o Acórdão
retro foi registrado no Livro
nº 12.4.1, pág. 047-099.

Em 17/10/17.

SILAS TAVARES LEITE
Auxiliar de Apoio à Fiscalização

Segue (m), juntada (s) nesta data, ___ folha (s) para informação / documento (s) rubricado (s) sob fl (s).
Nº(s) _____ em ____ / ____ / ____ Ass. _____

TERMO DE ENCERRAMENTO DE VOLUME DE PROCESSO

Do processo RSC 37-0006-2017,
que se encerra à folha nº 207.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2018.


Mario Sergio Horta
RF 101.086 - SGP-12