



RELATÓRIO DE FISCALIZAÇÃO - BALANÇO GERAL

Processo	:	TC-4336.989.20
Entidade	:	Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB Campinas
Município	:	Campinas
Vinculação	:	Prefeitura Municipal de Campinas
Matéria em Exame	:	Contas Anuais – Sociedade de Economia Mista Dependente
Exercício	:	2020
Dirigente	:	Vinicius Issa Lima Riverete
CPF nº	:	349.467.978-00
Período	:	01/01/2020 a 30/11/2020 e 21/12/2020 a 31/12/2020
Substituto	:	Jonatha Roberto Pereira
CPF nº	:	222.279.298-39
Período	:	01/12/2020 a 13/12/2020
Substituto	:	Antonio Abreu de Lucena Filho
CPF nº	:	282.936.208-03
Período	:	14/12/2020 a 20/12/2020
Relatoria	:	Dr. Valdenir Antonio Polizeli
Instrução	:	UR-07 / DSF-I

Senhora Diretora Técnica de Divisão da UR-7,

Trata-se de contas anuais apresentadas em face do artigo 2º, inciso III, da Lei Complementar n.º 709, de 14 de janeiro de 1993 (Lei Orgânica do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo).

Em atendimento ao TC-A-30973/026/00, registramos a notificação dos Srs. Vinicius Issa Lima Riverete, Jonatha Roberto Pereira e Antonio Abreu de Lucena Filho, responsáveis pelas contas em exame, além do Sr. Arly de Lara Romêo, conforme ofícios juntados neste evento.

O resultado da fiscalização apresenta-se em itens próprios deste relatório, consoante planejamento no qual se definiram, segundo o método da amostragem, os exames na extensão apropriada.

A Fiscalização planejou a execução de seus trabalhos, agregando a análise das seguintes fontes documentais:

1. Prestação de contas do exercício em exame;
2. Resultado do acompanhamento simultâneo do Sistema AUDESP;
3. Leitura analítica dos três últimos relatórios de fiscalização;
4. Análise das informações disponíveis nos demais sistemas deste e. Tribunal de Contas do Estado, à disposição da equipe de fiscalização;
5. Outros assuntos relevantes obtidos em pesquisa aos sítios de transparência da entidade fiscalizada ou outras fontes da rede mundial de computadores.

Ressaltamos, preliminarmente, que esta fiscalização, em virtude das limitações de locomoção causadas pela epidemia do novo Coronavírus (COVID-19), foi efetivada remotamente, por meio de todas as ferramentas e sistemas disponíveis.

Ademais, foi antecedida de criterioso planejamento, com base no princípio da amostragem, que indicou a necessária extensão dos exames.

PERSPECTIVA A: ESTRUTURA JURÍDICA E SOCIETÁRIA

A.1. ORIGEM E CONSTITUIÇÃO

A Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB Campinas – é empresa de economia mista dependente instituída pela Lei Municipal n.º 3.213/1965, com participação majoritária da Prefeitura Municipal de Campinas (99,9%) regida pela Lei n.º 6.404/76 e pela Lei n.º 13.303/2016, e demais disposições legais aplicáveis, sendo que o Estatuto Social e suas alterações foi foram devidamente aprovados.

A atual composição societária, conforme arq. XII do ev. 18 é a seguinte:



Cohab/Campinas

DEMONSTRAÇÃO DAS AÇÕES, NOMES DOS ACIONISTAS E QUANTIDADE ACIONÁRIA:

Período Base: 01.01.2020 à 31.12.2020

• Prefeitura Municipal de Campinas	69.548.443	99,99	%
• Anna Maria Afonso Ferreira	128	0,002	%
• Antonio Leite Carvalhaes	128	0,002	%
• Geraldo Cesar Bassoli Cezare	128	0,002	%
• Elvino Silva Filho	128	0,002	%
• Vera Gomes Julio Balbo e/ou	128	0,002	%
TOTAL	69.549.083	100,000	%

Importa frisar que, conforme documentos do arq. 02, ocorreram, entre 2020 e 2021, 03 alterações do Estatuto Social, conforme a seguir:

▪ Alteração de 31/03/2020:

Objetivou a modificação do Art. 6º, de modo que a Companhia pudesse: prestar serviços de consultoria, suporte e assessoramento para condomínios, associações de moradores e correlatos; alienar bens imóveis que tiverem destinação residencial sem a necessidade de processo licitatório e locar ou alienar bens imóveis com destinação comercial precedidos de processos licitatórios. Tais alterações foram consumadas após aprovação em Assembleia Geral Extraordinária de 20/02/2020, anexada neste evento.

▪ Alterações de 04/01/2021 e 30/04/2021:

Realizadas após, respectivamente, aprovação na Assembleia Geral Extraordinária de 04/01/2021 e Assembleia Geral Ordinária de 30/04/2021, com alterações pontuais em nomenclaturas e inserção de remuneração aos membros dos Conselhos Administrativo e Fiscal na monta de 25% dos Diretores da sociedade.

Verificamos que houve a adequação do objeto social, estabelecido



no Estatuto, às atividades autorizadas na lei de criação da empresa estatal (função social da empresa), conforme Inc. II, Art. 8º da Lei das Estatais.

A sociedade de economia mista auferiu, no exercício social anterior, receita operacional bruta inferior a R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões), aplicando-se, conforme Art. 1º, § 1º da Lei das Estatais – os artigos 2º ao 8º, 11, 12 e 27.

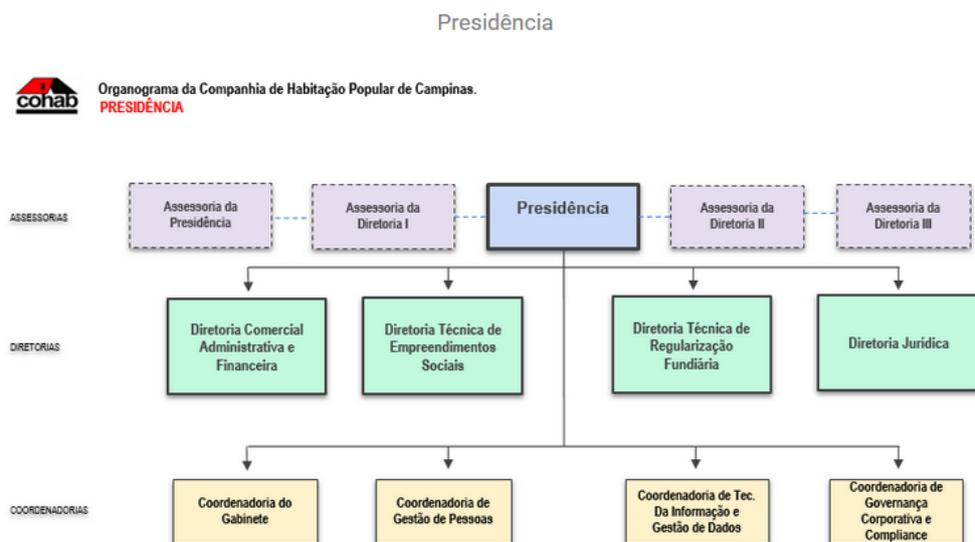
PERSPECTIVA B: GOVERNANÇA CORPORATIVA

B.1. CORPO DIRETIVO

Constatamos que os mandatos instituídos, a forma de investidura e atribuições do corpo diretivo estão em conformidade com as disposições aplicáveis às empresas públicas e às sociedades de economia mista (Lei das Estatais).

De acordo com a lei instituidora e o Estatuto Social, a empresa é gerida por corpo diretivo constituído por: Diretoria (Presidência), Conselho de Administração e Conselho Fiscal, em conformidade com a Lei das Estatais, cuja atual composição encontra-se no arq. 03.

Organograma



Consta, ainda, a apresentação da declaração de bens dos dirigentes, nos termos do art. 13 da Lei n.º 8.429/92 (Lei de improbidade Administrativa).

Quanto a acúmulo de empregos/cargos, constata-se o atendimento ao inciso XVI e XVII, art. 37 da CF/88.

B.2. CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Constituído por 09 membros, sendo 05 efetivos e 04 suplentes¹, com observância da lei que autorizou sua criação, é respeitado o limite mínimo previsto na Lei nº 6.404/76.

Conforme declaração encaminhada pela Origem não há na entidade membros do Conselho de Administração que participe em mais de dois conselhos de empresa pública, de sociedade de economia mista ou de suas subsidiárias, de forma remunerada (arq. item 2).

Verificamos que os membros do Conselho de Administração reúnem os requisitos estabelecidos no art. 17 da Lei das Estatais.

O Conselho de Administração aprovou e monitorou durante o exercício de 2020 as decisões que envolvem práticas de governança corporativa e código de conduta dos agentes, registrados em documentos formais guardados na empresa.

O Conselho de Administração promoveu a análise anual de atendimento das metas e resultados na execução do plano de negócios e da estratégia de longo prazo, fazendo publicar suas conclusões em Atas conforme arquivo 02. Entretanto, não consta no portal da transparência do órgão comprovação de encaminhamento de tais análises à Câmara Municipal de Campinas e ao Tribunal de Contas, em inobservância ao *Art. 23, §2º da Lei das Estatais*.

¹ Art. 140. O conselho de administração será composto por, no mínimo, 3 (três) membros, eleitos pela assembleia geral e por ela destituíveis a qualquer tempo, devendo o estatuto estabelecer:

I - o número de conselheiros, ou o máximo e mínimo permitidos, e o processo de escolha e substituição do presidente do conselho pela assembleia ou pelo próprio conselho;

II - o modo de substituição dos conselheiros;

III - o prazo de gestão, que não poderá ser superior a 3 (três) anos, permitida a reeleição;

IV - as normas sobre convocação, instalação e funcionamento do conselho, que deliberará por maioria de votos, podendo o estatuto estabelecer quórum qualificado para certas deliberações, desde que especifique as matérias.

B.3. DIRETORIA

Nos termos do Estatuto Social, verificamos o mandato, a forma de investidura e posse, bem assim as atribuições dos membros da diretoria e, nisso tudo, constatamos regularidade. Conforme arq. IV do ev. 18, a remuneração do Diretor Presidente equivale-se à dos Secretários Municipais de Campinas (R\$ 23.894,65) e dos diretores é de R\$ 14.882,43; tudo isso conforme a 463ª Ata do Conselho de Administração, de 15/04/2019. As respectivas fichas financeiras constam também no arq. IV do ev. 18, nisso não constatando irregularidades.

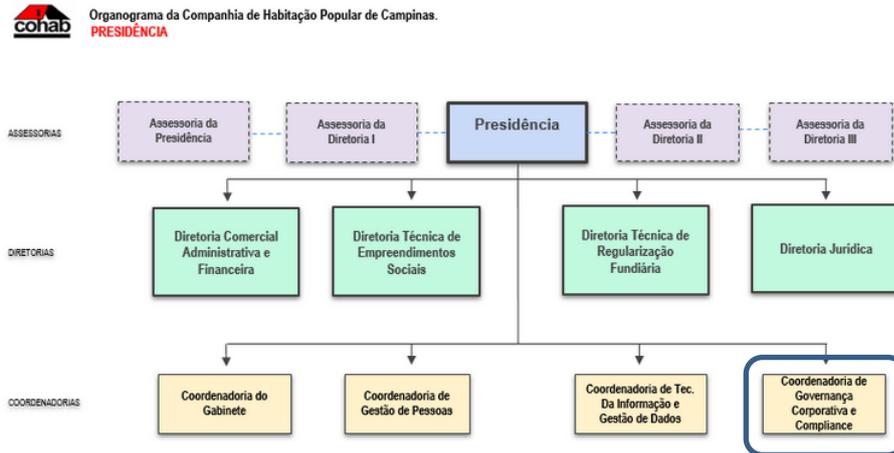
Verificações - Diretoria		
1	Os diretores reúnem os requisitos para o cargo de diretor estabelecidos no Estatuto Social? (Art. 17 da Lei das Estatais)	Sim
2	A investidura no cargo da diretoria foi precedida da assunção de compromisso com metas e resultados específicos a serem alcançados, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração (caput, art. 23 da Lei das Estatais)?	Sim
3	O prazo de gestão dos membros da diretoria foi de dois anos, com no máximo três reconduções consecutivas (inciso VI, art. 13 da Lei das Estatais)?	Sim
4	A diretoria apresentou, até a última reunião ordinária do Conselho de Administração do ano anterior, a quem compete sua aprovação: Plano de negócios para o exercício anual seguinte (inciso I, § 1º, art. 23 da Lei das Estatais)?	Sim
5	A diretoria apresentou, até a última reunião ordinária do Conselho de Administração do ano anterior, a quem compete sua aprovação: estratégia de longo prazo atualizada com análise de riscos e oportunidades para, no mínimo, os próximos cinco anos (inciso II, § 1º, art. 23 da Lei das Estatais)?	Sim

A sociedade de economia mista possui em sua estrutura societária um comitê estatutário para verificação de conformidade dos processos de indicação e de avaliação de membros para os Conselhos de Administração e Fiscal, com competência para auxiliar o acionista controlador na indicação desses membros, nos termos do art. 10 da Lei das Estatais.

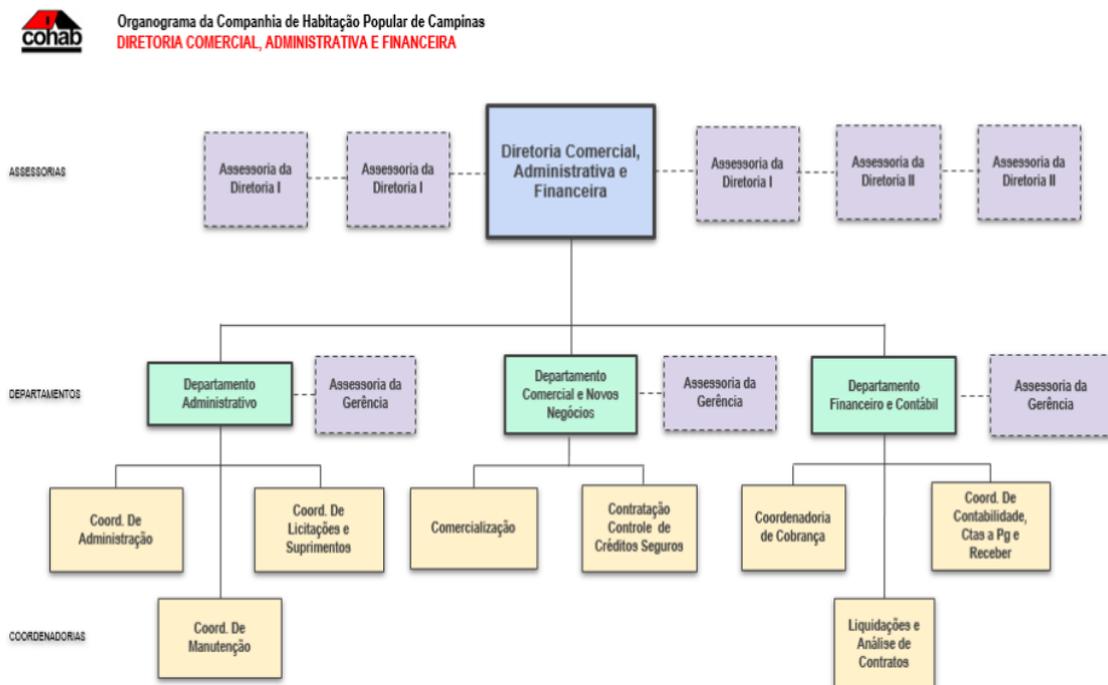


Organograma

Presidência



Para fins de melhor elucidação de toda a estrutura diretória do órgão, apresentamos a seguir o organograma comercial, administrativo e financeiro:



B.4. COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO (CAE)

A sociedade de economia mista não possui em sua estrutura societária Comitê de Auditoria Estatutário (CAE) como órgão auxiliar do Conselho de Administração, nisto não havendo irregularidade em função do Art. 1º, §1º da Lei das Estatais.

B.5. CONSELHO FISCAL

Nos termos do Estatuto Social, verificamos o mandato, a forma de investidura e posse, bem assim as atribuições dos membros do Conselho Fiscal e, nisso tudo, constatamos regularidade.

Conforme declaração encaminhada pela Origem não há na entidade membros do Conselho Fiscal que participe em mais de dois conselhos de empresa pública, de sociedade de economia mista ou de suas subsidiárias, de forma remunerada (arq. item 2).

O Conselho Fiscal é composto por 04 membros (§ 1º, art. 161 da Lei nº 6.404/76), sendo regido pelas disposições da Lei nº 6.404/76, e também pelo Estatuto Social que dispõe sobre o funcionamento e define a sua composição, atribuições e remuneração.

Não constatamos irregularidades na sua composição.

Verificações – Conselho Fiscal		
1	Os membros do Conselho Fiscal possuem formação acadêmica compatível com o exercício da função e exerceram, por no mínimo três anos, cargo de direção ou assessoramento na administração pública ou cargo de conselheiro fiscal ou administrador em empresa (§ 1º, art. 26 da Lei das Estatais)?	Sim
2	Há no Conselho Fiscal pelo menos um membro indicado pelo ente controlador, servidor público com vínculo permanente com a administração pública (§ 2º, art. 26 da Lei das Estatais)?	Sim
3	O prazo de gestão dos membros do Conselho Fiscal foi de no máximo dois anos, até o limite de duas reconduções consecutivas?	Sim
4	Os conselheiros fiscais, titular e suplente, são eleitos pela assembleia geral? (§ 1º, art.161 da Lei nº 6.404/76)	Sim

O parecer do Conselho Fiscal (arq. IX do ev. 18) aprovou, em 24/02/2021, o conjunto das demonstrações contábeis de 2020 da Companhia, que foram submetidas à apreciação dos Acionistas da Sociedade, tendo sido igualmente aprovadas.

B.6. FUNÇÃO SOCIAL

A sociedade de economia mista possui a função social de realização do interesse coletivo, expressa no instrumento de autorização legal para a sua criação.

B.7. DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÕES ECONÔMICO-FISCAIS DA PESSOA JURÍDICA – DIPJ

Verificamos que a entidade entregou tempestivamente a DIPJ, conforme cópia do protocolo juntado no arq. “item 3”. A entrega se deu em 15/07/2021, sendo que o prazo original era 30/06/2021, tendo sido prorrogado para 30/07/2021.

B.8. PARTES RELACIONADAS

Item prejudicado, visto que a companhia não possui capital aberto.

PERSPECTIVA C: GESTÃO

C.1. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

A sociedade de economia mista não formalizou o plano de negócios e estratégia de longo prazo, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, nisto não havendo irregularidade em função do Art. 1º, §1º da Lei das Estatais.

C.2. RESULTADOS QUANTITATIVOS E QUALITATIVOS DA GESTÃO

C.2.1 DA FINALIDADE E DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO

Em 2020, a entidade realizou, de mais destacável, o que se segue (arq. I do ev. 18):

- ❖ 20.557 atendimentos pelo SIC – Serviço de Atendimento ao Cidadão.
- ❖ 2.615 expedientes SIC protocolados.
- ❖ 11.975 correspondências SIC emitidas.
- ❖ Manutenções e treinamento da equipe de informativa e gestão de dados.
- ❖ Abertura de 06 processos licitatórios (pregões presenciais).



- ❖ Registrados 93 contratos.
- ❖ Atendimento a 238 processos de compras, totalizando R\$ 287.552,90.
- ❖ Atendimento a 89 solicitações para contratação de serviços, totalizando R\$ 169.209,87.
- ❖ Formalização de Contrato de Permissão de Uso do Cadastro de Interessados em Moradia com as construtoras MRV e União I para atendimento à demanda habitacional dos empreendimentos: Residencial Colinas de Roma, Colinas de Nápoles e Vista Vila União.
- ❖ Concluídos os processos de regularização fundiária dos Núcleos Residenciais Vila Francisca, São Charbel, Planalto de Viracopos II, Monte Alto, Vila Progresso e Eldorado dos Carajás.
- ❖ Confecção de 71 laudos de avaliação de imóveis.
- ❖ Avaliação de 3 lotes remanescentes oriundos de desdobro EHIS.
- ❖ Elaboração de 147 certidões informativas e formalização de 30 contratos de parceria para estudos de impacto de vizinhança de 04 áreas.
- ❖ Desenvolvimento e aprovação de projeto de pavimentação e drenagem para o Bairro Jardim Campo Belo 1, 2 e 3.
- ❖ Desenvolvimento de projetos de infraestrutura para o Núcleo Residencial São Judas Tadeu.
- ❖ Desenvolvimento de projetos de pavimentação e drenagem de águas pluviais do bairro Vila Francisca.
- ❖ Liberação de dados para outorga de escrituras.
- ❖ Acompanhamento de 05 ações civis públicas nas quais existe demanda para que seja solucionada a questão da demora nas outorgas das escrituras definitivas, havendo conclusão de uma destas sendo favorável à COHAB.
- ❖ Acompanhamento de 2.377 ações individuais.
- ❖ Cobranças administrativas de devedores na ordem de R\$ 4.817.000,00.
- ❖ Regulamentação da Lei de Acesso à Informação.
- ❖ Regulamentação da Comercialização de imóveis pertencentes à COHAB Campinas.
- ❖ Elaboração de Código de Conduta e Ética.
- ❖ Elaboração de Plano de Cargos e Salários.

Tais ações se coadunam com os objetivos para os quais a empresa/sociedade de economia mista foi legalmente criada na Administração Indireta do Município.



C.3. RECURSOS HUMANOS

C.3.1. QUADRO DE PESSOAL

O quadro de pessoal da entidade é composto por funcionários concursados e comissionados, representando 83% e 17%, respectivamente.

Demonstramos abaixo o quadro de pessoal no encerramento do exercício:

Natureza do cargo/emprego	Existentes		Ocupados		Vagos	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Efetivos	267	267	122	122	145	145
Em comissão	29	29	24	25	5	4
Total	296	296	146	147	150	149
Temporários	2019		2020		Em 31/12 de 2020	
Nº de contratados	0		0		0	

Quadro de pessoal juntado no evento 18 – fl. 16 do arq. I.

No exercício de 2020 os vencimentos dos funcionários não foram reajustados – arq. item 2.

Em nossa análise conforme informações encaminhadas via AUDESP Fase III, notamos alguns funcionários da Companhia que não detinham formação acadêmica compatível com o cargo. De modo a aprofundar a análise, esta fiscalização requisitou comprovantes de escolaridade dos funcionários em questão, tendo constatado que, de fato, há 03 destes que não apresentaram comprovação de escolaridade compatível com os cargos que ocupam, conforme tabela a seguir (arqs. “item 5”):

Funcionário	Cargo	Escolaridade Requerida	Escolaridade Comprovada
L.A.C.S.	Analista Financeiro Junior	Ensino Superior	Ensino Médio - Técnico
R.C.B.	Coordenador de Setor – Créditos e Seguros	Ensino Superior	Ensino Médio
V.F.J.	Coordenador de Setor – Adm.	Ensino Superior	Ensino Médio - Técnico

Assim, temos que a investidura dos mesmos nos cargos em questão está irregular, por não guardar correlação com o nível de escolaridade exigido para o exercício das funções.

C.3.2. ENCARGOS SOCIAIS

Os recolhimentos apresentaram a seguinte posição:



Verificações		Guias apresentadas
1	INSS:	SIM
2	FGTS:	SIM
3	RPPS:	SIM

C.3.3. GASTOS DE PESSOAL

Analisamos os gastos de pessoal, (especialmente quanto aos limites de despesa permitida) e legalidade dos benefícios concedidos, constatando a regularidade.

C.3.4. REMUNERAÇÃO DOS DIRIGENTES E CONSELHEIROS

Cópia da fixação da remuneração e demonstrativo dos pagamentos efetuados aos Presidentes, aos Diretores e aos Conselheiros encontrasse juntada no evento 18 arq. 01.

Não constatamos pagamentos a maior que o fixado/estabelecido.

C.3.5. PAGAMENTOS REALIZADOS A FUNCIONÁRIOS/SERVIDORES DE OUTROS ÓRGÃOS/EMPRESAS PÚBLICAS

Não constatamos pagamentos realizados pela Empresa/Sociedade de Economia Mista a funcionários/servidores de outros órgãos públicos.

C.3.6. FUNCIONÁRIOS CEDIDOS A OUTROS ÓRGÃOS / ENTIDADES

Verificamos que 03 empregados públicos da Companhia foram cedidos à Prefeitura Municipal de Campinas em 2020, sendo todos ocupantes de cargos de carreira (arq. item 2):

EMPREGADO DE CARREIRA CEDIDOS			
NOME	CARGO ORIGEM	ÓRGÃO	PREJUÍZO DO SALÁRIO
Ana Paula Sales Scali	Arquiteto Pleno	Prefeitura Municipal de Campinas	SIM
Leandro Rosalem Ferreira	Desenhista Junior	Prefeitura Municipal de Campinas	SIM
Natália Aloise	Assistente Social	Prefeitura Municipal de Campinas	SIM



A Companhia realiza o pagamento dos salários de todos os funcionários cedidos, não sendo reembolsada pelos demais órgãos. No exercício o valor despendido pela Companhia no pagamento dos funcionários cedidos foi de R\$ 235.219,08.

C.3.7. TESOURARIA, ALMOXARIFADO E BENS PATRIMONIAIS

Segundo nossos testes, verificamos a correta adequação dos setores de tesouraria e almoxarifado.

Com relação aos bens, temos:

a) Bens Móveis:

Conforme arq. “item 8”, o valor atual dos bens imóveis soma R\$ 550.720,98. Contudo, há 142 bens, sobretudo móveis e equipamentos de informática, que não possuem qualquer valor registrado, como se vê nos registros de nº 444 a 585 às fls. 4/5 do arq. “item 8”.

b) Bens Imóveis:

A origem, atendendo à requisição deste Tribunal, forneceu como inventário de bens imóveis o contido no arq. “item 9”, o qual elenca 53 imóveis, dentre terrenos, apartamentos e edificações diversas, sem que sejam especificados seus valores contábeis.

As carências retratadas nos itens acima contrariam o art. 96 da Lei nº 4320/1964.

Ademais, não possui a Companhia o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros de sua sede (arq. “item 11”).

C.4. LICITAÇÕES

A sociedade de economia mista aprimorou os processos de licitação de bens e serviços, adequando-os às regras da Lei das Estatais.

Elaborou o Regulamento de Compras contemplando os procedimentos auxiliares das licitações, e a sequência de fases e critérios de



juízo previstos na Lei das Estatais, normas específicas para obras, serviços, aquisição de bens, alienação de bens

Constatamos que a entidade adotou a modalidade de licitação denominada pregão, instituída pela Lei nº 10.520/2002, em conformidade com a diretriz do art. 32, inciso IV da Lei das Estatais.

As licitações na modalidade de pregão são realizadas todas presencialmente, conforme constata-se no link a seguir:
<https://www.cohabcp.com.br/sphp/licitacao/licit.php>



Licitações				
Processo Licitatório	006/2020	14/01/2021 14:00	encerrado	Contratação de empresa especializada para prestação dos serviços de Limpeza e Conservação, Copa, Portaria e Zeladoria das dependências internas e exte Edital
Processo Licitatório	005/2020	06/01/2021 14:00	encerrado	Licenciamento de Uso e Manutenção de Sistema Informatizado de Gerenciamento de Créditos Imobiliários - GCI, vinculados ou não ao SFH - Sistema Finance Edital
Processo Licitatório	004/2020	09/11/2020 14:00	encerrado/deserta	Contratação de Instituição/Estabelecimento Bancário para prestação de serviços de cobrança interbancária via emissão de Boletos, dos pagamentos devido Edital
Processo Licitatório	003/2020	02/10/2020 14:00	encerrado/deserta	Contratação de Instituição/Estabelecimento Bancário à prestação de serviços de cobrança interbancária via emissão de Boletos, dos pagamentos devidos p Edital
Processo Licitatório	002/2020	21/08/2020 14:00	encerrado	RENOVAÇÃO ANUAL DE 240 LICENÇAS DO SISTEMA MICRO FOCUS OPEN WORKGROUP SUITE, QUE TERÃO SEU TÉRMINO DE VIGÊNCIA À OCORRER EM 31/08/2020, TUDO EM CONFOR Edital
Processo Licitatório	001/2020	28/02/2020 00:00	encerrado	Contratação dos serviços técnicos especializados consistentes na elaboração de Diagnósticos Situacionais e Laudos Técnicos (ambiental, hidrológicos e Edital

Como já exposto, a Companhia não utiliza de sistemas de compras eletrônicas, considerando ter realizado 6 pregões, todos estes presenciais e 2 encerrando-se como desertos. Verifica-se que a situação permanece em 2021 como se nota no link <https://cohabcp.com.br/sphp/licitacao/licit.php>, onde também neste exercício já há registro de um pregão deserto (nº 03/2021).

É destacável que o período de pandemia também trouxe oportunidades de modernização em diversas organizações. Contudo, não se percebe o mesmo no tocante aos processos licitatórios, que transpassaram o exercício de 2020 e permanecem até os dias atuais de forma presencial. Além disso, a utilização de certames eletrônicos tende a gerar economia de recursos públicos, vez que pode abrigar número maior de participantes, o que não ocorreu com relação ao órgão fiscalizado. Prova disso são os já citados certames desertos.

C.5. CONTRATOS DE PROGRAMA

No exercício em análise não foram assinados contratos de programa.

C.6. CONCESSÕES E PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS – PPP

No exercício em exame não foram assinados os contratos de concessões, relacionados no quadro a seguir:

C.7. OBRAS PARALISADAS

Diante das informações fornecidas pela Origem e também por meio das verificações efetuadas durante o exercício em exame, constatamos que não há obras paralisadas.

C.8. ORDEM CRONOLÓGICA DE PAGAMENTOS

No controle simultâneo, constamos atendimento à ordem cronológica de pagamentos.

C.9. ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As peças, demonstrativos contábeis e financeiros encontram-se juntadas nos eventos 18.17 e 18.18.

Ao final de 2020 a entidade elaborou o Balanço Patrimonial, a Demonstração dos Lucros ou Prejuízos Acumulados, a Demonstração do Resultado e a Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos, complementadas por notas explicativas.

Com base nos exames efetuados, constatamos que tais demonstrações financeiras foram elaboradas segundo os rigores da Lei n.º 6.404/76 e dos Princípios Fundamentais de Contabilidade (PFC).



C.9.1 - SITUAÇÃO PATRIMONIAL

	2019	2020
ATIVO	R\$	R\$
Ativo Circulante	9.585.000,00	8.899.000,00
Ativo não Circulante	282.879.000,00	295.256.000,00
Realizável a LP	276.813.000,00	268.152.000,00
Investimentos	744.000,00	3.755.000,00
Imobilizado	14.688.000,00	13.983.000,00
Intagível	-	-
Total do Ativo	292.464.000,00	304.155.000,00
PASSIVO	R\$	R\$
Passivo Circulante	6.513.000,00	6.742.000,00
Passivo não Circ.	280.929.000,00	289.628.000,00
Patrimônio Líquido	- 12.045.000,00	- 15.914.000,00
Total do Passivo	292.464.000,00	304.155.000,00

(valores arredondados, conforme apresentação em Balanço Patrimonial publicado)

C.9.2 – RESULTADO DAS OPERAÇÕES

Insertamos a seguir a íntegra da Demonstração dos Resultados do Exercício (ev. 18.18):

Demonstração dos resultados do exercício-Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)		
	2020	2019
Receita de Produção	25	24
Receita de Comercialização	12.499	11.536
Receita de Gestão e Crédito	275	447
(-) Dedução Pasep e Cofins	(662)	(632)
Receitas líquidas de vendas e serviços	12.137	11.375
Despesas administrativas	(24.149)	(22.107)
Despesas operacionais	(4.296)	(4.786)
Outras receitas	13	23
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	(16.295)	(15.495)
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	1.426	1.714
Despesas financeiras	-	(115)
Resultado financeiro líquido	1.426	1.599
Prejuízo do exercício	(14.869)	(13.896)
Cotas do capital social no final do exercício	60.419.083	53.549.083
Prejuízo por cota do capital social ao final do exercício (0,25)	(0,25)	(0,25)
Demonstração dos resultados abrangentes		
Exercícios findos 31 de dezembro (Em milhares de reais)		
	2020	2019
Prejuízo do exercício	(14.869)	(13.896)
Resultados abrangentes	-	-
Prejuízo do exercício	(14.869)	(13.896)



Com base nos números apresentados nos itens C.9.1 e C.9.2, tecemos os seguintes comentários a respeito da situação patrimonial e operacional da Companhia:

a) Despesas administrativas e receitas líquidas:

Conforme nota-se na DRE, a situação demonstrada em 2019 e que se refletiu também em 2020, é que as despesas administrativas equivalem ao dobro das receitas líquidas de vendas e serviços.

A situação agrava-se quando consideradas também as despesas operacionais, o que vem levando a Companhia a apresentar sucessivos prejuízos, que passaram de 13.8MI em 2019 para 14.8MI em 2020.

Esta situação denota a necessidade de profundas revisões na política administrativa e de custeio da Companhia, de modo que haja viabilidade e sustentabilidade financeira do órgão, de modo a reverter tal quadro, sem que este se torne um permanente aspirador do orçamento municipal de Campinas.

b) Ativo Não-Circulante:

Cumpramos frisar que a Companhia possui importante ativo que se reporta a terrenos a serem destinados visando edificações ou urbanizações, referentes a terrenos doados pela Prefeitura Municipal de Campinas ou por força da Lei Municipal nº 10.410/2000. Tal ativo representa R\$ 12.165.500,61 conforme Balanço Patrimonial e, sugerimos o acompanhamento das próximas fiscalizações no sentido de verificar seu uso efetivo, de forma a minimizar os sucessivos prejuízos apresentados pelo órgão. Não obstante, há ainda o destaque para R\$ 3.754.813,61 em bens imóveis disponíveis para comercialização, valor este que se manteve de 2019 para 2020. Estes ativos que, somados, representam R\$ 15.9MI podem constituir importante receita de objetivando reverter os citados prejuízos.

Além deste, a maior monta nesta rubrica se refere a valores a receber do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), que foi criado para absorver eventuais saldos residuais ao final dos contratos firmados entre a COHAB-Campinas e os adquirentes. Ao final de 2020, esses valores compunham montante de R\$ 251.827.000,00, conforme Balancete Analítico (Evento 18.63, Conta 1.2.01.07).

De acordo com a nota explicativa 7 das Demonstrações Financeiras, os valores estão apresentados pelos montantes acumulados das liquidações antecipadas ou transferências de saldo devedor, com desconto e término de prazo de pagamento, tendo sido habilitados e outros pendentes de habilitação, cujos saldos serão objeto de revisões específicas futuras nos termos das resoluções do Conselho Curador do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, procedimentos estes denominados depurações. Essas depurações, quando constituídas, poderão acarretar aumento ou redução no patrimônio social da Companhia, não passíveis de mensuração até a presente data. Também de acordo com mencionada nota explicativa, a Companhia, em face de inúmeras negativas de cobertura, vem apresentando recursos administrativos que, por não serem aceitos pelo FCVS, acabam gerando procedimentos judiciais, na tentativa de reconhecimento do direito à cobertura do saldo residual. Ainda conforme a nota explicativa, caso não se consiga, em última análise, pela via judicial o reconhecimento da cobertura do saldo residual, o passivo resultante desse saldo residual, reconhecido como empréstimo no passivo, será assumido inteiramente pela Prefeitura Municipal de Campinas, na condição de Interveniante Garantidora, nos termos do contrato de Confissão e Composição de Dívida firmado pela União, através do Banco do Brasil.

Conforme noticiado pela Fiscalização no Balanço Geral de exercícios anteriores (vide, a exemplo, TC-001969.989.17, TC-002454.989.18-7 e TC 2823.989.19), a Companhia, por não concordar com a cobrança de valores praticados ao longo de mais de 10 (dez) anos no pagamento do retorno dos empréstimos contraídos para a produção de unidades habitacionais e, em face da recusa injustificada do credor/agente financeiro BB S/A ao valor, conforme informa a Companhia, ao valor correto tempestivamente consignado, ajuizou ação de consignação em pagamento, passando a efetuar depósito nos autos do respectivo processo, pedindo a concessão de liminar para se determinar a abstenção de inclusão da Entidade em cadastros de inadimplência, bem como, ao final, a total procedência para que seja declarada, por sentença, extinta a obrigação.

Trata-se do Processo Judicial n.º 0006887-08.2014.4.03.6105, em trâmite na 4º Vara Federal da Subseção Judiciária de Campinas.

c) Prejuízos Acumulados:

O reiterado quadro de prejuízos nos exercícios passados, que se repetiu no ano de 2020, tem levado a Companhia a uma situação alarmante.

O Patrimônio Líquido do ente (ev. 18.18) reflete que os Prejuízos Acumulados somam nada menos que R\$ 76.5MI, valor este que foi incrementado em 25,8% de 2019 para 2020.

Patrimônio líquido	16		
Capital social		60.419	49.419
Reserva de capital		237	237
Prejuízos acumulados		(76.570)	(61.701)
		(15.914)	(12.045)
Total do passivo e patrimônio líquido		304.155	292.464

Como já esmiuçado no item C.3.7 deste relatório, a companhia vem sendo cada vez mais dependente de recursos de terceiros, não obstante onerar o orçamento municipal. Além disso, nota-se que o prejuízo se origina das atividades operacionais da Companhia, que não apresentam horizonte de sustentabilidade, visto que o resultado ainda antes das receitas financeiras apresenta o relevante prejuízo, conforme reiteramos na extração da DRE de 31/12/2020:

Demonstração dos resultados do exercício-Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)		
	2020	2019
Receita de Produção	25	24
Receita de Comercialização	12.499	11.536
Receita de Gestão e Crédito	275	447
(-) Dedução Pasep e Cofins	(662)	(632)
Receitas líquidas de vendas e serviços	12.137	11.375
Despesas administrativas	(24.149)	(22.107)
Despesas operacionais	(4.296)	(4.786)
Outras receitas	13	23
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	(16.295)	(15.495)

Das despesas administrativas, destaca-se como mais relevante a despesa de pessoal, sendo de R\$ 18.434.175,26 em 2020, o que, a nosso ver, releva necessidade de profundas revisões na gestão desta área na companhia, visto que a mesma se mostra insolvente.



C.9.3 - EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DAS RECEITAS E DESPESAS

Receitas	Orçado	Executado	AH %	AV %
Receita	6.545.000,00	14.238.065,59	117,54%	100,00%
Ajustes				
Total	6.545.000,00	14.238.065,59		100,00%
Despesas	Orçado	Executado	AH %	AV %
Despesa Total	6.545.000,00	29.106.580,46	344,71%	100,00%
Ajustes				
Total	6.545.000,00	29.106.580,46		100,00%
Resultado do exercício	Negativo	(14.868.514,87)		104,43%

Fontes/notas:

- Dados extraídos dos demonstrativos disponibilizados pela Origem (ev. 16.68) e previsões na LOA para 2020, anexada neste evento;
- Receita Realizada conforme soma das receitas de vendas (contas 3.2.02 – RECEITAS DE PRODUÇÃO, 3.2.03 – RECEITAS DE COMERCIALIZAÇÃO e 3.2.05 – RECEITAS DE GESTÃO DE CRÉDITO), das receitas financeiras (contas 3.2.01 – RECEITAS FINANCEIRAS e 3.2.07 – VARIAÇÕES MONETÁRIAS ATIVAS) e outras receitas (saldo da conta 3.2.98 – RECEITAS NÃO OPERACIONAIS subtraído do saldo da conta 3.1.98 – DESPESAS NÃO OPERACIONAIS);
- Despesa executada conforme saldo da conta 31 – CONTA DE DESPESAS subtraído do saldo da conta 3.1.98 – DESPESAS NÃO OPERACIONAIS.

O resultado negativo do exercício correspondeu a 104,43% da receita auferida em 2020.

Além disso, as previsões em muito distam da realidade.

Estes dois fatores (significante resultado negativo e inadequações orçamentárias) são fatos recorrentes de exercícios anteriores, denotando tempestivas providências para saneamento das falhas.

Resultado do exercício

01 Receita realizada	14.238.065,69	100,00%
02 Resultado obtido no exercício	(14.868.514,87)	-104,43%
03 Transferências financeiras do Poder Executivo		
04 Ajustes de exercícios anteriores		
05 Resultado final: 02 + 03 + 04	(14.868.514,87)	-104,43%

Como já predito em relatórios anteriores, por não haver previsão legal, não obstante a LOA, a COHAB não vem recebendo transferências do ente central (Prefeitura de Campinas), assim, sendo cada vez mais dependente de recursos de terceiros para sua continuidade financeira e operacional.

Nos 3 (três) últimos exercícios, o resultado de exercício apresentou os seguintes percentuais:

2019	Negativo em	R\$	13.895.929,33	101,10%
2018	Negativo em	R\$	5.384.770,49	25,33%
2017	Negativo em	R\$	11.110.828,59	93,57%



Conforme informado no Balanço Geral do Exercício de 2018, o Poder Executivo, por meio da Lei Municipal n.º 15.706, de 17/12/2018, autorizou a utilização do montante de R\$ 20.000.000,00, para aumento de capital da COHAB Campinas, ocorrendo naquele exercício a integralização de capital no montante de R\$ 2.370.000,00 (TC-002454.989.18-7, Evento 16.17).

De acordo com documentação disponibilizada pela Origem, houve, com base naquele normativo, integralização de capital no montante de R\$ 13.500.000,00 no exercício de 2019, ficando o valor de R\$ 4.130.000,00 de capital a ser integralizado futuramente, o que não ocorreu em 2020.

Constatamos a existência de sucessivos prejuízos que a fiscalizada vem obtendo ao longo dos anos, obtendo com isso um crescente Patrimônio Líquido negativo, o que evidencia um passivo a descoberto, o que requer tempestivas providências.

C.9.5 – EVOLUÇÃO DA DÍVIDA

Ex.	Ativo Circulante +		Passivo		Passivo	
	Realiz.	Longo Prazo	Exigível	Longo Prazo	Circulante	% / AC+RLP
2019	290.037.030,73		297.923.921,81		4.925.655,76	1,70%
2020	301.578.875,83		310.061.624,12		10.007.079,30	3,32%
Evolução	3,98%		4,07%		103,16%	

Soma do ativo circulante e realizável a longo prazo conforme soma dos saldos das contas 1.1 – ATIVO CIRCULANTE, e 1.2.01 – REALIZAVEL A LONGO PRAZO, extraídos do Balancete Analítico ev. 16.68.

Reitera-se a situação de alerta da Companhia, estando cada vez mais dependente do capital de terceiros e com exponencial incremento da dívida de curto prazo, como se nota no quadro acima, na ordem de 103,16%, o que não foi acompanhado pelo respectivo ativo.

C.9.6 – DOS ÍNDICES DE LIQUIDEZ E DE ENDIVIDAMENTO

Índices	2019	2020
Liquidez Imediata	0,72	0,44
Liquidez Corrente	1,47	0,89
Liquidez Seca	1,46	0,88
Liquidez Geral	0,95	0,94
Quociente de Endividamento	1,04	1,05



Análises de Liquidez e Endividamento

Quocientes de liquidez		Exercícios:		Exame	Anterior
		2020	2019	2020	2019
Liquidez imediata:	Disponibilidades	4.389.649,01		0,44	0,72
	Passivo Circulante	10.007.079,30			
Para cada R\$ 1,00 de dívidas há recursos da ordem de:		R\$ 0,44	Liquidez insuficiente		
Liquidez corrente:	Ativo Circulante	8.898.884,58		0,89	1,47
	Passivo Circulante	10.007.079,30			
Para cada R\$ 1,00 de dívidas há recursos da ordem de:		R\$ 0,89	Liquidez insuficiente		
Liquidez seco:	Ativo Circulante - Estoques	8.843.517,31		0,88	1,46
	Passivo Circulante	10.007.079,30			
Para cada R\$ 1,00 de dívidas há recursos da ordem de:		R\$ 0,88	Liquidez insuficiente		
Liquidez geral:	Ativo: Circulante + Real. L. Prazo	301.548.875,83		0,94	0,95
	Pas.: Circulante + Exig. L. Prazo	320.068.703,42			
Para cada R\$ 1,00 de dívidas há recursos da ordem de:		R\$ 0,94	Liquidez insuficiente		
Quociente de Endividamento					
Participação de capitais de terceiros sobre recursos totais:	Exigível Total (*)	320.068.703,42		1,05	1,04
	Exigível Total + Pat. Líquido	304.155.116,88			
Para cada R\$ 1,00 de capital próprio, há capital de terceiros de:		R\$ 1,05	Depende de terceiros		

Pelo exposto, nota-se que todos os indicadores apresentaram piora de 2019 para 2020, em mais uma demonstração acerca da necessidade de revisões na política de pessoal e financeira da entidade, visando a viabilização de sua continuidade.

C.9.7 – EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

Foi elaborado o orçamento de investimentos para o exercício em andamento, conforme Lei Orçamentária Anual.

C.10 – DESPESAS COM PUBLICIDADE E PATROCÍNIO

No exercício em exame a Companhia não realizou despesas com patrocínios. Apenas efetivou a publicação de atos oficiais a custo pouco significativo em face a seu orçamento (de R\$ 1.000,00 a R\$ 2.000,00/mês).

O valor despendido no exercício com tais publicações não ultrapassou 0,5% da Receita Operacional Bruta do exercício anterior respeitando o limite estabelecido no caput do art. 93 da Lei das Estatais.

C.11 – TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS

C.11.1. CONCEDIDOS

Em 2020, não foi firmado ajuste com o 1º e/ou 3º setor, cuja análise será tratada em autos próprios de acordo com as instruções vigentes.

C.11.2. RECEBIDOS

No exercício em exame não foram recebidos auxílios, subvenções ou contribuições.

C.12. LIVROS E REGISTROS

Pelos testes efetuados, na extensão considerada necessária, verificamos a boa ordem formal dos livros e registros.

PERSPECTIVA D: GESTÃO DE RISCOS E CONTROLES INTERNOS

D.1. GESTÃO DE RISCOS E CONTROLES INTERNOS

A companhia elaborou o Código de Conduta e Integridade em conformidade com as exigências da Lei das Públicas, estando a área responsável pela verificação do cumprimento de obrigações e de gestão de riscos vinculada ao diretor-presidente e liderada por diretor estatutário.

As atribuições da área estão previstas no Estatuto Social, com o estabelecimento de mecanismos que asseguram a sua atuação independente.

D.2. AUDITORIA INTERNA

A entidade possui em seu organograma uma Coordenadoria de Gestão Corporativa e Compliance, responsável pelo Controle Interno, no que observamos que esta vem executando suas atividades.

D.3 AUDITORIA INDEPENDENTE

Houve contratação de auditoria independente no exercício, cujo parecer revela de 11/02/2021, em síntese, o que segue (ev. 18.65):



- a) As demonstrações contábeis apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31/12/2020.
- b) Aspectos referentes ao FCVS, conforme detalhado no item C.9.2 deste relatório.
- c) Eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

D.4. CÓDIGO DE CONDUTA E INTEGRIDADE

A Companhia elaborou o Código de Conduta e Integridade, aprovado pelo Conselho de Administração, disponibilizando no sítio eletrônico www.cohabcp.com.br.

No exercício em exame foi realizado o treinamento periódico (no mínimo anual) sobre Código de Conduta e Integridade, a empregados e administradores, e sobre a política de gestão de riscos, a administradores (arq. "item 17").

PERSPECTIVA E: TRANSPARÊNCIA E CUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO DO CONTROLE EXTERNO

E.1. TRANSPARÊNCIA

Observamos que a sociedade de economia mista cumpriu os requisitos mínimos de transparência estabelecidos pelo artigo 8º, inciso I, da Lei das Estatais e Decreto Estadual nº. 62.349/2016.

Os documentos resultantes do cumprimento dos requisitos de transparência estão publicamente divulgados na internet de forma permanente e cumulativa, disponíveis na página eletrônica da Entidade <https://www.cohabcp.com.br/>, conforme art. 8º, §4º da Lei das Estatais.

Nos casos de informações classificadas como sigilosas, sociedade de economia mista não definiu em regulamento os critérios para essa classificação, estando isenta conforme Art. 1º, §1º da Lei das Estatais.



E.2. ATENDIMENTO À LEI ORGÂNICA, INSTRUÇÕES E RECOMENDAÇÕES DO TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

No que se refere às recomendações desta Corte, haja vista os dois últimos exercícios apreciados, verificamos que, no exercício em exame, a entidade descumpriu a seguinte:

Exercício 2016	TC 1219.989.16	DOE 21/02/2020	Data do Trânsito em julgado 17/03/2020
Recomendação: a) Busque alternativas para minimizar e obstar os sucessivos prejuízos que vem alcançando, o que inclui, conforme o caso, a fomentação de novas receitas e a contenção de despesas;			
Exercício 2015	TC 4541.989.15	DOE 17/05/2019	Data do Trânsito em julgado 07/06/2019
Recomendação: Não houve recomendações não atendidas.			

E.3. DENÚNCIAS / REPRESENTAÇÕES / EXPEDIENTE

Não chegou ao nosso conhecimento a existência de denúncias, representações ou expedientes.

E.4. DECISÕES DO TRIBUNAL DE CONTAS NOS TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS JULGADOS

Exercício	Número do Processo	Decisão
2016	1219.989.16	Regular com ressalvas
2015	4541.989.15	Regular com ressalvas
2013	691/026/13	Regular com ressalvas e recomendações

CONCLUSÃO

Observada a instrução processual aplicável à espécie para posterior julgamento das contas a que se refere o inciso III do artigo 2º c.c. os artigos 27, 32 e 33 da Lei Complementar n.º 709/93, a Fiscalização, na conclusão de seus trabalhos, aponta as seguintes ocorrências:

C.3.1. QUADRO DE PESSOAL

- 03 Funcionários da Companhia investidos em cargos com grau de escolaridade incompatível aos apresentados pelos mesmos.

C.3.6. FUNCIONÁRIOS CEDIDOS A OUTROS ÓRGÃOS / ENTIDADES

- A Companhia arca com o pagamento integral de funcionários cedidos à Prefeitura de Campinas sem receber qualquer tipo de reembolso.

C.3.7. TESOURARIA, ALMOXARIFADO E BENS PATRIMONIAIS

- Inobservância do Art. 96 da Lei nº 4.320/1964.
- Entidade não possui AVCB vigente de sua sede.

C.4. LICITAÇÕES

- Não adoção de pregões eletrônicos, o que pode ser uma das causas de certames desertos ocorridos em 2020.

C.9.2 – RESULTADO DAS OPERAÇÕES

- Situação financeira e patrimonial relevantemente adversa, com despesas administrativas (sobretudo recursos humanos) que equivalem ao dobro das receitas líquidas, gerando sucessivos prejuízos e elevando o Passivo a Descoberto da Companhia.
- Significativo Ativo-Circulante que, ao que se demonstra, não vem sendo utilizado tempestivamente no sentido de minimizar os prejuízos acumulados da Companhia.

C.9.3 - EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DAS RECEITAS E DESPESAS

- Resultado do exercício negativo em 104,43%
- Previsões orçamentárias consideravelmente distantes da realidade.

C.9.5 – EVOLUÇÃO DA DÍVIDA

- Dívida em patamar crescente, refletindo a cada vez maior dependência de capital de terceiros para o funcionamento do órgão.

C.9.6 – DOS ÍNDICES DE LIQUIDEZ E DE ENDIVIDAMENTO

- Piora em todos os índices de liquidez e quociente de endividamento, entre 2019 e 2020.



D.3 AUDITORIA INDEPENDENTE

- Constatação de considerável risco de descontinuidade das operações da Companhia, tendo em vista seu quadro financeiro e patrimonial.

E.2. ATENDIMENTO À LEI ORGÂNICA, INSTRUÇÕES E RECOMENDAÇÕES DO TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

- Não atendimento de recomendação relativa ao exercício de 2016.

À consideração de Vossa Senhoria.

Seção UR-7.4, em 25 de Agosto de 2021.

RAFAEL RODRIGUES DA COSTA
Chefe Técnico da Fiscalização