



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

### CORPO DE AUDITORES

#### SENTENÇA DO AUDITOR JOSUÉ ROMERO

PROCESSO: TC-000897/026/14

ÓRGÃO: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS – COHAB/CAMPINAS

RESPONSÁVEL: RICARDO AUGUSTO FABIANO CHIMINAZZO – DIRETOR PRESIDENTE

PERÍODO: 01/01 A 14/01/2014

RESPONSÁVEL: ANA MARIA MINNITI AMOROSO – DIRETORA PRESIDENTE

PERÍODO: 15/01 A 31/12/2014

ASSUNTO: BALANÇO GERAL DO EXERCÍCIO DE 2014

INSTRUÇÃO: UNIDADE REGIONAL DE ARARAS - UR-10

#### RELATÓRIO

Em exame o Balanço Geral - Contas de 2014 da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas, Sociedade de Economia Mista instituída pela Lei Municipal nº 3.213 de 17/02/1965, com participação majoritária da Prefeitura Municipal de Campinas (99,99%) constituída por Escritura Pública lavrada no Tabelionato da Comarca de Campinas, Livro nº 392, fls. 8-verso em 23/06/1965 e Estatuto Social devidamente aprovado.

A Fiscalização apontou diversas ocorrências, abaixo citadas, sintetizadas na conclusão de seu laudo inserido às fls. 43/65.

Acompanha estes autos o TC-000897/126/14-Acessório 1, que contem dados acerca do acompanhamento da gestão fiscal.

Acompanham também os expedientes TC-000224/003/15 e TC-019593/026/15, ambos versando sobre o mesmo assunto.

No primeiro, a 134ª Subseção de Tietê da Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de São Paulo, por seu Presidente, Dr. Paulo de Souza Alves Filho, através da Representação nº 01/2015-Pres., comunica possíveis irregularidades na recusa da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas em conceder minuta para escritura a promitentes compradores de conjunto habitacional no Município de Tietê, devido a eventuais pendências decorrentes de alterações no sistema monetário e financeiro do país.



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

### CORPO DE AUDITORES

O segundo expediente se refere ao Ofício GSJDC nº 640/2015, subscrito pelo Secretário da Justiça e da Defesa da Cidadania, encaminhando o Protocolado SJDC nº 001085/2015, onde o Presidente da 134ª Subseção de Tietê da Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de São Paulo, Dr. Paulo de Souza Alves Filho solicita a gestão do Secretário junto à esta Corte de Contas no sentido de agilizar o andamento da representação.

O Órgão e os responsáveis à época foram regularmente notificados nos termos do artigo 29 da Lei Complementar nº 709/93 mediante publicação no DOE de 04/12/2015 para que, no prazo de 30 (trinta) dias, tomassem conhecimento do relatório de fiscalização e apresentassem suas alegações a respeito (fls. 68).

A COHAB/Campinas, representada por seu Procurador, Dr. Francisco Teixeira Júnir (fls. 101/104) apresentou defesa às fls. 70/100, acompanhada dos documentos (Doc 01 a Doc 09) acostados às fls. 101/149, pleiteando a regularidade das contas do exercício de 2014.

Resumo abaixo os apontamentos da Fiscalização (fls. 63/65) e as alegações da defesa do Órgão:

#### **Item 3 – Da Finalidade e das Atividades Desenvolvidas no Exercício:**

- ✓ Gerenciamento da carteira de títulos de terceiros, a qual não se coaduna com os objetivos da Fiscalizada.

**Justificativa:** *Arguiu que o “gerenciamento da carteira de títulos de terceiros” está previsto em seu Estatuto Social, artigo 6º, incisos I, II e VI<sup>1</sup> - fls. 109.*

*Que dentre suas funções/objetivos, também exerce a “Administração de Empreendimentos de Terceiros”, decorrentes de áreas ocupadas que se encontram em processo de regularização fundiária junto ao município. Reforçou que os contratos formalizados entre a Companhia e as Associações de Moradores – empreendimentos de terceiros, visam justamente à “regularização dos loteamentos clandestinos” existentes no município, objetivo este previsto no inciso VI do Estatuto Social.*

*Para que se alcance o objetivo dos contratos de prestação de serviços entre a COHAB/Campinas e Terceiros (Associações de Moradores) é necessária a administração dos créditos, que se resume nos pagamentos mensais dos associados/aderentes, para as despesas decorrentes das atividades técnicas, jurídicas e sociais para essa finalidade.*

---

<sup>1</sup> Artigo 6º - A Companhia tem por objetivo:

I – Realizar ..., planejar e executar programas e ações, ..., objetivando a solução do problema da habitação popular no município de Campinas ... estabelecidos no artigo 1º da Lei 3.213 de 17/02/1965;

II – Concorrer direta ou indiretamente para a redução do déficit habitacional registrado na faixa de população denominada de interesse social;

VI – Na condição ..., atuar na regularização de loteamentos clandestinos, ... de obras e serviços;



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

### CORPO DE AUDITORES

*Dentre as obrigações da COHAB está a realização do cadastro dos ocupantes, elaboração dos contratos de adesão com associados/aderentes e a emissão mensal dos Boletos de pagamentos.*

*Informou que os valores arrecadados mensalmente são depositados em contas específicas de cada empreendimento, ficando disponíveis para serem utilizados no pagamento dos proprietários das áreas ocupadas e custear as despesas necessárias na futura regularização e aprovação dos loteamentos.*

*Finalizou sua argumentação citando o Acórdão da Primeira Câmara, Relator Dr. Edgard Camargo Rodrigues do TC-000905/003/08 com julgamento pela regularidade do contrato por dispensa de licitação celebrado entre a Prefeitura Municipal de Campinas e a COHAB/Campinas cujo objeto é o gerenciamento e controle da arrecadação dos valores referentes a permissão de uso das áreas correspondentes aos futuros lotes dos loteamentos Parque Oziel, Jardim Monte Cristo e Gleba B, outorgada pelo município aos atuais ocupantes, conforme estabelecidos no Decreto nº 15.760/2007*

#### **Item 4.1 – Fiscalização das Receitas:**

- ✓ Apesar dos esforços da Fiscalizada em diminuir as inadimplências, o saldo em 31/12/2014 correspondeu a R\$ 3.066.191,46;

**Justificativa:** *Informou que seus programas habitacionais são dirigidos prioritariamente à população de baixa renda, que vivem em condições de precariedade, na execução de projetos e regularização fundiária e de produção de unidades habitacionais para reassentamento de famílias ocupantes de áreas de risco.*

*Destacou que se trata de um aspecto social e político característico do país e da situação de carência que é peculiar do público alvo destes programas, com as reintegrações de posse somente em casos extremos.*

*Assim, a redução de R\$ 3.725.983,68 (2013) para R\$ 3.066.191,46 em 31/12/2014 na ordem de 17,70% demonstra que a Companhia não ficou inerte tomando as medidas cabíveis para redução da inadimplência, sendo constante conforme demonstrado às fls. 80.*

- ✓ Consta em notas explicativas que a conta “F.C.V.S a Receber” com saldo de R\$ 193.443.941,08, passa por um processo denominado depurações e quando concluído poderá acarretar efeitos para mais ou para menos no Patrimônio Líquido, portanto aquele valor registrado no Balaço Patrimonial não reflete a veracidade do fato contábil.

**Justificativa:** *Afirmou que a conta “F.C.V.S a Receber” com saldo de R\$ 193.443.941,08 reflete exatamente a posição de 31/12/2014, pois diante da obrigação da entrega anual do relatório de auditoria externa sobre o Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS, o relatório da Mazars Auditores Independentes foi recebido, com resposta através do Ofício nº 767/2015: “2 Ao analisarmos, constatamos que está de acordo com os pressupostos contidos no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS e na nova regulamentação da Resolução do CCVCVS 305 de 09/02/2012” – fls. 127.*



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

### CORPO DE AUDITORES

#### Item 5.2 – Orçamento – Autorização e Execução:

- ✓ Resultado negativo de R\$ 471.462,47, que correspondeu a 2,53% da receita auferida;
- ✓ Receita total de R\$ 18.640.292,96, enquanto que somente a despesa administrativa foi de R\$ 16.763.455,56;
- ✓ Registrou-se, ainda, uma despesa de pessoal no valor de R\$ 11.134.165,27.

**Justificativa:** *Afirmou que assim como as demais Companhias de Habitação, a COHAB/Campinas foi constituída na forma de Sociedade de Economia Mista, sem fins lucrativos.*

*Originalmente exerciam as atribuições de agente promotor e agente financeiro do BNH - Banco Nacional da Habitação e, com a sua extinção e com as políticas de ajustes monetários do Governo Federal, as COHAB's deixaram de ter acesso aos empréstimos para produção habitacional, porém, continuaram exercendo as atividades de agente financeiro do SFH – Sistema Financeiro da Habitação, com a incumbência de administrar as carteiras de recebíveis, efetuar os respectivos repasses ao FGTS, além do desenvolvimento das demais atribuições correlatas, como o pagamento dos seguros habitacionais, do FCVS – Fundo de Compensação de Variação Salarial.*

*Com a descontinuidade do Sistema Financeiro da Habitação, então responsável pela liberação de recursos financeiros para construção de unidades habitacionais voltadas às famílias de baixa renda e com a redução da carteira proveniente dos contratos antigos, os valores arrecadados não são suficientes para dar suporte às suas despesas.*

*A Companhia tem buscado alternativas para continuidade de suas atribuições, voltadas à produção de unidades habitacionais para famílias de baixa renda, tendo inclusive alterado seu Estatuto Social, ampliando sua área de atuação, podendo prestar serviços a entes públicos ou empresas privadas e também, a alienação de seus terrenos comerciais.*

#### Item 5.3 – Influência do Resultado do Exercício sobre o Patrimônio Líquido:

- ✓ Redução do Patrimônio Líquido indicado no exercício anterior, em razão do resultado negativo do exercício atual.

**Justificativa:** *Reconheceu que houve redução do Patrimônio Líquido em função do prejuízo verificado no exercício, porém, devem ser considerados o aspecto social da COHAB/Campinas, que é reduzir o déficit habitacional, sem objetivar lucro, e que o Patrimônio Líquido em 31/12/2014 ainda é positivo no montante de R\$ 6.133.110,98.*

#### Item 5.4 – Dos Índices de Liquidez e de Endividamento:

- ✓ Índice de Liquidez Imediata insuficiente para saldar as dívidas.

**Justificativa:** *Afirmou que a análise da liquidez não deve considerar somente o montante de forma isolada, mas, o conjunto deles, que demonstram situação financeira satisfatória*



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

### CORPO DE AUDITORES

*na data do balanço, já que o Índice de Liquidez Imediata compara a disponibilidade de recursos com o saldo de todo o Passivo Circulante.*

#### **Item 12.1 – Tesouraria:**

- ✓ Há títulos no valor total de R\$ 8.680.813,08, pertencentes a terceiros e gerenciados pela Fiscalizada, significando uma prestação de serviços para qual a mesma não foi criada.

**Justificativa:** *Em complementação aos esclarecimentos apresentados no Item 3, informou que mantém contratos de prestação de serviços com Associações de Moradores de diversos empreendimentos, com contas bancárias individualizadas com o título COHAB e subtítulo do empreendimento, com registro de todos os fatos contábeis em contas do Ativo e do Passivo, em “Recebimento para Amortização da Dívida”.*

#### **Item 13 (14) – Denúncias / Representações e Expedientes:**

##### **Item 13.1 – Expedientes TC-000224/003/15 e 019593/026/15:**

- ✓ A Fiscalização entendeu que a Representação é procedente tendo em vista que a COHAB declara expressamente que não tem concedido a minuta para escritura aos promitentes compradores, bem como não informa em qual legislação está calcada sua decisão em não fornecer a referida minuta.

**Justificativa:** *Afirmou que prestou os devidos esclarecimentos e respostas às indagações formuladas quando da fiscalização in loco, em atendimentos às Requisições de Documentos EDM nº 002, 003 e 004/2015. Tanto cópias das requisições, quanto as respostas fornecidas à época foram juntadas às fls. 129/139.*

*Esclareceu que a não liberação da Minuta de Escritura aos compromissários compradores encontra respaldo legal no artigo 15 e parágrafo único do artigo 16 do Decreto-Lei nº 58 de 10/12/1937.*

*O Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, é um contrato bilateral, com a obrigação do compromitente, vender, e o compromissário, comprar a unidade habitacional.*

*A condição para a escritura definitiva é o pagamento integral do preço convencionado e no caso, há o valor residual, a cargo do FCVS, que não formaliza a novação e assunção de dívida pelo Tesouro Nacional.*

#### **Item 15.1 – Conselho Fiscal:**

- ✓ O Conselho Fiscal, a nosso ver, não opinou sobre as peças contábeis de 2014, descumprindo o artigo 31 do Estatuto Social e descumprindo o inciso VII do artigo 163 da Lei 6.404/1976.

**Justificativa:** *Alegou que na Ata do Conselho Fiscal de 09/04/2015 (fls. 141) consta a opinião dos membros do Conselho quanto a aprovação das peças contábeis de 2014,*



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

### CORPO DE AUDITORES

*acreditando que não se deu o perfeito entendimento a leitura da referida Ata fornecida quando inspeção in loco.*

#### **Item 15.4 – Auditoria Independente:**

- ✓ Ressalva quanto às depurações e habilitações dos créditos e F.C.V.S a Receber da Caixa Econômica Federal, os quais, quando concluídos, poderão acarretar efeitos significativos para mais ou para menos no Patrimônio Líquido.

**Justificativa:** *Alegações semelhantes às apresentadas no Item 4.1 – Fiscalização das Receitas.*

#### **Item 15.5 – Controle Interno:**

- ✓ Não foi constituído em descumprimento aos artigos 254 e 255 das Instruções nº 02/2008.

**Justificativa:** *Esclareceu que o Controle Interno é exercido pelos membros efetivos do Conselho Fiscal, conforme deliberado pela Assembléia Geral Extraordinária dos acionistas de 02/01/2013 (fls. 146), emitindo relatório e parecer quando houver a necessidade.*

#### **Item 16.2 – Recomendações do Tribunal de Contas:**

- ✓ Desatendimento às Instruções e recomendações deste Egrégio Tribunal de Contas.

**Justificativa:** *Argumentou que tem se esforçado para cumprir com as determinações dessa Corte de Contas, sem deixar de observar e cumprir com o seu papel social junto ao seu público alvo.*

Dada a relevância da matéria tratada no expediente TC-000224/003/15, notifiquei o Órgão e os responsáveis à época, tendo em vista o disposto no artigo 29 da Lei Complementar nº 709/93, para que, no prazo de 20 (vinte) dias, tomassem conhecimento dos fatos nele narrados e informassem a esta Corte, a atual situação dos mutuários e quais as providências adotadas visando resguardar o cumprimento das relações jurídicas estabelecidas e da boa fé nelas empregadas, demonstrando ainda, as providências adotadas pela atual Gestão visando solucionar a problemática quanto a cobertura remanescente que deveria ser coberta pelo Fundo de Compensação da Variação Salarial, atualmente administrado pela Caixa Econômica Federal – fls. 151/152.

A notificação ocorreu mediante publicação no DOE de 20/05/2016 (fls. 152).

Determinei as fls. 152 a imediata notificação dos responsáveis à época nos termos do artigo 91, inciso I da Lei Complementar nº 709/93.



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

### CORPO DE AUDITORES

As notificações se efetivaram através do Ofício C.C.A. nº 2045/2016 (fls. 153) ao Ex-Diretor Presidente, Sr. Ricardo Augusto Fabiano Chiminazzo e Ofício C.C.A. nº 2046/2016 (fls. 154) à Diretora Presidente, Sra. Ana Maria Minniti Amoroso.

A COHAB/Campinas prestou os esclarecimentos às fls. 159/165 evidenciando que nessa relação jurídica é apenas uma intermediária e conseqüentemente, credora, pois o Fundo de Compensação da Variação Salarial – FCVS é o responsável direto pelo adimplemento do saldo residual nos contratos de compra e venda das unidades habitacionais, sob gestão da Caixa Econômica Federal, que se nega a realizar a novação e assunção da dívida residual, impossibilitando a outorga da Escritura de Compra e Venda aos promitentes compradores.

O Ex-Diretor Presidente da COHAB/Campinas, Sr. Ricardo Augusto Fabiano Chiminazzo, reiterou às fls. 169/172 os esclarecimentos trazidos pela Origem, alegando ainda, que é parte ilegítima para responder pelos atos praticados durante o exercício de 2014, pois sua gestão se limitou a 14 (quatorze) dias, quando foi substituído pela Sra. Ana Maria Minniti Amoroso.

Após exame pormenorizado do contido nos autos, inclusive a documentação carreada pela Origem, entendi dispensável a manifestação da Assessoria Técnica (fls. 176-verso) anteriormente determinada nos despachos de fls. 68 e 152.

Porém, o Ministério Público de Contas (fls. 181), na qualidade de fiscal da lei requereu a oitiva da Assessoria Técnica–Jurídica, por meio de sua área econômica/contábil, especialmente quanto aos itens 4.1, 5.3 e 5.4.

Dessa forma, os autos foram encaminhados à Assessoria Técnica (fls. 182), solicitando a avaliação do setor técnico-contábil, principalmente acerca dos itens 4.1, 5.3 e 5.4 do relatório.

Os autos retornaram com a manifestação (fls. 183/186) da Assessoria Técnica-Jurídica, concluindo exclusivamente sob o enfoque técnico-contábil que não existem falhas graves que possam comprometer a totalidade do Balanço Anual de 2014 da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas, com as recomendações sugeridas.

A i. Chefia do Órgão Técnico (fls. 187) restituiu os autos nos termos da Resolução nº 02/2018.

O Ministério Público de Contas se posicionou pela irregularidade das contas (fls. 188/191), com ênfase ao resultado da execução orçamentária deficitário no valor de R\$ 471.462,47, reduzindo o Patrimônio Líquido; ao baixo índice de liquidez imediata, R\$ 0,27 para R\$ 1,00 de dívida; ao desatendimento das recomendações desta Corte de Contas, referentes aos exercícios de 2009 e 2010; e, quanto à não instituição do sistema de controle interno.



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

### CORPO DE AUDITORES

Quanto aos expedientes TC-000224/003/15 e TC-019593/026/15, sobre a recusa na concessão de minuta para escritura a promitentes compradores de conjunto habitacional no Município de Tietê, entende que a matéria deva ser acompanhada pela Fiscalização a fim de verificar eventual dano ao erário, vez que o assunto está sendo discutido judicialmente.

As contas dos exercícios anteriores e posteriores ao examinado foram julgadas na seguinte conformidade:

Exercício	Processo	Decisão
2011	TC-000248/026/11	Regulares com Ressalvas, DOE de 07/04/2018, trânsito em julgado em 02/05/2018
2012	TC-002794/026/12	Regular com Ressalva, DOE de 09/07/2016, trânsito em julgado em 01/08/2016
2013	TC-000691/026/13	Regulares com Ressalvas e Recomendações, DOE de 31/05/2019, trânsito em julgado em 25/06/2019
<b>2014</b>	<b>TC-000897/026/14</b>	<b>Em apreciação</b>
2015	TC-004541/989/15	Regulares com Ressalva, DOE de 17/05/2019, trânsito em julgado em 07/06/2019
2016	TC-001219/989/16	Regulares com Ressalvas, DOE de 21/02/2020, trânsito em julgado em 17/03/2020
2017	TC-001969/989/17	Irregulares, DOE de 28/10/2021, trânsito em julgado em 25/11/2021

É o relatório.

### **DECIDO.**

Observo que a Fiscalização atestou que as atividades desenvolvidas pela Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas se coadunam com os objetivos para a qual foi legalmente criada.

A constatação de que a Fiscalizada registra em suas peças contábeis o valor de R\$ 8.680.813,08 em Bancos Contas Aplicações Financeiras –





## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

### CORPO DE AUDITORES

Recursos de Terceiros relativos ao gerenciamento da carteira de títulos de terceiros, a qual não se coaduna com seus objetivos (**Item 3 – Da Finalidade e das Atividades Desenvolvidas no Exercício**) correlacionada ao **Item 12.1 – Tesouraria**, não prospera, pois a Fiscalização levou em consideração em seu apontamento tão somente o artigo 1º da sua lei de criação e não todos os incisos do artigo 6º (fls. 109/110) do Estatuto Social, que contempla tais atividades, como bem detalhou a Origem em sua defesa às fls. 71/74.

Tal qual posicionamento da Assessoria Técnica, entendo que as falhas relativas aos **Item 4.1 – Fiscalização das Receitas**, **Item 5.2 – Orçamento – Autorização e Execução**, **Item 5.3 – Influência do Resultado do Exercício sobre o Patrimônio Líquido e**, **Item 5.4 – Dos Índices de Liquidez e de Endividamento** não comprometem a regularidade das contas do exercício de 2014.

Considero inexistentes as falhas relativas aos apontamentos da Fiscalização em seu relatório, conforme segue:

**Item 4.1 – Fiscalização das Receitas:** “Apesar dos esforços da Fiscalizada em diminuir as inadimplências, o saldo em 31/12/2014 correspondeu a R\$ 3.066.191,46”

Não há falha, pois se refere ao posicionamento da Fiscalização, já que houve uma sensível redução de 17,70% em suas “Prestações a Receber, principalmente por se tratar de uma empresa que atua em programas habitacionais dirigidos prioritariamente à população de baixa renda.

**Item 15.1 – Conselho Fiscal:** “O Conselho Fiscal, a nosso ver, não opinou sobre as peças contábeis de 2014, descumprindo o artigo 31 do Estatuto Social e descumprindo o inciso VII do artigo 163 da Lei 6.404/1976”

Da mesma forma, não vejo falha, pois se trata de um apontamento equivocado da Fiscalização, que em sua visão, o Conselho Fiscal não opinou sobre as peças contábeis, contrariando a Ata da reunião realizada em 09/04/2015 às fls. 176 do Anexo, que em suas linhas 21/23 assim dispôs: “... o Conselho Fiscal **opina pela aprovação do conjunto das demonstrações contábeis da Companhia** a serem submetidas à apreciação dos Acionistas da Sociedade, ...” (**g.n.**).

**Item 15.4 – Auditoria Independente:** “Ressalva quanto às depurações e habilitações dos créditos e F.C.V.S a Receber da Caixa Econômica Federal, os quais, quando concluídos, poderão acarretar efeitos significativos para mais ou para menos no Patrimônio Líquido”

Na opinião com ressalva da Auditoria Independente, se destaca que “as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Habitação Popular de Campinas”.

Portanto, a Ressalva não significa falha, mas sim, uma informação aos acionistas da Companhia de que o valor registrado na conta “F.C.V.S a Receber (R\$ 193.443.941,08) deve sofrer uma depuração que pode interferir no



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

### CORPO DE AUDITORES

Patrimônio Líquido com um acréscimo ou uma redução, em função do resultado apurado na referida depuração.

Quanto ao **Item 15.5 – Controle Interno** entendo que os artigos 254 e 255<sup>2</sup> das Instruções nº 02/2008, vigentes à época não se referem à instituição do Controle Interno.

Em que pese a Declaração (fls. 184) de que o Controle Interno, a cargo do Conselho Fiscal (fls. 180/183) deixou de apresentar os relatórios previstos no artigo 254 das Instruções nº 02/2008 pela não ocorrência de ofensa aos princípios consagrados no artigo 37 da Constituição Federal, o Controle Interno não pode ser exercido pelo Conselho Fiscal, vez que este deve exercer as atribuições que lhe são conferidas pela Lei Federal nº 6.404/1976 (Capítulo XIII), em especial quanto à sua composição e funcionamento (artigos 161 e 162) e sua competência, estabelecida no artigo 163, que não se confunde com a atribuições estabelecidas ao Controle Interno nas Constituições Federal, Estadual e na Lei Complementar nº 709/1993, que deve ser exercida, de preferência, por servidor de provimento efetivo.

Assim, cabe recomendação para instituição do Sistema de Controle Interno, com a designação de responsável, de preferência, servidor de provimento efetivo ou qualquer outro com vínculo direto nas atividades da Companhia.

Sobre o “Desatendimento às Instruções e recomendações deste Egrégio Tribunal de Contas” (**Item 16.2 –Recomendações do Tribunal de Contas**) relevo o apontamento, considerando que a inadimplência vem se reduzindo paulatinamente desde o exercício de 2009 (R\$ 7.212.598,00) para R\$ 3.066.191,00 neste exercício de 2014, com a Fiscalizada tomando várias medidas conforme informou a própria Fiscalização às fls. 47/48, sem deixar de observar e cumprir com o seu papel social junto ao seu público alvo.

Ao final me reporto ao **Item 13.1 (14) – Expedientes TC-000224/003/15 e 019593/026/15** pelo “entendimento da Fiscalização de que a Representação nº 01/2015-Pres. do Dr. Paulo de Souza Alves Filho, Presidente da 134ª Subseção de Tietê da Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de São Paulo é procedente tendo em vista que a COHAB declara expressamente que não tem concedido a minuta para escritura aos promitentes compradores, bem como não informa em qual legislação está calcada sua decisão em não fornecer a referida minuta”.

---

<sup>2</sup> Artigo 254 - O(s) responsável(eis) pelo controle interno do órgão manterá(ão) arquivados nas sociedades de economia mista e nas empresas públicas todos os relatórios e pareceres elaborados em cumprimento às obrigações dispostas no artigo 35 da Constituição Estadual, à disposição deste Tribunal, para subsídio da aplicação do disposto no artigo 26 da LCE nº 709/93.

Parágrafo único – Em ocorrendo qualquer ofensa aos princípios consagrados no artigo 37 da Constituição Federal, deverá o fato ser comunicado a este Tribunal, impreterivelmente, em até 03 (três) dias da conclusão do relatório ou parecer respectivo.

Artigo 255 - Cabe, também, ao controle interno, em apoio ao controle externo, acompanhar os diversos setores da Administração, na observância dos procedimentos e prazos previstos neste Capítulo.



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

### CORPO DE AUDITORES

A defesa da COAHB/Campinas juntou às fls. 129/139 as respostas às Requisições de Documentos nº EDM-002, 003 e 004/2015, cópias daquelas fornecidas à Fiscalização quando da inspeção *in loco*, anexadas às fls. 202/204, 217/221 e 235/236 do Anexo.

Em suas argumentações de defesa às fls. 89/92, a Origem esclareceu que não fornece a Minuta de Escritura ao Compromissário Comprador, pela não quitação do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, que é irretroatável, bilateral, produzindo obrigações para ambas as partes, uma se obrigando a vender (Compromitente Vendedor) e a outra a comprar, o Compromissário Comprador.

Sem o pagamento integral do preço convencionado, principal obrigação do Compromissário Comprador, seus direitos não se efetivam com a escritura de compra e venda.

Esclareceu que a Promessa de Compra e Venda é tratada pelo Decreto-Lei nº 58 de 10/12/1937, dispondo em seu artigo 15: "Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda."

No artigo 16 está disposto que: "Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)", enquanto fica estabelecido pelo Parágrafo Primeiro: "A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)"

Por força da disposição legal citada (Decreto-Lei nº 58/1937), entende a Origem que o Contrato de Compromisso de Compra e Venda só estará integralmente cumprido se o Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS reconhecer a cobertura do saldo residual e for formalizada a novação e assunção de dívida pelo Tesouro Nacional, devidamente esclarecido pelo Diretor Jurídico às fls.131/132, onde informa que esse entendimento consta no Acórdão do Superior Tribunal de Justiça – STJ, no Recurso Especial nº 1.040.275-RS (2008/0055795-4) que por unanimidade deu provimento ao recurso.

Entende que sem a formalização da novação e assunção de dívida pelo Tesouro Nacional, conforme prescrito no parágrafo primeiro do artigo 16 do Decreto-Lei nº 58 de 10/12/1937, o Contrato firmado pela COAHB/Campinas junto aos adquirentes, não estará integralmente quitado, portanto, não ensejando ao Compromissário Comprador o direito ao recebimento da escritura de compra e venda, nem de propor a ação de adjudicação compulsória.

Assim, por todos os esclarecimentos prestados pela Origem, entendo que não procede a Representação nº 01/2015-Pres. do Dr. Paulo de Souza Alves Filho, Presidente à época da 134ª Subseção de Tietê da Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de São Paulo.



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

### CORPO DE AUDITORES

Determino que a Fiscalização acompanhe o deslinde da depuração do saldo residual do Fundo de Compensação das Variações Salariais, a fim de verificar eventual prejuízo ao Erário.

Por todo o exposto, à vista dos elementos que instruem os autos, nos termos do que dispõe a Resolução nº 02/2021 deste Tribunal, **JULGO REGULARES COM RESSALVA** o Balanço Geral - Contas de 2014 da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas, com amparo no artigo 33, inciso II da Lei Complementar Estadual nº 709/93.

Quito os responsáveis, Sr. Ricardo Augusto Fabiano Chiminazzo e Sra. Ana Maria Minniti Amoroso, com fulcro no artigo 35 da Lei Complementar nº 709/93.

Expeça-se ofício ao Dr. Paulo de Souza Alves Filho, Presidente à época da 134ª Subseção de Tietê da Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de São Paulo, dando-lhe ciência desta sentença.

Excetuo os atos pendentes de julgamento por este Tribunal.

Autorizo vista e extração de cópias dos autos no Cartório do Corpo de Auditores, observadas as cautelas de estilo.

Publique-se por extrato.

1. Ao Cartório para:

- a) Aguardar o decurso do prazo recursal;
- b) Certificar;
- c) Proceder aos ofícios e demais medidas.

2. Após, ao Arquivo.

CA, 16 de março de 2022.

**JOSUE ROMERO**  
**AUDITOR**  
**(assinado digitalmente)**



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

### CORPO DE AUDITORES

PROCESSO: TC-000897/026/14

ÓRGÃO: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS – COHAB/CAMPINAS

RESPONSÁVEL: RICARDO AUGUSTO FABIANO CHIMINAZZO – DIRETOR PRESIDENTE

PERÍODO: 01/01 A 14/01/2014

RESPONSÁVEL: ANA MARIA MINNITI AMOROSO – DIRETORA PRESIDENTE

PERÍODO: 15/01 A 31/12/2014

ASSUNTO: BALANÇO GERAL DO EXERCÍCIO DE 2014

INSTRUÇÃO: UNIDADE REGIONAL DE ARARAS - UR-10

SENTENÇA: fls. 192/203

**EXTRATO:** Pelos motivos expressos na sentença proferida, **JULGO REGULARES COM RESSALVA** o Balanço Geral - Contas de 2014 da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas, com amparo no artigo 33, inciso II da Lei Complementar Estadual nº 709/93. Quito os responsáveis, Sr. Ricardo Augusto Fabiano Chiminazzo e Sra. Ana Maria Minniti Amoroso, com fulcro no artigo 35 da Lei Complementar nº 709/93. Expeça-se ofício ao Dr. Paulo de Souza Alves Filho, Presidente à época da 134ª Subseção de Tietê da Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de São Paulo, dando ciência desta sentença. Excetuo os atos pendentes de julgamento por este Tribunal. Autorizo vista e extração de cópias dos autos no Cartório do Corpo de Auditores, observadas as cautelas de estilo.

**Publique-se.**