

RELATÓRIO DE FISCALIZAÇÃO - BALANÇO GERAL

Processo	:	TC-2823.989.21
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	:	2021
Dirigente	:	Arly de Lara Rômeo
CPF nº	:	143.125.818-00
Período	:	04/01/2021 a 31/12/2021
Substituto	:	Vinicius Issa Lima Riverete
CPF nº	:	349.467.978-00
Período	:	01 a 04/01/2021
Relatoria	:	Dr. Josue Romero
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 e Arly de Lara Rômeo, responsáveis pelas contas em exame, conforme ofícios juntados neste evento (arq. 01).

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.

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 foram devidamente aprovados.

A atual composição societária da empresa, conforme arq. XII anexado ao evento 17, é a seguinte:

DEMONSTRAÇÃO DAS AÇÕES, NOMES DOS ACIONISTAS E QUANTIDADE ACIONÁRIA:

Período Base: 01.01.2021 à 31.12.2021

• Prefeitura Municipal de Campinas	83.048.443	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	83.049.083	100,000 %

Conforme documentos dos arquivos 02, 03 e 04, ocorreram três alterações do Estatuto Social, entre os anos de 2021 e 2022, a saber:

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

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

▪ Alteração de 28/04/2022:

Modificação do artigo 4º para constar o novo valor do capital social:
R\$ 83.049.083,00 dividido em 83.049.083 ações ordinárias

nominativas ao valor nominal de R\$ 1,00 cada uma.

Nova redação do Art. 6º em seus incisos II e IV, capítulo III – Do objetivo social, conforme segue:

“Inciso II – EHIS/EMPH – promover o desenvolvimento e a realização de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS e Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular – EHMP, podendo para tanto praticar atos, prestar serviços ou estabelecer parcerias sob qualquer forma associativa, societária ou contratual que lhe convier.”

“Inciso IV – Prestação de Serviços – prestar serviços de consultoria, suporte e assessoramento nas áreas: jurídica, técnica, administrativa, financeira, ambiental entre outras, incluindo a elaboração de projetos e orçamento de engenharia para associações de moradores, condomínios, empresas privadas ou públicas e para pessoas físicas relacionadas à sua finalidade, bem como prestar serviços técnicos de avaliação de imóveis para órgãos da Administração Direta e Indireta de qualquer ente federativo, associações de moradores, condomínios, empresas privadas ou públicas e para pessoas físicas.”

Tais alterações foram consumadas após aprovação em Assembleia Geral Extraordinária de 28/04/2022 (arq. 04).

Verificamos que houve 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 não auferiu, no exercício social anterior, receita operacional bruta superior 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.

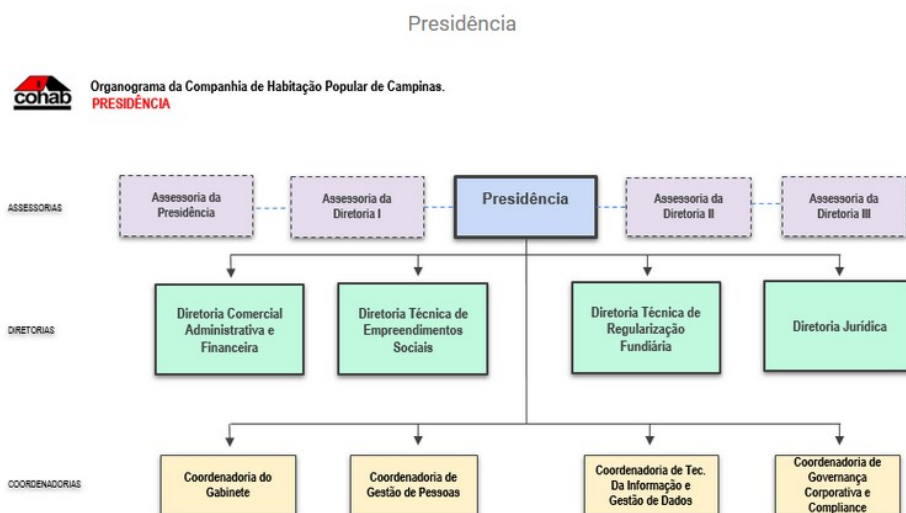
PERSPECTIVA B: GOVERNANÇA CORPORATIVA

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. 05.

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 08 efetivos e 01 suplente¹, 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 participem em mais de dois conselhos de empresa pública, de sociedade de economia mista ou de suas subsidiárias, de forma remunerada (arq. 06).

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 as decisões envolvendo práticas de governança corporativa e código de conduta dos agentes, durante o exercício de 2021, registrados em documentos formais guardados na empresa. Promoveu, ainda, 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 Ata, conforme arquivo 07.

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

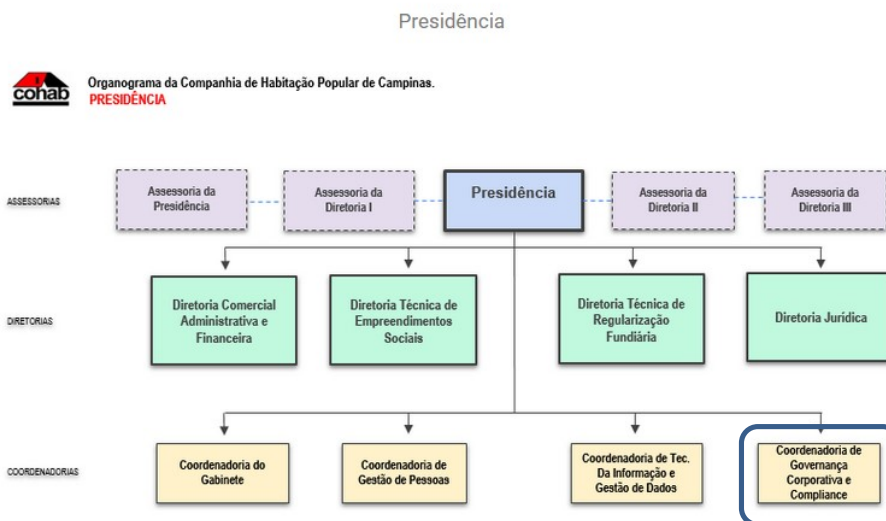
Nos termos do Estatuto Social, verificamos o mandato, a forma de investidura e posse, bem como as atribuições dos membros da diretoria, não tendo sido constatadas irregularidades. Conforme arq. IV do evento 17, a remuneração do Diretor Presidente foi fixada em R\$ 23.246,08 (equivalente à dos Secretários Municipais de Campinas) e a dos Diretores em R\$ 15.477,73, conforme verificado na 485ª Ata do Conselho de Administração, de 04/01/2021.

As respectivas fichas financeiras constam também no arq. IV do ev. 17, 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



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 como as atribuições dos membros do Conselho Fiscal, não constatando irregularidades.

Conforme declaração encaminhada pela Origem, não há na entidade membros do Conselho Fiscal que participem em mais de dois conselhos de empresa pública, de sociedade de economia mista ou de suas subsidiárias, de forma remunerada (arq. 06).

O Conselho Fiscal é composto por 03 membros efetivos e 03 suplentes (§ 1º, art. 161 da Lei nº 6.404/76), sendo regido pelas disposições da Lei nº 6.404/76 e 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. 17) aprovou, em 15/02/2022, o conjunto das demonstrações contábeis de 2021 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 neste evento no arq. 08. A entrega se deu em 15/07/2022, dentro do prazo original que era 31/07/2022.

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 2021, a entidade realizou, de mais destacável, o que se segue (arq. I do ev. 17):

- ❖ 17.266 atendimentos pelo SIC – Serviço de Informação ao Cidadão.
- ❖ 551 expedientes SIC protocolados.
- ❖ 1.585 correspondências SIC emitidas.
- ❖ Início do SIC nos postos dos Agiliza Campinas: Nova Aparecida, Ouro Verde e Campo Grande, totalizando 1.167 atendimentos públicos.
- ❖ Manutenções adaptativas nos programas e desenvolvimento de sistemas.
- ❖ Abertura de 07 processos licitatórios (pregões presenciais).
- ❖ Registrados 70 contratos/aditamentos diversos.
- ❖ Atendimento a 167 processos de compras, totalizando R\$ 216.515,39.
- ❖ Atendimento a 70 solicitações para contratação de serviços, totalizando R\$ 85.758,34.

- ❖ Manutenção do Cadastro de Interessados em Moradia – CIM - com orientação a 4.221 interessados e efetivamente cadastrados e atualizados 2.881.
- ❖ Formalização de Contrato de Permissão de Uso do Cadastro de Interessados em Moradia com as construtoras Tenda Negócios Imobiliários S.A., Roma Residencial Clube SPE Ltda e STH Construção e Incorporação SPE Ltda, para atendimento às demandas habitacionais dos empreendimentos: Reserva do Lago, Roma Residencial Clube e Condomínio Varandas Casa Feliz.
- ❖ Conclusão dos processos de regularização fundiária dos Núcleos Residenciais Renascença, Ulisses Guimarães, Sete de Setembro, Paranapanema 1ª fase, Bairro da Vitória 1ª fase, Getúlio Vargas 1ª fase, Bairro da Conquista, Jd. Maracanã 1ª fase, Vila Boa Vista III, DICV 2ª fase, totalizando 1.613 matrículas regularizadas.
- ❖ Elaboração de 20 laudos de avaliação de imóveis.
- ❖ Elaboração de Anteprojeto para a execução de obras de infraestrutura do Jardim Campo Belo I, II e III.
- ❖ Serviços de topografia e processo de desdobro de área de propriedade da COHAB localizada no DIC VI – 12 lotes urbanizados.
- ❖ Liberação de dados para outorga de escrituras.
- ❖ Acompanhamento de 06 ações civis públicas pedindo a solução da questão da demora nas outorgas das escrituras definitivas, havendo conclusão de uma destas sendo parcialmente favorável à COHAB.
- ❖ Acompanhamento de 2.364 ações individuais.
- ❖ Baixa de hipoteca, autorizada pela CEF, de empreendimentos habitacionais entregues entre 1967 e 1989.

Tais ações se coadunam com os objetivos para os quais a 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, conforme arq. 09 deste evento:

Natureza do cargo/emprego	Existentes		Ocupados		Vagos	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Efetivos	267	266	122	122	145	144
Em comissão	29	49	25	26	4	23
Total	296	315	147	148	149	167
Temporários	2020		2021		Em 31/12 de 2021	
Nº de contratados	0		0		0	

No exercício de 2021 os vencimentos dos funcionários não foram reajustados, conforme Declaração da origem anexada neste evento (arq.10).

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

Analizamos 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 encontra-se juntada ao evento 17 item IV.

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 Sociedade de Economia Mista a funcionários/servidores de outros órgãos públicos.

C.3.6. FUNCIONÁRIOS CEDIDOS A OUTROS ÓRGÃOS / ENTIDADES

Verificamos que 04 empregados públicos da Companhia foram cedidos à Prefeitura Municipal de Campinas em 2021, sendo todos ocupantes de cargos de carreira (arq. 11):

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
Fabio Augusto Martins	Auxiliar de Topografia	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\$ 262.556,16.

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:

Pelos testes efetuados, na extensão considerada necessária, não detectamos irregularidades no presente item.

b) Bens Imóveis:

A origem, atendendo à requisição deste Tribunal, forneceu o inventário dos bens patrimoniais imóveis o qual elenca 52 imóveis, dentre terrenos, apartamentos e edificações diversas (arq. 12).

Nota-se que na relação fornecida constam os valores contábeis apenas dos imóveis de doação (por força da Lei Complementar nº 312/2021). Os demais bens patrimoniais elencados não têm especificados seus valores contábeis, em desconformidade com o art. 96 da Lei nº 4320/1964.

Em nossa amostra, verificamos o que segue:

1) Terrenos DIC II – Antonio M. de Barros

Área total: 1.657,83 m² Destinação: comercial

A área referente aos dois terrenos não possui cercamento ou qualquer outro tipo de proteção que delimite a propriedade privada da COHAB, conforme vê-se nas fotos a seguir:



- 2) Terreno DIC V – Chico Mendes (Quadra M – Lote 1)
Área total: 1.149,50 m² - Destinação: comercial

Novamente verificamos que não há cercamento delimitando a área do terreno da Cohab, o que ocasiona acúmulo de lixos e entulhos alheios, conforme fotos abaixo:



Nas fotos a seguir, observamos que parte do muro que delimitava um dos lados do terreno cedeu:





A situação de acúmulo de lixo e entulhos descartados por terceiros nos terrenos gera custos mensais de manutenção para a COHAB, com gastos de limpeza dessas áreas constantemente, contrariando o Princípio da Economicidade e Eficiência. Tais dispêndios não seriam necessários caso os terrenos estivessem devidamente cercados, a fim de repelir, ou ao menos dificultar, o lançamento indevido desses resíduos sólidos.

3) Terreno Gleba – Jardim Miriam

Área total: 197.763,05 m²

Destinação: projeto habitacional

Valor contábil: R\$ 6.183.332,60

O terreno gleba acima consiste em uma vasta área de quase duzentos mil metros quadrados, fruto de doação da Prefeitura Municipal de Campinas por meio da Lei Municipal nº 9701 de 24/04/98. Inicialmente, essa área seria destinada para a construção de habitações populares, mas o conselho de Administração da COHAB, em abril/2003, deliberou pela venda ou permuta da área, após a constatação de falhas procedimentais ocorridas no parcelamento da gleba original, no qual verificou-se que a área recebida da Prefeitura não tinha condições geotécnicas para a construção de unidades térreas devido, entre outros motivos, à concentração de grande parte do seu terreno em área de preservação ambiental.

Desde o ano de 2009 toda área da gleba encontra-se bloqueada em virtude de liminar expedida na ação civil pública movida pelo Ministério Público Estadual (Processo nº 0038761-40.2009.8.26.0114) que apresentou entre os réus: o proprietário original da gleba, a Prefeitura Municipal de Campinas e a COHAB (contratada à época para prestar serviços de assessoria visando à elaboração de projeto urbanístico e arquitetônico do loteamento). O MP, na ação civil pública, apontou diversas irregularidades envolvendo o parcelamento do solo original, como falta de observância às legislações vigentes,



topografia inadequada, além de áreas integralmente inseridas em área de preservação permanente, cuja utilização torna-se impossível. Segundo a ação civil pública, a doação de um pedaço do terreno à Prefeitura de Campinas, pelo proprietário original, somente ocorreu como contrapartida à aprovação irregular do loteamento para implantação e comercialização de empreendimento imobiliário no local.

O Ministério Público solicita, entre outras medidas, a anulação de todos os atos referentes ao desmembramento das glebas, incluindo a reconversão da doação realizada pelo proprietário original, cuja área atualmente compõe o patrimônio da COHAB.

Importante ressaltar o expressivo valor contábil atribuído a esse ativo da COHAB: mais de seis milhões de reais, patrimônio que está impedido de ser vendido, permutado ou alienado há anos, não apresentando nenhum retorno financeiro, tampouco serventia para a sociedade.

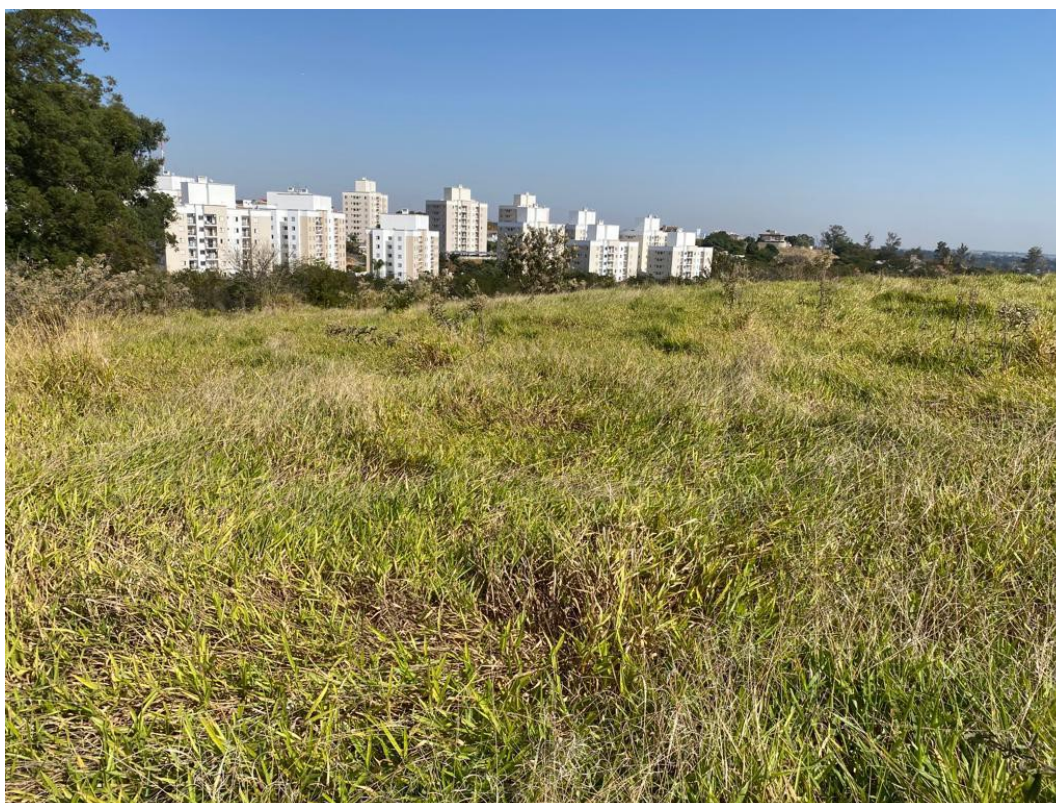
A COHAB solicitou por diversas vezes a designação de audiências de conciliação para discussão e apresentação de propostas. Contudo, teve seus pedidos negados pois o MP considerou desnecessária designação de audiências de caráter genérico na qual não há indicação de caminho para a solução da lide, e reiterou pelo pleito de julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I do Código Civil vigente. Entretanto, verificamos que o processo tramita desde o ano de 2009 e até o presente momento não há julgamento nos autos (arq. 13).

Segue o registro fotográfico da área que compreende o terreno gleba em novembro de 2015 e fotos atuais do local:

Registro Fotográfico
Novembro de 2015.

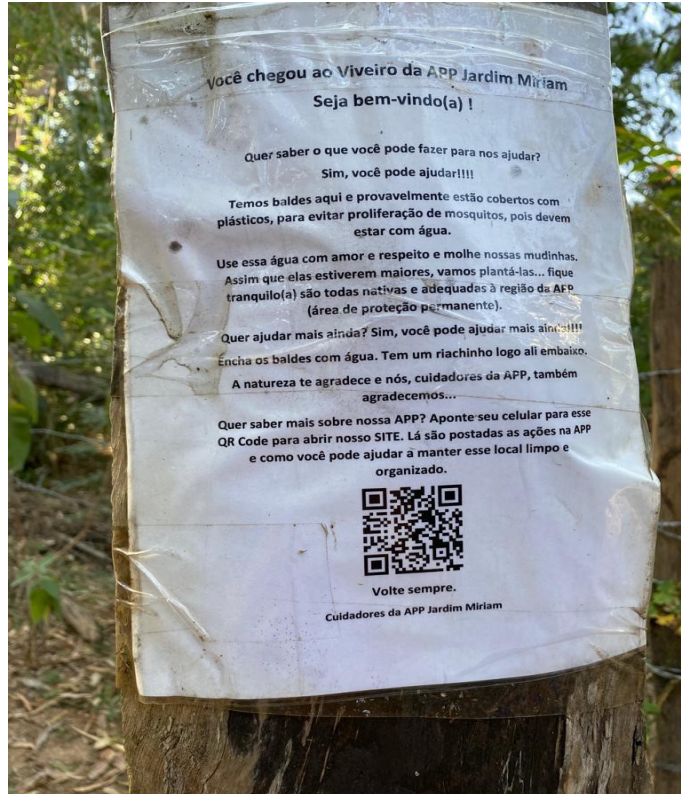
Jardim Miriam
Gleba 11 – Decreto Lei 9701/98.
Estrada Municipal do Tanquinho.
Área do terreno: 197.763,05m²





É possível observar na foto a seguir uma parte da área de preservação permanente (APP), que corta o terreno gleba em toda a sua extensão:





Documentos anexados neste evento no arq. 14.

- 4) Terreno DIC V – Conjunto Habitacional Chico Mendes
(Quadra N – Lote 2) - Área total: 80,19 m²
Destinação: comercial

Trata-se de uma área remanescente de terreno onde foram construídos e comercializado prédios pela COHAB. Sua área consiste em um pequeno “bico”, que não apresenta condições de ser comercializado em virtude da falta de aproveitamento do espaço, conforme registros fotográficos a seguir:

Registro Fotográfico
Novembro de 2015.

CH DIC V – Chico Mendes
Quadra N - Lote 2.
Rua 14, esquina com Av. 01.
Área do terreno: 80,19 m²





16/03/2022

No ano de 2017, o terreno foi cedido para uso do condomínio construído pela COHAB, através de Contrato de Permissão de Uso, com duração de 12 meses, no qual já houve quatro aditamentos, conforme demonstrado:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

Diretoria Comercial, Administrativa e Financeira – Departamento Administrativo – Coordenadoria de Administração
Cadastro de imóveis integrantes do patrimônio da COHAB-Campinas

Cadastro de Imóveis

Conjunto habitacional	Descrição
DIC V -Chico Mendes	Quadra N – Lote 2. Rua Cecília Meirelles (Antiga Rua 14), Esquina com Av 01 Área do Terreno: 80,19 m ²
Destinação	Comercial
Código cartográfico	
Matrícula	Sem Registro

Situação em de 2021
Cedido para o uso do Condomínio Machado de Assis. Contrato (s) nº (s) 2916/17 Término Contrato: 31/10/18 Protocolo nº: 1.687/17
Termo de Aditamento nº 3018/18 Data Assinatura: 29/11/18 Termino: 29/11/19 Protocolo nº 1.917/18
Termo de Aditamento nº 3155/20 Data Assinatura: 16/04/20 Termino: 15/04/21 SEI nº 2019.00003583-67
Termo de Aditamento nº 3355/21 Data Assinatura: 09/04/2021 Termino: 15/04/2022 SEI nº 2019.00003583-67
Termo de Aditamento nº 3469/22 Data Assinatura: 20/06/2022 Termino: 15/04/2023 SEI nº 2019.00003583-67

Segundo ilustrado acima, o prazo do último aditamento se dará em 15/04/2023. A origem nos informou que a área em questão já foi oferecida para aquisição do próprio condomínio que a utiliza, porém não obtiveram resposta positiva.

Docs. anexados neste evento no arquivo 15.

- 5) Conjunto Habitacional Parque Itajaí I - 02 terrenos juntos
Rua Padre Josimo Moraes Tavares nº 164 e nº 190.

Lote 3A - Quadra A:

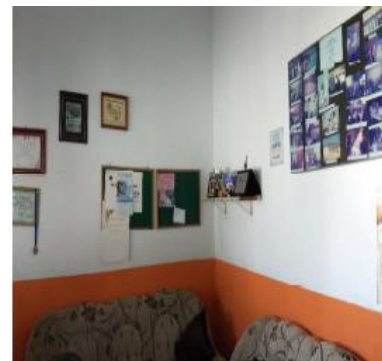
Área do terreno - 375,17 m² / Área construída - 40,78 m²

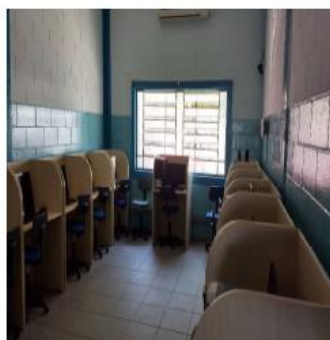
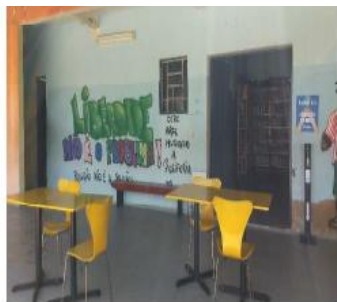
Lote 1 - Quadra A:

Área do terreno - 1.406,02 m² / Área construída - 368,78 m²

Desde dezembro de 2019, os dois imóveis estão cedidos para a ONG Centro Comunitário da Criança do Parque Itajaí e Região, através de Termo de Permissão de Uso nº 3131/19, cujo prazo do último aditamento se encerrará em 10/12/2024.

Verificamos que a ONG realiza no local projetos sociais para atendimento à comunidade carente do município, conforme fotos das instalações, a seguir:





05/11/2021

Documentos anexados neste evento no arquivo 16.

6) Conjunto Habitacional Parque Itajaí - 4ª Fase
Rua Professor Henrique Estrada 142.
Quadra B2 - Lote 1F
Área do terreno: 324,69 m²

Desde o ano de 2010 o terreno está cedido para a Arquidiocese de Campinas, através da Associação Alfonsiana, cujo último Termo de Permissão de Uso, com prazo de duração bastante longo, 10 anos, se encerrará em 30/11/2022, conforme cadastro abaixo:

Cadastro de Imóveis

Conjunto habitacional	Descrição
Parque Itajai -4º Fase	Quadra B 2 - Lote Lote 1 F Rua Prof. Henrique Estrada nº 142, esquina com a Rua Benjamim Moloise. Área do Terreno: 324,16 m²
Destinação	Residencial
Código cartográfico	C.C 3352.32.52.0001.00000
Matrícula	

Situação em de 2019
Cedido para Arquidiocese de Campinas – Associação Alfonsiana
Contrato: nº 3.872/19 – 31 de março de 2010
Término do Contrato : 31 de março de 2012
Protocolo nº: 2.872/09.
Contrato nº 2.593/12 de 30 de novembro de 2012
Termino do Contrato: 30 de novembro de 2022
Protocolo nº 877/11
IPTU
Pedido de Isenção PMC: 16/03/04441 deferido. D.O.M. 20/09/2016



Verificamos, ainda, que a permissionária se utilizou do terreno cedido para construir uma edificação anexa à Igreja, conforme fotos a seguir:





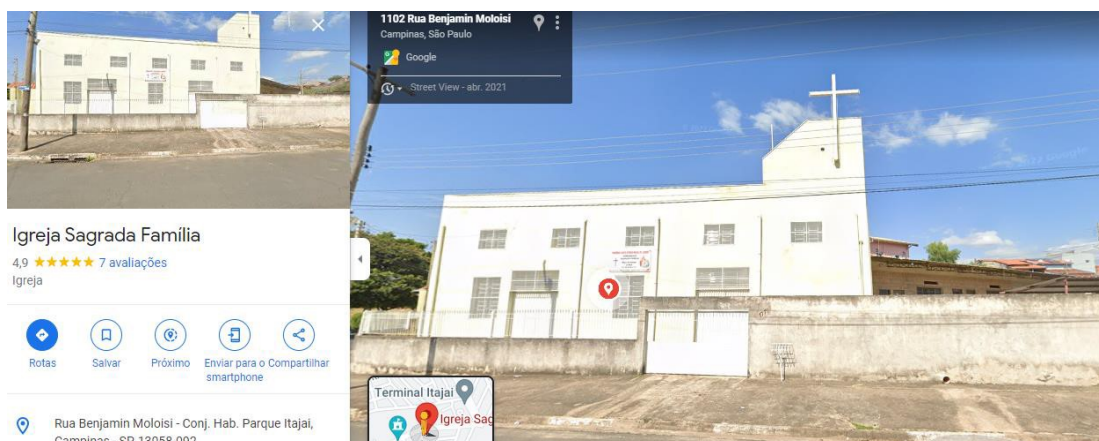
O Termo de Permissão de Uso firmado autoriza a instalação de unidade para a realização de atividades de assistência à comunidade, conforme fragmento a seguir:

V - ATIVIDADE AUTORIZADA

Instalação de uma unidade para o desenvolvimento de atividades gratuitas de cunho sócio-assistencial e educativas da Comunidade local, visando:

- Buscar a dignidade da pessoa humana, estimulando o aprendizado de jovens e adultos, com a alfabetização, cursos pré vestibulares e aulas de música, com a finalidade de despertar vocações. Ainda, atividades com crianças, possibilitando o conhecimento de valores humanos e religioso, bem como o fortalecimento de vínculos familiares.
- Cursos e encontros destinados a valorização da vida para dependentes químicos e familiares.
- Cursos, palestras e prática de artesanato para adultos e idosos, promovendo à auto estima e o bem viver.
- A **PERMISSIONÁRIA** poderá, se assim decidir a sua diretoria, promover outras atividades gratuitas de cunho social e educativas.

Entretanto, não há comprovações de que a edificação construída atende ao objetivo estabelecido no Termo de Permissão de Uso: “prestação de serviços de cunho socioassistencial e educativo à comunidade” ou se serve apenas como um anexo da Igreja, dando suporte às suas atividades religiosas, não apresentando, portanto, outros benefícios diretos para a sociedade.



Documentos anexados no arquivo 17.

Tendo em vista que as situações apresentadas, de cessão de uso dos terrenos pertencentes à COHAB, tornam-se fatores que acabam dificultando a efetiva venda destes ativos que em nada vêm contribuindo para a continuidade da Companhia, sugerimos o acompanhamento por parte da fiscalização subsequente no tocante à tomada de efetivas providências para atualização destes valores.

Importante anotar que a Ata da AGE de 09/09/2021 registrou a autorização para a alienação de 05 imóveis comerciais pertencentes ao patrimônio da Companhia (arq. 18), conforme ilustrado no fragmento abaixo:

488, de 15/04/2021. Desta forma, após minuciosa análise, a Assembleia autorizou a abertura de Procedimento Licitatório sob o Modo de Disputa Aberto, para alienação dos imóveis a seguir descritos, em conformidade com os valores de avaliação e demais condições estabelecidas pela Diretoria da COHAB/CP, em sua reunião nº 1960, de 26/04/2021:

Tipo/área	Quadra/Lote	Endereço	Valor R\$
Terreno com 345,48m ²	Qd T – Lote 05	Rua Jacarim, 52 – Vila Padre Manoel da Nóbrega	179.527,07
Terreno com 235,20m ²	Qd 4 – Lote C-3	Rua Cobre, esquina com as Ruas Platina e Benedito Olmos Fernandes – CH Vila Rica	189.326,96
Terreno com 290,73m ²	Qd II – Lote 1	Rua Dinaelza S S Coqueiro, 734 – CH Vila Esperança	135.478,43
Terreno com 749,28m ²	Qd DD – Lote 1	Rua Moisés Strachman, esquina Rua Iracema André – CH Antonio Mendonça de Barros (DIC II)	307.855,10
Terreno com 691,50m ²	Qd S – Lote 1	Rua Luiz Zamariola, 585 – CH Ruy Novaes – DIC III	287.169,01

Relativamente à alienação do imóvel comercial constituído de 07 (sete) lojas comerciais, localizado do Conjunto Residencial Olímpia, o senhor Presidente solicitou que fosse retirada de pauta, para apreciação em outra oportunidade. Na sequência, o senhor Presidente, após

Ademais, a Companhia não possui o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros de sua sede (arq. 19).

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 julgamento previstos na Lei das Estatais, normas específicas para obras, serviços, aquisição de bens e 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 constatamos no link a seguir:
<https://www.cohabcp.com.br/sphp/licitacao/licit.php>



Licitações					
Processo Licitatório	007/2021	13/10/2021 14:00	encerrado	Renovação da Assinatura Anual de 32 (trinta de duas) Licenças do Software denominado Architecture Engineering & Construction Collection Commercial Single-user Annual Subscription Renewal, sob o Part Number atual 02HI1-005995-L403 - Contrato AUTODESK nº 11	Edital
Processo Licitatório	006/2021	01/10/2021 14:00	encerrado	Assistência Médica ou Seguro Saúde à prestação/cobertura de serviços médico-hospitalares a todos beneficiários e usuários do atual Plano de Saúde da Cohab Campinas.	Edital
Processo Licitatório	005/2021	03/09/2021 14:00	encerrado	Contratação dos serviços de suporte empresarial da Micro Focus para a Suíte de Sistemas Micro Focus Open Workgroup Suíte, baseado em 240 Licenças, que terão seu término de vigência à ocorrer em 31/08/2021, conforme características e demais informações con	Edital
Processo Licitatório	004/2021	24/05/2021 14:00	encerrado	Assist. Médica, p/ cobertura de serv. médico-hospitalares, c/ os proced, serviços e exames previstos e aprovados pela ANS, aos beneficiários da COHAB/CP.	Edital
Processo Licitatório	003/2021	20/04/2021 14:00	encerrado/deserta	Plano de saúde com cobertura de serv. médico-hospitalares previstos e aprovados pela ANS, destinados a todos beneficiários e usuários da Cia.	Edital
Processo Licitatório	002/2021	05/03/2021 14:00	encerrado	Contratação de Instituição/Estabelecimento Bancário para prestação de serviços de cobrança interbancária registrada sem protesto, dos pagamentos devid	Edital
Processo Licitatório	001/2021	05/02/2021 14:00	encerrado	Fornecimento de vales alimentação elou vales refeição, por meio de cartões magnéticos elou eletrônicos, com Chip de Segurança.	Edital

Como já exposto, a Companhia não se utiliza de sistemas de compras eletrônicas, considerando ter realizado 07 pregões, todos estes presenciais, dos quais 01 foi encerrado como deserto. Verificamos que a situação permanece em 2022, onde também já há registro de 04 pregões em andamento, todos na modalidade presencial.

É destacável que o período de pandemia trouxe oportunidades de modernização em diversas organizações. Contudo, não se percebe isso no órgão fiscalizado, no qual os procedimentos licitatórios permanecem ocorrendo de forma presencial. Ressalta-se que a utilização de certames eletrônicos tende a gerar economia de recursos públicos, vez que pode abrigar número maior de participantes, evitando licitações desertas, por exemplo.

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 contratos de concessões e parcerias público privadas (arq.20).

C.7. OBRAS PARALISADAS

Diante das informações fornecidas pela Origem e por meio de verificações efetuadas durante o exercício em exame, constatamos que não há obras paralisadas (arq. 21).

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 no evento 17.20.

Ao final de 2021, 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

	2021	2020
ATIVO	R\$	R\$
Ativo Circulante	14.626.377,20	8.898.884,58
Ativo não Circulante	235.821.060,11	295.256.232,30
Realizável a LP	233.254.861,23	292.679.991,25
Investimentos	53.889,97	53.889,27
Imobilizado	2.512.308,91	2.522.351,08
Intangível	3.754.813,61	3.754.813,61
Total do Ativo	250.447.437,31	304.155.116,88
PASSIVO	R\$	R\$
Passivo Circulante	10.203.298,65	6.741.949,11
Passivo não Circ.	253.058.171,56	313.326.753,43
Patrimônio Líquido	(12.184.032,90)	(15.913.586,54)
Total do Passivo	250.447.437,31	304.155.116,88

(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. 17.20):

Demonstração dos resultados do exercício
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em reais, exceto quando indicado em outra forma)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita de Produção	612,00	24.517,39
Receita de Comercialização	6.592.018,96	12.498.648,80
Receita de Gestão e Crédito	287.275,86	275.411,71
Receita de Repasse	7.530.000,00	---
(-) Dedução Pasep e Cofins	(403.883,64)	(661.812,37)
Receitas líquidas de vendas e serviços	14.006.023,18	12.136.765,53
Despesas administrativas	(21.812.292,77)	(24.134.670,78)
Despesas Tributárias	(1.831.021,27)	(13.863,92)
Despesas operacionais	(3.401.452,02)	(4.296.233,39)
Outras receitas	2.533,42	13.120,37
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	(13.036.209,46)	(16.294.882,19)
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	1.805.763,10	1.426.367,32
Despesas financeiras	-	-
Resultado financeiro líquido	1.805.763,10	1.426.367,32
Prejuízo do exercício	(11.230.446,36)	(14.868.514,87)
Cotas do capital social no final do exercício	74.749.083	60.419.083
Prejuízo por cota do capital social ao final do exercício	(0,15)	(0,25)

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 2020 é que as despesas administrativas equivaleram ao dobro das receitas líquidas de vendas e serviços, entretanto em 2021 essa diferença foi reduzida.



A situação agrava-se quando consideradas também as despesas operacionais, o que vem levando a Companhia a apresentar sucessivos prejuízos: 14,8 milhões em 2020 e 11,2 milhões em 2021.

Embora notemos uma sutil melhora no último exercício financeiro, a situação apresentada ainda denota a necessidade de profundas revisões na política administrativa e de custeio da Companhia, de modo que haja viabilidade e sustentabilidade financeira para 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 consiste em terrenos destinados para 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\$ 12.821.767,07 conforme Balanço Patrimonial. Sugerimos o acompanhamento das próximas fiscalizações no sentido de verificar seu uso efetivo de forma a minimizar os sucessivos prejuízos apresentados pelo órgão.

Verifica-se, ainda, o estoque de R\$ 3.754.813,61 em bens imóveis disponíveis para comercialização, valor este que se manteve de 2020 para 2021. Estes ativos que, somados, representam R\$ 16.5MI podem constituir importante receita com o objetivo de reverter os prejuízos da Companhia.

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 2021, esses valores compunham o montante de R\$ 192.858.214,62 conforme Balancete Analítico (Evento 17.123, 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 nos Balanços Gerais de exercícios anteriores (TC-001969.989.17, TC-002454.989.18 e TC 2823.989.19), a COHAB por não concordar com a cobrança de valores praticados ao longo de mais de 10 anos no pagamento do retorno de empréstimos contraídos para produção de unidades habitacionais e, em face da recusa injustificada do credor/agente financeiro BB S/A, 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 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 2021, tem levado a Companhia a uma delicada situação.

O Patrimônio Líquido do ente (ev. 17.20) reflete que os Prejuízos Acumulados somam nada menos que R\$ 76.5MI, valor este que foi incrementado em 25,8% de 2020 para 2021.

Patrimônio líquido	16		
Capital social		74.749.083,00	60.419.083,00
Reserva de capital		235.898,47	235.898,47
Prejuízos acumulados		(76.568.568,01)	(61.700.053,14)
Prejuízos do exercício		(11.230.446,36)	(14.868.514,87)
		<u>(12.814.032,90)</u>	<u>(15.913.586,54)</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>250.447.437,31</u>	<u>304.155.116,88</u>

Como já observado anteriormente, 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 relevante prejuízo, conforme reiteramos na extração da DRE de 31/12/2021:



COHAB-CAMPINAS

Demonstração dos resultados do exercício
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em reais, exceto quando indicado em outra forma)

	2021	2020
Receita de Produção	612,00	24.517,39
Receita de Comercialização	6.592.018,96	12.498.648,80
Receita de Gestão e Crédito	287.275,86	275.411,71
Receita de Repasse	7.530.000,00	---
(-) Dedução Pasep e Cofins	(403.883,64)	(661.812,37)
Receitas líquidas de vendas e serviços	14.006.023,18	12.136.765,53
<u>Despesas administrativas</u>	<u>(21.812.292,77)</u>	<u>(24.134.670,78)</u>
Despesas Tributárias	(1.831.021,27)	(13.863,92)
<u>Despesas operacionais</u>	<u>(3.401.452,02)</u>	<u>(4.296.233,39)</u>
Outras receitas	2.533,42	13.120,37
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	(13.036.209,46)	(16.294.882,19)

Das despesas administrativas, destaca-se como mais relevante a despesa de pessoal, sendo de R\$ 15.465.867,34 em 2021, o que, a nosso ver, demonstra a necessidade de profundas revisões na gestão desta área na companhia, visto que essa tem se mostrado insolvente.

C.9.3 - EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DAS RECEITAS E DESPESAS

Receitas	Orçado	Executado	AH %	AV %
Receita	6.545.000,00	16.218.484,83	147,80%	100,00%
Ajustes				
Total	6.545.000,00	16.218.484,83		100,00%
Despesas	Orçado	Executado	AH %	AV %
Despesa Total	6.545.000,00	27.448.931,19	319,39%	100,00%
Ajustes				
Total	6.545.000,00	27.448.931,19		100,00%
Resultado do exercício	Negativo	(11.230.446,36)		69,24%

Fontes/notas:

- Dados extraídos dos demonstrativos disponibilizados pela Origem (ev. 17.63) e previsões na LOA para 2021, 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 69,24% da receita auferida em 2021. Além disso, as previsões em muito distam da realidade.

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

Resultado do exercício

01 Receita realizada	16.218.484,83	100,00%
02 Resultado obtido no exercício	(11.230.446,36)	-69,24%
03 Transferências financeiras do Poder Executivo		
04 Ajustes de exercícios anteriores		
05 Resultado final: 02 + 03 + 04	(11.230.446,36)	-69,24%

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:

2020	Negativo em	R\$	14.868.514,87	104,43%
2019	Negativo em	R\$	13.895.929,33	101,10%
2018	Negativo em	R\$	5.384.770,49	25,33%

Constatamos que a fiscalizada vem obtendo, ao longo dos anos, sucessivos prejuízos, verificado pelo seu patrimônio líquido negativo, evidenciando um passivo a descoberto, o que requer tempestivas providências.

C.9.4 – INFLUÊNCIA DO RESULTADO DO EXERCÍCIO SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido			
Saldo em 31.12 de	2020	(15.913.586,54)	Negativo
Resultado do exercício	2021	(11.230.446,36)	Negativo
Aumento de capital em	2021	13.500.000,00	Positivo
Ajustes exercícios anteriores			
Saldo em 31.12 de	2021	(13.644.032,90)	negativo

Quando valores forem negativos, digitar sinal de menos (-).

Nota-se na tabela que a situação contábil da COHAB é consideravelmente desfavorável, pois os números demonstram reiterada existência de passivo a descoberto, resultando em situação de potencial risco de descontinuidade às atividades da Companhia.

C.9.5 – EVOLUÇÃO DA DÍVIDA

Ex.	Ativo Circulante +		Passivo		Passivo	
	Realiz.	Longo Prazo	Exigível	Longo Prazo	Circulante	% / AC+RLP
2020	301.578.875,83		310.061.624,12		10.007.790,30	3,32%
2021	247.881.238,43		234.709.803,53		13.390.006,61	5,40%
Evolução	-17,81%		-24,30%		33,80%	

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, que tem ficado cada vez mais dependente do capital de terceiros e com exponencial incremento da dívida de curto prazo, o que não foi acompanhado pelo respectivo ativo.

C.9.6 – DOS ÍNDICES DE LIQUIDEZ E DE ENDIVIDAMENTO

Índices	2020	2021
Liquidez Imediata	0,44	0,52
Liquidez Corrente	0,89	1,09
Liquidez Seca	0,88	1,09
Liquidez Geral	0,94	1,06
Quociente de Endividamento	1,05	1,55

Análises de Liquidez e Endividamento

		Exercícios:	Exame	Anterior
			2021	2020
Quocientes de liquidez				
Liquidez imediata:	Disponibilidades	7.027.471,42	0,52	0,44
	Passivo Circulante	13.390.006,61		
Para cada R\$ 1,00 de dívidas há recursos da ordem de:		R\$ 0,52	Liquidez insuficiente	
Liquidez corrente:	Ativo Circulante	14.626.377,20	1,09	0,89
	Passivo Circulante	13.390.006,61		
Para cada R\$ 1,00 de dívidas há recursos da ordem de:		R\$ 1,09	Liquidez suficiente	
Liquidez seco:	Ativo Circulante - Estoques	14.571.052,08	1,09	0,88
	Passivo Circulante	13.390.006,61		
Para cada R\$ 1,00 de dívidas há recursos da ordem de:		R\$ 1,09	Liquidez suficiente	
Liquidez geral:	Ativo: Circulante + Real. L. Prazo	247.881.238,43	1,06	0,94
	Pas.: Circulante + Exig. L. Prazo	234.709.803,53		
Para cada R\$ 1,00 de dívidas há recursos da ordem de:		R\$ 1,06	Liquidez suficiente	
Quociente de Endividamento				
Participação de capitais de terceiros sobre recursos totais:	Exigível Total (*)	248.099.810,14	1,55	1,05
	Exigível Total + Pat. Líquido	160.463.979,93		
Para cada R\$ 1,00 de capital próprio, há capital de terceiros de:		R\$ 1,55	Depende de terceiros	

Pelo exposto nota-se que, apesar de alguns indicadores terem apresentado melhora de 2020 para 2021, se faz necessário revisões na política de pessoal e financeira da entidade, visando a viabilização de sua continuidade, sobretudo pelo quociente de endividamento da Companhia.

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 do seu orçamento.

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 2021, 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 Código de Conduta e Integridade (arq.23) em conformidade com as exigências da Lei das empresas 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 de 11/02/2022 revela, em síntese, o que segue (ev. 17.118):

- a) As demonstrações contábeis apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31/12/2021.
- 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 treinamento periódico sobre Código de Conduta e Integridade, a empregados e administradores, e sobre a política de gestão de riscos, a administradores.

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, a 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:			

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
2017	1969.989.17	Irregular (com recurso em trâmite)
2016	1219.989.16	Regular com ressalvas
2015	4541.989.15	Regular com ressalvas

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.3.6. 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.
- Terrenos sem cercamento gerando acúmulo de lixo e entulhos.

- Terrenos sob cessão de uso dificultam a venda destes ativos.
- Entidade não possui AVCB vigente em sua sede.

C.4. LICITAÇÕES

- Não adoção de pregões eletrônicos dificultando a maior participação de interessados nos procedimentos licitatórios.

C.9.2 – RESULTADO DAS OPERAÇÕES

- Situação financeira e patrimonial relevantemente adversa, com despesas administrativas (sobretudo recursos humanos) que superam as receitas líquidas, gerando sucessivos prejuízos e elevando o Passivo a Descoberto da Companhia.

C.9.3 - EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DAS RECEITAS E DESPESAS

- Resultado do exercício negativo em 69,24%.
- Previsões orçamentárias dissonantes da realidade da Companhia.

C.9.4 – INFLUÊNCIA DO RESULTADO DO EXERCÍCIO SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- Situação patrimonial consideravelmente desfavorável, evidenciando risco de descontinuidade às atividades da Companhia.

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 substancial no quociente de endividamento, revelando uma dependência cada vez maior de capital de terceiros.

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 29 de setembro de 2022.

NATHALIE ALINE DE GODOY
Auxiliar Técnica da Fiscalização

SÉRGIO MAGNO DAS MERCÊS
Agente da Fiscalização