



CORPO DE AUDITORES
SILVIA MONTEIRO
(11) 3292-3891 - cgca@tce.sp.gov.br

SENTENÇA

PROCESSO:	00002823.989.19-9
ÓRGÃO:	<ul style="list-style-type: none">▪ COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB CAMPINAS (CNPJ 46.044.871/0001-08)▪ ADVOGADO: FRANCISCO TEIXEIRA JUNIOR (OAB/SP 239.630)
INTERESSADO(A):	<ul style="list-style-type: none">▪ SAMUEL RIBEIRO ROSSILHO (CPF ***.269.828-**) ▪ VINICIUS ISSA LIMA RIVERETE (CPF ***.467.678-**) ▪ ADVOGADO: CAMILA SILVEIRA ABRAO (OAB/SP 292.378)
ASSUNTO:	Balanço Geral - Contas do Exercício de 2019
EXERCÍCIO:	2019
INSTRUÇÃO POR:	UR-07

Em exame as contas anuais de 2019 da **Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB Campinas**.

A **Fiscalização** apontou algumas ocorrências, acostadas no evento 14.39.

As partes interessadas foram devidamente notificadas.

Resumo a seguir as falhas apresentadas pela **Fiscalização** em confronto com as justificativas (com documentação - eventos 35.1 a 35.5 e 43.1 a 43.7) apresentadas pelo **Órgão e Responsável**. Ressalto que os pormenores desses apontamentos e das alegações defensórias se encontram registrados nos correspondentes itens do relatório de fiscalização e nas peças de defesa.

3 - DA FINALIDADE E DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO

- A fiscalizada gerencia recursos de terceiros, em descumprimento de, s.m.j, recomendação exarada por esta E. Corte de Contas.

JUSTIFICATIVAS:

Esta Companhia dentre as 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. Neste sentido, reforçamos que os contratos formalizados entre esta Companhia e as Associações de Moradores - empreendimentos de terceiros, visam justamente à regularização dos loteamentos clandestinos existentes no município.

5.1 - REGISTROS CONTÁBEIS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS:

- Ativo Circulante – Contas 1.1.06 – Prestações a Receber (Inadimplência): apesar da Origem estar tomando medidas para reduzir a carteira de devedores inadimplentes, o saldo de inadimplência em 31/12/2019, ainda era alto, totalizando importância de R\$.3.877.485,91;

- Ativo Não Circulante – Propriedades para Investimento – Terrenos: ausência de contabilização de lotes remanescentes de conjuntos habitacionais, descumprindo, com isso, o princípio da

transparência contábil;

- Ativo Não Circulante – Créditos do FCVS: os valores a receber referentes ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) poderão acarretar aumento ou redução no patrimônio social da Companhia, ainda não passíveis de mensuração;

- Sucessivos prejuízos que a fiscalizada vem obtendo ao longo dos anos, sendo que, no exercício de 2019, o Prejuízo Acumulado correspondeu a R\$.61.700.053,14, resultando em um Patrimônio Líquido negativo de R\$.12.045.071,67, evidenciando um Passivo a Descoberto.

JUSTIFICATIVAS:

Uma vez que os programas habitacionais desta Companhia, dirigem-se prioritariamente à população de baixa renda, é certo que o valor significativo registrado como "contas a receber" é decorrente da inadimplência destes adquirentes que, não raro, não conseguem adimplir suas obrigações nos prazos estipulados.

Embora o montante ainda seja considerado elevado, a "redução" de R\$ 153.835,48 (cento e cinquenta e três mil, oitocentos e trinta e cinco reais e quarenta e oito centavos), que corresponde a 7,99%, não pode e nem deve ser desprezada, pois, mostra claramente que esta Companhia, apesar de toda dificuldade "social" acima exposta, agravada com a instabilidade financeira enfrentada pelo país nos últimos anos, vem com suas ações, atuando efetivamente para a redução da inadimplência.

Com efeito, a exemplo dos outros exercícios, diversas foram as medidas adotadas por esta Companhia, para reduzir a inadimplência em 2019.

Ressalta-se que as recomendações vêm sendo cumpridas por esta Companhia, uma vez que com as ações, iniciativas e providências estão sendo tomadas, está COHAB, vem a cada exercício, reduzindo o déficit financeiro decorrente da inadimplência, se não, vejamos o comparativo dos últimos 07 (sete) exercícios.

Por fim, e diante dos indicativos acima, que mostram uma redução da inadimplência na ordem de 52,512%, comparando-se o montante da inadimplência do exercício de 2013 para o montante da inadimplência do exercício de 2019, reiteramos que esta Companhia, através das atividades desenvolvidas, ao contrário do apontamento do r. Agente, vem cumprindo com as recomendações deste Tribunal de Contas, "em dar continuidade nos esforços para reduzir a sua inadimplência".

Os "lotes remanescentes" dos Conjuntos Habitacionais construídos por esta Companhia, através do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, tem seu custo total registrado contabilmente no Balanço em cada empreendimento na rubrica: "Devedores por Vendas Compromissadas".

Assim, esses lotes remanescentes, quando liberados da hipoteca e do registro no Cartório de Imóveis, são comercializados/alienados por esta Companhia, sendo esta comercialização/alienação quando efetivada, devidamente registrada contabilmente.

Diante das inúmeras negativas de coberturas, sem qualquer fundamento legal por parte do FCVS, esta Companhia vem apresentando diversos Recursos Administrativos, que por não serem aceitos pelo FCVS, vem gerando demandas judiciais por parte dessa Companhia, na tentativa de reconhecimento incontestável do direito à cobertura do saldo residual dos contratos. Sendo que, e em última análise, caso não se consiga pela via judicial o reconhecimento da devida cobertura do saldo residual pelo FCVS, o passivo resultante desse saldo residual, reconhecido como empréstimo no passivo, será assumido inteiramente pelo Município de Campinas, na condição de Interviente Garantidor, nos termos do Contrato de Confissão e Composição de dívida, firmado pela União, através do Banco do Brasil.

Esta Companhia vem obtendo ao longo dos anos, reiteramos que a COHAB/CAMPINAS, é uma empresa de economia mista municipal, constituída em 17 de fevereiro de 1.965, através da Lei 3.213, tendo como acionista majoritária a Prefeitura Municipal de Campinas.

De cunho eminentemente social, tem por objetivo a execução da política habitacional do município, em conformidade com as diretrizes traçadas pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH e pela Administração Municipal, promovendo o planejamento, a produção, o financiamento e a comercialização de moradias para a faixa da população de baixa renda, denominada de interesse social.

Verifica-se que esta Companhia, vem atendendo com seus objetivos junto aos Município, bem como, vem trabalhando e buscando com suas atividades e novas iniciativas a reversão do resultado negativo.

5.2 - ORÇAMENTO – AUTORIZAÇÃO E EXECUÇÃO

- O orçamento para o exercício fiscalizado já se apresentava deficitário em R\$.5.197.170,00 desde o seu planejamento;

- As despesas administrativas somaram R\$.27.168.758,71, das quais montante de R\$.17.456.897,74 refere-se a despesas de pessoal, valor 27,00% superior às receitas realizadas pela Entidade no exercício em exame.

- Resultado negativo do exercício de R\$.13.895.929,33, correspondente a 101,10% da receita auferida em 2019.

JUSTIFICATIVAS:

O anteprojeto de Lei Municipal, de autoria desta COHAB, que resultou na aprovação da Lei Complementar n° 184 de 01 de novembro de 2017, que criou o EHIS-COHAB, que tem por objetivo principal fomentar a construção civil de empreendimentos habitacionais de interesse social, através de benefícios e agilização dos procedimentos de aprovação dos referidos empreendimentos. Assim, em conformidade com a referida Lei Complementar, o empreendedor da iniciativa privada poderá firmar parcerias com essa Companhia, com intuito de agilizar os processos de aprovação e construção de empreendimentos habitacionais neste Município.

Neste sentido, diante dos contratos formalizados com a iniciativa privada, a COHAB-CP já está começando a receber as contrapartidas em unidades habitacionais dos empreendimentos privados, sendo que, até o presente momento, já somam 27 unidades, decorrentes de Contratos de Parceria firmados.

Outro ponto importante a destacar, é o planejamento, ora em estudo, de um Programa Municipal voltado à comercialização das unidades habitacionais do EHIS-COHAB, aos cadastrados no GIM – Cadastro de Interessados em Moradia - GIM-COHAB.

E por fim, diante do seu orçamento deficitário e em atendimento às recomendações dessa Corte de Contas, o Município, através da Lei Municipal n° 15.706/18, publicada no Diário Oficial deste Município, no dia 18 de dezembro de 2018, AUTORIZOU a utilização de recursos orçamentários para aumento de capital desta COHAB/CAMPINAS, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

Por sua vez, a Lei Municipal n° 15.895 de 31/03/2020, publicada no Diário Oficial deste Município, no dia 01 de abril de 2020, AUTORIZOU a utilização de recursos orçamentários para aumento de capital desta COHAB/CAMPINAS, no valor de R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões).

Desta forma, verifica-se que esta Companhia, sem fugir do seu objetivo principal que é a redução do déficit habitacional no município, não está inerte a sua situação orçamentária desfavorável, mas sim diante de suas ações, tem buscado incansavelmente reverter o seu orçamento deficitário.

5.3 - INFLUÊNCIA DO RESULTADO DO EXERCÍCIO SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- O resultado negativo de 2019 aumentou a situação desfavorável do patrimônio líquido de 2018;
- Falta de integralização ao capital da COHAB – Campinas no montante de R\$.4.300.000,00;
- Sucessivos prejuízos, sendo que, no exercício de 2019, o Prejuízo Acumulado correspondeu a R\$.61.700.053,14, resultando em um Patrimônio Líquido negativo de R\$.12.045.071,67, evidenciando um Passivo a Descoberto.

JUSTIFICATIVAS:

Não obstante o resultado negativo que acarretou um patrimônio líquido negativo, esta Companhia, tem incansavelmente procurado reverter esta situação com suas ações.

A Lei Municipal nº 15.706/18, publicada no Diário Oficial deste Município, no dia 18 de dezembro de 2018, AUTORIZOU a utilização de recursos orçamentários para aumento do capital desta COHAB/CAMPINAS, no valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo este montante devidamente provisionado na conta desta Companhia.

No entanto, no exercício de 2018, foi integralizado o valor de R\$ 2.370.000,00, em vista a sua concretização no Caixa desta Companhia pelo Município, ficando assim, o saldo de R\$ 17.630.000,00, provisionado para o próximo exercício.

Sendo assim, com a concretização em 2019 no Caixa desta Companhia pelo Município, do valor de R\$ 13.500.000,00, este valor foi devidamente integralizado em 2019, ficando o saldo restante no valor de R\$ 4.130.000,00, para ser integralizado no exercício de 2020, com sua concretização pelo Município.

5.3.1 - EVOLUÇÃO DA DÍVIDA

- Aumento de 4,65% no passivo exigível de longo prazo, em relação ao exercício anterior;
- Aumento de 32,22% no passivo circulante em relação ao exercício de 2018.

JUSTIFICATIVAS:

No "Passivo Não Circulante", temos os Contratos de Empréstimos na Fase de Carência, que estão sendo atualizados pela variação da caderneta de poupança e juros contratuais de 3,08% ao ano. Desta forma, considerando que os Contratos de Empréstimos na Fase de Carência não sofrem amortização, ocorre a elevação do saldo devedor.

Esta COHAB paga o retorno dos Empréstimos obtidos com os recursos oriundos das prestações recebidas dos adquirentes das unidades habitacionais construídas, nas condições do contrato de promessa de venda, ou seja, até o decurso do prazo de pagamento estabelecido neste contrato.

Já quanto ao apontamento do aumento de 32,22% no Passivo Circulante em relação ao exercício 2018, esclarecemos que os mesmos decorreram dos "recursos de terceiros" que se referem aos contratos firmados entre a COHAB e as Associações, objetivando a regularização de áreas invadidas/ocupadas neste Município. Estes contratos têm por finalidade a regularização das ocupações e assentamentos habitacionais.

5.4 - DOS ÍNDICES DE LIQUIDEZ E DE ENDIVIDAMENTO:

- Índices de liquidez imediata e liquidez geral, insuficientes frente aos compromissos assumidos;

- O nível de insolvência da fiscalizada pode apresentar risco fiscal para a Administração Direta.

JUSTIFICATIVAS:

O Índice de Liquidez Corrente e Liquidez Seca, apresentado pela Companhia, conforme se verifica abaixo, permanece de forma equilibrada, enquanto os outros índices de liquidez, são altamente suficientes para a empresa.

6.2 - FALHAS DE INSTRUÇÃO (LICITAÇÕES)

- A sociedade de economia mista não aderiu à Bolsa Eletrônica de Compras (BEC), bem como não adotou o Pregão Eletrônico.

JUSTIFICATIVAS:

Entendemos que a ADESÃO desta COHAB, na condição de Economia Mista Municipal, desta forma, regida pela Lei Federal das Estatais nº 13.303/16, e por seu Regulamento Interno de Licitações e Contratos - RLC, ao contrário do entendimento do r. Agente da Fiscalização, não é obrigatória e sim facultativa, cabendo exclusivamente à esta Companhia, a prerrogativa de aderir ou não ao referido Sistema Estadual.

Não estávamos obrigados a adotar a modalidade do Pregão Eletrônico, nos 03 (três) processos licitatórios abertos no exercício 2019.

9.1 - QUADRO DE PESSOAL:

- Não houve remessa de informações ao Sistema AudeSP Fase III.

JUSTIFICATIVAS:

Diante do atual Quadro Adverso, decorrente da ausência de empregados e acúmulo de serviços da área responsável, prejudicado, ainda mais, pela PANDEMIA do COVID-19, esclarecemos que a atualização das informações junto à Fase III do Sistema AUDESP, está sendo realizada por esta Companhia, de forma gradativa ao longo deste ano de 2020, com o objetivo de estar totalmente concluída até o término deste Exercício.

9.3 - ENCARGOS SOCIAIS:

- Recolhimentos mensais de FGTS para os cargos providos exclusivamente em comissão.

JUSTIFICATIVAS:

É notório que os ocupantes de cargo em comissão possuem "registro do contrato de trabalho em carteira profissional", como qualquer outro trabalhador, e todos os benefícios da legislação trabalhista, inclusive o direito ao recebimento do FGTS.

Sendo assim, entendemos que não há nenhuma irregularidade no recolhimento do FGTS dos funcionários em Cargos em Comissão, que prestam serviços nesta Companhia.

10 - REMUNERAÇÃO DOS DIRIGENTES E DOS CONSELHEIROS:

- Constatado possível pagamento a maior no montante de R\$.648,57.

JUSTIFICATIVAS:

Em nenhum momento houve má fé por parte desta Companhia e tampouco por parte do Sr. Diretor Presidente, quanto ao recebimento de vencimento superior ao estipulado à época, até mesmo porque o pagamento do vencimento realizado ao Sr. Diretor Presidente, em agosto/19, foi efetuado com base no valor publicamente conhecido no momento de sua efetivação.

Desta forma, diante do equívoco ocorrido de não se ter feito à época o devido desconto da diferença apurada e paga a maior ao Sr. Diretor Presidente desta Companhia, no valor de R\$ 648,57, e com o objetivo de se reparar urgentemente esta situação, esta Companhia já providenciou a atualização do valor acima pago a maior, pelo índice do IPC-FIPE (acumulado de ago/19 a jul/20, em 2,73%), e o seu devido desconto na Folha de Pagamento do mês de agosto/2020, sob a rubrica 789 (Devolução de valores indevidos), no valor de R\$ 666,28, conforme consta no holerite mensal do Sr. Diretor Presidente e Secretário Municipal, (DOC. III).

14.4 - AUDITORIA INDEPENDENTE:

- O parecer da auditoria independente apresenta como principais assuntos de auditoria os seguintes: (i) os valores a receber do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), os quais poderão acarretar aumento ou redução no patrimônio social da Companhia, ainda não passíveis de mensuração; e (ii) empréstimo junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que devido ao desacordo de valores, foi ajuizada ação de consignação em pagamento.

JUSTIFICATIVAS:

Informamos que o mesmo também já foi objeto de esclarecimento no item 5.1 acima, nos seguintes termos.

14.5 - CONTROLE INTERNO:

- No exercício de 2019, a Origem não havia instituído o Sistema de Controle Interno, em desacordo com os arts. 31, 70 e 74 da Constituição Federal, o art. 38, parágrafo único, da Lei Orgânica desta E. Corte de Contas e, também, o art. 49 das Instruções n.º 02/2016;

- Devido à não instituição do Sistema de Controle Interno, não houve a elaboração de relatórios.

JUSTIFICATIVAS:

Pedimos com o devido respeito que essa Nobre Auditora releve este apontamento para o exercício de 2019, ora em análise, até mesmo porque, tão logo esta Companhia tomou conhecimento da referida DECISÃO, já iniciou as providências internas visando a instituição do seu Controle Interno.

Sendo certo que essa Companhia, conforme DECLARAÇÃO constante do (DOC. IV), encaminhada ao r. Agente de Fiscalização, e conforme apontado pelo referido Agente, no seu Relatório, em abril deste Exercício de 2020, com a criação da Diretoria de Governança Corporativa & Compliance, instituiu nesta COHAB, o Sistema de Controle Interno, indicando como responsável o Sr. Abílio Guedes, empregado público de carreira, ocupante do cargo de Analista Administrativo Sênior.

15 - ATENDIMENTO À LEI ORGÂNICA, INSTRUÇÕES E RECOMENDAÇÕES DO

TRIBUNAL DE CONTAS:

- Desatendimento à Lei Orgânica e às Instruções desta E. Corte de Contas, tendo em vista a não instituição do Sistema de Controle Interno, conforme consta do item deste relatório, e ausência de prestação de informações para a Fase III do Sistema Audesp;

- Desatendimento às recomendações desta E. Corte de Contas;

JUSTIFICATIVAS:

Resta evidente que esta Companhia, ao contrário do que alega o r. Agente da Fiscalização em seu Relatório, vem se empenhando e atendendo a todas as Instruções e recomendações dessa Nobre Corte de Contas, pelo que requer a reconsideração e aprovação também deste último item.

17 – TRANSPARÊNCIA

- As páginas destinadas aos Relatórios de Atividades e às sentenças desta E. Corte de Contas encontram-se desatualizada.

JUSTIFICATIVAS:

Atualizamos no sítio eletrônico desta COHAB no Portal Transparência, a página eletrônica destinada aos Relatórios Anuais de Atividades, no que se refere ao exercício de 2019 e ao Relatórios das Contas Anuais, referente a ausências das sentenças dos exercícios 2013, 2015 e 2016.

Encaminhado ao **Ministério Público de Contas**, o processo não foi selecionado, nos termos do art. 1º, § 5º, do Ato Normativo nº 006/14 - PGC, publicado no D.O.E. de 08.02.2014 (evento 57.1).

Outros exercícios estão nas seguintes condições:

2016 – TC 001219.989.16 – regulares, com ressalvas;

2015 – TC 004541 989 15 – regulares, com ressalvas;

2014 – TC 000897 026 14 – regulares, com ressalvas.

É o relatório

DECISÃO

Em exame as contas do exercício de 2019 da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB

Trata-se de entidade gestora das ações de governo voltadas à solução dos problemas relacionados à habitação popular no Município de Campinas e, portanto, de grande relevância para as políticas públicas municipais.

De início, afasto o apontamento referente ao recolhimento de FGTS a servidores comissionados, seguindo o posicionamento do Acórdão publicado no DOE em 09/12/15 (TC-002425/026/14 – Primeira Câmara, sessão de 27/10/15 – Relator Eminente Exmo. Conselheiro Dimas Eduardo Ramalho).

As demais falhas relatadas pela Fiscalização foram pontualmente e satisfatoriamente esclarecidas e justificadas pela defesa, afastando parte delas e consubstanciando outras em medidas que foram e estão sendo adotadas para regularização.

Desta forma, os desacertos constatados não são suficientes para macular a totalidade da gestão, sobretudo quando os elementos inseridos nos autos não refletem prejuízo ao erário ou má-fé na conduta do gestor, podendo, assim, serem relevados e remetidos ao campo das recomendações, sem embargos de que se afira, quando das próximas fiscalizações, a efetividade das medidas anunciadas.

Nesse cenário e, considerando, ainda, que ocorrências semelhantes já foram objeto de apreciação das contas de exercícios pretéritos e, também, com supedâneo no princípio da isonomia, da segurança jurídica, da boa-fé, entendo que as contas podem receber o beneplácito desta Corte.

Por todo o exposto, **JULGO REGULARES com ressalvas** as contas anuais de 2019 da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB-Campinas, conforme artigo 33, inciso II, da Lei Complementar nº 709/93. Quito os responsáveis, nos termos do artigo 35 do mesmo diploma legal.

Excetuo os atos pendentes de julgamento por este Tribunal.

Por fim, esclareço que, por se tratar de procedimento eletrônico, na conformidade da Resolução nº 1/2011, a íntegra da decisão e demais documentos poderão ser obtidos mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico – e.TCESP, na página www.tce.sp.gov.br.

Publique-se por extrato.

Ao Cartório para certificar o trânsito;

Após, ao arquivo.

C.A., 10 de maio de 2023.

SILVIA CRISTINA MONTEIRO MORAES

AUDITORA

imp/r.sgof

PROCESSO: TC-002823.989.19-9

ORGÃO: Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB Campinas.

MUNICÍPIO: Campinas

RESPONSÁVEIS: Samuel Ribeiro Rossilho, Vinicius Issa Lima Riverete

ADVOGADOS: Francisco Teixeira Junior – OAB/SP nº 239.630; Camila Silveira Abrao – OAB/SP nº 292.378.

ASSUNTO: Balanço Geral do Exercício de 2019

INSTRUÇÃO: UR 10/DSF-II.

Extrato: Pelos motivos expressos na sentença, **JULGO REGULARES com ressalvas** as contas anuais de 2019 da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB-Campinas, conforme artigo 33, inciso II, da Lei Complementar nº 709/93. Quito os responsáveis, nos termos do artigo 35 do mesmo diploma legal. Excetuo os atos pendentes de julgamento por este Tribunal. Por fim, esclareço que, por se tratar de procedimento eletrônico, na conformidade da Resolução nº 1/2011, a íntegra da decisão e demais documentos poderão ser obtidos mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico – e.TCESP, na página www.tce.sp.gov.br.

Publique-se.

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: SILVIA CRISTINA MONTEIRO MORAES. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link 'Validar documento digital' e informe o código do documento: 4-K3UY-FLKY-6H26-3F38