



**TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORPO DE AUDITORES**

Av. Rangel Pestana, 315 - Centro - CEP: 01017-906 - São Paulo/SP  
PABX: (11) 3292-3266 - Internet: <http://www.tce.sp.gov.br>



**SENTENÇA DO AUDITOR JOSUE ROMERO**

---

<b>PROCESSO:</b>	<b>TC-00002823.989.21-5</b>
<b>ÓRGÃO:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB CAMPINAS</li><li>▪ <b>ADVOGADO:</b> (OAB/SP 181.307) / (OAB/SP 274.997) / (OAB/SP 293.521) / (OAB/SP 310.936) / (OAB/SP 343.923) / (OAB/SP 352.164) / WILLIAM HENRIQUE SILVA DOS SANTOS (OAB/SP 356.877) / (OAB/SP 430.763)</li></ul>
<b>RESPONSÁVEIS:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ARLY DE LARA ROMEO - Presidente - Período: 04/01 a 31/12/2021</li><li>▪ VINICIUS ISSA LIMA RIVERETE - Presidente - Período: 01 a 03/01/2021</li><li>▪ <b>ADVOGADO:</b> ANA CLAUDIA FALOPA GUARIZZO (OAB/SP 268.858)</li></ul>
<b>EXERCÍCIO:</b>	2021
<b>EM EXAME:</b>	Balanço Geral do Exercício (14)
<b>INSTRUÇÃO:</b>	Unidade Regional de São José dos Campos - UR-07

---

**RELATÓRIO**

Tratam os presentes autos do Balanço Geral - Contas anuais de 2021 da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas, Sociedade de Economia Mista Dependente instituída pela Lei Municipal nº 3.213 de 17/02/1965, com participação majoritária da Prefeitura Municipal de Campinas (99,99%), regida pela Lei nº 6.404/1976 e pela Lei nº 13.303/2016, e demais disposições legais aplicáveis, sendo que o Estatuto Social e suas alterações foram devidamente aprovados.

Nos termos da Lei Orgânica deste Tribunal de Contas, a Unidade Regional de São José dos Campos - UR-07 procedeu à fiscalização da Entidade, com o relatório de seu trabalho inserido nos eventos nº 24.1 a 24.29.

O Órgão e os responsáveis no exercício de 2021, Sr. Arly de Lara Rômeo: Presidente de 04/01 a 31/12/2021; e Sr. Vinicius Issa Lima Riverete: Presidente de 01 a 03/01/2021 foram regularmente notificados nos termos do artigo 29 da Lei Complementar nº 709/93, para que, no prazo de 30 (trinta) dias tomassem conhecimento do relatório de fiscalização e apresentassem suas alegações a respeito – evento nº 27, publicado no DOE de 21/10/2022 (evento nº 33).

Representada por sua Diretora Jurídica e Procuradora, Dra. Eliane Márcia Martins, a Origem apresentou no evento nº 38.1 seus esclarecimentos, acompanhados de documentos (eventos nº 38.2 a 38.4), pugnano que seja julgada regular as contas da Entidade de 2021.

Resumo a seguir, as ocorrências anotadas pela Fiscalização em seu relatório (evento nº 24.1, fls. 47/49), bem como as justificativas ofertadas pela Origem no evento nº 38.1.

**Item 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.

**Justificativa:** Esclareceu que na condição de Sociedade de Economia Mista Municipal, a COHAB/Campinas tem como Acionista Majoritária, a Prefeitura Municipal de Campinas e que a cessão de Empregados ao Município é realizada a título gratuito, sem o reembolso dos salários pagos aos empregados cedidos, sendo suportados pela Companhia.

#### **Item C.3.7 - Tesouraria, Almoxarifado e Bens Patrimoniais:**

- Inobservância do Art. 96 da Lei nº 4.320/1964;

**Justificativa:** Informou que diante das "particularidades" envolvidas nos imóveis da COHAB/Campinas, há três situações distintas sobre os registros contábeis das propriedades/lotês, sendo:

a) Bens imóveis disponíveis para Comercialização, são "unidades habitacionais" construídas nos diversos empreendimentos habitacionais, retomadas e disponíveis para comercialização, registradas pelo saldo devedor remanescente acrescido das parcelas em atraso.

b) Terrenos, destinados a futuras edificações ou urbanizações, sendo que o apontado no Relatório, encontra-se registrado no Balanço da Companhia pelo valor da escritura de doação da Prefeitura Municipal de Campinas.

c) Os "Lotes Remanescentes" dos empreendimentos habitacionais construídos com recursos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, pela Companhia, diante das particularidades envolvidas, são considerados "RESERVAS", vez que fazem parte do valor total do empreendimento.

Portanto, os "lotes remanescentes" dos Conjuntos Habitacionais construídos com recursos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, tem seu custo total registrado contabilmente no Balanço em cada empreendimento na rubrica: "Devedores por Vendas Compromissadas" e quando liberados da Hipoteca e do Registro de Imóveis, são comercializados/alienados pela Companhia, e quando efetivada, devidamente registrada contabilmente.

- Terrenos sem cercamento gerando acúmulo de lixos e entulhos;

**Justificativa:** Esclareceu que possui em sua estrutura organizacional, a Coordenadoria de Administração, que dentre outras atividades, é responsável pelos controles, registros, guarda e manutenção dos bens móveis e imóveis da Companhia e que periodicamente realiza vistorias em seus imóveis "terrenos" que encontram-se desocupados, e sempre que necessário, aciona internamente a Coordenadoria de Manutenção para realização dos serviços de limpeza, providenciando ainda, e sempre que necessário, a construção de passeios "calçadas" e até mesmo o fechamento com alambrado.

Esclareceu ainda, que apesar dos esforços da Companhia e da Prefeitura de Campinas, através de suas Regionais, não há colaboração dos moradores locais, quanto à conservação e manutenção dos terrenos desocupados, mesmo cercados, lançando lixo e entulho para seu interior.

Informou que através de suas Coordenadorias de Administração e de Manutenção, além de outras providências que se fizerem necessárias, intensificará a realização de vistorias, bem como, a realização de limpeza dos seus terrenos desocupados, com vistas à boa conservação.

Quanto aos terrenos localizados no Conjunto Habitacional Antônio Mendonça de Barros - DIC-II - Lote 01 da Quadra DD e no Conjunto Habitacional Ruy Novaes – DIC-III - Lote 01 da Quadra S, citados no Relatório, esclareceu que foram colocados à venda através do Processo Licitatório nº 006/2022, no entanto, conforme sessão pública realizada no último dia 04/11, o referido Processo Licitatório foi Declarado Deserto, por ausência de interessados e providenciará a limpeza e conservação dos referidos terrenos até que se efetive suas alienações.

Sobre o "terreno" localizado no Conjunto Habitacional Chico Mendes – DIC-V, esclareceu que conforme Termo de Permissão de Uso registrado internamente sob nº 3529/22, formalizado no dia 08/10/2022, encontra-se cedido à Associação Nazarena Assistencial Beneficente - ANA, por um período de vigência de 24 meses, visando o desenvolvimento de projetos de interesse social junto aos moradores do referido Conjunto Habitacional.

Informou que diante das responsabilidades da Permissionária acima referida, foi comunicada quanto à necessidade de limpeza e manutenção do referido imóvel, que se comprometeu a realizá-las juntamente com as outras melhorias que serão realizadas visando adequá-lo para o desenvolvimento dos Projetos junto à Comunidade local.

- Terrenos sob cessão de uso dificultam a venda destes ativos;

**Justificativa:** Informou que na condição de sociedade de Economia Mista Municipal, tem por finalidade essencial, buscar a redução do déficit habitacional, promovendo para tanto, ações necessárias para o planejamento, a produção, o financiamento e a comercialização de unidades habitacionais voltadas a população de baixa renda.

Esclareceu que os imóveis atualmente cedidos à Entidades Assistências, foram construídos à época da implantação dos seus Conjuntos Habitacionais, para o exclusivo atendimento das atividades sociais, assistenciais e recreativas dos futuros moradores desses Conjuntos Habitacionais.

Assim, dentro da função social também desenvolvida pela COHAB junto aos moradores dos seus Conjuntos Habitacionais, entendemos que os imóveis cedidos às Entidades e Centros Comunitários desenvolvem importantes atividades sociais junto aos moradores e estão atendendo e cumprindo sua finalidade social.

Enfatizou que o relatório das Contas aponta que nos imóveis cedidos são realizados projetos sociais para o atendimento da comunidade carente do município.

Solicitou a reconsideração do apontamento, vez que os imóveis cedidos não encontram-se à venda e estão atendendo e cumprindo com a função social da Companhia, junto aos moradores dos seus Conjuntos Habitacionais.

- Entidade não possui AVCB vigente em sua sede.

**Justificativa:** Esclareceu que visando a regularização da pendência, contratou a empresa COMDOMINIUM Projetos, Construções e Serviços Ltda., para execução dos serviços de Elaboração de Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Controle de Pânico e demais documentos técnicos necessários para a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, para o Edifício Sede.

Houve a entrega definitiva dos projetos devidamente aprovados junto ao Corpo de Bombeiros, conforme Relatório de Parecer de Análise do Corpo de Bombeiros, de 08/01/2021 (evento nº 38.3), cabendo à Companhia, a execução para posterior obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, para o Edifício Sede da COHAB/Campinas.

No entanto, por conta das adaptações para atender o distanciamento decorrente da Pandemia do COVID-19, houve a necessidade de adequação estrutural, com diversas mudanças no layout de suas dependências, ensejando nova contratação para atualização do Projeto, com nova análise e aprovação, conforme consulta realizada junto ao Corpo de Bombeiros – evento nº 38.4.

Informou que as alterações do layout ainda não estavam concluídas e houve a necessidade de se promover novas alterações em função do término das restrições impostas pela Pandemia do COVID-19, se comprometendo com as providências necessárias para obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB.

#### **Item C.4 - Licitações:**

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

**Justificativa:** Afirmou que realizou no ano apenas 7 (sete) Processos Licitatórios, sendo eles realizados sob o "Rito do Pregão Presencial", tudo em conformidade com os ditames da Lei Federal das Estatais nº 13.303/2016, bem como, com arrimo no Regulamento Interno de Licitações e Contratos - RLC, na sua condição de Sociedade de Economia Mista Municipal.

Esclareceu que no rito do Pregão Presencial, os resultados finais obtidos após a realização das fases de lances verbais e das negociações realizadas pelo Pregoeiro junto as Licitantes/Proponentes, foram bastante satisfatórios, gerando uma grande economia financeira aos cofres públicos da Companhia, se não, vejamos:

Demonstrou às fls. 12/15 do evento nº 38.1, todos os Processos Licitatórios, com seus objetos e economia em cada um deles.

#### **Item 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.

**Justificativa:** Destacou que a Companhia de Habitação Popular de Campinas, é uma

Sociedade de Economia Mista Municipal, constituída de acordo com a Lei Municipal nº 3.213 de 17/02/1965, com participação majoritária da Prefeitura Municipal de Campinas, de cunho eminentemente social, tem por finalidade "essencial" concorrer direta e/ou indiretamente, para redução do déficit habitacional e minimizar a taxa de seu crescimento, promovendo para tanto, as ações necessárias para o planejamento, a produção, o financiamento, a comercialização de unidades habitacionais para a faixa da população de baixa renda, denominada de interesse social.

Afirmou que nos âmbitos municipal e regional, enquanto agente financeiro e promotor do Sistema Financeiro de Habitação é responsável pela aplicação da política nacional de habitação, operando com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, além da implantação de outros programas para financiamento de moradias criadas com recursos próprios e de terceiros, que objetivam a redução do déficit de habitações.

Seguindo essa linha, e com a finalidade de tornar a COHAB/Campinas, uma empresa financeiramente saudável e independente, não tem medido esforços para atingir este objetivo, promovendo diversas ações, dentre elas:

a) Viabilização de comercialização de Unidades Habitacionais recebidas em doação a título de contrapartida, nos termos da Lei Complementar nº 184 de 01/11/2017;

b) Formalização de Parcerias Comerciais com Construtoras, viabilizando o uso do Cadastro de Interesse em Moradia - CIM da COHAB, para venda de unidades habitacionais de interesse social;

c) Proposta/viabilização histórica de nova política municipal em relação a Regularizações Fundiárias de Ocupações em Areas Públicas, transferindo suas propriedades para a Companhia, comercializar diretamente com os ocupantes através de financiamento próprio, formando uma carteira de longo prazo, ação que resultou no último dia 23/11, na Aprovação pela Câmara Municipal de Campinas, do Projeto de Lei Complementar nº 50/22, aguardando ser sancionado pelo Executivo Municipal;

d) Formalização do Termo de Convênio nº 003/21, que objetiva a ampla colaboração entre o Município de Campinas, através de sua Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB e a COHAB/Campinas, no desenvolvimento de Projetos de Regularização Fundiária.

Com essas ações, dentre outras, provenientes da nova política municipal, vem buscando constituir novas fontes de receitas que contribuirá para a reversão dos prejuízos apontados.

### **Item C.9.3 - Execução do Orçamento das Receitas e Despesas:**

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

**Justificativa:** Realçou sua finalidade "essencial" que é concorrer direta e/ou indiretamente, para redução do déficit habitacional e minimizar a taxa de seu crescimento, promovendo o planejamento, a produção, a comercialização de unidades habitacionais, bem como o repasse de financiamento à população de baixa renda, além de sua constituição original para exercer as atribuições de agente promotor e de agente financeiro do BNH - Banco Nacional de Habitação, que com sua extinção, com as políticas de ajustes monetários promovidos pelo Governo Federal, as COHAB's de todo Brasil, deixaram de ter acesso aos empréstimos para produção habitacional.

Continua exercendo as atividades de agente financeiro do SFH - Sistema Financeiro de 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, dentre outras.

Afirmou que desde 2002, por orientação e com o apoio da sua acionista majoritária (Município de Campinas), a produção de loteamentos para população de baixa renda passou a se constituir no principal instrumento de enfrentamento do déficit habitacional do município, tanto qualitativo, quanto quantitativo, o que se materializou na execução de projetos de regularização fundiária de áreas ocupadas e de produção de unidades habitacionais para reassentamento de famílias ocupantes de áreas de risco.

E sendo os programas habitacionais e as atividades desenvolvidas por esta Companhia, direcionadas prioritariamente à população de baixa renda, é certo que todos estes aspectos, não podem ser desprezados, vez que contribuem diretamente para o resultado negativo auferido no exercício pela COHAB, frisando que as Companhias de Habitação a nível Nacional, foram constituídas na forma de Sociedade de Economia Mista, "sem fins lucrativos".

Destacou as dificuldades na obtenção de recursos para produção de unidades habitacionais,

mas que tem buscado alternativas, como a alteração de seu Estatuto para prestação de serviços a entes públicos ou empresas privadas.

Citou a criação do EHIS-COHAB, através da Lei Complementar nº 184 de 01/11/2017, alterada pela Lei Complementar 312 de 15/10/2021, que tem por objetivo principal fomentar a construção civil de **E**mpreendimentos **H**abitacionais de **I**nteresse **S**ocial, através de benefícios e agilização dos procedimentos de aprovação dos referidos empreendimentos, com o recebimento em contrapartida dos empreendimentos privados (126 contratos), de unidades habitacionais, 3.315 unidades habitacionais tipo apartamento/casa e 1.371 lotes urbanizados, com possível comercialização através de Programa Municipal em estudo, aos cadastrados no CIM.

Destacou a iniciativa visando as tratativas junto ao Município para a autorização da Prefeitura Municipal de Campinas, para comercializar as áreas públicas ocupadas por moradias de interesse social, e que sendo doadas a COHAB/Campinas, trará recursos financeiros, com a aprovação pela Câmara Municipal do Projeto de Lei Complementar nº 50/22, aguardando a sanção do Prefeito.

Registrou que para a execução do Orçamento das Receitas e Despesas desta Companhia o "Orçamento-Programa do Município de Campinas", onde a COHAB/Campinas figura no artigo 7º, no orçamento de investimentos, não fazendo parte das receitas e despesas orçadas do município e diante do seu orçamento deficitário, o Município, através de Legislação específica, vem autorizando o aumento de capital.

#### **Item C.9.4 – Influência do Resultado do Exercício sobre o Patrimônio Líquido:**

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

**Justificativa:** Concordou com o apontamento, mas argumentou que há de se considerar o aspecto social, que é reduzir o déficit habitacional, "sem o objetivo de perseguir lucro".

Frisou que, não obstante o resultado negativo, acarretando em aumento no patrimônio líquido negativo, tem incansavelmente procurado reverter esta situação com suas ações (evento nº 38.1, fls. 24/26), com destaque para as Leis Municipais nº 16.131 (DOM de 22/10/2021) e nº 16.291 (DOM de 19/09/2022) que autorizaram a utilização de recursos orçamentários para aumento de capital, no valor de R\$ 13.500.000,00 e R\$ 25.000.000,00, respectivamente.

#### **Item 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.

**Justificativa:** Informou que no "Passivo Não Circulante", estão registrados os Contratos de Empréstimos na Fase de Carência, atualizados pela variação da caderneta de poupança e juros contratuais de 3,08% ao ano e que não sofrem amortização, ocorrendo a elevação do saldo devedor.

Em contrapartida ao saldo devedor dos Contratos de Empréstimo na Fase de Carência, existem os créditos do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, que serão utilizados, quando da efetiva novação junto ao Tesouro Nacional, sendo transformado em Títulos do Tesouro Nacional, para o abatimento da dívida.

Esclareceu que os Contratos de Empréstimos estão relacionados à dívida existente junto à Caixa Econômica Federal, assumida posteriormente pelo Banco do Brasil, que se tornou credor da Companhia, conforme Contrato de Confissão e Composição de Dívida firmada com a União e os empréstimos são garantidos pelos imóveis vinculados aos respectivos planos de habitação, com o aval da controladora Prefeitura Municipal de Campinas.

Quanto aos Contratos de Empréstimos na Fase de Retorno, relacionados ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH, atualizados pela variação da caderneta de poupança e juros contratuais que variam de 0,4% a 10% ao ano, mais variação monetária.

Esclareceu que a 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.

Ao término do prazo e havendo saldo residual, esse passará à responsabilidade do FCVS. Ocorre que o contrato de empréstimo ao atingir o decurso de seu prazo de pagamento, também poderá gerar saldo residual que, anteriormente à Lei 10.150/2000, era refinanciado em até 60 meses, prazo esse em que o FCVS deveria efetivar a cobertura do saldo residual.

Apesar de ser obrigação legal e contratual, o FCVS vem dificultando e tratando com morosidade as liberações das coberturas de saldo residual, sob alegações infundadas, postergando suas decisões, provocando situação de insegurança para a COHAB e de injustiça em relação aos seus adquirentes de unidades habitacionais que contribuíram compulsoriamente para o Fundo, justamente para não serem onerados com o pagamento desse saldo, e que agora não recebem, por parte do FCVS, a contraprestação dessa contribuição.

Informou que por não concordar com esta alteração unilateral na sistemática adotada em mais de 10 anos, a COHAB promoveu o depósito em consignação extrajudicial em maio/2014, o que não foi aceito pelo Banco do Brasil, na qualidade de Agente Financeiro da União e procedeu ao débito na conta corrente da Prefeitura Municipal de Campinas, que figura como interveniente-garantidor.

Em razão da retenção indevida, o Município de Campinas ingressou com Ação Ordinária de Obrigação de Fazer, Processo nº 1018538-73.2014.8.26.0114, 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Campinas/SP, para que o Banco do Brasil se abstenha de realizar os débitos em conta única do Município de Campinas, em razão do referido "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas".

Neste sentido, a COHAB propôs Ação de Consignação em Pagamento nº 0006887-08.2014.4.03.6105, que tramita pela 4ª Vara Federal de Campinas, e passou a efetuar, mensalmente, o depósito judicial das parcelas referentes ao "Contrato Particular de Confissão e Composição de Dívidas com a União", através do Banco do Brasil S/A., nos valores que entende ser o correto.

#### Item 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.

**Justificativa:** Alegou que a COHAB/Campinas carece e necessita de recursos de terceiros, e mesmo assim, este índice permanece da mesma forma que 2020, enquanto os outros índices de liquidez são altamente suficientes para a empresa:

Índices		Exercício 2021		Exercício 2020
Nome	Fórmula	Valores	Índices	Índices
Liquidez Imediata	$\frac{\text{Disponibilidade}}{\text{Passivo Circulante}}$	$\frac{7.027.471,42}{13.390.006,61}$	0,52	0,44
Liquidez Corrente	$\frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$	$\frac{14.626.377,20}{13.390.006,61}$	1,09	0,89
Liquidez Seca	$\frac{\text{Ativo Circ- Estoques}}{\text{Passivo Circulante}}$	$\frac{14.571.052,08}{13.390.006,61}$	1,09	0,88
Liquidez Geral	$\frac{\text{Ativo Circ+RLP}}{\text{Passivo Circ+ELP}}$	$\frac{247.881.238,43}{263.261.470,21}$	0,94	0,94
Quociente de Endividamento	$\frac{\text{Exigível Total}}{\text{Exigível Total+P Liq}}$	$\frac{263.261.470,21}{250.447.437,31}$	1,05	1,05

Ressaltou que a Companhia, tanto na sua condição original de agente promotor e financeir do BNH, quanto na condição de órgão municipal encarregado de planejar e executar a política habitacion: do município, em consonância com as diretrizes emanadas do chefe do Poder Executivo, possui important finalidade social de incentivo à moradia.

Assim, citou a manifestação do Nobre Conselheiro Substituto desta Corte de Contas, D Olavo Silva Júnior, que ao julgar esta questão no TC-003451/026/06:

"Consoante jurisprudência assentada neste Tribunal, a realização de lucros é incompatível com natureza de entidades do gênero, considerando que a finalidade social de incentivo à moradia. Para população de baixa renda, enseja garantir o acesso dos menos favorecidos **e, não, apurar vantagens financeiras** Negritei e Sublinhei

Por derradeiro, quanto às questões da realização financeira, abordadas nos itens C.9.1 C.9.3; C.9.4; C.9.5 e neste item C.9.6, destacou que o Nobre Auditor, Alexandre Manir Figueiredo Sarquis ao julgar as Contas do Exercício 2015 desta Companhia (TC-004541/989/15), se manifestou em decisão favorável da seguinte forma:

"Grande parte dos itens destacados pode ser relevada, como quanto à questão da realização financeira, **já que é imperioso reconhecer que a área de atuação da Entidade, que não possui finalidade lucrativa, torna-lhe difícil a obtenção de resultado superavitário**, fazendo com que dependa de aporte financeiros da Prefeitura, conforme ocorreu no exercício, de acordo com as justificativas encartadas." Negritei sublinhei.

### **Item D.3 - Auditoria Independente:**

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

**Justificativa:** Afirmou que a Fiscalização não deu o correto entendimento ao texto constante do Parecer dos Auditores da Auditoria Independente da COHAB/Campinas:

...

"Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação capacidade de continuidade operacional da Companhia de Habitação Popular de Campinas - Cohab. **Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.**

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia de Habitação Popular de Campinas - Cohab a não mais se manter em continuidade operacional."

Reiterou para que seja observado: **em nenhum momento o Relatório de Auditoria Independente desta Companhia, conforme acima, constatou "considerável risco de descontinuidade das operações da Companhia, tendo em vista seu quadro financeiro e patrimonial", da forma apontada no Relatório da Fiscalização, e sim, observou que se concluíssem pela existência de incerteza relevante, deveriam chamar atenção no Relatório de Auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em suas opiniões, se as divulgações forem inadequadas.**

Salientou ainda, que caso a COHAB/Campinas, apresentasse evidência de continuidade operacional, essa faria parte da OPINIÃO dos Auditores Independentes.

### **Item 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.

**Justificativa:** Afirmou quanto à recomendação ocorrida na análise das Contas do Exercício de 2016: "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" que não mede esforços para cumprir com todas as recomendações, tanto no que se refere ao seu planejamento orçamentário, combate a inadimplência e busca de novos projetos e ações, como no que se refere à fomentação de receita e redução das despesas com a finalidade de minimizar os prejuízos, dentre outros.

Afirmou ainda, que apesar de todos os seus esforços e ações (evento nº 38.1, fls. 34/35), o que por si só, demonstram claramente o atendimento das recomendações dessa Corte de Contas,

entende que nem sempre esses esforços e ações se refletem a curto prazo em receita, até mesmo porque, não pode deixar de considerar o aspecto social da COHAB/Campinas, que se refere ao atendimento do seu público alvo que é de baixa renda, buscando assim, a redução do déficit habitacional, "sem o objetivo de perseguir lucro".

Os autos foram entregues ao Ministério Público de Contas para vista nos termos regimentais (evento nº 57), conforme despacho de encaminhamento no evento nº 56.

Por sua vez, o Ministério Público de Contas não selecionou este processo para avaliação nos termos do artigo 1º, § 5º, do Ato Normativo nº 006/2014 – PGC, publicado no DOE de 08/02/2014, restituindo os autos para prosseguimento - evento nº 58.

Os julgamentos das contas dos 03 (três) exercícios anteriores ao examinado obtiveram os seguintes resultados:

2020: TC-004336/989/20, Em tramitação;

2019: TC-002823/989/19, Regulares com Ressalvas – DOE-TCESP: Disponibilização: 18/05/2023 - Publicação: 19/05/2023, trânsito em julgado em 13/06/2023;

2018: TC-002454/989/18, Em tramitação.

É a síntese do relatório.

## **DECISÃO**

Preliminarmente, esclareço que o Órgão e os responsáveis Sr. Vinicius Issa Lima Riverete e Sr. Arly de Lara Rômeo, foram devidamente notificados nos termos do artigo 29 da Lei Complementar nº 709/93, com publicação no DOE de 21/10/2022, assim considerada perfeita nos termos do artigo 90 da mesma norma legal.

Esclareço ainda, que ao postarem suas assinaturas nos Ofícios nº 219/2022 - GDUR-7 e nº 220/2022 - GDUR-7 inseridos no evento 24.2, fls. 02 e 01, respectivamente, se deram por NOTIFICADOS para acompanhar todos os atos da tramitação processual exercendo o direito de defesa, interpondo recursos cabíveis, quando fosse o caso, e o que mais fosse do interesse.

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.

Entendo que os apontamentos da Fiscalização em seu relatório no evento nº 24.1, fls. 47/49, não constituem falhas que possam levar ao juízo de irregularidade das contas em exame.

Vejo como ato discricionário da cedente (COHAB/Campinas), a cessão de funcionários a outros órgãos - **Item C.3.6 - Funcionários Cedidos a Outros Órgãos / Entidades**.

Porém, a cessão sem o devido reembolso, mesmo sendo à acionista majoritária, causa distorções nas demonstrações contábeis da cedente (Lei Federal nº 6.404/1976), assim como nos demonstrativos fiscais da Prefeitura Municipal de Campinas, descumprindo a Lei Federal nº 4.320/1964 e a Lei Complementar Federal nº 101/2000 – LRF, deixando de computar o valor nos índices de gastos com pessoal.

Assim, recomendo que a Entidade adote as providências necessárias visando o



ressarcimento dos valores pagos a seus empregados efetivos, acrescidos dos respectivos encargos, dando um maior controle e transparência para os atos de cessão.

Acato os argumentos da defesa para afastar as supostas falhas do **Item C.3.7 - Tesouraria, Almojarifado e Bens Patrimoniais**, determinando à Fiscalização que verifique, por testes, os valores registrados contabilmente (art. 96 da Lei Federal nº 4.320/1964), bem como, constate a informação referente a emissão do AVCB da sede da Entidade.

Tal qual a adesão à Bolsa Eletrônica de Compras – BEC, a realização das licitações na modalidade Pregão, na forma Eletrônica, também se trata de uma discricionariedade do gestor e não uma obrigatoriedade.

A única norma sobre o assunto vigente no exercício em exame é o Decreto Federal nº 10.024 de 20/09/2019<sup>[1]</sup> e a Instrução Normativa nº 206 de 18/10/2019<sup>[2]</sup>, esta última, tornando obrigatória a utilização da modalidade de pregão, na forma eletrônica, para órgãos e entidades da administração pública estadual, distrital ou municipal, direta ou indireta, quando executarem recursos da União decorrentes de transferências voluntárias, tais como convênios e contratos de repasse, para a aquisição de bens e a contratação de serviços comuns.

Destaco que a obrigatoriedade se refere a recursos de origem federal, que foge da competência desta Corte de Contas.

Portanto, afasto a suposta falha, até porque, a Entidade informa que seu Regulamento Interno de Licitações e Contratos - RLC está de acordo com os ditames da Lei das Estatais, a Lei Federal nº 13.303/2016, enquanto Sociedade de Economia Mista Municipal.

Os apontamentos da Fiscalização relativos ao **Item C.9.2 – Resultado das Operações; Item C.9.3 - Execução do Orçamento das Receitas e Despesas; Item C.9.4 – Influência do Resultado do Exercício sobre o Patrimônio Líquido**; e, **Item C.9.5 – Evolução da Dívida** foram devidamente afastados pela defesa, consistentes nas argumentações de que tem promovido diversas ações para atingir o objetivo de ser uma empresa financeiramente saudável e independente; pelos diferentes índices de correção de suas dívidas e seus créditos; pelo tratamento que é dado ao FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, levando ao ingresso da Ação Ordinária de Obrigação de Fazer, Processo nº 1018538-73.2014.8.26.0114, 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Campinas/SP e da Ação de Consignação em Pagamento nº 0006887-08.2014.4.03.6105 na 4ª Vara Federal de Campinas.

Além da argumentação de que deve se considerar o aspecto social, que é reduzir o déficit habitacional, "sem o objetivo de perseguir lucro", tem procurado reverter esta situação com aumento de capital, no valor de R\$ 13.500.000,00 (Lei Municipal nº 16.131 - DOM de 22/10/2021) com utilização de recursos orçamentários.

Diferentemente dos valores lançados pela Fiscalização no evento nº 24.1, fls. 42/43, onde o Quociente de Endividamento é de 1,55 (**Item C.9.6 – Dos Índices de Liquidez e de Endividamento**), a COHAB/Campinas apresenta números que levam ao mesmo quociente de endividamento do exercício anterior – evento nº 38.1, fls. 29/30, ou seja, 1,05, motivo suficiente para relevar a suposta falha.

Quanto ao **Item D.3 - Auditoria Independente** constato que no Parecer da Auditoria Independente (evento nº 17.118, fls. 01) consta:

### OPINIÃO

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, da **COHAB Companhia de Habitação Popular de Campinas**, que compreendem o balanço patrimonial em **31 de dezembro de 2021** e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, do fluxo de caixa, das mutações do patrimônio líquido e da demonstração do valor adicionado, para o exercício findo naquela data.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas apresentam adequadamente, em tc

os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **COHAB Companhia de Habitação Popular Campinasem 31 de dezembro de 2021**, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Destaco do Parecer acima o seguinte trecho: “Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **COHAB Companhia de Habitação Popular de Campinasem 31 de dezembro de 2021**, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.”, onde se observa a emissão de um Parecer sem Ressalva.

Assim, observo que o apontamento da Fiscalização: “Constatação de considerável risco de descontinuidade das operações da Companhia, tendo em vista seu quadro financeiro e patrimonial” não foi mencionado uma única vez no relatório da Auditoria Independente (evento nº 17.118, fls. 01/06), nem sequer no Parágrafo de Ênfase, fls. 01/03 do mesmo evento. A “continuidade operacional” é citada quando a Auditoria Independente aborda a “RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO E DA GOVERNANÇA PELAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS” e a “RESPONSABILIDADE DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS”.

Portanto, não há que se falar em irregularidade referente ao Parecer da Auditoria Independente.

Por todas as informações constantes na defesa, considero que a Entidade vem buscando alternativas para minimizar e obstar os sucessivos prejuízos que vem alcançando, inclusive a fomentação de novas receitas, estando superado o apontamento relativo ao **Item E.2 - Atendimento à Lei Orgânica, Instruções e Recomendações do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo**.

Ante o exposto, considerando os elementos integrantes dos autos, nos termos da Resolução 02/2021 deste Tribunal de Contas, **JULGO REGULARES COM RESSALVA** o Balanço Geral - Contas exercício de 2021 da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas, nos termos artigo 33, inciso II, da Lei Complementar Estadual nº 709/93.

Determino à Fiscalização que verifique na próxima inspeção *in loco* as recomendações exaradas nesta decisão, bem como, as medidas anunciadas pela Origem.

Quito os responsáveis, Sr. Arly de Lara Rômeo e Sr. Vinicius Issa Lima Riverete, com fulcro artigo 35 da Lei Complementar nº 709/93.

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](http://www.tce.sp.gov.br).

#### **Publique-se.**

1. Ao Cartório para:
    - a) Aguardar o decurso do prazo recursal;
    - b) Certificar;
  2. Após, ao Arquivo.
- CA, 10 de julho de 2023.

**JOSUE ROMERO**  
**AUDITOR**

**JR-12**

[1] Regulamenta a licitação, na modalidade pregão, na forma eletrônica, para a aquisição de bens e a contratação de serviços comuns, incluídos os serviços comuns de engenharia, e dispõe sobre o uso da dispensa eletrônica, **no âmbito da administração pública federal. (g.n.)**

[2] **Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital/Secretaria de Gestão**

---

<b>PROCESSO:</b>	<b>TC-00002823.989.21-5</b>
<b>ÓRGÃO:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB CAMPINAS</li><li>▪ <b>ADVOGADO:</b> (OAB/SP 181.307) / (OAB/SP 274.997) / (OAB/SP 293.521) / (OAB/SP 310.936) / (OAB/SP 343.923) / (OAB/SP 352.164) / WILLIAM HENRIQUE SILVA DOS SANTOS (OAB/SP 356.877) / (OAB/SP 430.763)</li></ul>
<b>RESPONSÁVEIS:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ARLY DE LARA ROMEO - Presidente - Período: 04/01 a 31/12/2021</li><li>▪ VINICIUS ISSA LIMA RIVERETE - Presidente - Período: 01 a 03/01/2021</li><li>▪ <b>ADVOGADO:</b> ANA CLAUDIA FALOPA GUARIZZO (OAB/SP 268.858)</li></ul>
<b>EXERCÍCIO:</b>	2021
<b>EM EXAME:</b>	Balanco Geral do Exercício (14)
<b>INSTRUÇÃO:</b>	Unidade Regional de São José dos Campos - UR-07

---

**EXTRATO:** Pelos motivos expressos na sentença proferida, **JULGO REGULARES C**  
**RESSALVA** o Balanço Geral - Contas do exercício de 2021 da Companhia de Habitação Popular Campinas – COHAB/Campinas, nos termos do artigo 33, inciso II, da Lei Complementar Estadual nº 709/ Determino à Fiscalização que verifique na próxima inspeção *in loco* as recomendações exaradas na decisão, bem como, as medidas anunciadas pela Origem. Quito os responsáveis, Sr. Arly de Lara Rôme Sr. Vinicius Issa Lima Riverete, com fulcro no artigo 35 da Lei Complementar nº 709/93. Excetuo os dependentes 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](http://www.tce.sp.gov.br).

**Publique-se.**

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: JOSUE ROMERO. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <a href="http://e-processo.tce.sp.gov.br">http://e-processo.tce.sp.gov.br</a> - link 'Validar documento digital' e informe o código do documento: 4-0XLY-IM60-7QZN-4KNZ
---