



**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 ANTONIO CARLOS DOS SANTOS

PROCESSO:	TC-02224.989.22-8
ENTIDADE:	▪ COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB CAMPINAS
MUNICÍPIO-SEDE:	CAMPINAS
RESPONSÁVEIS:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ARLY DE LARA ROMEO – Dirigente (Período: 01/01/2022 a 03/01/2022, 18/01/2022 a 17/07/2022 e 24/07/2022 a 31/12/2022) ▪ LUIS MOKITI YABIKU – Dirigente Substituto (Período: 04/01/2022 a 17/01/2022) ▪ PEDRO LEONE LUPORINI DOS SANTOS – Dirigente Substituto (Período: 18/07/2022 a 23/07/2022)
EM EXAME:	BALANÇO GERAL DO EXERCÍCIO
EXERCÍCIO:	2022
INSTRUÇÃO:	UNIDADE REGIONAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - UR-07 / DSF-I

SÍNTESE DO APURADO	
(Dados Contábeis)	
Perspectiva da Lei Federal n.º 4.320/1964	
Resultado Orçamentário:	R\$ 16.278.896,71 (déficit) – 141,30%
Transferências recebidas da Prefeitura (Previstas/Realizadas):	Não tem
Perspectiva da Lei Federal n.º 6.404/1976	
Receitas Líquidas das Operações:	R\$ 9.240.538,38
Lucro/Prejuízo do Exercício	R\$ 16.278.896,71 (prejuízo) 44,95%
Passivo a Descoberto:	R\$ 11.192.929,61
Passivo Circulante	R\$11.126.852,92
Passivo Exigível Longo Prazo:	R\$ 264.377.497,30

EMENTA: BALANÇO GERAL. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA. Regular sob ressalvas e recomendações em função dos sucessivos déficits operacionais e patrimônio líquido a descoberto.

RELATÓRIO

Abrigam os autos o Balanço Geral das contas da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB, referentes ao exercício econômico-financeiro de 2022, apresentadas em face do artigo 2º, inciso III, da Lei Complementar Estadual nº 709, de 14 de janeiro de 1993.

A Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB é sociedade de economia mista dependente instituída pela Lei Municipal nº 3.213/65, vinculada à Secretaria de Habitação do Município de Campinas, regida pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Lei das S.A.) e pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 (Lei das Estatais), e demais disposições legais aplicáveis, sendo que o Estatuto Social e suas alterações foram devidamente aprovados.

O novo Estatuto Social aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 28.04.2022, está adequado às novas regras de governança, controle e transparência da Lei das Estatais, e às atividades autorizadas na lei de criação da empresa estatal.

Responsável pela instrução da matéria, a Unidade Regional de São José dos Campos - UR-07 elaborou circunstanciado relatório (ev. 19.19), indicando, em conclusão, ocorrências nos seguintes itens:

B.5. CONSELHO FISCAL

➤ Ata do Conselho Fiscal aprovando as Demonstrações Contábeis, nada mais consignando, a despeito dos números negativos de prejuízo acumulados, e a correspondente obrigação legal de examinar as Demonstrações Financeiras e sobre elas opinar, conforme artigo 163 da Lei nº 6404/76.

C.2.1. DA FINALIDADE E DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO

➤ Não envio do Cronograma de Obras de Infraestrutura em que pese constar da CRF do Núcleo Residencial Parque Cidade de Campinas II, do Termo de Compromisso firmado com a municipalidade, bem como pela sua obrigação dentro do projeto urbanístico de regularização fundiária, nos termos do artigo 35, IX, da Lei nº 13.465/2017.

➤ Não envio do teor do protocolo que deu origem à prenotação nº 413564, para justificar que referido cronograma teria sido objeto de envio ao CRI (Cartório de Registro de Imóveis) competente.

➤ Ausência de notificação, por via postal, nos termos do artigo 31, § 4º, da Lei nº 13.465/2017, aos titulares do domínio útil (antiga FEPASA), do Núcleo Irmãos Sigríst I.

Aponta que a notificação via publicação no DOM (art. 31, §5º da referida Lei) deve ser adotada em caráter supletivo (adicional/complementar).

➤ Ausência de comprovação das matrículas individualizadas dos titulados do núcleo Irmãos Sigríst I, da matrícula mãe, bem como das áreas públicas, em que pese pelo transcurso do prazo da prenotação nº 720880 o atendimento já devia ter ocorrido.

C.3.7. TESOURARIA, ALMOXARIFADO E BENS PATRIMONIAIS

➤ Inexistência de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, arguindo a Origem acerca da necessidade de adequações que demandarão tempo.

➤ Imóvel pertencente à COHAB cedido à Prefeitura de Campinas mediante Termo de Cessão de Uso para fins de propagação da cultura e destinação social com a necessidade de fiscalização por parte da cedente, haja vista encontrar-se fechado quando da fiscalização.

C.9. ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS e C.9.2. RESULTADO DAS OPERAÇÕES

➤ Demonstrações financeiras foram elaboradas apenas parcialmente, segundo os rigores da Lei nº 6.404/1976, e dos Princípios Fundamentais de Contabilidade (PFC).

➤ Sucessivos prejuízos acumulados, majorados em 14,67% em relação ao exercício anterior.

- Ausência de Nota Explicativa alusiva às despesas administrativas, na ordem de R\$24.130.366,85 e responsáveis, em grande parte, pelo prejuízo do exercício, descumprindo assim o disposto no artigo 176, §4º, da Lei 6404/76, bem como configurada a ausência das características qualitativas de relevância e compreensibilidade que deve apresentar a informação contábil, conforme NBC TSP – Estrutura Conceitual.
- Não foram evidenciados na DRE os custos das mercadorias vendidas e/ou serviços prestados, descumprindo o disposto no artigo 187, II, da Lei 6404/76.
- Ausência de registro em Passivo Contingente, ou mesmo de Nota Explicativa, justificando a omissão, acerca do risco (provável, possível ou remoto) pelo não recebimento de crédito decorrente do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, conforme preceitua item 70 da Deliberação CVM nº 489, de 03/10/05.

A Fiscalização esclarece que o crédito esperado do FCVS é de aproximadamente R\$200.326.746,75 (valor que a COHAB espera receber do FCVS para cobrir os saldos residuais dos contratos de habitação).

Tal valor está sendo negado pelo FCVS e é objeto de disputa judicial. Sem a cobertura do FCVS, a COHAB poderia ser responsável por pagar esses saldos, o que aumenta sua carga financeira e afeta negativamente sua liquidez e saúde financeira. Além disso, a incerteza sobre o recebimento desses fundos cria um risco financeiro adicional e complica a administração dos contratos de habitação.

- Divergência de dados entre o passivo circulante e não circulante registrados no Balanço Patrimonial em relação à conta contábil respectiva discriminada no Balancete Analítico da entidade.

C.9.3. EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DAS RECEITAS E DESPESAS

- A Entidade não recebeu, por parte do Poder Executivo do Município de Campinas, os valores constantes do Orçamento previstos na LOA.
- Resultado negativo do exercício correspondeu a 141,30% da receita auferida no exercício em exame.

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

- Diminuição do patrimônio líquido em função do aumento do capital social por parte da Prefeitura de Campinas (maior acionária).

C.9.5. EVOLUÇÃO DA DÍVIDA e C.9.6. DOS ÍNDICES DE LIQUIDEZ E DE ENDIVIDAMENTO

- Recrudescimento da dívida com a subsistência de índices de liquidez desfavoráveis, denotando a dependência de capital de terceiros. C.9.7. EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

- Não foram identificados quaisquer projetos no exercício examinado, consignando na LOA tão somente a previsão genérica de atividades a serem exercidas.

D.1. GESTÃO DE RISCOS E CONTROLES INTERNOS

- Atribuições da área não estão previstas no Estatuto Social, de forma que pudesse evidenciar o estabelecimento de mecanismos que asseguram a sua atuação independente.

E.1. TRANSPARÊNCIA

- A estatal não cumpriu os requisitos mínimos de transparência estabelecidos pelo artigo 8º, inciso I, da Lei das Estatais e Decreto Estadual nº 62.349/2016, não tendo elaborado a carta anual dos compromissos de consecução de objetivos, adequação de seu estatuto, política de divulgação de informações, além de ampla divulgação ao público em geral da carta de governança corporativo do ano de 2022, estando ainda em processo de elaboração.

- A Sociedade de Economia Mista não definiu em regulamento os critérios para essa classificação, conforme prevê os artigos 86, §5º, da Lei das Estatais c/c artigos 30, §2º e 25, ambos da Lei nº 12.527/11.

As conclusões da diligente equipe de fiscalização motivaram a notificação da Origem e responsáveis, ofertando-se o prazo de 15 (quinze) dias para que apresentassem as alegações que julgassem oportunas, consoante despacho (ev. nº 22.1) publicado no DOE de 21/08/2023.

A **COHAB/Campinas** comparece aos autos, por sua Diretora Jurídica e por seu Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro, em documento também assinado por seu Diretor Presidente e pelo Coordenador de Licitações e Suprimentos, e apresenta justificativas aos apontamentos elencados pela Fiscalização (evento 31.1).

Aduz a defesa, em síntese:

B.5. Conselho Fiscal: Que o Conselho Fiscal da COHAB/CAMPINAS agiu

dentro dos parâmetros legais ao examinar e aprovar as Demonstrações Contábeis, apesar dos prejuízos acumulados, e que este procedimento foi devidamente auditado e validado, cumprindo assim as exigências legais.

B.8. Partes Relacionadas do Relatório: Em resposta à afirmativa de que a COHAB/CAMPINAS não possuía participações em outras empresas, a defesa indicou participações acionárias em empresas como SANASA-Campinas, IMA-Campinas e EMDEC-Campinas.

C.2.1. Da Finalidade e das Atividades Desenvolvidas no Exercício: Em relação ao não envio do Cronograma de Obras de Infraestrutura para o Núcleo Residencial Parque Cidade de Campinas II, a defesa inicia destacando que a Regularização Fundiária é uma das funções da COHAB/CAMPINAS, conforme o Artigo 6º do seu Estatuto Social, e que, embora a COHAB possa atuar na regularização fundiária, essa função é originalmente competência do poder público municipal, nos moldes da Lei Federal nº13.465/2017 (Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana). Assim, o cronograma físico dos serviços de infraestrutura seria de responsabilidade da Secretaria Municipal competente. Alega que a Certidão de Regularização Fundiária é assinada pelo Secretário Municipal de Habitação e não pelo Diretor Presidente da COHAB/CAMPINAS (DOC. II, evento 31.2, fls. 23/29), indicando que a responsabilidade pela emissão do cronograma não recai sobre a COHAB.

Não respondeu diretamente à questão levantada atinente ao não fornecimento de detalhes específicos sobre o teor da prenotação nº 413.564.

Quanto à notificação dos titulares do domínio útil do Núcleo Irmãos Sigrist I, sustenta que, quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados, é admitida a notificação por edital, nos termos do art. 31, §5º, da Lei nº 13.465/2017, conforme comprova documento IV (evento 31.2, fls. 34). Nesse sentido, alega que não havia informação de endereço na transcrição 53.547, em nome de Yohati Shimabukuro, conforme documento anexo (Matrícula/Transcrição REURB, evento 31.2, fls. 31).

Por fim, quanto às matrículas individualizadas do Núcleo Irmãos Sigrist I, esclarece que o registro das matrículas ocorre em um único ato, e que os prazos relacionados a registros públicos se aplicam apenas aos órgãos responsáveis pelos registros públicos, e não à COHAB/CAMPINAS (prazos originais trazidos pela Lei nº 6.015/1973, ou pela alteração trazida pela Lei nº 14382/2022, que reduziu os prazos para seu cumprimento).

C.3.1. Quadro de Pessoal:

Informa que a Companhia estará realizando Concurso Público que visa o preenchimento de 22 (vinte e duas) vagas de cargos de carreira, o que por si só, reduzirá a proporção de empregados comissionados.

C.3.7. Tesouraria, Almoxarifado e Bens Patrimoniais

Sobre o AVCB, informa que contratou a empresa COMDOMINIUM

PROJETOS, CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA em 2020 para elaborar o projeto de prevenção e combate a incêndio necessário para a obtenção do AVCB. O projeto foi aprovado pelo Corpo de Bombeiros, como evidenciado no relatório de parecer datado de 08/01/2021. Contudo, devido a mudanças estruturais no edifício, decorrentes de adaptações pela pandemia de COVID-19, a COHAB destaca a necessidade de atualizar o projeto aprovado, e que estaria em andamento um processo interno para a contratação dos serviços necessários para atualizar o projeto e, finalmente, obter o AVCB.

Em relação ao imóvel cedido à Prefeitura, menciona que possui uma Coordenadoria de Administração responsável pelo acompanhamento e realização periódica de vistorias em seus imóveis cedidos. Em resposta ao apontamento sobre o imóvel fechado, a COHAB relata que foi informada pela Cessionária (Prefeitura) que o imóvel estava fechado naquele dia por estarem realizando atividades externas.

C.9. Análise Das Demonstrações Contábeis e C.9.2. Resultado Das Operações

1- Defende que as Demonstrações Financeiras foram elaboradas conforme as práticas contábeis brasileiras, cumprindo os requisitos da Lei 6404/76 (parágrafo 4º do artigo 176, e inciso II do art. 187) e da NBC TSP - Estrutura Conceitual, conforme busca esclarecer nos itens 2 e 3 a seguir.

2- Sobre os sucessivos prejuízos acumulados, justifica que, sendo uma empresa de cunho social, enfrenta desafios financeiros inerentes à sua missão. Destaca várias ações empreendidas para reverter a situação de prejuízo.

3- Em relação à ausência de Nota Explicativa detalhando as despesas administrativas que somaram R\$ 24.130.366,85 em 2022, em alegado descumprimento ao art. 176, §4º, da Lei 6404/1976, e prejuízo às características qualitativas de relevância e compreensibilidade que deve apresentar a informação contábil, conforme NBC TSP – Estrutura Conceitual, a defesa argumenta que as despesas administrativas foram essenciais para o cumprimento da missão da COHAB e que as Demonstrações Contábeis apresentadas atendem às disposições legais pertinentes.

4- Afirma que a Demonstração do Resultado do Exercício está em conformidade com as disposições legais, embora reconheça que a abordagem será revisada junto à auditoria independente.

5- A defesa explica que a COHAB/CAMPINAS foi estabelecida para atuar no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), utilizando recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para construir e vender unidades habitacionais. O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS foi criado (no ano de 1965) para cobrir os saldos devedores residuais ao final dos contratos de financiamento habitacional, garantindo que os mutuários não ficassem sobrecarregados com dívidas impossíveis de pagar devido à disparidade entre os índices de reajuste das prestações e dos saldos devedores. Porém, o FCVS começou a negar a cobertura desses saldos residuais, o que criou incerteza financeira para a COHAB/CAMPINAS e injustiça para os mutuários que

contribuíram para o fundo. As leis posteriores, especialmente a Lei 13.932/2019, alteraram as regras de funcionamento do FCVS, agravando a situação pela aplicação retroativa de novas normas e pela recusa do FCVS em honrar as coberturas de saldos residuais.

Em resposta à recusa do FCVS e às mudanças nas condições de pagamento dos empréstimos do FGTS, a COHAB/CAMPINAS iniciou diversas ações judiciais e medidas como depósitos em consignação extrajudicial, incluindo disputas sobre os valores a serem pagos à União, bem como a tentativa de manter as condições de pagamento originais dos empréstimos do FGTS.

Devido à complexidade da situação e às ações judiciais em andamento, a COHAB/CAMPINAS argumenta que não é apropriado registrar essa questão como um Passivo Contingente. A defesa menciona que as Notas Explicativas das Demonstrações Contábeis, como a Nota 7 (Créditos do FCVS), a Nota 11 (Empréstimos) e a Nota 15 (Provisão para Contingências), além do Relatório da Administração, juntamente com o Parágrafo de Ênfase da Auditoria Independente, fornecem os esclarecimentos necessários sobre a situação.

6- Por fim, sobre divergência de dados entre o Balanço Patrimonial e o Balancete, no Passivo Circulante e Não Circulante, explica que a diferença identificada se deve à reclassificação na conta Adiantamentos de Adquirentes e Provisão Para Contingencia, no Balanço Patrimonial, para refletir adequadamente a realidade econômico-financeira da COHAB/CAMPINAS, conforme notas explicativas 13 e 15.

C.9.3. Execução Do Orçamento Das Receitas E Despesas

A defesa busca esclarecer que a COHAB Campinas opera de forma relativamente independente em termos financeiros, sem contar com transferências diretas de recursos do município, como pode ser interpretado equivocadamente.

Aponta que há uma diferença entre o orçamento do município de Campinas e o orçamento específico da COHAB. Enquanto a COHAB aparece no Orçamento-Programa do Município apenas no que se refere a investimentos, ela não é parte integrante das receitas e despesas ordinárias orçadas do município.

A Prefeitura Municipal de Campinas, como acionista majoritária da COHAB, registra a despesa do orçamento de investimento que a COHAB pretende realizar. Esses valores são relativos às Empresas Públicas e Sociedades de Economia Mista classificadas como não dependentes de recursos do Tesouro Municipal.

A Prefeitura autoriza o uso dos recursos orçamentários para aumento de capital da COHAB, mas esta não é considerada dependente das transferências de recursos na Lei Orçamentária Anual (LOA).

Sobre os resultados negativos, a defesa reforça que a COHAB Campinas é uma Sociedade de Economia Mista Municipal, com foco em reduzir o déficit habitacional, atendendo principalmente à população de baixa renda, e destaca as dificuldades

financeiras enfrentadas pela entidade devido às mudanças nas políticas habitacionais nacionais. Sustenta que a Companhia vem buscando alternativas para melhorar sua situação financeira, incluindo alterações em seu Estatuto Social para ampliar sua área de atuação. Cita várias iniciativas, como parcerias com o setor privado, leis municipais que fomentam a construção civil e regularização fundiária, e ações para aumentar o capital da COHAB.

C.9.4. Influência Do Resultado Do Exercício Sobre O Patrimônio Líquido

Esclarece que a diminuição do patrimônio líquido não se deve ao aumento de capital realizado pela Prefeitura de Campinas, mas sim à falta de receita. Reforça que a COHAB Campinas tem um papel social de reduzir o déficit habitacional e não visa lucro. Esta natureza social contribui para a falta de receita suficiente para cobrir todas as despesas, impactando negativamente o patrimônio líquido.

Destaca várias ações que está tomando para melhorar sua situação financeira: Formalização de convênios com o Município para atender atividades técnicas e sociais; Elaboração de leis municipais que fomentam a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social; Participação ativa no mercado, prestando serviços de pré-análise de projetos habitacionais e incentivando parcerias com empreendedores privados para aumentar a oferta de imóveis.

Informa que a COHAB já está recebendo contrapartidas em unidades habitacionais de empreendimentos privados. Além disso, a Prefeitura autorizou o uso de recursos orçamentários para aumentar o capital da COHAB, totalizando R\$38.500.000,00.

C.9.5. Evolução Da Dívida e C.9.6. Dos Índices De Liquidez E De Endividamento

Destacou que houve um aumento da dívida devido a empréstimos em fase de carência, que são atualizados pela variação da caderneta de poupança e juros contratuais, mas não sofrem amortização, aumentando o saldo devedor. Menciona créditos do FCVS, que poderão ser usados para abater a dívida com o Tesouro Nacional, transformando-os em Títulos do Tesouro. Os Contratos de Empréstimos estão relacionados a dívidas com a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil, garantidos por imóveis e com o aval da Prefeitura Municipal de Campinas.

A defesa também menciona os empréstimos relacionados ao Sistema Financeiro de Habitação, atualizados por variações da poupança e juros contratuais. A Companhia paga esses empréstimos com recursos das prestações recebidas dos adquirentes das unidades habitacionais. Alega haver um problema com o FCVS, relatado alhures, que vem postergando a cobertura do saldo residual, criando insegurança financeira para a Companhia e injustiça para os adquirentes.

Apesar da necessidade de recursos de terceiros, a Companhia destaca que

seus índices de liquidez são suficientes, que o quociente de endividamento se manteve estável, e houve melhora nos demais índices. Ela enfatiza sua importante finalidade social de incentivo à moradia, citando decisões judiciais que reconhecem essa natureza não lucrativa.

C.9.7. Execução Do Orçamento De Investimentos

A defesa esclarece que, apesar da ausência de projetos específicos no orçamento de investimentos, a Prefeitura Municipal de Campinas, como acionista majoritária, prevê genericamente na Lei Orçamentária Anual (LOA) os investimentos que a COHAB/CAMPINAS poderá realizar. Estes são relativos a empresas públicas e sociedades de economia mista que não dependem de recursos do tesouro municipal.

Ressalta que a Companhia tem como objetivo reduzir o déficit habitacional, atuando em parceria com empreendedores privados para estimular a produção de habitação de interesse social e aumentar a oferta de moradias, especialmente em áreas carentes de urbanização. Estas parcerias são estabelecidas via contratos, com incentivos fiscais e processos de aprovação acelerados para os empreendedores que, em contrapartida, doam 2% das unidades ou lotes à COHAB, que as vende aos inscritos em seu cadastro de interessados.

D.1. Gestão De Riscos E Controles Internos

Explica que a empresa passou por uma reforma administrativa estrutural em julho de 2022 que previu a criação da Gerência de Governança Corporativa e Compliance, com atribuições claramente descritas em um documento aprovado pelo Conselho de Administração (DOC IX, evento 31.2, fls. 46) e vinculada à Presidência, separada da área de Controle Interno, vinculada diretamente ao Conselho de Administração.

Argumenta que no mencionado documento os cargos reformulados mantêm idênticas prerrogativas, evidenciando uma atuação independente.

A despeito disso, sustenta que a COHAB/CAMPINAS não está sujeita às exigências específicas do artigo 9º da Lei das Estatais devido ao seu tamanho, o que significa que não há vedação para a previsão das atribuições da área em instrumento diverso do Estatuto Social. Ademais, afirma que o próprio Estatuto delega ao Conselho de Administração a autoridade para criar e aprovar os procedimentos de gestão de riscos e controles internos, o que suporta a regularidade das ações tomadas.

E.1. Transparência

Reconhece a não conclusão da carta anual de 2022 e atrasos em outros documentos de transparência. Justifica isso pelo acúmulo de funções do Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro, que assumiu interinamente a área de Governança Corporativa e Compliance de outubro/2022 a janeiro/2023.

Aponta que o provimento do cargo na Gerência de Governança Corporativa e Compliance só foi possível em 09/01/2023, após a aprovação da reforma

administrativa. Informa que a carta anual está em fase de conclusão e sob análise jurídica, aguardando aprovação da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração. Documentos como a Política de Transações e a Política de Divulgação de Informações estão em processos similares de análise e aprovação. O Relatório Integrado ou de Sustentabilidade também está em fase final de elaboração. Compromete-se a publicar todos os documentos de transparência no site da COHAB/CAMPINAS e no Portal da Transparência após a aprovação do Conselho de Administração.

No tocante à classificação das informações sigilosas, informa que há previsão genérica desses critérios no artigo 25 de seu Regulamento de Licitações e Contratos, conforme exigência do art. 86, §5º da Lei das Estatais. Cita, ainda, a Instrução Normativa nº 07/2020 como base para esses procedimentos.

Por sua vez, comparece aos autos o Sr. **Pedro Leone Luporini** dos Santos, para informar o conhecimento sobre o Relatório de Fiscalização e ratificar, na íntegra, os termos dos esclarecimentos apresentados pela Companhia em sua defesa prévia.

As contas pretéritas da COHAB Campinas tiveram o seguinte trâmite nesta Corte:

2021 - TC-2823.989.21-5 – Regulares com ressalva. Recomendação para que 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.

2020 – TC-04336.989.20-7 – Em trâmite.

2019 – TC-02823.989.19-9 – Regulares com ressalvas. Transitado em Julgado em 13/06/2023.

2018 – TC-02454.989.18-7 – Em trâmite.

2017 – TC-01969.989.17-7 – Irregulares. Transitado em Julgado em 25/11/2021. Resultados orçamentários deficitários nos últimos 10 anos, somado a índices de liquidez indesejáveis e progressivo quociente de endividamento ao longo dos exercícios. Iminente estado de insolvência e risco fiscal para a Administração Direta. Relutância, em reincidência, em instituir seu Sistema de Controle Interno, descumprindo determinação pretérita. Ausência de prestação de informações ao Sistema AUDESP – Fase III.

O d. Ministério Público de Contas obteve vistas dos autos nos termos regimentais (ev. 56.1).

É a síntese necessária.

DECISÃO

Em exame, as contas da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB, referentes ao exercício econômico-financeiro de 2022, apresentadas em face do artigo 2º, inciso III, da Lei Complementar Estadual nº 709, de 14 de janeiro de 1993.

Cuida-se, portanto, de estatal vocacionada à hercúlea missão de propiciar moradia aos cidadãos de baixa renda, nos termos delineados pela Constituição Federal, que alça tal conquista a direito social.

Nas tão bem postas digressões de Maria Amélia da Costa^[1], “*Teto, lar, asilo inviolável. Todo ser humano mora. Morar vai além da necessidade de se abrigar das intempéries. Morar significa abrigar não apenas o corpo, mas a individualidade, a intimidade, o patrimônio mínimo, a existência saudável. Direito dependente de espaço físico, restringido pelo direito de propriedade que por vezes tantas tenta impedir a sua concretização.*”.

A situação do déficit habitacional no País é dramática, a Fundação João Pinheiro, em pesquisa recente, estima o déficit de moradias em 5,876 milhões de unidades, situação que se agravou na pandemia^[2].

As estatais produtoras de habitação, quase sem exceção, trabalham com largos déficits operacionais, pelo panorama anteriormente exposto.

In casu, os Auditores Independentes aprovaram as demonstrações contábeis *sub examine* e ressaltaram o aumento de capital, fruto das recomendações deste Tribunal de Contas, no importe de R\$ 25 milhões, por meio da Lei nº 16.291, de 19/09/2022, como medida de enfrentamento do portentoso déficit acumulado no patrimônio líquido (evento 14).

Pois bem.

A Companhia cumpriu, no exercício considerado, ainda que com seríssimas limitações financeiras, seu desiderato.

Observo que a Origem enfrentou, de forma pontual, todas as falhas destacadas no relatório de fiscalização. Conquanto permaneçam algumas críticas expendidas pela equipe técnica da UR-07, a análise dos autos autoriza a emissão de juízo de regularidade à matéria, sob ressalvas e recomendações, como, aliás, ocorreu nos dois últimos exercícios analisados.

Senão vejamos:

C.2.1. Da Finalidade e das Atividades Desenvolvidas no Exercício: Podem ser aceitas as alegações de defesa quanto a ausência do Cronograma de Obras e Infraestrutura para o Núcleo Residencial Parque Cidade de Campinas II. Também foi esclarecida a questão atinente à notificação dos titulares do domínio útil do Núcleo Irmãos Sigrist I, diante da ausência de informação do endereço da matrícula ou da transcrição. Na mesma esteira, diante dos esclarecimentos noticiados pela defesa, relevo apontamento relativo à ausência das matrículas individualizadas do Núcleo Irmãos Sigrist I.

C.3.7. Tesouraria, Almoarifado e Bens Patrimoniais: A Origem logrou justificar a pendência de AVCB e esclareceu que realiza a vistoria de seus imóveis cedidos.

B.5. Conselho Fiscal: O Conselho Fiscal consignou em ata de 13/02/2023 que examinou as demonstrações financeiras e concluiu pela sua aprovação. Contudo, recomenda-se que esta aprovação ocorra após discussão sobre os resultados e devidos esclarecimentos necessários, o que não foi consignado na ata em questão.

C.9. Análise Das Demonstrações Contábeis e C.9.2. Resultado Das Operações: Restou superada a falha atinente à divergência nos valores registrados no Balanço Patrimonial e no Balancete, esclarecendo a Origem que duas contas de Adiantamentos e Provisão para Contingências, no valor somado de R\$ 3.164.310,50, foram reclassificadas do passivo circulante para o não circulante, em adequação à correta expectativa de realização, conforme notas explicativas 13 e 15.

A ausência de nota explicativa sobre as despesas administrativas diminui a capacidade dos usuários de entender completamente a situação financeira da entidade, impactando diretamente a relevância das demonstrações contábeis.

Portanto, recomendo à Origem que inclua, nas demonstrações contábeis, notas explicativas adequadas para todos os itens significativos, especialmente aqueles que têm um impacto substancial no resultado financeiro, como as despesas administrativas em questão.

Com efeito, a DRE não atendeu ao disposto no art. 187, II, da Lei 6404/1976, pois não foi discriminado o custo das mercadorias e serviços vendidos. Alço a falha ao campo das ressalvas e recomendações.

Por fim, sobre a ausência de registro de provisão para contingências relativo ao crédito decorrente do Fundo de Compensações de Variações Salariais - FCVS, verifico que a Origem, embora tenha trazidos esclarecimentos sobre o tema em Notas Explicativas, não identificou o risco de não recebimento desses créditos (se provável, possível ou remoto).

Assim, recomendo a Origem que, nas demonstrações futuras, detalhe e identifique em Notas Explicativas o tipo de risco a que está submetida quanto ao recebimento dos créditos relacionados ao FCVS, haja vista a possibilidade de não recebimento desse valor, objeto de disputa judicial, e, caso avalie o risco como provável, reconheça esta provisão.

C.9.3. Execução Do Orçamento Das Receitas E Despesas e C.9.4. Influência Do Resultado Do Exercício Sobre O Patrimônio Líquido: Questão mais preocupante diz respeito ao resultado orçamentário deficitário apurado no exercício, de R\$ 16.278.896,71, equivalente a 141,30% da receita realizada no período, o que demonstra um agravamento ao longo da última década de crescentes e sucessivos resultados negativos: R\$ 471.462.47 (2014), R\$ 7.481.009,52 (2015), R\$ 10.875.645,02

(2016), R\$ 11.110.828,59 (2017), R\$ 5.384.770,49 (2018), R\$ 13.895.929,33 (2019), R\$ 14.868.514,87 (2020), e R\$ 11.230.446,36 (2021).

Não obstante, como sobredito, cabe ponderar para a missão social desempenhada pela Companhia, que objetiva a redução do déficit de habitações no Município, atendendo principalmente à população de baixa renda. Nesse sentido, acolho excepcionalmente as justificativas trazidas pela defesa, inclusive as iniciativas citadas para melhorar sua situação financeira, dentre as quais autorização para o uso de recursos orçamentários da Prefeitura para aumentar o capital da COHAB.

C.9.5. Evolução Da Dívida e C.9.6. Dos Índices De Liquidez E De Endividamento: Os índices de liquidez apresentaram melhora no exercício em exame, embora a liquidez imediata e geral ainda se revelem insatisfatórias. O quociente de endividamento manteve-se estável. Assim, as falhas anotadas podem ser alçadas ao campo das recomendações.

Em relação ao item E.1 Transparência, a Origem esclareceu que a recém-criada Gerência de Governança Corporativa e Compliance tem atribuições bem definidas em um documento aprovado pelo Conselho de Administração, e seria vinculada diretamente à Presidência, separada da área de Controle Interno, que por sua vez é vinculada diretamente ao Conselho de Administração.

Ainda que a lei não exija especificamente que as atribuições da gestão de riscos e controles internos estejam detalhadas no Estatuto Social para empresas do porte da COHAB/Campinas, as melhores práticas de governança corporativa sugerem que isso seria ideal. A transparência e a clareza no Estatuto Social sobre essas funções são importantes para a credibilidade e a confiança dos stakeholders. Nesse sentido, alço o apontamento ao campo das recomendações.

Por todo o exposto, reafirmo que as falhas trazidas pela competente instrução empreendida pela UR-07 não têm o condão de macular estas contas e podem ser levadas ao campo das ressalvas e recomendações.

Nessa conformidade, e com supedâneo na Constituição Federal, art. 73, § 4º e na Resolução TCESP 02/2021, **JULGO REGULARES COM RESSALVA** as contas anuais do exercício de 2022, da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB, conforme artigo 33, inciso II, da Lei Complementar nº 709/93. Quito os responsáveis, nos termos do artigo 35 do mesmo diploma legal.

Determino aos responsáveis que se atentem às ressalvas e recomendações exaradas no corpo deste decisório.

Excetuo os atos pendentes de julgamento por este Tribunal.

Consigno que, nos termos da Resolução nº 01/2011, a Origem e demais mencionados poderão ter acesso aos autos no Sistema de Processo Eletrônico (e-TCESP), na página www.tce.sp.gov.br/etcesp/processo-eletronico, mediante regular cadastramento.

Publique-se por extrato.

1. Ao cartório para publicar e certificar o trânsito em julgado.
2. Após, ao Arquivo.

CA, em 11 de Janeiro de 2024.

ANTONIO CARLOS DOS SANTOS

AUDITOR

www/lacs

[1] In <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=58d2d622ed4026ca>

[2] In <https://habitatbrasil.org.br/deficit-habitacional-brasil/>

PROCESSO:	TC-02224.989.22-8
ENTIDADE:	▪ COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB CAMPINAS
MUNICÍPIO-SEDE:	CAMPINAS
RESPONSÁVEIS:	▪ ARLY DE LARA ROMEO – Dirigente (Período: 01/01/2022 a 03/01/2022, 18/01/2022 a 17/07/2022 e 24/07/2022 a 31/12/2022) ▪ LUIS MOKITI YABIKU – Dirigente Substituto (Período: 04/01/2022 a 17/01/2022) ▪ PEDRO LEONE LUPORINI DOS SANTOS – Dirigente Substituto (Período: 18/07/2022 a 23/07/2022)
EM EXAME:	BALANÇO GERAL DO EXERCÍCIO
EXERCÍCIO:	2022
INSTRUÇÃO:	UNIDADE REGIONAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - UR-07 / DSF-I

EXTRATO: Pelos fundamentos expostos na sentença, e com supedâneo na Constituição Federal, art. 73, § 4º e na Resolução TCESP 02/2021, **JULGO REGULARES COM RESSALVA** as contas anuais do exercício de 2022, da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB, conforme artigo 33, inciso II, da Lei Complementar nº 709/93. Quito os responsáveis, nos termos do artigo 35 do mesmo diploma legal. Determino aos responsáveis que se atentem às ressalvas e recomendações exaradas no corpo deste decisório. Excetuo os atos pendentes de julgamento por este Tribunal. Consigno que, nos termos da Resolução nº 01/2011, a Origem e demais mencionados poderão ter acesso aos autos no Sistema de Processo Eletrônico (e-TCESP), na página www.tce.sp.gov.br/etcesp/processo-eletronico, mediante regular cadastramento. **Publique-se.**

CA, 11 de Janeiro de 2024.

**ANTONIO CARLOS DOS SANTOS
AUDITOR**

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: ANTONIO CARLOS DOS SANTOS. 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: 5-1MYK-9Q8M-5RDY-8NQ7