

Processo : TC-002437.989.23
Entidade : Companhia de Habitação Popular de Campinas
Município : Campinas
Vinculação : Prefeitura Municipal de Campinas
Matéria : Balanço Geral do Exercício – Sociedade de Economia Mista dependente
Exercício : 2023
Dirigente : Arly de Lara Rômeo
CPF nº : 143.125.818-00
Períodos : De 01/01/2023 a 05/07/2023 e de 21/07/2023 a 31/12/2023
Substituto : Pedro Leone Luporini dos Santos
CPF nº : 962.309.758-15
Período : De 06/07/2023 a 20/07/2023
Certidões : Evento 18
Relatoria : Dr. Alexandre Manir Figueiredo Sarquis
Instrução : Seção UR-7.4/ DSF-I

Senhor Chefe Técnico da Fiscalização Substituto,

Trata-se de contas anuais apresentadas em face do artigo 2º, inciso III, da Lei Complementar Estadual nº 709, de 14 de janeiro de 1993 (Lei Orgânica do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo - LOTCESP).

Em atendimento ao TC-A-30973/026/00, registramos a notificação dos Srs. Arly de Lara Rômeo e Pedro Leone Luporini dos Santos, responsáveis pelas contas em exame, conforme ofícios juntados neste evento (arquivo “Ofício Notificação”).

O órgão analisado obteve, nos três últimos exercícios apreciados, os seguintes Julgamentos de seus Balanços:

Exercícios	Processos - TC	Julgamentos
2021	002823.989.21	Regular com ressalvas
2019	002823.989.19	Regular com ressalvas
2017	001969.989.17	Irregular

A Fiscalização planejou a execução de seus trabalhos, agregando a análise das seguintes fontes documentais:

1. Prestação de contas do exercício em exame;
2. Resultado do acompanhamento simultâneo do Sistema Audesp, bem como acesso aos dados, informações e análises disponíveis no referido sistema;
3. Leitura analítica dos três últimos relatórios de fiscalização;
4. Análise das informações disponíveis nos demais sistemas deste e. Tribunal de Contas do Estado, à disposição da equipe de fiscalização;
5. Outros assuntos relevantes obtidos em pesquisa aos sítios de transparência da entidade fiscalizada ou outras fontes da rede mundial de computadores.

O resultado da fiscalização *in loco* apresenta-se em itens próprios deste relatório, consoante planejamento no qual se definiram, segundo o método da amostragem, os exames na extensão apropriada.

PERSPECTIVA A: ESTRUTURA JURÍDICA E SOCIETÁRIA

A.1. ORIGEM E CONSTITUIÇÃO

A Companhia de Habitação Popular de Campinas – Cohab/Campinas, sociedade de economia mista, pessoa jurídica de direito privado, dependente da Prefeitura Municipal de Campinas e a ela vinculada, foi instituída pela Lei Municipal nº 3.213 de 17 de fevereiro de 1965 (e atualizações), e é regida pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Lei das Sociedade Anônimas), Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 (Lei das Estatais), demais disposições legais aplicáveis, e, sobretudo, pelas normas constitucionais e leis que regem a administração pública indireta e pelo Estatuto Social, cujas alterações foram devidamente aprovadas (relação de acionistas e carteira de ações juntada no evento 18).

Observamos que foi editado o novo Estatuto Social, seguido dos demais atos normativos internos, para adequação às novas regras de governança, controle e transparência da Lei das Estatais.

Verificamos que houve a adequação do objeto social, estabelecido no Estatuto, às atividades autorizadas na lei de criação da empresa estatal (função social da empresa).

A estatal em exame auferiu, no exercício social anterior, receita operacional bruta de 9,5 milhões de reais (e prejuízo operacional de R\$ 18,5 milhões de reais), inferior a 90 milhões, e por isso, nos termos do artigo 1º, §º, da Lei das Estatais, suas normas dispostas nos artigos 9º, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 não se aplicavam à Cohab de Campinas em 2023.

PERSPECTIVA B: GOVERNANÇA CORPORATIVA

B.1. CORPO DIRETIVO

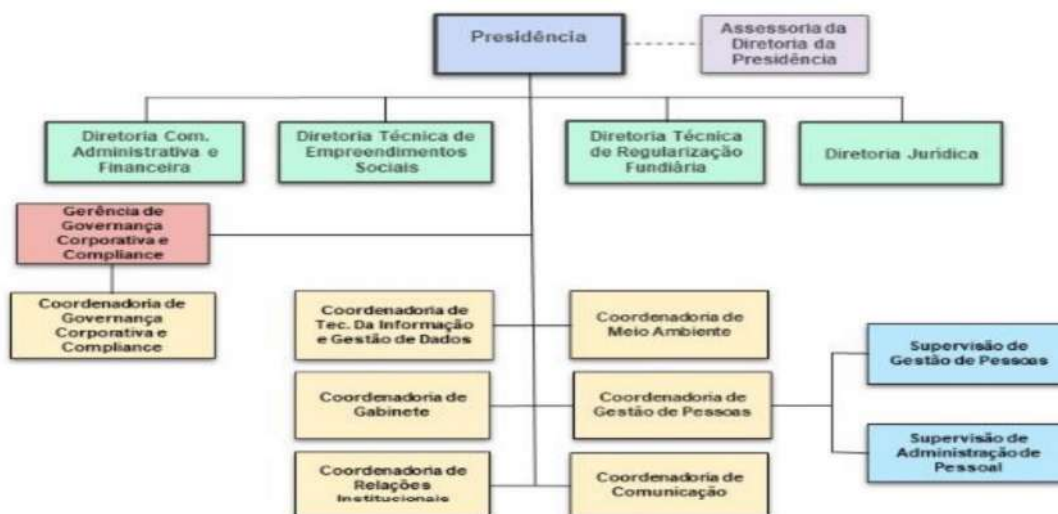
Constatamos que os mandatos instituídos, a forma de investidura e atribuições do corpo diretivo estão em conformidade com as disposições aplicáveis às empresas públicas e às sociedades de economia mista (Lei das Estatais).

De acordo com a lei instituidora e o Estatuto Social, a estatal dependente é gerida por corpo diretivo constituído por: Presidência e Diretorias, Conselho de Administração, Conselho Fiscal, em conformidade com a Lei das Estatais.

Os organogramas da cúpula diretiva e da Presidência são os seguintes, consoante dados da página eletrônica da estatal, pesquisada em 13 de novembro de 2024 - <https://www.cohabcp.com.br/organograma/>:

 Organograma da Companhia de Habitação Popular de Campinas.
GOVERNANÇA CORPORATIVA





No que se refere à declaração de bens dos dirigentes, verificamos que não houve atendimento, nos termos do artigo 13 da Lei Nacional nº 8.429, de 2 de junho de 1992 (Lei de Improbidade Administrativa), mas sim, conforme normas municipais.

A Lei nº 8.429/1992, que dispõe sobre as sanções aplicáveis em virtude da prática de atos de improbidade administrativa, regulamenta o § 4º do art. 37 da Constituição Federal¹, e é de observância obrigatória pela administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

Tal norma foi alterada no ano de 2021 pela Lei Nacional nº 14.230, de 25 de outubro de 2021, que, dentre as modificações realizadas, alterou o supracitado artigo 13² para somente aceitar a declaração de imposto de renda e proventos de qualquer natureza, que tenha sido enviada à Secretaria Especial a

¹ Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:.....§ 4º Os atos de improbidade administrativa importarão a suspensão dos direitos políticos, a perda da função pública, a indisponibilidade dos bens e o ressarcimento ao erário, na forma e gradação previstas em lei, sem prejuízo da ação penal cabível.

² Art. 13. A posse e o exercício de agente público ficam condicionados à apresentação de declaração de imposto de renda e proventos de qualquer natureza, que tenha sido apresentada à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, a fim de ser arquivada no serviço de pessoal competente. [\(Redação dada pela Lei nº 14.230, de 2021\)](#)

Receita Federal do Brasil, a ser apresentada pelos agentes públicos³ na posse e na exoneração, com atualização anual⁴.

No rigor do *caput* do artigo 13, a posse e o exercício do agente público ficam condicionados à apresentação desta declaração. Em outras palavras, a administração pública somente dará posse e o servidor entrará em exercício se apresentar a declaração de imposto de renda, nos moldes exigidos pela Receita Federal do Brasil.

No âmbito da administração pública do município de Campinas, está vigente a Lei nº 14.660, de 24 de julho de 2013, que foi regulamentada pelo Decreto nº 19.391, de 7 de fevereiro de 2017. Ambas as normas dispõem sobre a apresentação da declaração pública de bens e de renda para os servidores públicos em cargos em comissão e servidores públicos de carreira.

Ocorre que essas legislações, que são anteriores à alteração de 2021 da Lei Nacional nº 8.429/1992, não foram modificadas e ainda 'permitem' que o agente público possa apresentar declaração de bens feita por ele ou, alternativamente, a declaração de imposto de renda apresentada à Receita Federal.

No entanto, a legislação a ser obrigatoriamente atendida pela empresa estatal Cohab de Campinas, quando da posse e do exercício dos seus agentes públicos (dirigentes, servidores comissionados e empregados celetistas), é a Lei Nacional nº 8.429/1992, alterada pela Lei Nacional nº 14.230/2021 e não suas normas, hoje, inconstitucionais porque estão desatualizadas.

Em nossa fiscalização, verificamos e constatamos no departamento pessoal da estatal que nem todos os agentes públicos apresentavam as declarações, nos termos exigidos pela Lei Nacional nº 8.429/1992, incluídos os ocupantes de cargos comissionados da cúpula diretiva da entidade.

Quanto a eventuais acúmulos de empregos ou cargos remunerados, constatamos o atendimento aos incisos XVI e XVII do artigo 37 da Constituição Federal.

³ Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se agente público o agente político, o servidor público e todo aquele que exerce, ainda que transitoriamente ou sem remuneração, por eleição, nomeação, designação, contratação ou qualquer outra forma de investidura ou vínculo, mandato, cargo, emprego ou função nas entidades referidas no art. 1º desta Lei.

⁴ § 2º A declaração de bens a que se refere o **caput** deste artigo será atualizada anualmente e na data em que o agente público deixar o exercício do mandato, do cargo, do emprego ou da função. [\(Redação dada pela Lei nº 14.230, de 2021\)](#)

B.2. CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

A estatal em exame auferiu, no exercício social anterior, receita operacional bruta de 9,5 milhões de reais (e prejuízo operacional de R\$ 18,5 milhões de reais), inferior a 90 milhões, e por isso, nos termos do artigo 1º, §º, da Lei das Estatais, suas normas dispostas nos artigos 9º, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 não se aplicam à Cohab de Campinas em 2023.

B.3. DIRETORIA

Nos termos do Estatuto Social, verificamos o mandato, a forma de investidura e posse, bem assim as atribuições dos membros da diretoria, tendo constatado regularidade.

Registre-se que o Presidente da empresa estatal dependente também foi e é Secretário Municipal de Habitação, segundo consta da página oficial da Prefeitura de Campinas: <https://campinas.sp.gov.br/pagina/equipe-de-governo-da-prefeitura-de-campinas-609>, em pesquisa realizada em 21/11/2024.

Nesta mesma data, segundo dados do Portal de Transparência do órgão municipal, no *link* das remunerações dos servidores públicos da Prefeitura: <https://remuneracoes.campinas.sp.gov.br/remuneracoes/relatorio/PMCTransparenciaSalarioServidorIndividual>, verificamos que não houve pagamentos para o Secretário Municipal de Habitação.

A estatal em exame auferiu, no exercício social anterior, receita operacional bruta de 9,5 milhões de reais (e prejuízo operacional de R\$ 18,5 milhões de reais), inferior a 90 milhões, e por isso, nos termos do artigo 1º, §º, da Lei das Estatais, suas normas dispostas nos artigos 9º, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 não se aplicam à Cohab de Campinas em 2023.

B.4. COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO (CAE)

A estatal em exame auferiu, no exercício social anterior, receita operacional bruta de 9,5 milhões de reais (e prejuízo operacional de R\$ 18,5 milhões de reais), inferior a 90 milhões, e por isso, nos termos do artigo 1º, §º, da Lei das Estatais, suas normas dispostas nos artigos 9º, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 não se aplicam à Cohab de Campinas em 2023.

B.5. CONSELHO FISCAL

Nos termos do Estatuto Social, verificamos o mandato, a forma de investidura e posse, bem assim as atribuições dos membros da diretoria, tendo constatado regularidade.

A estatal em exame auferiu, no exercício social anterior, receita operacional bruta de 9,5 milhões de reais (e prejuízo operacional de R\$ 18,5 milhões de reais), inferior a 90 milhões, e por isso, nos termos do artigo 1º, §º, da Lei das Estatais, suas normas dispostas nos artigos 9º, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 não se aplicam à Cohab de Campinas em 2023.

O Conselho Fiscal, composto por no mínimo três e no máximo cinco membros, titulares e suplentes em igual número, acionistas ou não (§ 1º do artigo 161 da Lei nº 6.404/1976, alterada), eleitos pela Assembleia Geral, é regido pelas disposições da Lei nº 6.404/1976, alterada, e pelo Estatuto Social que dispõe sobre o funcionamento e define a sua composição, atribuições e remuneração de seus membros.

A fiscalização não constatou irregularidades na sua composição.

O parecer do Conselho Fiscal foi pela aprovação das Demonstrações Contábeis, **nada mais consignando em ata respectiva** (arquivo "Ata Conselho Fiscal"), **a despeito dos prejuízos acumulados e da correspondente obrigação legal de examinar as Demonstrações Financeiras e sobre elas opinar, conforme artigo 163 da Lei nº 6.404/76.**

B.6. FUNÇÃO SOCIAL

A empresa estatal dependente tem a função social de realização do interesse coletivo expressa no instrumento de autorização legal para a sua criação – promoção de habitações de interesse social.

Adota práticas de sustentabilidade ambiental e de responsabilidade social corporativa compatíveis com o mercado em que atua.

B.7. ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL FISCAL – ECF

Verificamos que a entidade entregou sua escrituração fiscal digital ao Serviço Público de Escrituração Digital – SPED da Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda em 19 de julho de 2024, consoante protocolo de entrega fornecida pelo órgão federal, que anexamos no evento 18 deste processo eletrônico de contas.

B.8. PARTES RELACIONADAS

A Cohab de Campinas não possui participação em outras empresas. Em outubro de 2024, encontrava-se em elaboração e desde 2023, conforme anotado pela fiscalização no relatório das contas anteriores (TC-002224.989.22), a respectiva política de transações.

PERSPECTIVA C: GESTÃO

C.1. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

A estatal em exame auferiu, no exercício social anterior, receita operacional bruta de 9,5 milhões de reais (e prejuízo operacional de R\$ 18,5 milhões de reais), inferior a 90 milhões, e por isso, nos termos do artigo 1º, §º, da Lei das Estatais, suas normas dispostas nos artigos 9º, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 não se aplicam à Cohab de Campinas em 2023.

C.2. RESULTADOS QUANTITATIVOS E QUALITATIVOS DA GESTÃO

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

No exercício em exame, a entidade realizou, de mais destacável o que segue (evento 18):

Atividades
1 – Gerência de Governança Corporativa e Compliance: Atualização e/ou elaboração dos documentos de transparência e controle previstos na Legislação.
2 – Reforma Administrativa da Cohab: Aumento do quadro de pessoal dos cargos comissionados e de empregos de carreira em face da expectativa de aumento dos trabalhos por conta dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS.
3 – Serviços da Central de Atendimento – Serviço de Informação ao Cidadão - SIC: Mais de 29 mil atendimentos ao público
4 – Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Gestão de Dados: Foram realizadas manutenções adaptativas nos programas desenvolvidos pela entidade.
5 – Coordenadoria de Licitações e Suprimentos: Instauração de quatro procedimentos licitatórios, na modalidade pregão presencial; registro de 107 contratos e aditamentos; e atendimento a 208 processos de compras.
6 – Cadastro de Interessados em Moradia no município de Campinas - CIM: Implantado em 2001, atende à legislação nacional, quanto a parâmetros e seleção dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida; em 2023, houve atendimento e orientação a 10 mil interessados e efetivamente cadastrados e atualizados os dados de quase 10 mil munícipes.
7 – Contrato de Permissão de Uso do Cadastro de Interessados em Moradia e outras avenças: Foram firmados cinco contratos referentes a cinco novos empreendimentos e prorrogados sete termos, com fixação de remuneração para a Cohab de 1,5% incidente sobre o valor total das vendas das unidades habitacionais concretizadas; e foram comercializadas 12 unidades residências recebidas a título de

contrapartida, por meio do Chamamento Público nº 01/2023, nos termos da Lei Complementar nº 184/2017 – EHIS; e Lei Complementar nº 312/2021 – EHIS e Empreendimento Habitacional de Mercado Popular – EHMP.
8 – Formalização em 14 de agosto de 2023 do Termo de Convênio nº 14/2023 com o município de Campinas, por meio da Secretaria Municipal de Habitação, no valor de R\$ 65.393.127,11 por um período de 24 meses (correspondente a um repasse mensal de R\$ 2.724.713,63; e anual, R\$ 32.696.563,55), cujo Plano de Trabalho previu a prestação de serviços em cinco áreas: (1) regularização fundiária de interesse social; (2) projetos de engenharia para a implantação de infraestrutura essencial em núcleos urbanos; (3) suporte técnico e operacional para gerenciamento e manutenção do fundo de apoio à população de sub habitação urbana; (4) suporte técnico e operacional para gerenciamento e manutenção do cadastro municipal de interessados em moradia; e (5) gerenciamento e manutenção do Programa de Auxílio Moradia Emergencial.
9 – Coordenadoria Social de Regularização Fundiária: Realização de diversos eventos com os moradores, orientação, elaboração de relatórios técnicos e com suporte, em média, de 100 atendimentos por mês.
10 – Processos de Regularização Fundiária: Mais de 1,3 mil processos aprovados em diversas áreas do município de Campinas; elaboração de orçamentos para atendimento das solicitações das associações dos moradores; e celebração de contratos como objetivo de regularização fundiária.
11 – Coordenadoria de Obras e Avaliações: Elaboração de 70 laudos de avaliações e vistorias de imóveis; 17 apartamentos e 2 lotes urbanizados de unidades doadas a título de contrapartida social; vistoria e elaboração de relatório fotográfico para fins de regularização de imóvel; vistorias e elaboração de correções em unidades doadas para a Cohab; vistorias de verificação de lotes do patrimônio da entidade; elaboração de estudos, projetos e relatórios fotográficos referentes a obras de infraestrutura em lotes e condomínios.
12 – Coordenadoria de Projetos: Suporte técnico e operacional para projetos diversos, estudos e vistorias em imóveis, no âmbito do Convênio nº 14/2023.
13 – Gerência de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social: Foram celebrados 18 contratos de parcerias referentes a empreendimentos habitacionais de interesse social; elaboração de 121 certidões informativas; aprovação de condomínios habitacionais multifamiliares verticais; diversos processos referentes a pré-cadastramento, cadastramento de glebas e parcelamento de solo; análise e estudos de impacto de vizinha em 10 áreas de estudo, elaboração de parecer de viabilidade técnica e socioeconômica sobre nove unidades habitacionais; e subsídio a cinco Termos de Acordo e Compromisso do Município de Campinas com empreendedores parceiros: EHIS-Cohab.
14 – A Cohab Campinas e a atuação no Sistema Financeiro da Habitação – SFH: Esclarecimentos detalhados, inclusive financeiros, e da diferença existente até 31/12/2023 entre o saldo dos empréstimos obtidos pela entidade, como agente promotor e financeiro, de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS e os saldos dos Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de unidades habitacionais edificadas, firmados entre a empresa estatal e os beneficiários adquirentes; diferença esta que deveria ser absorvida e paga pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, mas que não foi e esta recusa é objeto de processos judiciais.
15 – Diretoria Jurídica: Em face da reforma administrativa, foram criadas duas gerências, totalizando três, e duas coordenadorias, totalizando quatro. Gerência Jurídica Consultiva e Contratações: acompanhamento de procedimentos instaurados pelo Ministério Público do Estado de São Paulo; pareceres jurídicos em processos do Programa Auxílio Moradia; Coordenadoria Jurídica de Contratações: Pareceres jurídico no âmbito do Convênio nº 14/2023 e elaboração de minutas-padrão. Coordenadoria Jurídica Consultiva: Impugnação de crédito tributário de IPTU, lançado pelo município de Santa Bárbara D'Oeste. Gerência Jurídica de Regularização Fundiária e Empreendimentos Sociais: Participação na elaboração de Projeto de Lei a respeito de "Comercialização de Áreas Públicas", que culminou com a edição da Lei Complementar nº 382, de 14 de dezembro de 2022; e elaboração de minuta de contrato de compra e venda de lotes. Coordenadoria Jurídica de Regularização Fundiária a Empreendimentos Sociais: Aprimoramento da minuta do contrato de adesão EHIS e EHMP, com fixação de multa rescisória. Gerência Jurídica do Contencioso: Implantação do Sistema E-Lógica. Coordenadoria do Contencioso Judicial: Acompanhamento e peticionamento em diversos processos judiciais de interesse da Cohab, a exemplo, das Ações Cíveis Públicas, nº 0038761-40.2009.8.26.0114, que se referia à doação feita pela Prefeitura de Campinas à Cohab de gleba no Jardim Miriam (valor contabilizado de R\$ 6.183.332,60) e nº 1041263-22.2015.8.26.0114, que tratou do quadro de cargos comissionados da empresa estatal; Ação Popular, nº 1020953-82.2021.8.26.0114, que cuidou de pedido de anulação dos atos que nomearam o Diretor-Presidente da empresa estatal Cohab de Campinas e o Secretário Municipal de Habitação (a mesma pessoa) porque corria contra ele ação de improbidade administrativa nos autos do processo judicial nº 1037952-23.2015.8.26.0114. Acompanhamento de diversos processos judiciais, com peticionamentos, referentes: (1) ao Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, vinculados aos Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de unidades habitacionais firmados entre a Cohab e os adquirentes, inclusive a Ação Consignatória de Dívida do

FGTS, nº 0006887-08.2014.4.03.6105; (2) Ação de Cobrança de Aluguel do Hotel Vila Rica, nº 0017809-25.2018.8.26.0114; e diversas ações individuais, em torno de 1.089 processos judiciais referentes, sobretudo, a execuções fiscais, adjudicação compulsória, obrigação de fazer, usucapião, interpelação judicial e rescisão contratual c/c reintegração de posse; e a 16 reclamações trabalhistas, em sua maioria ajuizada por funcionários de empresa terceirizada contratada pela estatal.

Tais ações se coadunam com os objetivos para os quais a Sociedade de Economia Mista foi legalmente criada na Administração indireta do ente federativo, com as seguintes ressalvas:

- ✓ **Item 1** do quadro retro. No que se refere à **Gerência de Governança Corporativa e Compliance**: Atualização e/ou elaboração dos documentos de transparência e controle previstos na Legislação, constatamos que a empresa estatal dependente não cumpre integralmente as normas nacionais sobre acesso à informação, transparência e divulgação dos atos e procedimentos, conforme anotamos no Item E.1 deste relatório.
- ✓ **Item 2.** Quanto à **Reforma Administrativa da Cohab**: Houve aumento do quadro de pessoal dos cargos comissionados e de empregos de carreira em face da expectativa de aumento dos trabalhos por conta dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, mas por meio de ato infra legal (Portaria do Diretor-Presidente) e sem definição de suas atribuições por meio de lei.
- ✓ **Item 3.** Serviços da Central de Atendimento – Serviço de Informação ao Cidadão – SIC. Quando de nossa fiscalização na empresa estatal, acessamos, no dia 1º de outubro de 2024, na página eletrônica: <https://www.cohabcp.com.br/>, os links referentes à 'repositório de informações SIC' e 'repositório de informações – Ouvidoria' e eles estavam desatualizados – havia informações em ambos de períodos anteriores até o ano de 2022. Após nosso questionamento, foram inseridos os dados referentes a 2023 e retirados todos os outros dos anos anteriores.

Em relação a 2023, agora os dados estão disponíveis nos links que seguem:

1. https://www.cohabcp.com.br/wp-content/uploads/2024/10/repositorio_sic_2023.pdf;
2. <https://www.cohabcp.com.br/wp-content/uploads/2024/10/ouvidoria-repositorio-de-informacoes.pdf>

Em relação às informações do SIC, elas se referem a solicitações de informações de interessados em moradia. E, quanto às da ouvidoria, a

maioria delas são de reclamações, denúncias e algumas de elogios.

Ambos os arquivos em *pdf* foram copiados dos *links* retro e anexados neste processo de prestação de contas da empresa estatal. Esses indicam que foram salvos de arquivos planilhados, tendo havido 'cortes' e 'repetições' no caso dos referentes à ouvidoria, a exemplo, da página que copiamos a seguir:

boa tarde,gostaria de saber desde ano passado fo Reclamação	31199644,	30/03/2023
Esclarecemos que seu saldo devedor e as prestações estão em conformidade com a Promessa de Compra e Venda e o Termo Rerratificação firmados. O saldo devedor e as prestações são corrigidas anualmente pela variação do INPC, o financiamento possui taxa de juros de 2% ao ano. Sendo assim não há divergência entre a Promessa de Compra e Venda firmada e a evolução de seu contrato. Atenciosamente		

No exemplo retro, excluímos (não copiamos) o nome da pessoa que fez a reclamação; esta não está completa, houve um corte; sequer há como confirmar que a resposta fornecida pela Cohab, ao lado, refere-se exatamente àquele assunto incompleto.

No exemplo seguinte, mantivemos todas as 'colunas' porque a pessoa que fez a denúncia, várias vezes repetidas, não se identificou:

DATA	NOME	SOLICITAÇÃO	TIPO DE SOLICITAÇÃO	RESPOSTA	DATA RESPOSTA
28/05/2023	Anônimo	A denúncia é sobre a Ocupação Nelson Mandela, Denúncia		Informamos que os beneficiários que serão atendidos com os lotes em questão são apenas aqueles que constam no processo judicial que trata da reintegração de posse. Sendo assim, o Município só atendeu os familiares que foram validados pelo juiz da causa e, portanto, qualquer questionamento deve ser feito nos Autos do Processo Judicial Informamos que os beneficiários que serão atendidos com os lotes em questão são apenas aqueles que constam no processo judicial que trata da reintegração de posse. Sendo assim, o Município só atendeu os familiares que foram validados pelo juiz da causa e, portanto, qualquer questionamento deve ser feito nos Autos do Processo Judicial	13/06/2023
28/05/2023	Anônimo	A denúncia é sobre a Ocupação Nelson Mandela, Denúncia		Informamos que os beneficiários que serão atendidos com os lotes em questão são apenas aqueles que constam no processo judicial que trata da reintegração de posse. Sendo assim, o Município só atendeu os familiares que foram validados pelo juiz da causa e, portanto, qualquer questionamento deve ser feito nos Autos do Processo Judicial	13/06/2023
28/05/2023	Anônimo	Denúncia sobre a Ocupação Nelson Mandela que	Denúncia	Informamos que os beneficiários que serão atendidos com os lotes em questão são apenas aqueles que constam no processo judicial que trata da reintegração de posse. Sendo assim, o Município só atendeu os familiares que foram validados pelo juiz da causa e, portanto, qualquer questionamento deve ser feito nos Autos do Processo Judicial	13/06/2023

No nosso último exemplo, que segue, a reclamação refere-se à exposição de dados pessoais em pesquisa no *google*, o que estaria infringindo a Lei Nacional de Proteção de Dados (Lei Nacional nº 13.709, de 14 de agosto de 2018). Neste caso, a empresa estatal dependente respondeu que as providências para a retirada do *site* estavam sendo tomadas.

SOLICITAÇÃO	TIPO DE SOLICITAÇÃO	RESPOSTA	DATA RESPOSTA
Solicito desindexar do Google a página do link https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rc t=j&url=https://www.cohabcp.com.br/wp-content/uploads/2020/03/cpublico201601-08-ResultadosPreliminares.pdf&ved=2ahUKEwj3qLWSkrL9AhW2r5UCHcFjCo4QFn0ECBgQAQ&usg=AOvVaw2mVpPISOTVoqy6LaPeTrJO Pois meus dados como nome e data de nascimento estão sendo expostos na pesquisa do Google, infringindo a Lei de proteção de dados.	Reclamação	Bom dia, Ja entramos em contato com o departamento responsável e providencias para a retirada do site estão sendo tomadas, Atenciosamente Informamos que a regularização fundiária do Id	27/02/2023

Portanto, há muito o que se melhorar e corrigir quanto à divulgação, publicidade e transparência de informações legalmente exigíveis da entidade, que compõe a administração indireta do Poder Executivo do município de Campinas.

- ✓ **Item 5.** Coordenadoria de Licitações e Suprimentos. No caso das divulgações de processos licitatórios, verificamos que os quatro editais dos certames instaurados em 2023 (pregões presenciais) e demais informações referentes aos procedimentos seguintes (atas das sessões de julgamento das propostas e de análise dos documentos, decisões, homologações etc.) não estavam disponíveis, de livre acesso para os munícipes, no *link* a seguir, do sítio eletrônico da empresa estatal:

<https://cohabcp.com.br/sphp/licitacao/verificacad.php?pratom=UHVjY2Vzc28gTGJjaXRhdMOzcmlv&proquin=MDA0&rainstoa=MjAyMw==>

Isso porque, para qualquer interessado, que quisesse apenas visualizar esses dados na página eletrônica da Companhia, era necessário efetuar o cadastramento e fornecer diversas informações pessoais, indo de encontro às normas de acesso à informação, publicidade e transparência, dispostas, sobretudo, na Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 – LRF, à qual a empresa estatal dependente (artigos 1º e 2º, da LRF) deve dar atendimento porque é obrigada; e na Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2018 (LAI – Lei de Acesso à Informação).

- ✓ **Item 6.** Cadastro de Interessados em Moradia no município de Campinas - CIM: Em relação a este cadastro, importante meio de registro de dados pessoais de interessados em adquirir imóvel para sua moradia e de controle do déficit habitacional no município de Campinas, e, também,

utilizado pela estatal para angariar recursos (financeiros ou imóveis) junto a empreendedores de loteamentos e de edificações, como contrapartida social pelos serviços prestados quanto à permissão ao acesso das construtoras aos dados cadastrais dos interessados em moradia, e de assessoria, inclusive quanto à intermediação na Prefeitura para agilização dos documentos exigidos pelas normas municipais, estaduais e nacionais, à taxa de 1,5% a 2,5% (Lei Complementar nº 312 de 15 de outubro de 2021) e de 3,5% (Lei Complementar nº 208 de 20 de dezembro de 2018) dos imóveis negociados com esses cadastrados, verificamos que em 31/12/2023 havia 30 mil inscritos, consoante dados dos relatórios elaborados pelos dirigentes da Cohab (relatório de atividades e relatório endereçado aos acionistas e administradores).

Ocorre que, conforme informações prestadas pela entidade, no período de 2015 a junho de 2024, houve uma redução considerável da quantidade de cadastrados, em torno de 25 mil inscritos, uma vez que no ano de 2015 havia 40 mil e em 30/06/2024, somente 15 mil inscritos permaneciam cadastrados; o que significa dizer que, a princípio, 25 mil adquiriram imóveis, o que foi confirmado pela estatal, quando informou que o interessado somente deixa o CIM quando adquire um imóvel.

Assim, considerando que em 31/12/2023 havia 30 mil inscritos e em 30/06/2024, 15 mil, metade daquele total teriam adquiridos imóveis nos primeiros seis meses do ano de 2024.

Conjugados a essas informações, há os seguintes dados, também fornecidos pela empresa estatal:

Em 2023, como contrapartida social, a empresa estatal recebeu em doação 11 imóveis no valor total de R\$ 1.437.404,76 (1), segundo resposta à alínea 'g' do último parágrafo da nossa requisição de 11 de outubro de 2024 (requisição e informações prestadas, anexamos no evento 18 deste processo de contas); e R\$ 3.272.481,39, a título de alíquota de 1,5% sobre o total de imóveis negociados com os inscritos no CIM, segundo resposta fornecida pela entidade em atendimento à alínea 'f', dos referidos parágrafo e requisição.

A fiscalização verificou, ainda, que, no período de janeiro a junho de 2024, a empresa estatal dependente auferiu a receita de R\$ 2.962.081,00 vinculada ao Cadastro de Interesse de Moradia (total da receita no período de janeiro a outubro de R\$ 5.478.487,00, deduzida da importância de R\$ 2.516.406,00 do período de julho a outubro de 2024), consoante demonstrativo acumulado da receitas de 2024, publicado no sítio eletrônico da entidade: *chrome-*

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclclefindmkaj/https://www.cohabcp.com.br/wp-content/uploads/2024/11/receita2024.pdf, acessado em 22/11/2024.



Companhia de Habitação Popular de Campinas
DEMONSTRATIVO MENSAL DAS RECEITAS - ANO 2024

RECEITAS	01/24	02/24	03/24	04/24	05/24	06/24	07/24	08/24	09/24	10/24	11/24	12/24	TOTAL
Prestação de adiantamentos	300.883	267.302	267.653	272.288	276.111	296.827	263.085	274.993	279.871	266.991			2.756.964
Receitas Financeiras	26.291	48.621	114.558	105.921	19.774	87.297	130.819	102.740	83.602	142.709			924.332
Liquidações, Taxas e Serviços	100.790	284.053	137.031	142.268	132.738	121.094	148.511	109.620	153.343	165.493			1.494.872
Termo de Convênio - Outros - Avaliações	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0
Cadastro de Interesse em Moradia - CIM	369.134	919.153	333.647	406.872	444.712	488.564	961.241	238.191	298.491	1.018.483			5.478.487
PMU - Taxa de Projeto - Poder de Polícia	0	0	182.321	0	0	0	0	53.108	0	0			235.429
Termo de Convênio - 14/2023	0	5.885.381	8.501.107	0	0	7.847.175	0	7.847.175	0	0			30.080.839
Credito Imobiliário - EHS	133.206	745.409	3.830	268.570	447.803	0	355.403	0	0	0			1.954.021
TOTAL	799.058	7.537.717	10.281.726	931.178	1.201.875	9.288.560	1.503.658	1.134.015	8.653.482	1.593.476	0	0	42.924.944

Com estes dados e informações, a princípio, a Cohab Campinas teria recebido um montante de R\$ 2.962.081,00 por 15 mil imóveis negociados, no ano de 2024, total este inferior ao arrecadado em todo o ano de 2023, R\$ 3.272.481,39, a título da contrapartida social (1,5% dos imóveis adquiridos pelos cadastrados no CIM).

Por todo o exposto, propomos que os dados referentes aos imóveis negociados com os municípios cadastrados no CIM em 2024, em valores e em quantitativos, sejam verificados pela fiscalização das contas do exercício de 2024 porque aparentemente as informações prestadas pela empresa estatal não são coerentes.

Em relação a 2023, o valor informado pela entidade R\$ 3.272.481,39 também não confere com o publicado, R\$ 2.821.801,00, referente à receita auferida, vinculada ao CIM, conforme quadro copiado de sua página eletrônica:



Companhia de Habitação Popular de Campinas
DEMONSTRATIVO MENSAL DAS RECEITAS - ANO 2023

RECEITAS	01/23	02/23	03/23	04/23	05/23	06/23	07/23	08/23	09/23	10/23	11/23	12/23	TOTAL
Prestação de adiantamentos	295.011	250.554	317.125	254.447	283.042	270.381	297.884	341.825	323.946	293.492	255.836	285.829	3.469.371
Receitas Financeiras	10.991	19.995	39.306	34.722	51.799	59.552	53.342	36.798	44.966	68.419	49.547	54.446	523.884
Liquidações, Taxas e Serviços	31.830	353.580	356.951	177.700	262.743	167.178	227.345	152.352	259.626	117.309	627.320	162.625	2.896.560
Termo de Convênio - Outros - Avaliações	127.251	8.921	0	0	0	0	0	0	0	0	147.879	0	284.051
Cadastro de Interesse em Moradia - CIM	63.142	174.251	296.023	254.572	142.564	247.673	267.043	172.616	142.503	201.174	176.824	683.416	2.821.801
Contrato Trabalho Técnico Social	0	16.667	0	0	0	0	0	5.556	0	0	0	0	22.223
Termo de Convênio - 14/2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.269.656	0	3.269.656
TOTAL	528.225	823.967	1.009.405	721.440	740.148	744.785	845.815	709.148	771.042	680.393	4.527.062	1.186.317	13.287.546

- ✓ **Item 15** – Diretoria Jurídica: Em relação à participação da gerência jurídica de regularização fundiária e de empreendimentos sociais na elaboração de Projeto de Lei referente à comercialização de áreas públicas, que culminou na edição da Lei Complementar nº 382, de 14 de dezembro de 2022, como o relatório apresentado e publicado e as contas, aqui tratadas, são do ano de 2023, cronologicamente, a inserção dessa participação no

documento que relata as atividades realizadas não é possível, a menos que o projeto vez parte desse documento apenas para contextualizar o trabalho realizado em 2022, em nível 'legislativo', com o executado em 2023.

Sobre outro enfoque, analisando, por amostragem, alguns empreendimentos imobiliários, bem como procedimentos de regularização fundiária adotados pela Cohab Campinas, observamos inadequação em relação às normas de regência aplicáveis aos casos, conforme relatos que se seguem:

Loteamento Jardim Terrazul CG

Através de um contrato particular de parceria, a COHAB Campinas firmou ajuste com o Consórcio denominado Loteamento Jardim Terrazul CG, tendo como empresa líder a Terrazul CG Ltda.

A COHAB apresentou os projetos executivos de melhoramentos públicos alusivos ao loteamento, bem como o cronograma físico de execução das obras necessárias à infraestrutura que faziam parte da documentação requisitada pela fiscalização.

O loteamento foi aprovado conforme Decreto nº 21.164, de 18 de novembro de 2020.

A seguir, os apontamentos dignos de notas:

1 - ► O diagnóstico prévio que embasou o contrato de parceria estipulou 804 lotes, sendo 16 destinados à Cohab, por doação, a título de contrapartida física, correspondendo a 2%, conforme cláusula quarta, entretanto não correspondeu à realidade, eis que o total de imóveis doados e devidamente registrados no Cartório de Imóveis foi de 18, tendo por base de cálculo 882 lotes (total de unidades do loteamento) – vide arquivo “Loteamento Jardim Terrazul CG”, fls. 04 e 26, conforme *print* a seguir:



Diagnóstico Prévio da Intenção

- 1) Área total do lote ou gleba:
- 2) **Unidades: 804 unidades**
- 3) Área construída unidade: não incide é loteamento
- 4) Área total construída: não incide
- 5) Gabarito: não incide
- 6) Contrapartida de mitigação de impacto: Até 5% do Valor
- 7) Coeficiente de aproveitamento utilizado: Não incide
- 8) Contrapartida física COHAB: 2% dos lotes: total de 16 lotes

Demanda do CIM para a região: 6.539

Técnico que fez a análise: Arqta. Alessandra Garcia

Validado por: Jonathan

Área com viabilidade: SIM

ALESSANDRA GARCIA
Coordenadora de Projetos
COHAB CAMPINAS

Painéis do Morumbi, Decreto Municipal nº 21.164 de 18/11/2020 publicado no DCM nº 12.464 de 19/11/2020, Certificado GRAPROHAB nº 090/2020, emitido em 10/03/2020, pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB; Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA nº 000024506/2020 e C000024507/2020, ambos datados de 24/04/2020 e Autorização nº 000024509/2020 datada de 24/04/2020, expedidos pela CETESB- Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, responsável técnico Eng. João Alexandre dos Santos - CREA: 506.105.932-5, ART nº 28027230181467075, protocolada sob nº 18119/50 e aprovada pela Prefeitura Municipal local em 18/11/2020, Cronograma de Obras com prazo de 48 meses, e demais documentos exigidos pela Lei vigente, o imóvel objeto desta matrícula de propriedade da requerente, FOI LOTEADO nos termos da Lei 6.766 de 19/12/1979, sob a denominação de "RESIDENCIAL JARDIM TERRAZUL CG", de caráter residencial/comercial - EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL - EHS ÁREAS E PERCENTUAIS: O Plano do loteamento encerra a área de 394.561,19m² ou seja 100%, que está assim distribuído: Lotes - 134.720,00m² ou seja 34,14% - 882 lotes (sendo 863 lotes residenciais com 128.976,11m² ou 95,74% e 19 lotes comerciais com 5.743,89m² ou 4,26%), integrantes da Zona Mista 1 - ZM1; Sistema Viário - 119.422,36m² ou 30,27%; Áreas Institucionais - 13.716,98m² ou 3,48% (sendo Equipamento Público Comunitário - 11.876,27m² ou 3,01% e Equipamento Público Urbano - 1.840,71m² ou 0,47%); Espaços Livres de Uso Público - 126.701,85m² ou 32,11% (sendo Áreas Verdes - 94.829,45m² ou 24,03% e Sistemas de Lazer - 31.872,40m² ou 8,08%) e ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - 94.829,45m². **LOTES E QUADRAS:** o loteamento é constituído de 882 lotes (sendo 863 Lotes Residenciais e 19 Lotes Comerciais), distribuídos em 21 (vinte e uma) quadras a saber: **QUADRA "A"** - Residencial/Comercial, com área de 7.139,25m² constituída por 31 lotes numerados de 01 a 31 - sendo os lotes de 01 a 12 com destinação comercial; **QUADRA "B"** - Residencial, com área de 5.571,56m², constituída por 38 lotes numerados de 01 a 38; **QUADRA "C"** - Residencial, com área de 5.571,56m², constituída por 38 lotes numerados de 01 a 38; **QUADRA "D"** - Residencial, com área de 5.571,56m², constituída por 38 lotes numerados de 01 a 38; **QUADRA "E"** - Residencial, com área de 4.516,49m², constituída por 30 lotes sob os números 01 a 30; **QUADRA "F"** - Residencial, com área de 3.662,08m², constituída por 24 lotes numerados de 01 a 24; **QUADRA "G"** - Residencial, com área de 4.532,84m², constituída por 32 lotes numerados de 01 a 32; **QUADRA "H"** - Residencial, com área de 7.083,09m², constituída por 49 lotes numerados de 01 a 49; **QUADRA "I"** - Residencial, com área de 3.897,70m², constituída por 26 lotes numerados de 01 a 26; **QUADRA "J"** - Residencial,

2 - ► O Termo de Verificação e Recebimento de Obras (vide arquivo respectivo), que atesta a execução dos melhoramentos públicos, **não se mostra fidedigno, ao menos em relação às seguintes diretrizes, constantes do artigo 5º, do Decreto nº 21.164 de 18 de novembro de 2020** (fls. 15/18 do arquivo "Loteamento Jardim Terrazul CG");

2.1-►Inciso V: Pavimentação das Vias: Identificamos em inspeção local, ruas ainda não pavimentadas;

2.2-►Inciso VIII: Sinalização viária horizontal e vertical: Não identificamos quaisquer sinalizações verticais na localidade;

2.3- ►Inciso IX: 3 (três) módulos de abrigo para pontos de parada de ônibus com respectiva sinalização, no padrão 'Emdec': Ainda não foram implementados tais mecanismos;

2.4-►Inciso X: 4 (quatro) placas sinalizadoras de ponto de parada com as respectivas sinalizações de solo, no padrão 'Emdec': Ainda não foram implementados tais mecanismos.

Desse modo, ainda há serviços a serem implementados constantes do Cronograma de Execução de Obras, a despeito da expedição do Termo de Verificação e Recebimento de Obras.

Inclusive, o prazo previsto para a execução das obras é de 48 meses após o registro do loteamento, o qual ocorreu no dia 11 de março de 2021.

Assim, a data para finalização seria 11 de março de 2025, de forma que a expedição do mencionado Termo de Verificação e Recebimento de Obras não é um instrumento hábil a contemplar os serviços na sua integralidade.

Ocorre que, mesmo considerando que o prazo de execução ainda esteja vigorando, os itens 5 e 6 do Cronograma de Execução de Obras, que fazem alusão, respectivamente, à pavimentação de ruas e avenidas, bem como à sinalização viária horizontal e vertical, deveriam estar totalmente executadas.

O prazo previsto no cronograma para ambos os serviços foram, respectivamente, de 38 e 43 meses, e tomando por base o prazo inicial de 11 de março de 2021, a pavimentação deveria estar finalizada em 11 de maio de 2024, e a sinalização viária horizontal e vertical, em 11 de outubro de 2024, praticamente a data da visita “in loco”, realizada em 30 de setembro de 2024 (arquivo “Cronograma de Execução de Obras”, também retratado abaixo):

LOTEAMENTO: TERRAZUL CG.

PROPRIETÁRIO: TONINPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DE OBRAS

[illegible]

Caracas, 03 de abril de 2020

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
SEMURB - DECON
COORD. DE PARCELAMENTO DO SOLO

APROVADO

PELO DECRETO N.º 2116-

PROT. 18/19/50 / Em 18/11/2020

REQTE.: Toninger Emp. Imob. GldA

TOMPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ nº: 05.888.545/0001-08

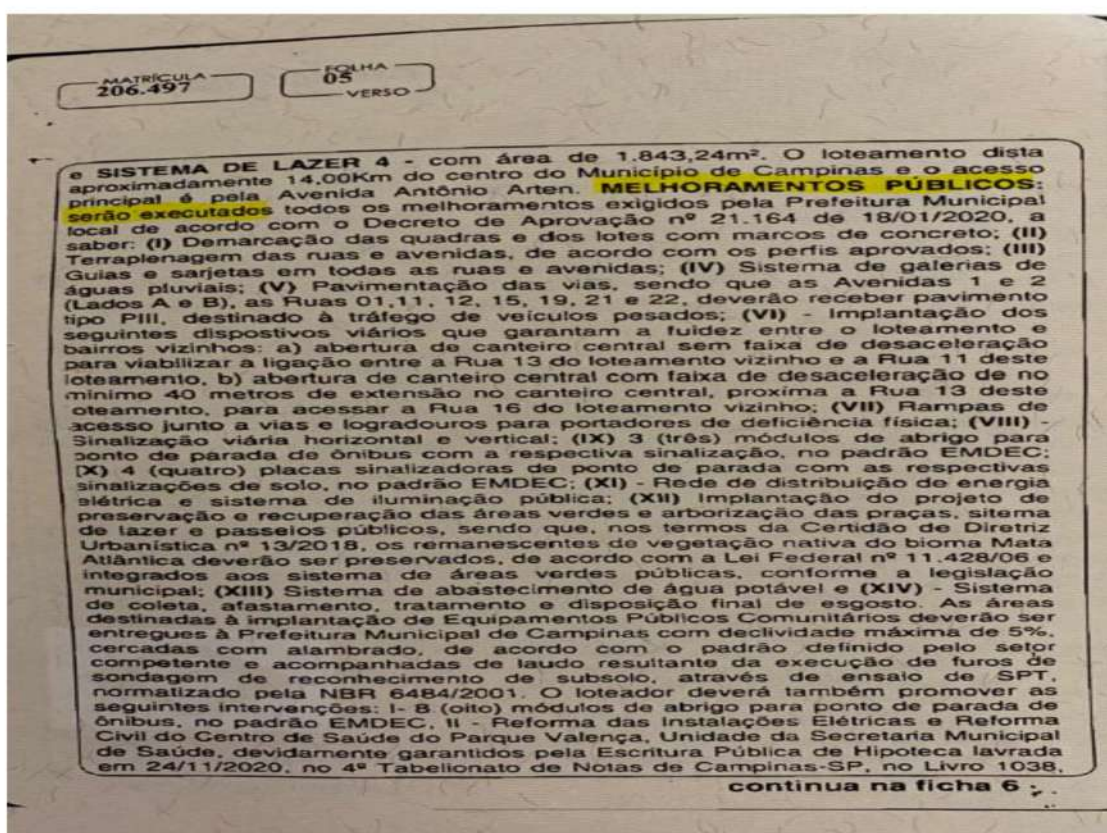
CNPJ n.º: 05.888.545/0001-08

João Alexandre dos Santos

CPG: 139.378 418.65 CREA: 506.105 932.5

ART n.º: 2802773019-A67079

A seguir, algumas fotos extraídas da localidade, evidenciando, conforme já salientado, as pendências em relação a alguns itens alusivos ao Projeto Executivo de Melhoramentos Públicos determinado pelo Decreto nº 21.164/2020 (ausência de pavimentação em sua integralidade, bem como de sinalização horizontal/vertical, de pontos de paradas de ônibus e de placas sinalizadoras dos pontos de paradas de ônibus. Antes, porém, convém salientar que o compromisso da execução dos melhoramentos públicos havia sido objeto de registro, conforme fls. 28 do arquivo “Loteamento Jardim Terrazul CG”, a seguir reproduzido:





A publicidade da primeira foto denota o lançamento da 2ª fase do empreendimento, e na parte inferior é possível observar que todo o trecho de ruas está pavimentado, justamente em consonância com o previsto no cronograma, o que demonstra que a pavimentação deveria estar implementada também em conformidade com a própria publicidade e cronograma.

Tal obrigatoriedade não ocorreu, conforme se verifica pela última foto, onde aparecem as duas placas de identificação do empreendimento em área ainda não pavimentada, aliás, sequer delimitadas as ruas naquele trecho.

Em relação ao projeto de sinalização viária que não foi executado dentro do prazo extraímos um *print* de duas das folhas do projeto, denotando alguns pontos onde a sinalização deveria ter sido implementada, divergente das fotos acima onde claramente não se verifica qualquer sinalização:



Empreendimento Habitacional na forma de Condomínio Vertical
(Residencial Alto do Taquaral)

Dos quatro imóveis doados à Cohab Campinas pela Incorporadora RMZUMA Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, constatamos a venda de dois imóveis, a saber, os referentes às matrículas 157.961 (venda em junho de 2024) e 158.023 (venda em janeiro de 2024).

Cumprir informar que em ambos os casos, o registro de atribuição de unidade autônoma à Cohab ocorreu em dezembro de 2021, e como visto, somente em 2024 a venda foi realizada aos cadastrados.

Em razão de existir um banco de dados de interessados na aquisição dos imóveis pertencentes à Cohab, através do CIM (Cadastro de Interessados de Moradia), há indícios de que a finalidade estatutária não está sendo cumprida, de buscar políticas públicas que visem à redução do déficit habitacional.

Não deve ser olvidado que o objetivo trazido pela legislação de regência, acerca da EHIS-COHAB, de impulsionar a parceria entre empresas privadas de empreendedorismo imobiliário, trata justamente de se buscar a redução do déficit habitacional sabidamente existente em todo o Brasil.

Assim sendo, a existência de outros dois imóveis provenientes de doação decorrentes da parceria entre a Cohab Campinas e a RMZUMA Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a título de contrapartida, denota a necessidade de celeridade no procedimento de comercialização.

Trata-se das matrículas 157.962 e 158.022, cujas atribuições de unidade autônoma à Cohab ocorreram, a exemplo das outras duas matrículas mencionadas, também em dezembro de 2021, conforme prenotações respectivas, e que até o presente momento, continuam tais imóveis registrados em nome da Cohab, sem a devida comercialização, a despeito da lista de interessados na CIM e da necessidade de redução do déficit habitacional.

Documentos em anexo (arquivo “Matrículas Individualizadas Contrapartida” Partes 1 a 6).

Certidão de Regularização Fundiária nº 005/2022

Observa-se que no aspecto da dimensão urbanística da Reurb-S, no núcleo urbano informal consolidado denominado “Irmãos Sigrist”, a Prefeitura de Campinas (órgão público competente para a emissão do título hábil a registro

no Cartório de Registro de Imóveis, ora representado pela mencionada CRF - Certidão de Regularização Fundiária) previu a necessidade de executar obras de infraestrutura complementar, razão por que a fiscalização requisitou o respectivo cronograma físico de obras.

Em resposta, a Cohab (entidade responsável pela regularização fundiária no município de Campinas, em convênio com a Prefeitura local) argumentou que não existe tal cronograma, uma vez que antes de se proceder ao registro do título (CRF), restou comprovado que as obras de infraestrutura estavam todas concluídas.

A seguir, um *print* da resposta dada pela Origem:



Cohab/Campinas

Ao

Tribunal de Contas do Estado de São Paulo - UR.7

Prezado Auditor Sr. Marcelo Bastos Camargo,

Em atendimento a sua solicitação constante dos itens 2, 3 e 4 do e-mail enviado à esta COHAB/CAMPINAS em 07/11/24, vimos pelo presente, prestar os seguintes esclarecimentos:

Item 2 - "Cronograma de Obra da infraestrutura complementar ref. CRF 5 de 2022", informamos que este não existe uma vez que antes do registro da CRF junto ao competente Registro de Imóveis, **restou comprovado que as obras de infraestrutura estavam todas concluídas.** Desta forma, desnecessário tal cronograma.

Item 3 - As Prenotações 700.041e 720.080 referem-se a CRF 5/22- N.R.Irmão Sigrist que segue em anexo.

Item 4 - "Cronograma de Obra da infraestrutura complementar ref. CRF 5 de 2022", informamos que este não existe uma vez que antes do registro da CRF junto ao competente Registro de Imóveis, **restou comprovado que as obras de infraestrutura estavam todas concluídas.** Desta forma, desnecessário tal cronograma.

Sem mais, nos colocamos a disposição para eventuais esclarecimentos complementares que se fizerem necessários.

Campinas, 12 de novembro de 2024.



HAYDA BEIRIGO REIS
Coordenadora de Projetos de Regularização Fundiária


MARCELO FERREIRA DA SILVA

Gerente Jurídico de Regularização Fundiária e Empreendimentos Sociais

Entretanto, a respectiva CRF foi registrada mencionando que havia a necessidade de uma infraestrutura e que o cronograma físico de obras estaria anexo ao aludido título.

Assim sendo, persiste uma incongruência entre as informações contidas no título, que foi objeto de registro, e a aquela dada pela Origem, eis que, necessariamente deveria haver uma expedição de CRF Complementar para retificação da aludida informação, tudo conforme preceitua o Princípio da Concentração dos Atos Registrais.

A seguir, um *print* de parte da CRF onde resta evidenciada tal irregularidade (arquivo "CRF 5 de 2022").

Aspecto Urbanístico

O Núcleo Urbano Informal "Irmãos Sigrist" atualmente encontra-se consolidado de modo irreversível e plenamente incorporado e integrado ao ordenamento territorial urbano do Município de Campinas, razão pela qual foi declarado tecnicamente passível de regularização após a conclusão dos estudos, laudos, e demais peças técnicas produzidas no âmbito do processo de regularização, conforme Expediente nº 2004/10/24378.

O projeto urbanístico desenvolvido respeitou as características implantadas no local, proporcionando a incorporação do núcleo urbano informal consolidado ao ordenamento territorial, as melhores condições no ambiente urbano, o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiada.

Em atendimento ao artigo 39 da Lei Federal nº 13.465/17, o projeto urbanístico concluiu que o perímetro do núcleo não está situado em áreas de riscos geotécnicos, de

4

inundações ou de outros riscos especificados em lei, conforme pesquisa a séries históricas de ocorrências e relato dos moradores, inexistindo indicação de remoção ou remanejamento de famílias.

Quanto à infraestrutura essencial existente no "Núcleo Residencial Irmãos Sigrist", verifica-se que esta se encontra parcialmente implantada, havendo a necessidade de algumas compensações urbanísticas. Atualmente a ocupação conta com rede de abastecimento individualizado de água potável; sistema de coleta e esgotamento sanitário; rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública (somente nas principais vias). Além disso, o Núcleo também é atendido pelos serviços públicos de coleta de lixo, transporte coletivo, e serviços de entrega de correspondência.

Deste modo, as complementações de obras de infraestrutura estão devidamente especificadas no cronograma de obras em anexo.

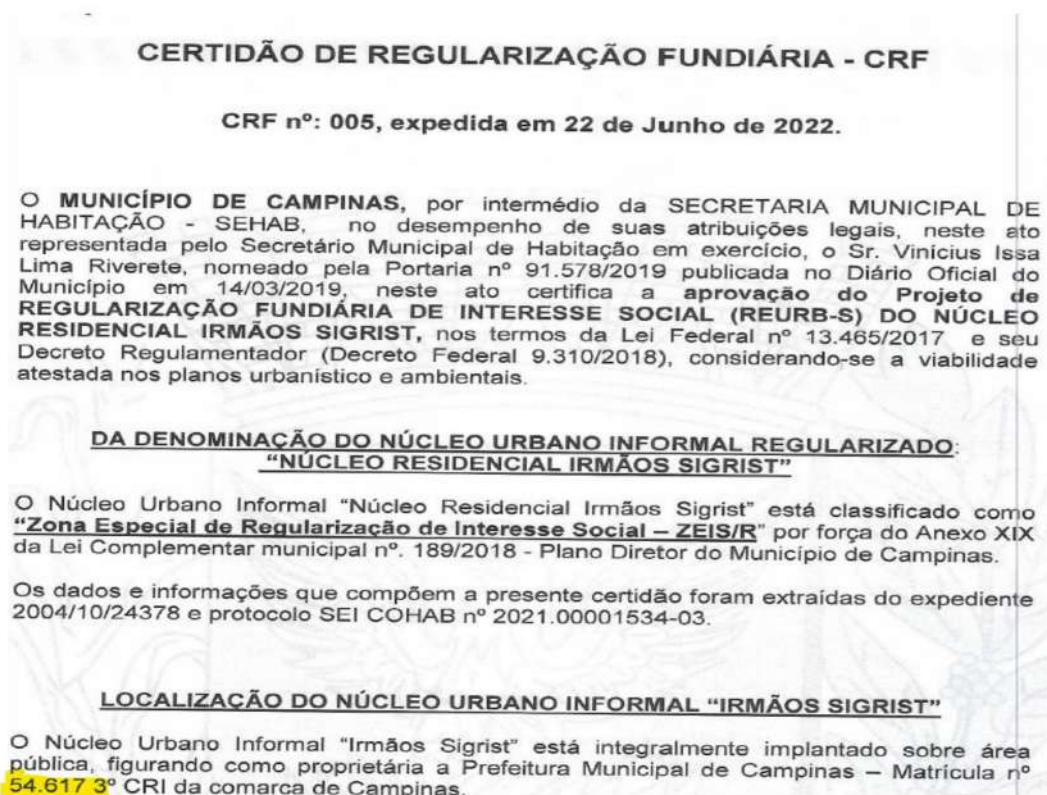
Ainda, para efeitos de Reurb, não há a obrigatoriedade que o objeto desta esteja com a infraestrutura essencial completamente implantada, pois podem ser implementadas a qualquer momento, seja anterior, contemporâneo ou posterior ao procedimento de regularização – Art. 36, § 3º da Lei Federal 13.465/17.

Portanto, com base nos fatos até agora consignados, está comprovada que o N.R Irmãos Sigrist **se encontra em seu aspecto urbanístico desembaraçado de qualquer óbice desta natureza, e conseqüentemente, totalmente passível de regularização.**

Outro detalhe digno de nota que demonstra divergência de informações do título representado pela CRF nº 05/2022, diz respeito à matrícula do imóvel correspondente.

Isso porque, o teor do título tratar-se da matrícula nº 54.617, enquanto no registro consta como sendo correspondente à matrícula nº 267.375.

A seguir, *prints* dos documentos que comprovam tal divergência:



Já no Cartório de Registro de Imóveis, o mesmo título diz corresponder a outra matrícula (arquivo "Matrícula 267.375"):

ORF 267.375 FOLHA 02

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

CNS/CNJ Nº 11.327-4
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campinas, 25 de Agosto de 2022

22°29'47" e 8,57m até o vértice 44, de coordenadas N 7.454.409,54m e E 283.952,56m; 290°55'28" e 0,36m até o vértice 45, de coordenadas N 7.454.409,67m e E 283.952,22m; 23°13'09" e 7,36m até o vértice 46, de coordenadas N 7.454.416,43m e E 283.955,12m; 22°55'56" e 6,21m até o vértice 47, de coordenadas N 7.454.422,15m e E 283.957,54m; 23°35'31" e 10,52m até o vértice 48, de coordenadas N 7.454.431,79m e E 283.961,75m; 23°18'49" e 9,15m até o vértice 49, de coordenadas N 7.454.440,19m e E 283.965,37m; 23°08'20" e 4,24m até o vértice 50, de coordenadas N 7.454.444,08m e E 283.967,03m; 292°11'47" e 0,86m até o vértice 51, de coordenadas N 7.454.444,41m e E 283.966,24m; 22°11'47" e 4,58m até o vértice 52, de coordenadas N 7.454.448,65m e E 283.967,97m; 111°20'44" e 0,93m até o vértice 53, de coordenadas N 7.454.448,31m e E 283.968,84m; 22°35'57" e 8,54m até o vértice 54, de coordenadas N 7.454.456,19m e E 283.972,12m; 23°27'17" e 9,40m até o vértice 55, de coordenadas N 7.454.464,81m e E 283.975,86m; 22°45'23" e 9,36m até o vértice 56, de coordenadas N 7.454.473,44m e E 283.979,48m; 22°11'55" e 9,11m até o vértice 57, de coordenadas N 7.454.481,87m e E 283.982,92m; 27°08'32" e 7,10m até o vértice 58, de coordenadas N 7.454.488,19m e E 283.986,16m; 59°25'42" e 3,01m até o vértice 1 ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando a área de 4.351,65m². Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Brasília, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema T M referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso 23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 15.137, do Livro 3-K, às fls. 117, em 03/11/1953 e R.03 da matrícula nº 54.617 em 23/02/1983.

PROPRIETÁRIA: **MUNICIPALIDADE DE CAMPINAS**, inscrita no CNPJ nº 51.885.242/0001-40, com sede na Avenida Anchieta, nº 200, em Campinas-SP. Prenotação: 703.149 em 05/08/2022. Selo Digital: 1132743E1000000068143622Z. Eu *Pedro Sergio de Almeida*, Substituto.

R.01 - em 25 de agosto de 2022 - **REGISTRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL - REURB "S"**
Por Certidão de Regularização Fundiária - CRF nº 005, expedida em 22/06/2022 - Expediente Administrativo nº 2004/10/24378, pela Secretária Municipal de Habitação - SEHAB, acompanhado de Plantas: de Perímetro, de Arruamento/Loteamento e de Doação de Áreas Públicas, Memorial Descritivo e Justificativo de Parcelamento de Solo e Memoriais Descritivos dos Lotes e Áreas Públicas, elaborados pelo Eng. Jonatha Roberto Pereira - CREA

C.3. RECURSOS HUMANOS

C.3.1. QUADRO DE PESSOAL

Demonstramos abaixo o quadro de pessoal no encerramento do exercício (arquivo "Quadro de Pessoal"):

Natureza do cargo/emprego	Existentes		Ocupados		Vagos	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Efetivos	268	276	119	119	149	157
Em comissão	56	69	28	67	28	2
Total	324	345	147	186	177	159
Temporários	2022		2023		Em 31/12 de 2023	
Nº de contratados						

O quadro de pessoal da entidade em 31/12/2023 era composto por 186 funcionários. Destes, **119, que representaram 64% do total**, eram concursados (101) e estáveis (18), e **67**, correspondente a 36%, exclusivamente comissionados (48) e eleitos ou indicados (19), conforme especificamos no quadro que segue:

Quadro de Pessoal da Cohab de Campinas – 31/12/2023				
Cargo/Emprego	Existente	Provido	Vago	%(1)
Emprego Efetivo – Concurso Público	258	101	157	43
Emprego Efetivo - Estável	18	18	0	100
Total de emprego efetivo	276	119	157	43
Cargo Exclusivamente em Comissão	50	48	2	96
Cargo Eletivo/Indicação	19	19	0	100
Total de cargo em comissão	69	67	2	97
Total	345	186	159	54

Nota: (1) Percentual de empregos e cargos providos em relação aos existentes

De acordo com o quadro de pessoal da empresa estatal de 31/12/2023, cujos dados resumidos inserimos no quadro retro, somente 43% das vagas de empregos efetivos estavam providas, ao passo de que as vagas de cargos exclusivamente em comissão (externos à administração) estavam ocupadas quase em sua totalidade, 96% de taxa de ocupação.

Segundo o relatório de atividades e o relatório apresentado aos administradores e acionistas (evento 18 destes autos), transitou em julgado em 14 de fevereiro de 2023 a decisão preferida nos autos da Ação Civil Pública nº 1041263-22.2015.8.26.0114, ajuizada pelo Ministério Público Estadual a respeito do quadro de empregados comissionados e/ou cargos em comissão e/ou funções de confiança da Cohab Campinas.

Em síntese e ao final, conforme consta dos supracitados relatórios, ficou decidido no âmbito daquele processo judicial que a limitação dos cargos em comissão em número de três era somente para cargos de assessor, cujas atividades eram meramente técnicas, burocráticas ou administrativas, e que a administração indireta, como no caso da Cohab, goza de autonomia e discricionariedade para estruturar a sua organização administrativa, não cabendo intervenção do Poder Judiciário.

Em 2023, foram admitidos 18, e exonerado um, servidores em cargos exclusivamente em comissão, perfazendo em 31/12/2023, segundo quadro de pessoal informado pela empresa estatal, 48 cargos providos dos 50 existentes.

Quando considerados todos os cargos em comissão, os eleitos inclusive, em 31/12/2023, estavam providos 67 (dos 69 criados), e esse número representou um aumento de 140% em relação aos 28, de 31/12/2022.

E, ainda, de acordo com os relatórios apresentados, houve a necessidade do aumento dos cargos em comissão providos em face do aumento

das atribuições e responsabilidades da Cohab, em sua atividade-fim de executar políticas habitacionais, promover o planejamento, a produção, o financiamento e a comercialização de moradias para a faixa da população de baixa renda, denominada de interesse social.

Não há publicação e divulgação das atribuições desses cargos de livre provimento pelo Presidente da empresa estatal dependente.

Em que pese a decisão proferida no âmbito do processo judicial da Ação Civil Pública nº 1041263-22.2015.8.26.0114 quanto à autonomia e discricionariedade da estatal para estruturar sua organização administrativa, certo é que o inciso V do artigo 37 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988⁵ aplica-se à Cohab Campinas, empresa estatal dependente e integrante da administração indireta do Poder Executivo do município de Campinas.

E, segundo aquele dispositivo constitucional, os cargos em comissão destinam-se apenas às atribuições de direção, chefia e assessoramento, e, em princípio, a serem preenchidos por servidores de carreira, em percentuais mínimos previstos em lei.

Entretanto, o Diretor-Presidente da Cohab, em 15 de julho de 2023, por meio da Portaria nº 05/2023, ato infralegal, alterou a estrutura administrativa da empresa estatal dependente, criando cargos em comissão e sem definir as atribuições, que somente poderiam ser de chefia, de direção e de assessoramento.

Assim, não houve atendimento aos pressupostos constitucionais – lei e definição das atribuições - para a criação, alteração e manutenção de cargos em comissão, de livre provimento pelo responsável pela entidade, deixando de dar atendimento ao inciso V do artigo 37 da CRFB/1988.

Além da obrigatoriedade constitucional da definição das atribuições dos cargos em comissão, elas também são necessárias para o fim de dar cabal atendimento ao decidido na supracitada ação civil pública em relação à vedação de provimento de cargos em comissão cujas atividades são meramente técnicas, burocráticas ou administrativas, o que, se fosse o caso, somente poderiam ser acessíveis por meio de concurso público (inciso II do artigo 37 da CRFB/1988).

Por outro lado, naqueles relatórios de atividade e direcionados para administração e acionistas, há a informação de que o Conselho de Administração aprovou a criação de 20 novas vagas de empregos de carreira, acessível por

⁵ Artigo 37, inciso V: As funções de confiança, exercidas exclusivamente por servidores ocupantes de cargo efetivo, e os cargos em comissão, a serem preenchidos por servidores de carreira nos casos, condições e percentuais mínimos previstos em lei, destinam-se apenas às atribuições de direção, chefia e assessoramento.

meio de concurso público, em face, também, do aumento do trabalho da entidade.

Em relação a esses empregos e às supostas 20 vagas, verificamos que, em 2023, não houve abertura de concurso público, o que ocorreu somente em 27 de fevereiro de 2024, por meio da publicação do Edital do Concurso Público nº 01/2024, https://www.cohabcp.com.br/wp-content/uploads/2024/02/Edital_completo_COHAB_CP_01-2024.pdf, consoante pesquisa realizada pela fiscalização em 21 de novembro de 2024 na página eletrônica da empresa estatal dependente.

Nesse certame, foram disponibilizadas oito vagas, sendo quatro para empregos de técnico administrativo (01), financeiro (01), em edificações (01), em informática (01), uma para advogado (01), uma para engenheiro civil (01), uma para arquiteto (01) e outra para analista programador (01). E, de acordo com as publicações feitas no Portal de Transparência da estatal (<https://www.cohabcp.com.br/transp-remuneracao-dos-empregados/>), até 21/11/2024, haviam sido admitidos três arquitetos, um técnico financeiro e um técnico em informática.

Apesar do Conselho de Administração ter aprovado a criação de 20 vagas, somente oito foram criadas, o que representou o aumento dos empregos efetivos (de carreira) de 268 para 276, conforme anotado na planilha inicial deste item do relatório.

Por fim, em nossa amostragem, em relação aos agentes públicos admitidos e os exonerados em 2023, constatamos o seguinte:

DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA DA RECEITA FEDERAL – COHAB DE CAMPINAS					
AGENTES PÚBLICOS ADMITIDOS EM 2023					
Ficha	Data	Cargo/Emprego	Tipo	Salário/Mês	Total/Ano
1196	17/01/2023	Supervisor de Contas a pagar/receber	Comissão	Apresentou - Lei 8.429/92	
1197	19/01/2023	Supervisor de Atendimento	Comissão	Apresentou - Lei 8.429/92	
1198	23/01/2023	Assessor de Nível Médio II	Comissão	Apresentou - Lei 8.429/92	
1199	23/01/2023	Supervisor de Administração Pessoal	Comissão	Apresentou - Lei 8.429/92	
1200	24/01/2023	Supervisor de Novos Negócios	Comissão	Apresentou - Lei 8.429/92	
1202	24/01/2023	Coordenador de Comunicação	Comissão	11.204,02	123.244,22
1203	01/02/2023	Gerente Jurídico de Contencioso	Comissão	Apresentou - Lei 8.429/92	
1204	01/02/2023	Assessor de Nível Médio	Comissão	4.643,80	51.081,80
1205	01/02/2023	Supervisor de Transportes	Comissão	5.877,68	64.654,48
1206	06/02/2023	Gerente Jurídico Consultivo e Contratações	Comissão	18.170,73	181.707,30
1207	09/03/2023	Coordenador de Governança Corporativa e Compliance	Comissão	Apresentou - Lei 8.429/92	

1208	13/03/2023	Coordenador de Análise de Projetos, Gestão Contatual e Estudos de Impacto de Vizinhança	Comissão	Apresentou - Lei 8.429/92	
1209	14/03/2023	Coordenador de Meio Ambiente	Comissão	11.204,02	100.204,02
1210	22/03/2023	Assessor de Nível Médio I	Comissão	4.643,80	41.794,20
1211	22/05/2023	Coordenador Jurídico de Regularização Fundiária e Empreendimentos Sociais	Comissão	11.204,02	78.428,14
1212	10/07/2023	Gerente de Regularização Fundiária	Comissão	Apresentou - Lei 8.429/92	
1213	14/08/2023	Coordenador de Projetos	Comissão	Apresentou - Lei 8.429/92	
1214	01/09/2023	Coordenador de Análise de Projetos de Loteamentos	Comissão	Apresentou - Lei 8.429/92	
AGENTES PÚBLICOS EXONERADOS EM 2023					
1065	29/12/2023	Auxiliar de Manutenção	Carreira	2.296,64	27.559,68
1130	13/04/2023	Técnico Financeiro Junior	Carreira	4.255,61	34.044,88
1179	16/06/2023	Gerente de Regularização Fundiária	Comissão	17.384,93	104.309,58

Os dados deste quadro foram extraídos das folhas de pagamentos e das relações de admitidos e exonerados em 2023, fornecidas pela responsável do departamento pessoal da estatal.

Nele, no total de remuneração do ano, a fiscalização considerou o salário mensal (x) a quantidade de meses, após o mês de admissão (exceto se admissão ocorreu no primeiro dia do mês, como, por exemplo, o empregado de ficha nº 1203) ou antes do da exoneração, em que os servidores estiveram no cargo ou no emprego em 2023.

Dessa forma, obtivemos a remuneração total no ano de 2023, inserida na última coluna, para cada um dos agentes públicos que não apresentaram suas declarações de bens, nos termos da Lei Nacional nº 8.429/1992.

De acordo com a tabela de incidência do imposto de renda de pessoa física do ano de 2023 (já considerando a alteração realizada no mês de maio) da página oficial da receita federal: <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/meu-imposto-de-renda/tabelas/2016>, até o valor anual de R\$ 24.511,92, não havia a obrigatoriedade de o contribuinte apresentar a declaração; porém, a partir de R\$ 24.511,93, sim.

Considerando que nossa fiscalização na estatal teve início em 30 de setembro de 2024, data em que as declarações de imposto de renda da competência de 2023 já deveriam ter sido entregues na Receita Federal do Brasil e apresentadas na Cohab de Campinas, os agentes públicos de fichas nº 1196, 1202, 1204, 1206, 1209, 1210, 1211, 1065, 1130 e 1179, destacados no quadro

retro, não cumpriram as normas dispostas no artigo 13 da Lei Nacional nº 8.429/1992 porque apresentaram declaração de bens, mas não a que deveria ser apresentada no órgão federal.

C.3.2. ENCARGOS SOCIAIS

Os recolhimentos apresentaram a seguinte posição:

Verificações		Guias apresentadas
1	INSS:	Sim
2	FGTS:	Sim
3	RPPS:	Sim

C.3.3. GASTOS DE PESSOAL

Analizamos os gastos de pessoal, especialmente quanto aos limites de despesa permitida, e legalidade dos benefícios concedidos, constatamos o seguinte:

Conforme anotado pela fiscalização no relatório das contas do exercício anterior (TC-002224.989.22), a empresa estatal não descrevia quais os gastos compunham suas despesas administrativas, nas quais, os de pessoal fazem parte. Essa falta de detalhamento, inclusive no Demonstrativo do Resultado do Exercício e nas Notas Explicativas, também ocorreu nas contas de 2021 (TC-002823.989.21) e 2020 (TC-004336.989.20).

Nas Notas Explicativas de exercício de 2023, houve o desmembramento das despesas administrativas, inclusive com informações do ano anterior. Segundo esse documento, as despesas com pessoal (folha de pagamento – vencimentos e encargos sociais) nos anos de 2022 e 2023 foram as seguintes:

- 2022: R\$ 23.920.572,62 (100%); e
- 2023: R\$ 29.805.332,19 (124%).

De acordo com esses valores, em 2023, houve um aumento de 24% nos gastos com pessoal em relação ao exercício anterior e, em valores absolutos, ocorreu um incremento de 5,9 milhões de reais.

Em contrapartida, as receitas de produção, de gestão e de comercialização, decorrentes das atividades-fim da empresa estatal, quando comparadas com as auferidas em 2022, tiveram o seguinte desempenho em 2023:

RECEITAS	2022	2023	Aumento
Receitas de Produção	30,00	375.122,81	375.092,81
Receitas de Comercialização	3.961.160,78	4.880.386,95	919.226,17
Receitas de Gestão	290.930,40	361.456,43	70.526,03
Total	4.254.143,18 (100%)	5.618.989,19 (132%)	1.364.846,01

No entanto, segundo o desempenho financeiro das atividades desenvolvidas pela Cohab Campinas durante o ano de 2023, o aumento das receitas auferidas em 2023 em relação ao ano anterior, um pouco mais de 1,3 milhão de reais, não acompanhou o incremento dos gastos com pessoal, em torno de 5,9 milhões de reais.

As despesas com folha de pagamento representam mais de 99% de todas as despesas da entidade, tendo contribuído para o prejuízo apurado de R\$ 14,7 milhões de reais em 2023, mesmo com aporte feito pela Prefeitura de Campinas, por meio do Convênio nº 14/2023, de mais de 11 milhões de reais.

C.3.4. REMUNERAÇÃO DOS DIRIGENTES E CONSELHEIROS

Não constatamos, sob amostragem, ocorrências dignas de nota sobre o assunto no exercício em exame.

C.3.5. PAGAMENTOS REALIZADOS A FUNCIONÁRIOS/SERVIDORES DE OUTROS ÓRGÃOS/EMPRESAS PÚBLICAS

Constatamos pagamentos realizados pela Sociedade de Economia Mista à funcionária da Prefeitura de Campinas, na qualidade de funcionária comissionada, em decorrência de termo de cessão (arquivo “Prefeitura cedendo funcionários”), conforme abaixo indicado:

Nome da Servidora de outros Órgãos Públicos	Nome do Órgão Público vinculado	Vínculo existente	Despesas Salariais
E.M.M	Prefeitura Municipal de Campinas	Termo de Cessão (prejuízo de vencimentos pela Prefeitura)	Sim

Acerca dos pagamentos, sob amostragem, não constatamos irregularidades.

C.3.6. FUNCIONÁRIOS CEDIDOS A OUTROS ÓRGÃOS / ENTIDADES

Verificamos que quatro empregados públicos de carreira da Cohab foram cedidos à Prefeitura Municipal de Campinas no exercício em exame

(arquivo "COHAB cedendo funcionários"):

Empregados de Carreira Cedidos			
Nome	Cargo origem	Órgão	Despesa salarial anual
A.P.S.S.	Arquiteto Pleno	Prefeitura de Campinas	233.647,27
L.R.F.	Desenhista Projetista Júnior	Prefeitura de Campinas	119.747,55
N.A.	Assistente Social Júnior	Prefeitura de Campinas	142.167,59
F.A.M.	Auxiliar de Topografia	Prefeitura de Campinas	77.257,95
Total das despesas com pessoal cedido, mas pagas pela Cohab			572.820,36

A estatal dependente realiza o pagamento dos salários desses quatro funcionários cedidos, não sendo reembolsada pelo órgão beneficiário. Tal fato, além de onerar a folha de pagamento da empresa estatal, reduz a despesa de pessoal da Prefeitura de Campinas, que efetivamente se beneficia com os serviços prestados por esses empregados da Cohab.

C.3.7. TESOURARIA, ALMOXARIFADO E BENS PATRIMONIAIS

Segundo nossos testes, verificamos a correta adequação desses dos setores nos três setores, mas com a seguintes ressalvas:

TESOURARIA:

Em relação ao setor da tesouraria, verificamos a correta adequação.

ALMOXARIFADO:

Quanto ao almoxarifado, a única ressalva diz respeito a uma diferença de quatro unidades de folha de porta de madeira no estoque uma vez que no local verificamos a existência de somente duas, ao passo que nos registros, eram seis.

O responsável nos informou que essas quatro portas faltantes do estoque teriam sido utilizadas no prédio de propriedade do Hospital Mario Gatti, mas que estava sendo utilizado pela estatal.

Fomos no endereço, mas lá verificamos que, das quatro portas mostradas, três tinham dimensão de 0,90 por 2,10 m, diferente, portanto, das que constavam do estoque, 0,80 por 2,10 m.

Dessa forma, constatamos uma diferença de três folhas de porta de madeira de 0,80 por 2,10 m no estoque do almoxarifado.

BENS PATRIMONIAIS:

Em relação aos bens patrimoniais da empresa estatal dependente, de acordo com seu Balanço Patrimonial e Notas Explicativas, os registros demonstram os seguintes valores:

Quadro A - INVENTÁRIO CONTÁBIL DOS IMÓVEIS DA COHAB CAMPINAS EM 31/12/2023			
ATIVO	TIPO DO IMÓVEL	DESTINAÇÃO	VALOR
Não Circulante	Edificações disponíveis	Comercialização	400.641,68
Não Circulante	Futuros apartamentos (LC 184/17)	Futura comercialização	5.621.785,71
Não Circulante	Áreas doadas (EHIS/Lei 10410/00)	Comercialização	7.454.379,75
Imóveis disponíveis para comercialização já e para no futuro			13.476.807,14
Não Circulante	Terrenos para urbanização (PMC)	Futura urbanização	6.183.332,60
Terreno no Jardim Mirim doado pela Prefeitura de Campinas			6.183.332,60
Imobilizado	Terrenos	Uso próprio	848.266,70
Imobilizado	Edifícios	Uso próprio	137.935,18
Imóveis (edificações e terrenos) de uso próprio – Sede da Cohab Campinas			986.201,88
Valor total de imóveis (edificações e terrenos) contabilizados em 31/12/2023			20.646.341,62

Por outro lado, a entidade nos forneceu o inventário dos imóveis (edificações e terrenos) relativos aos seus bens patrimoniais de 31/12/2023, os quais foram todos relacionados pela fiscalização nos 24 quadros a seguir, separados por conjunto habitacional e por edificações e terrenos.

Antes, devemos informar que o inventário apresentado pela entidade é composto de três relações: uma que se refere a terrenos, glebas e edificações localizados no município de Campinas; outra, referente a três terrenos no município de Santa Bárbara D'Oeste e um em Itu; e a terceira, de imóveis de doações de empreendimentos habitacional de interesse social - EHIS-COHAB, Lei Complementar nº 312 de 15 de outubro de 2021, e de doações, também, de empreendimentos habitacionais de interesse social – EHIS, mas com base na Lei nº 10.410 de 17 de janeiro de 2000.

A empresa estatal informou que os imóveis doados, da última relação apresentada, são unidades disponíveis para comercialização.

Nos quadros 1, 2 e 3 a seguir, há os imóveis localizados em Campinas, em Santa Bárbara D'Oeste e em Itu, sobre os quais não há informação de que eles estão disponíveis para comercialização.

Os três imóveis destacados no quadro 1, na sequência, referem-se a:

(1) bens contabilizados no ativo não circulante, e neste caso se trata do terreno doado à Cohab Campinas pela Prefeitura de Campinas no valor de R\$ 6.183.332,60; e

(2) bens contabilizados no imobilizado, no caso do terreno, R\$ 848.266,70, e da edificação, R\$ 149.119,93, ambos localizados na Av. Prefeito Faria Lima, 10, Parque Itália, endereço da sede da empresa.

O valor do terreno no inventário e na contabilidade é o mesmo, R\$ 848.266,70; entretanto, no caso da edificação, no inventário, o valor de R\$ 149.119,93 está a maior em R\$ 11.184,12 em relação ao valor contabilizado no imobilizado da entidade, R\$ 137.935,81.

Em relação aos comercializáveis, elaboramos os quadros de números 4 até 24, cujos quantitativos e valores resumimos no quadro B a seguir. Nele o total inventariado seria de 174 imóveis no montante de R\$ 17.565.170,21, valor este a maior em R\$ 4.088.363,07 em relação ao total registrado no Balanço Patrimonial da empresa estatal, R\$ 13.476.807,14, conforme dados do quadro A, primeiro elaborado pela fiscalização e constante do início deste item do relatório.

Quadro B - INVENTÁRIO CONTÁBIL DOS IMÓVEIS DA COHAB CAMPINAS EM 31/12/2023				
Quadro	Qde.	Tipo de Imóvel	Empreendimento/Condomínio	Valor
4	02	Apartamentos	Residencial Alto do Taquaral	170.286,81
5	12	Apartamentos	Condomínio Residencial 10 Parque das Bandeiras	1.647.282,90
6	06	Terrenos	Reserva Riviera	815.945,27
7	18	Terrenos	Residencial Jardim Terrazul	801.075,43
8	07	Apartamentos	Condomínio Viva & Realize – Jardim Garcia – 3	1.266.770,12
9	02	Terrenos	Residencial Saint Claude	240.000,00
10	04	Apartamentos	Condomínio Reserva do Lago	600.000,00
11	07	Apartamentos	Condomínio Reserva Amoreiras	837.404,76
12	07	Terrenos	Parque das Praças	301.191,98
13	23	Terrenos	Jardim Mirassol	299.000,00
14	19	Terrenos	Terras do Friburgo – Antiga Rua 13	1.509.664,52
15	02	Terrenos	Terras do Friburgo – Antiga Rua 6	215.279,53
16	17	Terrenos	Terras do Friburgo – Rua 12	1.303.396,80
17	04	Terrenos	Vilas do Rio – Rua 19	418.963,36
18	04	Terrenos	Vilas do Rio – Rua 20	345.631,90
19	03	Terrenos	Vilas do Rio – Rua 21	322.269,79
20	06	Apartamentos	Condomínio Viva& Realize – Dom Pedro	1.488.878,04
21	08	Apartamentos	Condomínio Roma Residencial Clube	1.217.000,00
22	03	Apartamentos	Condomínio Viva & Realize – Jardim Garcia – 2	515.000,00
23	06	Apartamentos	Condomínio Viva & Realize – Jardim Garcia – 1	1.290.129,00
24	14	Apartamentos	Condomínio Vale dos Eucaliptos-R. Surena 1	1.960.000,00
Total	174	Imóveis	Total Contabilizado (Inventário)	17.565.170,21

Ademais, anotamos ocorrências verificadas quanto aos imóveis do quadro 1 na sequência dele:

QUADRO 1.		
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – IMÓVEIS – DA COHAB DE CAMPINAS EM 2023		
TERRENO		
Conjunto Habitacional	Descrição do Imóvel	Valor Contábil
C.H. Campos Sales	Quadra S – Lote 1. Matrícula nº 15.360 – 3º R.I.	0,00

DIC V Chico Mendes 1ª	Quadra M – Lote 1. Sem Registro de Matrícula	0,00
Vila Rica	Quadra 4 – Lote C3. Matrícula nº 74.402 – 3º R.I.	0,00
Vila Esperança	Quadra I1–Lote 1. Matrícula nº 89.578 – 2º R.I.	0,00
Padre Manoel da Nóbrega	Quadra Z 1 – Lote 17. Matrícula 6.469 – 3º R.I.	0,00
Padre Manoel da Nóbrega	Quadra T – Lote 5. Matrícula 6.469 – 3º R.I.	0,00
DIC II – Antonio M. de Barros	Quadra M – Lote 12. Matrícula nº 152.359 – 3º R.I.	0,00
DIC II – Antonio M. de Barros	Quadra DD – Lote 1. Matrícula nº 68.883 – 3º R.I.	0,00
DIC III – Ruy Novaes	Quadra S – Lote 1. Matrícula nº 149.075 – 3º R.I.	0,00
Jardim Miriam	Gleba 11. Matrícula nº 79.252 – 1º R.I.	6.183.332,60
DIC V – Chico Mendes	Quadra N – Lote 2. Sem Registro de Matrícula	0,00
Parque Itajaí 4ª	Quadra B2 – Lote 1F. Sem Registro de Matrícula	0,00
Jardim Conceição	Quadra 4 – Lote 1. Matrícula nº 79.297 – 2º R.I.	0,00
Parque Itália	Quarteirão 698-Lote 3. Matrícula nº229.084–3º R.I.	848.266,70
Padre Manoel da Nóbrega	Quadra Q1 – Lote 1. Matrícula nº 6.469 – 3º R.I.	0,00
Vila Rica	Quadra 13 – Lote C8. Matrícula nº 74.402 – 3º R.I.	0,00
Vila Santana	Quadra 5 – Lote 27. Matrícula nº 4.034 – 4º R.I.	0,00
Total contabilizado (com valor contábil) – 17 (dezessete) Terrenos		7.031.599,30
EDIFICAÇÃO		
Conjunto Habitacional	Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Parque Itajaí 1ª	Quadra A – Lote 1. Matrícula nº 131.240 – 3º R.I.	0,00
Parque Itajaí 1ª	Quadra A – Lote 3A. Matrícula nº 95.865 – 3º R.I.	0,00
Residencial São Luiz	Quadra Q – Lote 20. Matrícula nº 30.811 – 3º R.I.	0,00
Parque Itália	Quarteirão 698-Lote 3. Matrícula nº229.084–3º R.I.	149.119,93
Padre Manoel da Nóbrega	Quadra T1 – Lote 1. Matrícula nº 6.469 – 3º R.I.	0,00
Total contabilizado (com valor contábil) – 05 (cinco) Edificações		149.119,93

Nota: (R.I): Cartório de Registro de Imóveis.

Seguem as anotações dessas ocorrências referentes aos imóveis relacionados no quadro 1 retro:

- Com exceção dos três imóveis destacados, para os demais (15 terrenos e quatro edificações) não há valor contabilizado do bem inventariado;
- Há imóveis sem número da matrícula; e
- Há quatro lotes, localizados em diferentes quadras do Conjunto Habitacional Padre Manoel da Nóbrega, com o mesmo número de matrícula nº 6.469 no 3º Registro de Imóveis de Campinas.

QUADRO 2.		
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – IMÓVEIS DA COHAB DE CAMPINAS EM 2023		
LOCALIZADOS EM OUTROS MUNICÍPIOS		
TERRENO – CIDADE DE SANTA BÁRBARA D'OESTE		
Conjunto Habitacional	Descrição do Imóvel	Valor Contábil
31 de Março	Terreno de 14.876,21 m². Rua Augusto Tasso Fragoso. Matrícula nº 83.425 -R.I.	0,00
31 de Março	Terreno de 4.930,86 m². Rua Eurico Gaspar Dutra. Matrícula nº 83.425 – R.I.	0,00
31 de Março	Terreno de 1.027,25 m². Avenida Estrada Pedroso. Matrícula nº 83.425 – R.I.	0,00
Total contabilizado (com valor contábil) – 03 (três) Terrenos.		0,00

Nota: (R.I): Registro de Imóveis.

- Quanto aos três terrenos localizados no município de Santa Bárbara D'Oeste, no Conjunto Habitacional 31 de Março, relacionados no quadro 2, eles possuem a mesma matrícula de registro nº 83.425 e não há valor contabilizado para qualquer deles.

QUADRO 3.		
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – IMÓVEIS – DA COHAB DE CAMPINAS EM 2023		
TERRENO – CIDADE DE ITU		
Conjunto Habitacional	Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Prudente de Moraes	Quadra 23. Rua Monsenhor Joaquim Clemente de Medeiros c/ Rua Colombo. Matrícula nº 040290 – Comarca de Itú	0,00
Total contabilizado (com valor contábil) – 01 (um) Terreno		0,00

- No caso do terreno localizado na quadra 23 do Conjunto Habitacional Prudente de Moraes na cidade de Itú, conforme consta do quadro 3, retro, não há valor contabilizado no Balanço Patrimonial da empresa estatal dependente.

A partir do quadro 4 até o 24, segundo o inventário fornecido pela Cohab Campinas, os imóveis são para comercialização e estariam contabilizados no ativo não circulante no valor global de 13.476.807,14, conforme quadro A1 deste item do relatório.

QUADRO 4.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023	
IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL	
LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018	

EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
EDIFICAÇÃO - APARTAMENTO	
Residencial Alto do Taquaral Rua Adib Zakia, 106 – Vila Presidente Costa e Silva Empresa Responsável: RMZUMA Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Lote 001 – Quadra 45 – Quarteirão 966. Apto. 105 – Torre 1. Matrícula 157.962	85.060,27
Lote 001 – Quadra 45 – Quarteirão 966. Apto. 105 – Torre 2. Matrícula 158.022	85.226,54
Total contabilizado (com valor contábil) – 02 (dois) Apartamentos	170.286,81

QUADRO 5.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
EDIFICAÇÃO - APARTAMENTO	
Residencial Parque da Fazenda – Condomínio Residencial Dez Parque das Bandeiras Rua Alzira Marcondes, 2125 – Parque da Fazenda Empresa Responsável: Empreendimentos CCISAS50 Incorporadora Ltda.	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Lote 012 – Quadra B – Quarteirão 10857 – Apto. 13 – Torre 1 – Matrícula 267.590	136.456,44
Lote 012 – Quadra B – Quarteirão 10857 – Apto. 46 – Torre 1 – Matrícula 267.629	136.190,63
Lote 012 – Quadra B – Quarteirão 10857 – Apto. 79 – Torre 1 – Matrícula 267.668	136.456,44
Lote 012 – Quadra B – Quarteirão 10857 – Apto. 1012 – Torre 1 – Matrícula 267.707	136.190,63
Lote 012 – Quadra B – Quarteirão 10857 – Apto. 02 – Torre 2 – Matrícula 267.733	145.300,00
Lote 012 – Quadra B – Quarteirão 10857 – Apto. 34 – Torre 2 – Matrícula 267.768	135.604,51
Lote 012 – Quadra B – Quarteirão 10857 – Apto. 66 – Torre 2 – Matrícula 267.806	136.190,63
Lote 012 – Quadra B – Quarteirão 10857 – Apto. 98 – Torre 2 – Matrícula 267.884	136.456,44
Lote 012 – Quadra B – Quarteirão 10857 – Apto. 1210 – Torre 2 – Matrícula 267.882	135.604,51
Lote 012 – Quadra B – Quarteirão 10857 – Apto. 02 – Torre 3 – Matrícula 1267.885	136.563,21
Lote 012 – Quadra B – Quarteirão 10857 – Apto. 44 – Torre 3 – Matrícula 267.916	138.134,73
Lote 012 – Quadra B – Quarteirão 10857 – Apto. 98 – Torre 3 – Matrícula 267.976	138.134,73
Total contabilizado (com valor contábil) – 12 (doze) Apartamentos	1.647.282,90

QUADRO 6.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
TERRENO	

Reserva Riviera Estrada Municipal José Sedano, s/nº - Bairro Nova Aparecida Empresa Doadora: Ouro Absoluto Imobiliários Ltda.	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Lote 01 – Quadra B – Metragem: 222,23 m² - Matrícula 146.616	138.779,20
Lote 12 – Quadra B – Metragem: 222,23 m² - Matrícula 146.627	138.779,20
Lote 24 – Quadra B – Metragem: 222,23 m² - Matrícula 146.639	138.779,20
Lote 03 – Quadra I – Metragem: 192,06 m² - Matrícula 146.783	119.938,50
Lote 16 – Quadra J – Metragem: 216,32 m² - Matrícula 146.808	135.088,50
Lote 18 – Quadra K – Metragem: 231,52 m² - Matrícula 146.840	144.580,67
Total contabilizado (com valor contábil) – 06 (seis) Terrenos.	815.945,27

QUADRO 7. INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
TERRENO	
Residencial Jardim Terrazul Rua Antonio Arlem – Chácara Cruzeiro do Sul Empresa Doadora: Tonipar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Lote 50–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 140,00 m² - Matrícula 254.093	45.911,60
Lote 51–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 140,00 m² - Matrícula 254.094	45.911,60
Lote 52–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 140,00 m² - Matrícula 254.095	45.911,60
Lote 53–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 141,30 m² - Matrícula 254.096	46.337,92
Lote 54–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 138,34 m² - Matrícula 254.097	45.367,22
Lote 55–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 137,24 m² - Matrícula 254.098	45.006,49
Lote 56–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 136,12 m² - Matrícula 254.099	44.639,19
Lote 57–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 134,99 m² - Matrícula 254.100	44.268,62
Lote 58–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 133,84 m² - Matrícula 254.101	43.891,49
Lote 59–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 132,69 m² - Matrícula 254.102	43.514,36
Lote 60–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 131,52 m² - Matrícula 254.103	43.130,67
Lote 61–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 130,35 m² - Matrícula 254.104	42.746,98
Lote 62–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 129,16 m² - Matrícula 254.105	42.356,73
Lote 63–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 127,98 m² - Matrícula 254.106	41.969,76
Lote 64–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 127,80 m² - Matrícula 254.107	41.910,73
Lote 65–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 131,00 m² - Matrícula 254.108	42.960,14
Lote 66–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 154,30 m² - Matrícula 254.109	44.639,19
Lote 67–Quadra M–Quarteirão 30.019 - Metragem: 136,12 m² - Matrícula 254.110	50.601,14
Total contabilizado (com valor contábil) – 18 (dezoito) Terrenos.	801.075,43

QUADRO 8.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
EDIFICAÇÕES - APARTAMENTOS	
Condomínio Viva & Realize – Jardim Garcia – Condomínio 3 Rua Um, nº 53 – Residencial Jardim Irene Lote 03 – Quadra A – Quarteirão 6351 Empresa Doadora: Rimasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Apartamento nº 44 – Torre 2. Metragem: 67,693 m² Matrícula 268.785	180.967,16
Apartamento nº 44 – Torre 4. Metragem: 67,693 m² Matrícula 268.865	180.967,16
Apartamento nº 44 – Torre 5. Metragem: 67,693 m² Matrícula 268.905	180.967,16
Apartamento nº 48 – Torre 2. Metragem: 67,693 m² Matrícula 268.789	180.967,16
Apartamento nº 48 – Torre 3. Metragem: 67,693 m² Matrícula 268.829	180.967,16
Apartamento nº 48 – Torre 4. Metragem: 67,693 m² Matrícula 268.869	180.967,16
Apartamento nº 48 – Torre 5. Metragem: 67,693 m² Matrícula 268.909	180.967,16
Total contabilizado (com valor contábil) – 07 (sete) Terrenos.	1.266.770,12

QUADRO 9.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
TERRENO	
Residencial Saint Claude Rua Um – Residencial Saint Claude Empresa Doadora: SCDU Empreendimentos Imobiliários Ltda.	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Lote 09–Quadra B–Quarteirão 17.681 - Metragem: 162,97 m² - Matrícula 145.844	120.000,00
Lote 06–Quadra E–Quarteirão 6.971 - Metragem: 158,48 m² - Matrícula 145.891	120.000,00
Total contabilizado (com valor contábil) – 02 (dois) Terrenos.	240.000,00

QUADRO 10.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	

EDIFICAÇÃO - APARTAMENTO	
Condomínio Reserva do Lago Rua Juliana Mantovaleli - Jardim do Lago Lote 001-Quadra 39-Quarteirão 06546 Empresa Doadora: Tenda Negócios Imobiliários AS.	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Apartamento 01 – Bloco 3. Metragem: 45,05 m ² - Matrícula (?)	150.000,00
Apartamento 01 – Bloco 4. Metragem: 45,05 m ² - Matrícula (?)	150.000,00
Apartamento 01 – Bloco 5. Metragem: 45,05 m ² - Matrícula (?)	150.000,00
Apartamento 01 – Bloco 6. Metragem: 45,05 m ² - Matrícula (?)	150.000,00
Total contabilizado (com valor contábil) – 04 (três) Apartamentos	600.000,00

- Em relação ao quadro 10 retro, os quatro apartamentos localizados no Condomínio Reserva do Lago estão sem os respectivos números de matrículas.

QUADRO 11.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHIS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
EDIFICAÇÃO – APARTAMENTO	
Condomínio Reserva Amoreiras Rua Alberto Carlos Dupas Valin, 337 – Vila Palácios Lote 01-Quadra D –Quarteirão (?) Empresa Doadora: Parque Linear Empreendimentos Imobiliários Ltda.	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Apartamento 05 – Bloco 01. Metragem: 46,04 m ² - Matrícula (?)	120.311,24
Apartamento 14 – Bloco 01. Metragem: 44,33 m ² - Matrícula (?)	119.117,76
Apartamento 05 – Bloco 02. Metragem: 46,04 m ² - Matrícula (?)	120.311,24
Apartamento 14 – Bloco 02. Metragem: 44,33 m ² - Matrícula (?)	119.117,76
Apartamento 05 – Bloco 03. Metragem: 46,04 m ² - Matrícula (?)	120.311,24
Apartamento 13 – Bloco 03. Metragem: 44,33 m ² - Matrícula (?)	119.117,76
Apartamento 14 – Bloco 03. Metragem: 44,33 m ² - Matrícula (?)	119.117,76
Total contabilizado (com valor contábil) – 07 (sete) Apartamentos	837.404,76

- Em relação ao quadro 11 retro, os sete apartamentos localizados no Condomínio Reserva Amoreiras estão sem os respectivos números de matrículas.

QUADRO 12.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
TERRENO	
Parque das Praças Rua João Raimundo da Silva – Parque das Praças Empresa Doadora: Ouro Frazzat Campo Redondo Empresa Responsável: Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Lote 02 – Quadra C – Metragem: 126,90 m². Matrícula nº 236.451	40.430,80
Lote 03 – Quadra C – Metragem: 126,90 m². Matrícula nº 236.452	40.430,80
Lote 04 – Quadra C – Metragem: 126,90 m². Matrícula nº 236.453	40.430,80
Lote 05 – Quadra C – Metragem: 126,90 m². Matrícula nº 236.454	40.430,80
Lote 06 – Quadra C – Metragem: 126,90 m². Matrícula nº 236.455	40.430,80
Lote 07 – Quadra C – Metragem: 126,90 m². Matrícula nº 236.456	40.430,80
Lote 01 – Quadra D – Metragem: 183,95 m². Matrícula nº 236.457	58.607,18
Total contabilizado (com valor contábil) – 07 (sete) Terrenos	301.191,98

QUADRO 13.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
TERRENO	
Jardim Mirassol Rua Antonio José Rodrigues – Jardim Mirassol Empresa Doadora: Mirassol Sociedade Imobiliária Ltda.	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Lote 09 – Quadra Q – Metragem: 140,39 m². Matrícula nº 119.521	13.000,00
Lote 10 – Quadra Q – Metragem: 209,25 m². Matrícula nº 119.522	13.000,00
Lote 11 – Quadra Q – Metragem: 197,72 m². Matrícula nº 119.523	13.000,00
Lote 12 – Quadra Q – Metragem: 214,13 m². Matrícula nº 119.524	13.000,00
Lote 13 – Quadra Q – Metragem: 140,16 m². Matrícula nº 119.525	13.000,00
Lote 01 – Quadra R – Metragem: 237,76 m². Matrícula nº 119.535	13.000,00
Lote 02 – Quadra R – Metragem: 237,12 m². Matrícula nº 119.536	13.000,00
Lote 03 – Quadra R – Metragem: 221,07 m². Matrícula nº 119.537	13.000,00
Lote 04 – Quadra R – Metragem: 196,70 m². Matrícula nº 119.538	13.000,00
Lote 05 – Quadra R – Metragem: 190,00 m². Matrícula nº 119.539	13.000,00
Lote 06 – Quadra R – Metragem: 207,86 m². Matrícula nº 119.540	13.000,00

Lote 07 – Quadra R – Metragem: 237,48 m². Matrícula nº 119.541	13.000,00
Lote 08 – Quadra R – Metragem: 228,16 m². Matrícula nº 119.542	13.000,00
Lote 09 – Quadra R – Metragem: 212,86 m². Matrícula nº 119.543	13.000,00
Lote 10 – Quadra R – Metragem: 176,12 m². Matrícula nº 119.544	13.000,00
Lote 11 – Quadra R – Metragem: 166,21 m². Matrícula nº 119.545	13.000,00
Lote 12 – Quadra R – Metragem: 166,07 m². Matrícula nº 119.546	13.000,00
Lote 13 – Quadra R – Metragem: 166,04 m². Matrícula nº 119.547	13.000,00
Lote 14 – Quadra R – Metragem: 166,07 m². Matrícula nº 119.548	13.000,00
Lote 15 – Quadra R – Metragem: 166,14 m². Matrícula nº 119.549	13.000,00
Lote 16 – Quadra R – Metragem: 166,36 m². Matrícula nº 119.550	13.000,00
Lote 17 – Quadra R – Metragem: 166,87 m². Matrícula nº 119.551	13.000,00
Lote 18 – Quadra R – Metragem: 263,88 m². Matrícula nº 119.552	13.000,00
Total contabilizado (com valor contábil) – 23 (vinte e três) Terrenos	299.000,00

- No que se refere aos 23 terrenos localizados em diferentes lotes, nas quadras Q e R do Empreendimento Jardim Mirassol, segundo o quadro 13 retro, eles não possuem dimensões idênticas, entretanto, os valores contabilizados são os mesmos 13 mil reais para cada um deles;
- Ademais comparando esses com os terrenos relacionados no quadro anterior, nº 12, os valores contabilizados daqueles são, pelo menos duas vezes (200%) maiores (R\$ 40.430,80) e com dimensões menores, 126,90 m² no Parque das Praças, contra pelo menos 140,39 m² e no máximo, 263,88 m², no Jardim Mirassol.

QUADRO 14.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023	
IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL	
LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018	
EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHIS	
UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
TERRENO	
Terras do Friburgo	
Rua João Eugênio Oliveira (Antiga 13)	
Empresa Doadora: Friburgo Empreendimentos Imobiliários S/A	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Lote 12 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.558	76.670,40
Lote 13 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.559	76.670,40
Lote 14 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.560	76.670,40
Lote 15 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.561	76.670,40
Lote 16 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.562	76.670,40
Lote 17 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.563	76.670,40

Lote 18 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.564	76.670,40
Lote 19 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.565	76.670,40
Lote 20 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.566	76.670,40
Lote 21 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.567	76.670,40
Lote 22 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.568	76.670,40
Lote 23 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.569	76.670,40
Lote 24 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.570	76.670,40
Lote 25 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.571	76.670,40
Lote 26 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.572	76.670,40
Lote 27 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.573	76.670,40
Lote 28 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.574	76.670,40
Lote 29 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.575	76.670,40
Lote 30 – Quadra R – Metragem: 212,98 m². Matrícula nº 245.576	129.597,32
Total contabilizado (com valor contábil) – 19 (dezenove) Terrenos	1.509.664,52

QUADRO 15. INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
TERRENO	
Terras do Friburgo Rua Benedito Alves Oliveira (Antiga 06) Empresa Doadora: Friburgo Empreendimentos Imobiliários S/A	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Lote 31 – Quadra R – Metragem: 154,82 m². Matrícula nº 245.577	94.207,23
Lote 32 – Quadra R – Metragem: 198,97 m². Matrícula nº 245.578	121.072,30
Total contabilizado (com valor contábil) – 02 (dois) Terrenos	215.279,53

QUADRO 16. INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
TERRENO	
Terras do Friburgo Rua 12 Empresa Doadora: Friburgo Empreendimentos Imobiliários S/A	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Lote 33 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.579	76.670,40
Lote 34 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.580	76.670,40
Lote 35 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.581	76.670,40

Lote 36 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.582	76.670,40
Lote 37 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.583	76.670,40
Lote 38 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.584	76.670,40
Lote 39 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.585	76.670,40
Lote 40 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.586	76.670,40
Lote 41 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.587	76.670,40
Lote 42 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.588	76.670,40
Lote 43 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.589	76.670,40
Lote 44 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.590	76.670,40
Lote 45 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.591	76.670,40
Lote 46 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.592	76.670,40
Lote 47 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.593	76.670,40
Lote 48 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.594	76.670,40
Lote 49 – Quadra R – Metragem: 126,00 m². Matrícula nº 245.595	76.670,40
Total contabilizado (com valor contábil) – 17 (dezessete) Terrenos	1.303.396,80

QUADRO 17. INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
TERRENO	
Vilas do Rio Rua 19 Empresa Doadora: Friburgo FFT Realizações Imobiliários S/A	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Lote 01 – Quadra N – Metragem: 261,02 m². Matrícula nº 246.177	131.734,18
Lote 02 – Quadra N – Metragem: 181,50 m². Matrícula nº 246.178	91.601,24
Lote 03 – Quadra N – Metragem: 180,58 m². Matrícula nº 246.179	91.136,92
Lote 04 – Quadra N – Metragem: 246,18 m². Matrícula nº 246.180	104.491,02
Total contabilizado (com valor contábil) – 04 (quatro) Terrenos.	418.963,36

QUADRO 18. INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
TERRENO	
Vilas do Rio Rua 20 Empresa Doadora: Friburgo FFT Realizações Imobiliários S/A	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil

Lote 05 – Quadra N – Metragem: 161,08 m². Matrícula nº 246.181	81.295,47
Lote 06 – Quadra N – Metragem: 162,86 m². Matrícula nº 246.182	82.193,81
Lote 07 – Quadra N – Metragem: 163,38 m². Matrícula nº 246.183	82.456,25
Lote 08 – Quadra N – Metragem: 197,52 m². Matrícula nº 246.181	99.686,37
Total contabilizado (com valor contábil) – 04 (quatro) Terrenos.	345.631,90

QUADRO 19.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
TERRENO	
Vilas do Rio Rua 21 Empresa Doadora: Friburgo FFT Realizações Imobiliários S/A	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Lote 09 – Quadra N – Metragem: 169,57 m². Matrícula nº 246.185	85.630,75
Lote 10 – Quadra N – Metragem: 169,57 m². Matrícula nº 246.186	85.630,75
Lote 11 – Quadra N – Metragem: 299,21 m². Matrícula nº 246.187	151.008,29
Total contabilizado (com valor contábil) – 03 (três) Terrenos.	322.269,79

QUADRO 20.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
EDIFICAÇÃO - APARTAMENTO	
Condomínio Viva& Realize – Dom Pedro Rua Um, nº 179 – Residencial Aladino Selmi Lote 01 – Quadra A – Quarteirão Empresa Doadora: Aladino Selmi I SPE Ltda.	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Apartamento 14 – Torre 1. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 158.668	248.146,34
Apartamento 44 – Torre 1. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 158.668	248.146,34
Apartamento 14 – Torre 2. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 158.668	248.146,34
Apartamento 24 – Torre 3. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 158.668	248.146,34
Apartamento 44 – Torre 3. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 158.668	248.146,34
Apartamento 38 – Torre 4. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 158.668	248.146,34
Total contabilizado (com valor contábil) – 06 (seis) Apartamentos	1.488.878,04

- Quanto às seis unidades autônomas – apartamentos – localizadas no Viva & Realize – Dom Pedro, todas possuem a matrícula de mesmo nº 158.668.

QUADRO 21.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
EDIFICAÇÃO - APARTAMENTO	
Condomínio Roma Residencial Clube Rua Antonio Pires Barbosa, 15 – Jardim Capivari Gleba 107-4 – Quarteirão 30.028 Empresa Doadora: Roma Residencial Clube SPE Ltda.	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Apartamento 103 – Bloco 11. Metragem: 44,38 m². Matrícula nº (?)	154.000,00
Apartamento 503 – Bloco 11. Metragem: 44,38 m². Matrícula nº (?)	154.000,00
Apartamento 102 – Bloco 12. Metragem: 44,38 m². Matrícula nº (?)	154.000,00
Apartamento 503 – Bloco 12. Metragem: 44,38 m². Matrícula nº (?)	154.000,00
Apartamento 102 – Bloco 13. Metragem: 44,38 m². Matrícula nº (?)	154.000,00
Apartamento 503 – Bloco 13. Metragem: 44,43 m². Matrícula nº (?)	149.000,00
Apartamento 504 – Bloco 13. Metragem: 44,38 m². Matrícula nº (?)	149.000,00
Apartamento 102 – Bloco 14. Metragem: 44,38 m². Matrícula nº (?)	149.000,00
Total contabilizado (com valor contábil) – 08 (oito) Apartamentos	1.217.000,00

- As oito unidades autônomas – apartamentos – do Condomínio Roma Residencial Clube estão sem matrícula.

QUADRO 22.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
EDIFICAÇÃO - APARTAMENTO	
Condomínio Viva & Realize – Jardim Garcia – Condomínio 2 Rua Joaquim Benedito Schneider, 200 – Jardim Garcia Gleba (?) – Quarteirão (?) Empresa Doadora: Pazuoli Empreendimentos Imobiliários Ltda.	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Apartamento 34 – Torre 01. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 185.354	170.000,00
Apartamento 41 – Torre 04. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 185.354	170.000,00
Apartamento 01 – Torre 03. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 185.354	175.000,00
Total contabilizado (com valor contábil) – 03 (três) Apartamentos	515.000,00

- Os três apartamentos localizados em diferentes Torres no Condomínio Viva & Realize – Jardim Garcia – Condomínio 2 possuem a mesma matrícula nº 185.354.

QUADRO 23.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
EDIFICAÇÃO - APARTAMENTO	
Condomínio Viva & Realize – Jardim Garcia – Condomínio 1 Rua Joaquim Benedito Schneider, 120 – Residencial Jardim Irene Lote (?) – Quadra (?) – Quarteirão (?) Empresa Doadora: Valpeline Empreendimentos Imobiliários Ltda.	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Apartamento 01 – Torre 01. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 274.944	215.021,50
Apartamento 44 – Torre 01. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 274.979	215.021,50
Apartamento 14 – Torre 02. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 274.995	215.021,50
Apartamento 35 – Torre 03. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 275.052	215.021,50
Apartamento 24 – Torre 04. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 275.083	215.021,50
Apartamento 48 – Torre 04. Metragem: 43,43 m². Matrícula nº 275.103	215.021,50
Total contabilizado (com valor contábil) – 06 (três) Apartamentos	1.290.129,00

QUADRO 24.	
INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS – COHAB DE CAMPINAS - 31/12/2023 IMÓVEIS RECEBIDOS EM DOAÇÃO – CONTRAPARTIDA SOCIAL LEI Nº 10.410/2000 e LEI COMPLEMENTAR Nº 208/2018 EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – EHS UNIDADES EM CAMPINAS DISPONÍVEIS EM 31/12/2023 PARA COMERCIALIZAÇÃO	
EDIFICAÇÃO - APARTAMENTO	
Condomínio Vale dos Eucaliptos – Residencial Surena 1 Rua Gertrudes Moro Rossin, 397 – Residencial Surena 1 – Campo Grande Gleba – Quarteirão 17636 Empresa Doadora: Tenda Negócios Imobiliários S/A	
Descrição do Imóvel	Valor Contábil
Apartamento 01 – Bloco 01. Metragem: 45,24 m². Matrícula nº 261.962	140.000,00
Apartamento 01 – Bloco 05. Metragem: 45,24 m². Matrícula nº 261.962	140.000,00
Apartamento 01 – Bloco 07. Metragem: 45,24 m². Matrícula nº 261.962	140.000,00
Apartamento 01 – Bloco 08. Metragem: 45,24 m². Matrícula nº 261.962	140.000,00
Apartamento 01 – Bloco 11. Metragem: 45,24 m². Matrícula nº 261.962	140.000,00
Apartamento 01 – Bloco 12. Metragem: 45,24 m². Matrícula nº 261.962	140.000,00
Apartamento 01 – Bloco 13. Metragem: 45,24 m². Matrícula nº 261.962	140.000,00

Apartamento 01 – Bloco 14. Metragem: 45,24 m². Matrícula nº 261.962	140.000,00
Apartamento 01 – Bloco 17. Metragem: 45,24 m². Matrícula nº 261.962	140.000,00
Apartamento 01 – Bloco 18. Metragem: 45,24 m². Matrícula nº 261.962	140.000,00
Apartamento 01 – Bloco 19. Metragem: 45,24 m². Matrícula nº 261.962	140.000,00
Apartamento 01 – Bloco 20. Metragem: 45,24 m². Matrícula nº 261.962	140.000,00
Apartamento 01 – Bloco 21. Metragem: 45,24 m². Matrícula nº 261.962	140.000,00
Apartamento 01 – Bloco 22. Metragem: 45,24 m². Matrícula nº 261.962	140.000,00
Total contabilizado (com valor contábil) – 14 (catorze) Apartamentos	1.960.000,00

- Os catorzes apartamentos localizados em diferentes blocos no Condomínio Vale dos Eucaliptos – Residencial Surena 1 - possuem a mesma matrícula nº 261.962.

Por todo o exposto até aqui neste item, verificamos que, além das ocorrências anotadas pela fiscalização quanto a matrículas e valores nos quadros retro, há diferença entre os valores contabilizados nos demonstrativos contábeis, inclusive nas notas explicativas, e os dos relatórios dos inventários apresentados pela entidade.

Sob outro enfoque, ainda quanto aos bens imóveis patrimoniais, a entidade ainda não dispunha em 2023 do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

Porém, nos apresentou um relatório de parecer de análise do Corpo de Bombeiros, referente ao projeto técnico da Cohab nº 267767/3509502/2023 aprovado pelo órgão da Polícia Militar do Estado de São Paulo em 20 de agosto de 2024.

Segundo esse documento, a estatal deverá apresentar alguns relatórios e atestados e seguir as orientações técnicas descritas no parecer para a realização da vistoria do órgão estadual, antes da emissão do AVCB, certificando a regularidade do local no atendimento as normas de segurança.

A fiscalização pesquisou, em 11 de novembro de 2024, no endereço eletrônico do Corpo de Bombeiros, link: <https://viafacil2.policiamilitar.sp.gov.br/sgsci/publico/pesquisaravcblogradouro.a.spxno>, e constatou que o documento de regularidade ainda não havia sido emitido para a Cohab, conforme cópia a seguir:

viafacil2.policiamilitar.sp.gov.br/sgsci/publico/pesquisaravcblogradouro.aspx



CORPO DE BOMBEIROS - PMESP

VIA FÁCIL BOMBEIROS



Consulta Licenças AVCB/CLCB/TAACB por Endereço

BUSCA POR ENDEREÇO:

Município: **CAMPINAS**

Endereço: **Avenida Prefeito Faria Lima, N° 10**

Foram encontrados os seguintes endereços para a consulta efetuada. Clique no respectivo link para selecionar o endereço desejado.

Endereço	Bairro	Município
ACESSO AVENIDA PREFEITO FARIA LIMA	VILA INDUSTRIAL	CAMPINAS
ACESSO AVENIDA PREFEITO FARIA LIMA	VL SAO BERNARDO	CAMPINAS
AVENIDA PREFEITO FARIA LIMA	JD DO TREVO	CAMPINAS
AVENIDA PREFEITO FARIA LIMA	VILA INDUSTRIAL	CAMPINAS
AVENIDA PREFEITO FARIA LIMA	VL SAO BERNARDO	CAMPINAS
RETORNO AVENIDA PREFEITO FARIA LIMA	JD DO TREVO	CAMPINAS
RETORNO AVENIDA PREFEITO FARIA LIMA	VILA INDUSTRIAL	CAMPINAS
RETORNO AVENIDA PREFEITO FARIA LIMA	VL SAO BERNARDO	CAMPINAS



CORPO DE BOMBEIROS - PMESP

VIA FÁCIL BOMBEIROS



Consulta Licenças AVCB/CLCB/TAACB por Endereço

Resultado: **Nenhum registro encontrado.**

[Voltar](#)

[Tela de Busca Inicial](#)

Por oportuno, destacamos a utilização do patrimônio da Cohab pela Prefeitura de Campinas (Secretaria Municipal de Cultura), mediante Termo de Cessão de Uso, de imóvel localizado na Rua Ema nº 170, no Conjunto Habitacional Padre Manoel da Nóbrega ("arquivo "Termo de Cessão de Uso").

A destinação constante do termo é para consecução de atividades sociais e culturais.

A fiscalização visitou o imóvel cedido, ocasião em que verificou que o local estava fechado para o público. Nele encontrava-se um funcionário da entidade fazendo a limpeza externa do prédio. O responsável apareceu e nos mostrou as dependências internas, que eram utilizadas para aulas de capoeira

e outras atividades sociais e culturais.



C.4. LICITAÇÕES

A estatal aprimorou os processos de licitação de bens e serviços, adequando-os às regras da Lei das Estatais.

Elaborou o Regulamento de Compras contemplando os procedimentos auxiliares das licitações, observando a sequência de fases e critérios de julgamento previstos na Lei das Estatais, bem como as normas específicas para obras, serviços, aquisição de bens, alienação de bens.

Há previsão expressa no regulamento de compras destinada a evitar operações em que se caracterize o sobrepreço ou o superfaturamento e assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto.

Constatamos que a entidade adotou a modalidade de licitação denominada pregão, instituída pela Lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002, em conformidade com a diretriz do artigo 32, IV, da Lei das Estatais.

As licitações na modalidade de pregão foram todas realizadas presencialmente.

No exercício examinado, instaurou quatro pregões presenciais (Processos Licitatórios de nºs 01 a 04), conforme cópia da página eletrônica, acessada pelo link <https://cohabcp.com.br/sphp/licitacao/licit.php>:

Processo Licitatório	004/2023	28/08/2023 14:00	encerrado	Contratação anual dos serviços de Suporte Empresarial da Micro Focus para a Suíte de Sistemas Micro Focus Open Workgroup Suíte, baseado em 240 Licenças, na modalidade MLA - VLA (Volume License Agreement) Standard, com término da vigência a ocorrer em 31/8	Edital
Processo Licitatório	003/2023	22/08/2023 14:00	encerrado	Contratação de Instituição Financeira à administração, centralização e processamento dos créditos decorrentes da Folha de Pagamento dos empregados e estagiários da Cohab Campinas, mediante créditos a serem efetuados nas Contas Salário desses desta Cia.	Edital
Processo Licitatório	002/2023	05/05/2023 14:00	encerrado/deserta	Alienação/venda, pelo maior valor unitário ofertado, de 05 IMÓVEIS COMERCIAIS, localizados em Campinas/SP., designados pelo Lote nº 05 da Quadra T do C. H. Vila Padre Manoel da Nóbrega; Lote C3 da Quadra 04 do C. H. Vila Rica; Lote nº 1 da Quadra I1 do R	Edital
Processo Licitatório	001/2023	30/01/2023 14:00	encerrado	Contratação de empresa especializada à prestação de serviços de Limpeza e Conservação, Copa, Portaria e Zeladoria das dependências internas e externas dos prédios e instalações da COHAB/CAMPINAS, com o fornecimento de mão de obra e equipamentos.	Edital

Preliminarmente, devemos informar que o texto completo do edital não está disponível para acesso no sítio eletrônico da entidade, ainda que conste o nome “Edital” na última ‘coluna’ da linha correspondente a cada um dos quatro certames abertos em 2023.

Ao clicarmos no “Edital” somos direcionados para a seguinte página:

→ cohabcp.com.br/sphp/licitacao/verificacada.php?pratom=UHVYZVzc28gTGJiaXRhdMOzcmVh&proguin=MDA0&rainstoa=MjAyMw==

COHAB CAMPINAS
Cia de Habitação Popular de Campinas

Licitações

Pessoa Jurídica
Para obter o edital digite o seu CNPJ e clique em "Retirar Edital"

Pessoa Física:
Para obter o edital digite o seu CPF e clique em "Retirar Edital"

Retirar Edital

A fiscalização digitou o seu CPF e apareceu a página seguinte para cadastro de dados pessoais:

→ [cohabcp.com.br/sphp/licitacao/liberaedital.php?pratom=\\$pratom&proguin=\\$proguin&rainstoa=\\$rainstoa](http://cohabcp.com.br/sphp/licitacao/liberaedital.php?pratom=$pratom&proguin=$proguin&rainstoa=$rainstoa)

COHAB CAMPINAS
Cia de Habitação Popular de Campinas

Licitações

Para continuar o cadastro de Pessoa Física clique em "Cadastrar Agora"

Cadastrar Agora

Voltar

E, quando clicamos em 'cadastrar agora', somos direcionados para a seguinte tela:

11/11/2024, 17:06

Cohab Campinas

**COHAB CAMPINAS** (<https://www.cohabcp.com.br>)
Cia de Habitação Popular de Campinas

Licitações - Cadastro de Pessoa Física

Preencha os dados da empresa para obter o edital.

Por motivos de segurança digite apenas números e letras sem acento.

Nome *

Este campo é de preenchimento obrigatório!

CPF

Endereço (use apenas a letra N para especificar o número) *

Bairro *

CEP

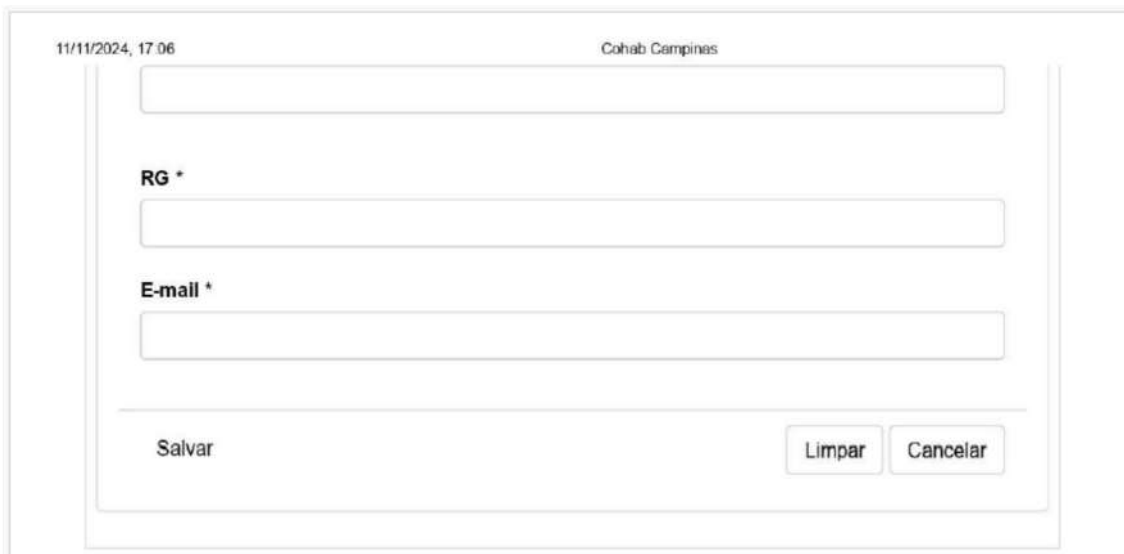
Cidade *

UF *

DDD *

Telefone *

<https://cohacbp.com.br/sph/licitacao/cadastropf.php?pratom=UHLjY2Vzc28gTGlijaXRhdMOzcmly&proguin=MDA0&rainstoa=MjAyMw==&vjpcnc...> 1/2



Ainda que a necessidade de se cadastrar para receber o edital no *e-mail* fosse complementar para quem tivesse interesse em participar do certame, fere as regras de acesso à informação, sobretudo as dispostas no artigo 8º, § 1º, IV, e § 2º, da Lei Nacional nº 12.527/2011⁶, não permitir que qualquer pessoa tenha acesso a ele na própria página oficial da empresa estatal, ainda que não participe da disputa e independentemente de cadastro.

A fiscalização não questiona o controle estatístico da entidade estatal quanto aos interessados em participar do certame, mas o edital e demais informações publicadas no decorrer do certame devem estar disponíveis no sítio eletrônico oficial da Cohab a quaisquer interessados, inclusive após o encerramento da licitação.

Por fim, devemos destacar que requisitamos da empresa estatal dependente o envio dos editais dos certames bem como de alguns documentos específicos como os comprovantes dos orçamentos feitos pela entidade, questionamentos feitos pelos licitantes, respostas fornecidas, as atas de julgamento, decisões proferidas, as homologações dos certames, dentre outros, mas os responsáveis apenas nos enviaram os editais, descumprindo nossa requisição de 11 de outubro de 2024, anexada no evento 18 dos autos desse processo de contas.

⁶ Art. 8º É dever dos órgãos e entidades públicas promoverem, independentemente de requerimentos, a divulgação em local de fácil acesso, no âmbito de suas competências, de informações de interesse coletivo ou geral por eles produzidas ou custodiadas. § 1º Na divulgação das informações a que se refere o **caput**, deverão constar, no mínimo: IV - informações concernentes a procedimentos licitatórios, inclusive os respectivos editais e resultados, bem como a todos os contratos celebrados; § 2º Para cumprimento do disposto no **caput**, os órgãos e entidades públicas deverão utilizar todos os meios e instrumentos legítimos de que dispuserem, sendo obrigatória a divulgação em sítios oficiais da rede mundial de computadores (*internet*).

Somente para fins de complementar essa nossa instrução, verificamos, na página eletrônica da Prefeitura Municipal de Campinas, no [link https://licitacoes.campinas.sp.gov.br/](https://licitacoes.campinas.sp.gov.br/), que há editais e demais informações pertinentes aos certames, anteriores a 2023 e 2024 inclusive, conforme exige a Lei de Acesso à Informação, a qual a empresa estatal dependente, da administração indireta do município de Campinas, deve observância nos termos do inciso II do artigo 1º dessa lei nacional.

C.5. CONTRATOS DE PROGRAMA

No exercício em análise não foram assinados contratos de programa.

C.6. CONCESSÕES E PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS – PPP

No exercício em exame não foram assinados contratos de concessões.

C.7. OBRAS PARALISADAS

Não constatamos obras paralisadas sob responsabilidade da estatal.

C.8. ORDEM CRONOLÓGICA DE PAGAMENTOS

No controle simultâneo, constatamos atendimento à ordem cronológica de pagamentos.

C.9. ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As peças, demonstrativos contábeis e financeiros encontram-se juntados pela Origem no evento 18.

Ao final do exercício em exame a entidade elaborou Balanço Patrimonial, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração

do Resultado do Exercício e Demonstração dos Fluxos de Caixa, complementadas por notas explicativas, auditadas em conformidade com o artigo 7º da Lei das Estatais.

Com base nos exames efetuados, constatamos que tais demonstrações financeiras foram elaboradas **apenas parcialmente, segundo os rigores da Lei nº 6.404/1976, alterada e dos Princípios Fundamentais de Contabilidade (PFC)- (vide item C.9.2):**

C.9.1. SITUAÇÃO PATRIMONIAL

ATIVO	Exercícios			
Ativo Circulante	2023	2022	2021	2020
Caixa e equivalentes de caixa	14.295.479,83	9.364.059,09	7.028.295,20	4.390.457,31
Caixa/Bancos/Aplicações/COHAB	4.540.351,51	2.396.504,22	2.669.092,69	1.069.973,97
Caixa/Bancos/Aplicações/TERCEIROS	9.755.128,32	6.967.554,87	4.359.202,51	3.320.483,34
Contas a receber	9.838.325,24	8.669.220,33	7.284.417,97	4.146.769,55
Contratos Financiamento a receber em atraso	3.347.315,78	2.854.641,32	2.434.732,00	2.066.897,73
Contratos a receber – Transf. longo p/ curto prazo	2.053.018,68	2.122.659,36	2.054.472,72	2.020.412,52
Saldo a receber – CIM e Levantamento judicial	3.851,55	30.967,84	0,00	59.459,30
Valor a receber – Contrato IPTU Termo de acordo	4.434.139,23	3.660.951,81	2.795.213,25	0,00
Estoques – Escritório/Limpeza/Obras	59.714,38	60.974,33	55.325,12	55.367,27
Impostos a recuperar	533.162,52	349.443,52	258.338,91	306.290,45
Total do Ativo Circulante	24.726.681,97	18.443.697,27	14.626.377,20	8.898.884,58
Ativo Não Circulante	2023	2022	2021	2020
Realizável a Longo Prazo	218.595.102,99	243.299.822,18	233.254.861,23	292.679.991,25
Contas a receber	15.765.117,68	17.121.649,21	17.943.617,37	19.056.119,97
Contratos Financiamento a receber – Não Circulante	15.765.117,68	17.121.649,21	17.943.617,37	19.056.119,97
Estoques	6.022.427,39	3.754.813,61	3.754.813,61	3.754.813,61
Imóveis Disponíveis para comercialização	400.641,68	0,00	0,00	0,00
Doações (LC 312, de 15/10/21)	5.621.785,71	3.754.813,61	3.754.813,61	3.754.813,61
Depósitos Judiciais/Ação Consignação Pagto.	9.116.282,42	8.458.900,26	5.876.448,56	5.876.448,56
Crédito do FCVS	174.053.563,15	200.326.746,75	192.858.214,62	251.827.108,50
Terrenos para urbanização	13.637.712,35	13.637.712,35	12.821.767,07	12.165.500,61
Jardim Mirim – Doação Prefeitura	6.183.332,60	6.183.332,60	6.183.332,60	6.183.332,60
EHIS-COHAB – Doações (LC 312/2021)	7.454.379,75	7.454.379,75	6.638.434,47	5.982.168,01
Investimentos	53.889,97	53.889,97	53.889,97	53.889,97
Imobilizado	2.493.154,48	2.514.011,19	2.512.308,91	2.522.351,08
Terrenos	848.266,70	848.266,70	848.266,70	848.266,70
Edifícios	137.935,81	141.663,85	145.391,89	149.119,93
Móveis e Utensílios	32.369,02	32.419,28	34.917,68	41.059,75
Máquinas e Equipamentos	28.960,76	35.189,42	40.980,90	49.007,58
Veículos	10.201,96	21.082,96	34.234,00	47.385,04
Computadores e Periféricos	140.931,53	105.085,16	148.603,12	206.514,69
Outros Componentes	1.294.488,70	1.330.303,82	1.259.914,62	1.180.997,39
Total do Ativo Não Circulante	221.142.147,44	245.867.723,34	235.821.060,11	295.256.232,30
TOTAL DO ATIVO	245.868.829,41	264.311.420,61	250.447.437,31	304.155.116,88

PASSIVO	2023	2022	2021	2020
Passivo Circulante				
Fornecedores e prestadores de serviços	13.535,47	2.481,73	13.339,80	8.623,22
Obrigações trabalhistas e sociais	3.899.488,63	3.123.141,05	2.688.550,92	3.055.608,10
Impostos e contribuições	1.096.982,63	1.006.470,73	3.115.375,02	324.063,66
IRPF a recolher	484.318,57	379.090,92	0,00	0,00
IPTU – Termo de acordo	590.513,30	597.865,05	0,00	0,00
PIS/PASEP e COFINS	17.887,15	16.409,39	0,00	0,00
Outros	4.263,61	13.105,37	0,00	0,00
Outras contas a pagar	28.235,06	28.699,25	28.325,11	34.666,38
Recursos de Terceiros/Regularização Imóvel	9.753.633,61	6.966.060,16	4.357.707,80	3.318.988,63
Passivo Circulante	14.791.875,40	11.126.852,92	10.203.298,65	6.741.949,99
Empréstimos SFH/CEF/BB/Confissão Dívida	215.094.398,21	240.710.199,65	230.659.215,82	289.628.109,70
Adiantamentos de adquirentes/Compensação	787.676,90	798.446,91	825.251,85	866.808,40
Credores por recursos vinculados	14.848.413,69	14.786.450,07	13.664.058,04	14.835.016,42
Receitas a realizar - Doações (LC 312/2021)	5.621.785,71	3.354.171,93	3.354.171,93	3.354.171,93
Provisão para contingências	2.514.823,15	2.365.863,59	2.361.456,11	2.398.320,91
Processos trabalhistas	1.403.675,92	703.665,02	106.200,00	391.000,00
Processos cíveis e trabalhistas	1.111.147,23	1.662.198,57	2.255.256,11	2.007.320,91
Outras contas a pagar	2.727.592,62	2.362.365,15	2.194.017,81	2.244.326,07
Total do Passivo Não Circulante	241.594.690,28	264.377.497,30	253.058.171,56	313.326.753,43
Patrimônio Líquido	(10.517.736,27)	(11.192.929,61)	(12.814.032,9)	(15.913.586,54)
Capital Social	108.049.083,00	92.649.083,00	74.749.083,00	60.419.083,00
Reserva de Capital	235.898,47	235.898,47	235.898,47	235.898,47
Prejuízos acumulados	(104.077.911,08)	(87.799.014,37)	(76.568.568,01)	(61.700.053,14)
Prejuízo do exercício	(14.724.806,66)	(16.278.896,71)	(11.230.446,36)	(14.868.514,87)
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	245.868.829,41	264.311.420,61	250.447.437,31	304.155.116,88

C.9.2. RESULTADO DAS OPERAÇÕES

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS DE 2020 A 2023				
	2023	2022	2021	2020
Receita de Produção	375.122,81	30,00	612,00	24.517,39
Receita de Comercialização	4.880.386,95	3.961.160,78	6.592.018,96	12.498.648,80
Receita de Gestão e Crédito	361.456,43	290.930,40	287.275,86	275.411,71
Receita de Repasse	11.770.762,88	5.292.227,16	7.530.000,00	0,00
(-) Dedução Pasep e Cofins	(353.218,33)	(303.709,96)	(403.883,64)	(661.812,37)
Receita Líquida de vendas e serviços	17.034.510,74	9.240.638,38	14.006.023,18	12.136.765,53
Despesas Administrativas	(30.077.993,62)	(24.130.366,85)	(21.812.292,77)	(24.134.670,78)
Despesas de pessoal	(23.771.774,62)	(19.097.074,53)	0,00	0,00
Despesas com encargos sociais	(6.033.557,57)	(4.823.498,09)	0,00	0,00
Total com folha de pagamento	(29.805.332,19)	(23.920.572,62)	0,00	0,00
Despesas com materiais	(272.661,43)	(209.794,23)	0,00	0,00
Despesas Tributárias	(23.371,37)	(21.456,07)	(1.831.021,27)	(13.863,92)
Despesas Operacionais	(3.640.298,32)	(3.647.867,83)	(3.401.452,02)	(4.296.233,39)
Despesas com comercialização/desenvolvimento	(97.609,87)	(185.200,66)	0,00	0,00
Despesas com serviços de terceiros	(2.819.149,10)	(2.823.021,03)	0,00	0,00
Despesas com outros encargos	(723.539,35)	(639.646,14)	0,00	0,00
Outras receitas	3.189,22	880,40	2.533,42	13.120,37
Prejuízo Operacional antes do resultado financeiro	(16.703.933,35)	(18.558.171,97)	(13.036.023,18)	(16.294.882,19)

Resultado financeiro	1.979.126,69	2.279.275,26	1.805.763,10	1.426.367,32
Receitas financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado financeiro líquido	1.979.126,69	2.279.275,26	1.805.763,10	1.426.367,32
Prejuízo do exercício	(14.724.806,66)	(16.278.896,71)	(11.230.260,08)	(14.868.514,87)

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS DE 2020 A 2023				
	2023	2022	2021	2020
Receita de Produção	375.122,81	30,00	612,00	24.517,39
Receita de Comercialização	4.880.386,95	3.961.160,78	6.592.018,96	12.498.648,80
Receita de Gestão e Crédito	361.456,43	290.930,40	287.275,86	275.411,71
Receita de Repasse	11.770.762,88	5.292.227,16	7.530.000,00	0,00
(-) Dedução Pasep e Cofins	(353.218,33)	(303.709,96)	(403.883,64)	(661.812,37)
Receita Líquida de vendas e serviços	17.034.510,74	9.240.638,38	14.006.023,18	12.136.765,53
Despesas Administrativas	(30.077.993,62)	(24.130.366,85)	(21.812.292,77)	(24.134.670,78)
Despesas de pessoal	(23.771.774,62)	(19.097.074,53)	0,00	0,00
Despesas com encargos sociais	(6.033.557,57)	(4.823.498,09)	0,00	0,00
Total com folha de pagamento	(29.805.332,19)	(23.920.572,62)	0,00	0,00
Despesas com materiais	(272.661,43)	(209.794,23)	0,00	0,00
Despesas Tributárias	(23.371,37)	(21.456,07)	(1.831.021,27)	(13.863,92)
Despesas Operacionais	(3.640.298,32)	(3.647.867,83)	(3.401.452,02)	(4.296.233,39)
Despesas com comercialização/desenvolvimento	(97.609,87)	(185.200,66)	0,00	0,0
Despesas com serviços de terceiros	(2.819.149,10)	(2.823.021,03)	0,00	0,00
Despesas com outros encargos	(723.539,35)	(639.646,14)	0,00	0,00
Outras receitas	3.189,22	880,40	2.533,42	13.120,37
Prejuízo Operacional antes do resultado financeiro	(16.703.933,35)	(18.558.171,97)	(13.036.023,18)	(16.294.882,19)
Resultado financeiro	1.979.126,69	2.279.275,26	1.805.763,10	1.426.367,32
Receitas financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado financeiro líquido	1.979.126,69	2.279.275,26	1.805.763,10	1.426.367,32
Prejuízo do exercício	(14.724.806,66)	(16.278.896,71)	(11.230.260,08)	(14.868.514,87)

Algumas considerações merecem destaque no que tange à situação encontrada no Balanço, DRE (e respectivas Notas Explicativas), conforme os documentos contábeis anexados no evento 18:

a) Falhas na discriminação da DRE

Não foram evidenciados na DRE os custos das mercadorias vendidas e/ou serviços prestados, **em ofensa ao art. 187, II, da Lei 6404/76**.

Destaca-se que a Cohab se utiliza de todo um aparato operacional para a consecução de suas atividades, como a utilização de profissionais de várias áreas, que são os responsáveis técnicos que viabilizam a regularização fundiária de imóveis, a comercialização de imóveis retomados por inadimplência dos mutuários, a arrecadação de bens como parte do negócio transacionado com empresas responsáveis pelas construções das unidades habitacionais

(contrapartida da parceria mediante escritura pública de doação), participação em programas e projetos comunitários etc. Essas atividades são alguns exemplos, dentre outros, que demandam procedimentos de análise pormenorizada de seus custos para obtenção de um produto e/ou serviço final.

b) Fundo de Compensações de Variações Salariais – FCVS

Trata-se de crédito cuja conta foi registrada no Ativo Não Circulante da Entidade. Este é um fundo criado para absorver (assumir) eventuais saldos residuais ao final dos contratos de Promessa de Compra e Venda firmados entre a Cohab-Campinas e os adquirentes das unidades habitacionais.

Importante salientar que os recursos provenientes do FCVS são originários das próprias contribuições dos adquirentes das unidades habitacionais. Contudo, a Cohab não tem tido êxito no recebimento de valores para cobertura desses saldos residuais, razão do ajuizamento de ações judiciais.

Segundo item 7 da Nota Explicativa, em caso de eventual desprovimento da pretensão (obtenção do crédito para cobertura do saldo residual, que, segundo o registro no Ativo Não Circulante, é de R\$ 174.053.563,15, posição em 31/12/2023), o passivo resultante desse saldo residual, reconhecido como empréstimo no passivo, onerará integralmente os cofres da Prefeitura de Campinas, na qualidade de Interviente Garantidora do contrato de Confissão de Dívida.

Em virtude das dificuldades de reconhecimento do pagamento dos saldos residuais via FCVS, **os contratos originais de empréstimos** firmados pela Cohab Campinas junto ao FGTS não foram quitados, tendo a dívida sido refinanciada pelo prazo de 60 meses.

Concomitantemente, a Cohab ajuizou Ação de Consignação em Pagamento, depositando as quantias que entende cabíveis a título de empréstimo devido ao FGTS (descontando-se o “quantum” estipulado pela União a título de mora), resultando, em 31/12/2023, no valor de R\$ 215.094.398,21, registrando-o no Passivo Não Circulante”.

Conforme mencionada em **Nota Explicativa – item 11** - o valor contabilizado de R\$ 215.094.398,21, corresponde à somatória referente aos saldos residuais **dos contratos originais** de empréstimos firmados pela Cohab junto ao FGTS.

Assim, entende a fiscalização que a dívida decorrente de tal empréstimo (contratos originais para custear a construção das unidades habitacionais com recursos do FGTS) **não se confunde** com o crédito decorrente do FCVS (R\$ 174.053.563,15), objeto de discussão judicial, **cuja sucumbência levará o município de Campinas ao pagamento na qualidade de Interviente Garantidor (razão por que necessário se faz a análise dos Passivos Contingentes, conforme abordagem no tópico subsequente).**

c) Ausência de registro e nota explicativa de Passivos Contingentes

Nesse sentido, para se afastar a configuração de omissão de passivo, mister se faz a provisão para contingências do valor em discussão na via judicial, ainda que a Origem venha a comprovar que tal passivo já está contemplado na rubrica “Empréstimos”, **eis que, efetivamente trata-se de numerário onde não se sabe acerca de sua definitividade de pagamento, e ante sua natureza, devendo ser alocada como provisão.**

É digno de nota ressaltarmos que a Origem não esclareceu, via Nota Explicativa, o tipo de risco (provável, possível ou remoto) a que está submetida no que tange à possibilidade ou não do recebimento dos créditos do FCVS. E, segundo item 70 da Deliberação CVM nº 489, de 03/10/2005, que aprovou o Pronunciamento do IBRACON NPC nº 22, sobre Provisões, Passivos, Contingências Passivas e Contingências Ativas, **a menos que seja remota a possibilidade de ocorrer qualquer desembolso, a entidade deve divulgar, para cada tipo de contingência passiva relevante na data do balanço, uma breve descrição da natureza da contingência passiva.**

Outro fator relevante que não se pode olvidar e que está diretamente relacionado à questão das contribuições ao FCVS diz respeito aos direitos dos promitentes compradores às escrituras definitivas de compra e venda, de modo a viabilizar o futuro registro desses títulos no competente cartório de imóveis.

A não outorga da escritura definitiva por parte da promitente vendedora Cohab, com fundamento na ausência de pagamento do saldo residual ao final das parcelas pagas pelo mutuário (ante a não cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais) pode trazer outros problemas ao ente fiscalizado, na medida em que ações judiciais podem ser intentadas pelo próprio contribuinte, dificultando ainda mais a situação financeira da própria empresa estatal.

C.9.3. EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DAS RECEITAS E DESPESAS

Receitas	Orçado	Executado	AH %	AV %
Receita	6.312.031,00	19.370.044,98	206,87%	101,86%
Ajustes		(353.218,33)		
Total	6.312.031,00	19.016.826,65		100,00%
Despesas	Orçado	Executado	AH %	AV %
Despesa Total	6.312.031,00	33.741.633,31	434,56%	100,00%
Ajustes				
Total	6.312.031,00	33.741.633,31		100,00%
Resultado do exercício	Negativo	(14.724.806,66)		77,43%

O resultado negativo do exercício correspondeu a 77,43% da receita auferida no exercício em exame.

De se notar a insuficiência de recursos para fazer frente às despesas operacionais.

Resultado do exercício		
01 Receita realizada	19.016.826,65	100,00%
02 Resultado obtido no exercício	(14.724.806,66)	-77,43%
03 Transferências financeiras do Poder Executivo		
04 Ajustes de exercícios anteriores		
05 Resultado final: 02 + 03 + 04	(14.724.806,66)	-77,43%

Conforme demonstrado, a estatal não vem recebendo, do ente central (Prefeitura de Campinas), as transferências previstas na lei orçamentária anual (arquivo LOA):

Exercício	Previsto na LOA	Transferência Efetiva	Diferença
2023	R\$ 6.312.031,00		0%
2022	R\$ 6.250.030,00		0%
2021	R\$ 6.545.000,00		0%
2020	R\$ 6.545.000,00		0%

Conforme anotado pela fiscalização nos relatórios dos três anos anteriores e no quadro retro, a Prefeitura de Campinas não tem cumprido sua lei orçamentária, não transferindo para a Cohab o valor previsto na LOA e este fato ocorreu novamente no ano de 2023, porém neste exercício repassou mais de 11 milhões reais por meio do Convênio nº 14/2023.

Tal ajuste, firmado em 14 de agosto de 2023 entre a Prefeitura de Campinas e a Cohab, por um período de 24 meses, no valor global de R\$ 65.704.506,45, tem como objeto serviços técnicos urbanísticos, ambientais, jurídicos sociais, projetos de engenharia em núcleos habitacionais,

gerenciamento e manutenção do Fundo de Apoio à População de Sub-habitação Urbana – Fundap e gerenciamento e suporte no CIM e no Programa Auxílio Moradia Emergencial.

Nos três últimos exercícios, o resultado de exercício apresentou os seguintes percentuais:

Exercício	Resultado da execução orçamentária	Percentual do resultado da execução orçamentária
2023	Déficit	77,43
2022	Déficit	141,30
2021	Déficit	69,24
2020	Déficit	104,43

Constatamos que a entidade vem obtendo, ao longo dos anos, sucessivos prejuízos, verificado pelo seu patrimônio líquido negativo, evidenciando um passivo a descoberto.

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

Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido

Saldo em 31.12 de	2022	(11.192.929,61)	Negativo
Resultado do exercício	2023	(14.724.806,66)	Negativo
Aumento de capital em	2023	15.400.000,00	Positivo
Ajustes exercícios anteriores			
Saldo em 31.12 de	2023	(10.517.736,27)	negativo

Tendo em vista os números do quadro, o resultado negativo de 2023 diminuiu a situação desfavorável do patrimônio líquido de 2022, **muito em função da integralização de capital social de 15,4 milhões de reais, em que pese o respectivo registro contábil permanecer deficitário.**

C.9.5. EVOLUÇÃO DA DÍVIDA

Ex.	Ativo Circulante + Ativo Não Circulante	Passivo Não Circulante	% / AC+ANC	Passivo Circulante	% / AC+ANC
Anterior	264.311.420,61	264.377.497,30	100,02%	11.126.852,92	4,21%
Exame	245.868.829,41	241.594.690,28	98,26%	14.791.875,40	6,02%
Evolução	-6,98%	-8,62%		32,94%	

Observa-se o recrudescimento da dívida, refletindo, ano a ano, a maior dependência de capital de terceiros para o funcionamento da Entidade.

C.9.6. DOS ÍNDICES DE LIQUIDEZ E DE ENDIVIDAMENTO

Quocientes de liquidez		2023	2022
Liquidez imediata:	Disponibilidades	14.295.479,83	
	Passivo Circulante	14.791.875,40	0,97 0,84
Para cada R\$ 1,00 de dívidas há recursos da ordem de:		R\$ 0,97	Liquidez insuficiente
Liquidez corrente:	Ativo Circulante	24.726.681,97	
	Passivo Circulante	14.791.875,40	1,67 1,66
Para cada R\$ 1,00 de dívidas há recursos da ordem de:		R\$ 1,67	Liquidez suficiente
Liquidez seco:	Ativo Circulante - Estoques	24.726.681,97	
	Passivo Circulante	14.791.875,40	1,67 1,65
Para cada R\$ 1,00 de dívidas há recursos da ordem de:		R\$ 1,67	Liquidez suficiente
Liquidez geral:	Ativo: Circulante + Real. L. Prazo	245.868.829,41	
	Pass.: Circulante + Não Circulante	256.386.565,68	0,96 0,95
Para cada R\$ 1,00 de dívidas há recursos da ordem de:		R\$ 0,96	Liquidez insuficiente
Quociente de Endividamento			
Participação de capitais de terceiros sobre recursos totais:	Passivo Total - Patrimônio Líquido	266.904.301,95	
	Passivo Total	256.386.565,68	1,04 1,04
Para cada R\$ 1,00 de capital próprio, há capital de terceiros de:		R\$ 1,04	Depende de terceiros

Observando a gestão financeira e patrimonial no exercício examinado em relação ao anterior, a despeito de melhora em alguns índices, **denota-se a permanência de risco de liquidez**, bem como total dependência de capital de terceiros, que por sinal vem se mostrando insuficiente para suprir a capacidade de pagamentos. Os prejuízos acumulados ao longo dos exercícios financeiros, bem como a insuficiência de contrapartida no Ativo da Entidade, em que pese os inúmeros aumentos do Capital Social integralizados com aportes da Prefeitura de Campinas, não se têm revelado capazes de alterar a situação desfavorável.

C.9.7. EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

Foi elaborado o orçamento de investimentos para o exercício de 2023, conforme Lei Orçamentária Anual, contemplando outras entidades da Administração Indireta, além da própria entidade.

Ademais, cumpre-nos informar que na Lei Orçamentária Anual (arquivo "LOA") consignou-se tão apenas o valor total que seria transferido, a saber, R\$ 6.312.031,00, **e de forma genérica, as atividades a serem exercidas**, precisamente nos seguintes termos: "*Realização de Obras e Reformas, Prestação de Serviços e Aquisição de Terrenos*".

C.10. DESPESAS CORRENTES / DESPESAS OPERACIONAIS / CUSTOS

A variação das referidas despesas é evidenciada nas Demonstrações do Resultado do Exercício – DRE, sobre a qual não constatamos ocorrências dignas de nota, estando coerente com as atividades desenvolvidas no exercício, o que se reflete no item C.2.1 deste Relatório, com a ressalva lá abordada.

C.10.1. DESPESAS COM PUBLICIDADE E PATROCÍNIO

No exercício em exame a estatal realizou despesas com publicidade e patrocínios no montante de R\$ 42.987,46, sendo que o maior valor, R\$ 36.167,70, foi com a publicidade em diário oficial; e as demais, no montante de R\$ 6.819,76, são referentes a diversas publicações em outros veículos de comunicação, conforme relação das despesas pagas mensalmente, divulgadas no sítio eletrônico, link: <https://www.cohabcp.com.br/transp-despesas-e-receitas/>

Limite Despesa Publicidade - art. 93 da Lei das Estatais	R\$
Receita Operacional Bruta – exercício anterior	9.544.348,34
Limite Despesa Publicidade – exercício em exame	47.721,74
Despesa Publicidade Realizada – exercício em exame	42.987,16

O valor despendido no exercício com publicidade e patrocínio não ultrapassou 0,5% da Receita Operacional Bruta do exercício anterior respeitando o limite estabelecido no *caput* do artigo 93 da Lei das Estatais.

C.11. TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS

C.11.1. CONCEDIDOS

No exercício em exame, não foi firmado ajuste com o 1º e/ou 3º setor.

No exercício não foram realizadas transferências de recursos a outras entidades/órgãos.

C.11.2. RECEBIDOS

No exercício em exame não foram recebidos auxílios, subvenções ou contribuições.

C.12. LIVROS E REGISTROS

Pelos testes efetuados, na extensão considerada necessária, verificamos a boa ordem formal dos livros e registros.

PERSPECTIVA D: GESTÃO DE RISCOS E CONTROLES INTERNOS

D.1. GESTÃO DE RISCOS E CONTROLES INTERNOS

A estatal elaborou o Código de Conduta e Integridade, contudo, não estando obrigada aos ditames do artigo 9º, §1º, em função de se adequar aos ditames artigo 1º, §1º, da Lei das Estatais.

Por oportuno, destaca-se a criação da Gerência de Governança e Compliance, vinculada diretamente à Presidência da Entidade (vide fluxograma de fls. 03, representando a estrutura organizacional decorrente de reforma administrativa).

As atribuições da área não estão previstas no Estatuto Social, de forma que pudesse evidenciar o estabelecimento de mecanismos que assegurem a sua atuação independente. O que se visualiza no Estatuto é a previsão no artigo 20, IX, da incumbência do Conselho de Administração **elaborar, aprovar e dar publicidade ao público**, da Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa, **o que se distingue das atribuições.**

D.2. AUDITORIA INTERNA

A estatal possui em seu organograma uma Coordenadoria de Gestão Corporativa e Compliance, órgão responsável pelo Controle Interno.

A despeito de sua estrutura organizacional, observa-se que em relação à vinculação ao Conselho de Administração, bem como à aferição do controle interno (por exemplo, registro de ocorrências em relatórios periódicos), tem sua aplicabilidade facultativa, ante o disposto no artigo 1º, §1º, da Lei das Estatais, de modo que não se constata ilegalidade pela ausência do cumprimento das disposições legais.

D.2.1. SISTEMA DE CONTROLE INTERNO

Em relação ao sistema de controle interno, no julgamento das contas da Cohab Campinas do exercício de 2017, TC-001969.989.17, houve a seguinte decisão, destacado pela fiscalização:

“Porém, também é certo que esta Corte, em julgamentos pretéritos, não deixou de recomendar aos gestores o necessário controle dos indicadores negativos para que não levem a Companhia à inviabilidade, o que prejudicaria enormemente a população local (contas de 2015 e 2016). Vejo, ainda, que quando do julgamento das contas de 2010 (TC-000939.026.10, com TJ em 10.06.13) foi recomendado o aprimoramento do planejamento orçamentário da Origem, pois se verificou à época que “a peça orçamentária da companhia é bastante irrealista, a denotar insuficiência de planejamento”. A mesma hipótese foi percebida, em reincidência, no exercício em análise (2017), onde o orçamento também se mostrou deficitário desde o seu planejamento, repita-se. Ademais, conforme decisão proferida no TC-002794/026/12 – contas de 2012, com trânsito em julgado em 01/08/2016, foi determinado à sociedade de economia mista em comento para que buscasse alternativas a fim de 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. O eminente Auditor Samy Wurman também recomendou, naquela decisão, à Prefeitura, o aporte de recursos financeiros à Companhia, por meio do aumento de seu capital social, a fim de que seja amortizada a negatividade de seu Patrimônio Líquido. Apesar das medidas empreendidas pela Origem (e isso somente a partir do final do exercício de 2017 e no exercício seguinte, dentre elas a formalização de Termo de Convênio com o município, a reforma do seu estatuto, além de outras), **as contas dos exercícios subsequentes (2018 e 2019, pendentes de julgamento nesta data) ainda revelam as mesmas falhas supraditas e comprometedoras do presente balanço geral.** As circunstâncias denotam que os esforços da Companhia não veem se mostrando suficientes e capazes de reverter o quadro de negatividade verificado desde 2007. *A contribuir para o descontentamento acerca dos demonstrativos apresentados, a relutância, em reincidência, da COHAB, em instituir seu Sistema de Controle Interno, deixando de cumprir recomendação também emanada das contas de 2012 (e de outras anteriores), a saber: “deverá a Entidade instituir seu controle interno de maneira independente do Conselho Fiscal, nomeando responsável preferencialmente entre um de seus empregados efetivos, nos termos propostos pelo Comunicado SDG nº 35/2015, publicado no DOE, em 05.09.2015”, posição sobre a qual estou de pleno acordo.* (negritos originais; sublinha e itálico nossos).

Verificamos que em 2023 a empresa estatal dependente não instituiu um sistema de controle interno, nos termos determinados por esta E. Corte de Contas.

D.3 AUDITORIA INDEPENDENTE

Houve contratação de auditoria independente no exercício, e conforme relatório anexado no evento 18 destes autos, as demonstrações foram

consideradas adequadas em todos os aspectos relevantes, nos seguintes termos:

“Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, da Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Habitação Popular de Campinas COHAB, em 31 de dezembro de 2023, 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.”

D.4. CÓDIGO DE CONDUTA E INTEGRIDADE

A Companhia elaborou o Código de Conduta e Integridade, aprovado pelo Conselho de Administração, disponibilizando na página eletrônica da empresa estatal através do endereço www.cohabcp.com.br, em que pese não estar obrigada aos ditames previstos no artigo 9º da Lei das Estatais, em função de sua receita operacional bruta ser aquém dos R\$90.000.000,00, nos termos do artigo 1º, §1º, do mesmo diploma legal.

PERSPECTIVA E: TRANSPARÊNCIA E CUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO DO CONTROLE EXTERNO

E.1. TRANSPARÊNCIA

Observamos que 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 de 26 de dezembro de 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.**

Ponderamos que a origem encaminhou declaração do dirigente máximo da entidade, juntada no arquivo “Carta Anual em Elaboração”, **de que está em processo de elaboração o mencionado instrumento de transparência.**

Verificações - Transparência		
1	Foi elaborada carta anual, subscrita pelos membros do Conselho de Administração, com a explicitação dos compromissos de consecução de objetivos de políticas públicas pela empresa pública? (Artigo 8º, Inciso I, da Lei das Estatais)	Prejudicado
2	Houve divulgação tempestiva e atualizada de informações relevantes, em especial as relativas a atividades desenvolvidas, estrutura de controle, fatores de risco, dados econômico-financeiros, comentários dos administradores sobre o desempenho, políticas e práticas de governança corporativa e descrição da composição e da remuneração da administração? (Artigo 8º, Inciso III, da Lei das Estatais)	Prejudicado
3	Houve elaboração e divulgação da política de transações com partes relacionadas, em conformidade com os requisitos de competitividade, conformidade, transparência, equidade e comutatividade, revista e aprovada pelo Conselho de Administração? (Art. 8º, Inciso VII da Lei das Estatais)	Prejudicado
4	Houve elaboração e divulgação de política de divulgação de informações, em conformidade com a legislação em vigor e com as melhores práticas? (Artigo 8º, Inciso IV, da Lei das Estatais)	Prejudicado
5	Houve ampla divulgação, ao público em geral, de carta anual de governança corporativa? (Artigo 8º, Inciso VIII, da Lei das Estatais)	Prejudicado
6	Houve a divulgação anual de relatório integrado ou de sustentabilidade? (Artigo 8º, Inciso IX, da Lei das Estatais)	Prejudicado
7	A empresa pública/sociedade de economia mista disponibiliza para conhecimento público, por meio eletrônico, informação completa mensalmente atualizada sobre a execução de seus contratos e de seu orçamento? (Caput do artigo 88 da Lei das Estatais)	Prejudicado

Nos casos de informações classificadas como sigilosas, verificamos que 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.

Em complemento, destacamos que a Cohab Campinas, inserida nas leis orçamentárias municipais, é uma empresa estatal dependente, controlada pelo município (Prefeitura) de Campinas, do qual recebe recursos para pagamento de pessoal e de custeio no geral, ainda que, em agosto de 2023, tenha firmado o Convênio nº 14/2023, porque os repasses previstos neste termo serão também utilizados para cobrir o constante déficit financeiro decorrente de despesas muito maiores do que as receitas recebidas e próprias da empresa estatal.

Em relação à transparência, assunto tratado neste item do relatório, a administração pública direta e indireta deve obediência às normas nacionais da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 – CRFB/88.

No artigo 37 da CRFB/88, dentre os princípios constitucionais que devem ser observados pelas administrações diretas e indiretas de todos os entes federativos, há o princípio da publicidade, que fundamenta as leis que tratam de transparência, acesso à informação e as divulgações necessárias à sociedade, à qual são direcionados todos os serviços públicos.

No inciso II do § 3º deste artigo 37 está disposto que a lei irá disciplinar as formas de participação dos usuários na administração pública direta e indireta e os seus acessos a registros administrativos e a informações sobre atos de governo, observados os incisos X e XXXIII do artigo 5º da Carta Magna.

No inciso XXXIII do artigo 5º, há a seguinte norma:

“todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, **que serão prestadas no prazo da lei**, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.” (negrito nosso)

A referida lei é a Lei Nacional nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, que regulamentou a participação dos usuários na administração direta e indireta e o acesso aos registros administrativos e as informações sobre os atos de governo, normas previstas no inciso II do § 3º do artigo 37 e do inciso XXXIII do artigo 5º, todos da CRFB/88.

De acordo com o artigo 8º da Lei 12.527/2011, os órgãos e as entidades públicas devem promover a divulgação em local de fácil acesso, no âmbito de suas competências, de informações de interesse coletivo, independentemente de requerimentos, inclusive as concernentes a procedimentos licitatórios, com os seus respectivos editais e resultados, bem como de todos os contratos celebrados, conforme disposto no inciso IV do § 1º deste artigo.

E para cumprimento deste dispositivo, os órgãos e as entidades públicas deverão utilizar todos os meios e instrumentos legítimos de que dispuserem sendo obrigatória a divulgação em sítios oficiais da rede mundial de computadores (*internet*), segundo regra disposta no § 2º do artigo 8º da lei.

Assim, a divulgação e a publicidade dos atos de governo e a transparência deles devem ser amplas, ressalvadas as informações e os atos sigilosos e evidentemente que não há sigilo em um edital de licitação pública.

No sítio eletrônico da Cohab, no endereço: <https://cohabcp.com.br/sphp/licitacao/licit.php>, é possível acessar o aviso com o resumo do edital, mas não o seu texto integral, suas regras e demais documentos pertinentes ao certame.

Para o interessado ter acesso ao edital deve primeiramente informar o seu CPF e posteriormente outros dados pessoais como RG e endereço completo, com telefone e *e-mail*, no qual será enviado o edital.

Qualquer pessoa que queira conferir as regras dos editais, independentemente do interesse em participar dos certames, tem que fornecer

dados pessoais para que aqueles sejam enviados para o seu *e-mail*.

Ainda que o recebimento do texto integral do edital no *e-mail* de interessado em participar no certame seja razoável, a dificuldade criada pela empresa estatal dependente para que qualquer município tenha acesso às regras e a todos os procedimentos realizados no âmbito do certame vai de encontro a todas as normas inicialmente citadas neste item do relatório; em outras palavras, a entidade, quanto à publicidade, divulgação e transparência dos seus atos de governo, age na ilegalidade porque descumpre as leis próprias sobre assunto, com regras e princípios de observância pelas empresas integrantes da administração indireta de quaisquer poderes e entes da federação.

E.2. DENÚNCIAS / REPRESENTAÇÕES / EXPEDIENTE

Não chegou ao nosso conhecimento a existência de denúncias/representações e/ou expedientes.

E.3. ATENDIMENTO À LEI ORGÂNICA, INSTRUÇÕES E RECOMENDAÇÕES DO TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

No que se refere às recomendações, determinações e alertas, haja vista os quatro últimos exercícios tempestivamente apreciados, face à amostragem, à relevância e à materialidade, assim como à jurisprudência mais recente, verificamos, no exercício em exame o seguinte:

EXERCÍCIO	TC	DOE	TRÂNSITO EM JULGADO EM
2016	001219.989.16	21/02/2020	17/03/2020
RECOMENDAÇÕES – DETERMINAÇÃO - ALERTAS			
01	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.		
02	Institua o seu sistema de controle interno, nos termos traçados pelo Comunicado SDG n.º 35/2015, publicado no DOE, em 05.09.2015.		

EXERCÍCIO	TC	DOE	TRÂNSITO EM JULGADO EM
2017	001969.989.17	28/10/2021	25/11/2021
RECOMENDAÇÕES – DETERMINAÇÃO - ALERTAS			
01	Orçamento já se mostrava deficitário desde o seu planejamento.		
02	Resultado negativo e crescente nos exercícios anteriores e no exercício em análise.		
03	Aumento da situação desfavorável do patrimônio líquido da Companhia.		
04	Índices de liquidez indesejáveis e o progressivo quociente de endividamento ao longo dos exercícios.		

05	Iminente estado de insolvência e risco fiscal para a Administração Direta.
06	A contribuir para o descontentamento acerca dos demonstrativos apresentados, a relutância, em reincidência, da COHAB, em instituir seu Sistema de Controle Interno , deixando de cumprir recomendação também emanada das contas de 2012 (e de outras anteriores).
07	Ausência de prestação de informações ao Sistema AUDESP - Fase III.

EXERCÍCIO	TC	DOE	TRÂNSITO EM JULGADO EM
2019	002823.989.19	19/05/2023	13/06/2023
RECOMENDAÇÕES – DETERMINAÇÃO - ALERTAS			
01	Da finalidade e das atividades desenvolvidas no exercício - a fiscalizada gerencia recursos de terceiros, em descumprimento de recomendação exarada por esta E. Corte de Contas.		
02	Registros contábeis e demonstrações financeiras – alto índice de inadimplência de créditos referentes à prestações de financiamento a receber; ausência de contabilização de lotes remanescentes de conjuntos habitacionais, descumprindo, com isso, o princípio da transparência contábil; 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, resultando Patrimônio Líquido negativo, evidenciando um Passivo a Descoberto.		
03	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; e - resultado negativo do exercício de R\$.13.895.929,33, correspondente a 101,10% da receita auferida em 2019.		
04	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.		
05	Evolução da dívida - 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.		
06	Dos índices de liquidez e de endividamento.		
07	Quadro de Pessoal: não houve remessa de informações ao Sistema Audesp Fase III.		
08	Remuneração dos dirigentes e dos conselheiros - constatado possível pagamento a maior no montante de R\$ 648,57.		
09	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		
10	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; e devido à não instituição do Sistema de Controle Interno, não houve a elaboração de relatórios.		
11	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; e desatendimento às recomendações desta E. Corte de Contas.		
12	Transparência: as páginas destinadas aos relatórios de atividades e às sentenças desta E. Corte de contas encontram-se desatualizadas.		

EXERCÍCIO	TC	DOE	TRÂNSITO EM JULGADO EM
2021	002823.989.21	17/07/2023	07/08/2023
RECOMENDAÇÕES – DETERMINAÇÃO - ALERTAS			
01	Entidade deve adotar 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		

No decorrer do exercício em análise, constatamos o atendimento à Lei Orgânica e às Instruções deste Tribunal.

Por outro lado, constatamos desatendimento às recomendações exaradas nos quatro últimos exercícios julgados, conforme destaques feitos nos quatro quadros acima.

CONCLUSÃO

Observada a instrução processual aplicável à espécie para posterior julgamento das contas a que se refere o inciso III do artigo 2º c/c os artigos 27, 32 e 33 da LOTCESP, a Fiscalização, na conclusão de seus trabalhos, aponta as seguintes ocorrências:

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

- Diversas divergências das atividades informadas como desenvolvidas durante o ano de 2023 em relação aos apurados pela fiscalização;
- Divergência entre o diagnóstico alusivo à quantidade de loteamentos que precede à parceria “COHAB/Consórcio Loteamento Jardim Terrazul CG” (804 lotes), e aquela que foi registrada no registro do empreendimento (882 lotes).

- Emissão do Termo de Verificação e Recebimento de Obras, sem o devido atendimento às diretrizes previstas nos incisos V, VIII, IX e X, do artigo 5º, do Decreto Municipal nº 21.164/20.
- Não entrega em sua integralidade, dos serviços de melhoramentos públicos previstos contratualmente e registrados em cartório (pavimentação, sinalização horizontal/vertical, de pontos de paradas de ônibus e de placas sinalizadoras dos pontos de paradas de ônibus), dentro do prazo estipulado no Cronograma de Execução de Obras;
- Ausência de comercialização de 50% dos imóveis doados à COHAB a título de contrapartida, a despeito de haver a necessidade legal de reduzir o déficit habitacional, bem como de já existir inúmeros interessados cadastrados aguardando a oportunidade de aquisição dos imóveis, livres e desembaraçados desde dezembro de 2021;
- A CRF nº 005/2022 entregue à fiscalização não se coaduna com a informação de que a infraestrutura urbanística já estava concluída, eis que, qualquer alteração demanda a expedição de título complementar, em cumprimento ao Princípio da Concentração dos Atos Registrais;
- A CRF nº 005/2022 entregue à fiscalização menciona a corresponde matrícula como sendo a de nº 54.617, enquanto no registro de imóveis consta a matrícula nº 267.375;

C.3.7. TESOURARIA, ALMOXARIFADO E BENS PATRIMONIAIS

- **Almoxarifado:** Diferença de três folhas de porta de madeira nos registros em relação à quantidade encontrada no estoque dos materiais;
- **Bens Patrimoniais:** **(a)** Inexistência de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, arguindo a Origem acerca da necessidade de adequações que demandarão tempo; **(b)** diferenças de valores de imóveis (edificações e terrenos) entre os registros contábeis e os relatórios de inventários fornecidos para a fiscalização; **(c)** imóveis da entidade para comercializações com o mesmo número de matrícula registrada no cartório ou sem o número; e **(d)** terrenos com dimensões diferentes e localizados nas mesmas ou em outras quadras no mesmo empreendimento, com o mesmo valor de 13 mil reais, que é bem inferior a outros lotes de outros condomínios, com dimensões inferiores;

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;
- 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.

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 77,30% 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.

D.2.1. SISTEMA DE CONTROLE INTERNO

- A empresa estatal não instituiu um sistema de controle interno, nos termos determinados por este E. Tribunal de Contas

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 entidade não cumpriu as regras de divulgação, publicidade e transparências da Lei Complementar nº 101/2000 e das Leis Nacionais nº 12.527/2011 e nº 13.303/2016;
- 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.

E.3. ATENDIMENTO À LEI ORGÂNICA, INSTRUÇÕES E RECOMENDAÇÕES DO TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

- A entidade deixou de atender às recomendações feitas por este E. Tribunal de Contas no julgamento de contas anteriores.

À consideração de Vossa Senhoria.

Seção UR-7.4, 26 de novembro de 2024.

MARCELO BASTOS CAMARGO
Auxiliar Técnico da Fiscalização

PEDRO LUIZ DA SILVA
Auditor de Controle Externo