SUBCOMISSÃO – COHAB

**PRESIDENTE: SONINHA FRANCINE**

TIPO DA REUNIÃO: ORDINÁRIA

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 21 DE MARÇO DE 2018

OBSERVAÇÕES:

* Notas taquigráficas sem revisão
* Orador não identificado
* Manifestação fora do microfone

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** Com a presença do Vereador Isac Félix e da Vereadora Soninha Francine, não há número legal para abertura da reunião ordinária da Subcomissão para debater assunto da Cohab, nos termos estritamente regimentais. Mas isso não nos impede de fazer a reunião assim mesmo, solicitar que seja feita e mantida a gravação da sessão, bem como as notas taquigráficas.

Pergunto aos representantes do Tribunal de Contas se concordam em participar da reunião assim mesmo. (Pausa) Então está concordado.

Lembrando qual foi o requerimento aprovado na 1ª reunião ordinária da Subcomissão. Foram convidados pelo requerimento de autoria do Vereador Ricardo Nunes, o Presidente bem como auditores e auxiliares técnicos do Tribunal de Contas do Município de São Paulo nos seguintes termos: para que compareça – no caso seria o Presidente – acompanhado de auditores e do conselheiro-relator do parecer que aponta irregularidades na Companhia Metropolitana de Habitação, para prestar esclarecimentos, com data a ser definida pela Presidente da Subcomissão.

O Presidente do Tribunal de Contas - que a essa altura é o relator, não era o Presidente à época em que apresentou o relatório - justificou a sua ausência, informou, se não me engano, que hoje é dia de sessão plenária no Tribunal de Contas. Então, Vereador, ele perguntou se nós agendaríamos, para ele vir pessoalmente, noutro dia, que não uma quarta-feira, ou se podia se fazer representar. Em nome dos membros da Subcomissão, eu disse que naturalmente ele podia se fazer representar, não só pela questão técnica - técnica não, mas prática - de haver dificuldade de marcar reunião num outro dia que não seja o dia da Comissão de Finanças, e também porque não é necessário. A gente se dirige ao Presidente Tribunal de Contas naturalmente, mas não somos nós que vamos decidir quem vem representando o Tribunal. Então está totalmente pacificada, está justificada a sua ausência.

Quero dizer que o Vereador Ricardo Nunes avisou, soube com antecedência de que não conseguiria estar aqui no horário da reunião da Subcomissão, e os demais membros da subcomissão estão a caminho, e por razões diversas talvez cheguem antes do fim da reunião. De todo jeito, está gravado, será transcrito e vamos ter material para continuar o nosso debate.

Vou anunciar e agradecer as presenças de Ayrton Neiva Júnior, Agente de Fiscalização, Coordenador de Fiscalização; Ricardo dos Santos de Souza, Supervisor de Equipe de Fiscalização; Natália Carvalho Leme, Assessora de Controle Externo; Antonio Carlos Alves Pinto Serrano, Chefe de Gabinete do Conselheiro João Antonio; Rosano Maieto, Assessor de Controle Externo; e Bruno Ferraz Basso, Supervisor Jurídico, todos do Tribunal de Contas do Município de São Paulo .

Vocês, claro, são convidados a fazer parte da Mesa, se assim preferirem, mas podem fazer a exposição e ficarem no auditório. Provavelmente, já têm uma exposição preparada. (Pausa) Com *slides*? Já está no ponto? (Pausa) Fale no microfone, por favor. E não precisam se dirigir a nós como excelência.

**O SR. ANTONIO CARLOS ALVES PINTO SERRANO –** Sou Chefe de Gabinete do Conselheiro João Antonio. O conselheiro, ciente da importância da presente comissão, e também ciente de alguns questionamentos prévios veiculados pela TV Câmara São Paulo, o que ele acabou assistindo, preparou uma carta dirigida à Subcomissão esclarecendo alguns pontos. Também para complementação, nós trouxemos a equipe do gabinete – Rosano, Bruno e Natália, servidores de carreira, mas lotados no gabinete, que auxiliaram na conclusão do voto e os servidores Airton e Ricardo que são da auditoria que confeccionaram exclusivamente o laudo técnico.

São duas apresentações distintas, mais a leitura dessa carta. Não sei se é possível.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** Sim, é possível. Você já entregou, imagino, um *pen drive* com a apresentação? Então, enquanto eles preparam a projeção, acho que a gente já pode começar pela leitura da carta? Se vocês não se opõem? (Pausa)

**O SR. ANTONIO CARLOS ALVES PINTO SERRANO – “**À Subcomissão de Assuntos da Companhia de Habitação de São Paulo – Cohab, da Câmara Municipal de São Paulo. Excelentíssima Senhora Presidente Vereadora Soninha Francine, nobres Vereadores. Diante da impossibilidade de presença na sessão desta comissão, por coincidências de horários com a sessão plenária do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, venho por meio desta prestar informações que entendi necessárias em relação a questionamentos acerca do julgamento das contas da Cohab referente aos exercícios de 2009 a 2012, que foram feitas por membros deste colegiado no convite a mim encaminhado e entrevistas concedidas.

O primeiro ponto a ser enfrentado é o tempo que o processo levou para ser julgado. Todo processo de julgamento de contas prevê o necessário exame por parte dos corpos técnicos do Tribunal e o correspondente contraditório.

Como se trata de um processo que exige uma análise sensível, cuja consequência o ordenador de despesa pode ensejar eventual suspensão dos seus direitos políticos, bem como a configuração de ato de improbidade administrativa, a fiscalização das contas passa por mais de um exame técnico de diferentes áreas do Tribunal. Por segurança jurídica e garantia do contraditório, todas as partes são previamente intimadas e ouvidas.

Ademais, até meados de 2017, era adotada no Tribunal de Contas do Município a regra segundo a qual os julgamentos de contas deveriam seguir a linha sequencial, permitindo apenas a apreciação das contas dos exercícios mais recentes, quando as contas anteriores estivessem julgadas. A mudança dessa regra permitiu maior celeridade aos julgamentos.

O Tribunal de Contas do Município de São Paulo atuando de forma absoluta para zerar o seu passivo de contas, sendo que, apenas no último semestre de 2017, foram julgadas 24 contas de diferentes exercícios da Administração Direta. Em algumas entidades já é possível realizar análise concomitante das contas, como no caso de Amlurb, SP Obras e SP Turis. A meta é uma rápida atualização do julgamento dessas contas, no ano de 2018.

Um segundo questionamento aventado em entrevista foi por que houve a mudança de orientação em razão às contas anteriores e por que o TCM determinou o estudo para encerramento apenas neste momento, uma vez que as irregularidades se repetem.

Um dos papéis do Tribunal de Contas do Município de São Paulo é justamente zelar pelo interesse público e atuar de forma prévia concomitante ou repressiva, visando garantir a boa aplicação dos recursos públicos.

A motivação dessa relatoria surgiu apenas neste momento pela consequência de fatos apresentados nas considerações finais do meu voto, que destaco abaixo com um breve comentário sobre cada uma das incidências.

1. Considerando o baixo resultado apresentado pela Companhia no desempenho da sua finalidade.

Nesse ponto, levei em consideração o fato de a companhia perder com o passar dos anos a sua real finalidade. Conforme apresentado na fundamentação do voto, atualmente em São Paulo existe um investimento decrescente, por parte da Cohab, na construção de moradias populares em descompasso para a quantidade de recursos públicos gastos para o custeio da Companhia de Habitação. Descrevemos de forma justificada em nosso voto que para cada um real gasto em investimento com moradia a Cohab consome cerca de 2 reais com o seu custeio. Ainda, conforme constatamos na instrução processual, com o passar dos anos do período analisado, os investimentos vêm caindo, não restando outra assertiva a não ser a conclusão pelo baixo desempenho da Companhia em relação ao seu objetivo primordial.

1. Considerando o volume de recursos do Tesouro dispendido para um resultado limitado.

Neste ponto, considerei o fato de a Companhia ter recebido, nos quatro anos analisados, o montante de 285 milhões de recursos financeiros da Prefeitura para cobrir o descompasso existente entre a sua arrecadação e seus gastos. Destaco que do valor repassado, apenas 46,5 milhões foram destinados para investimento em obras e aquisição de imóveis.

1. Considerando ainda a necessidade de reformulação de suas atividades para atender a uma moderna política de inclusão social no plano habitacional.

Para essa justificativa, colocamos no voto o histórico de criação da Companha de Habitação, demonstrando que em seu surgimento, na década de 60, do Século passado, o Brasil vivia num processo de industrialização, atraindo a população camponesa para Cidade. Essa nova realidade econômica provocou o deslocamento de um enorme contingente da população camponesa para as regiões metropolitanas, transformando o País numa concentração urbana. A cidade de São Paulo, por seu potencial econômico, foi a cidade que mais se expandiu. A Capital paulista passou a vivenciar uma verdadeira explosão demográfica cuja consequência direta foi a multiplicação das demandas sociais e dos pleitos por políticas públicas, com destaque para programas habitacionais que pudessem amenizar o enorme deficit habitacional. Com a intenção de amenizar os conflitos sociais na Cidade, visando o controle social urbano e a hierarquização dos espaços, foram adotados planos urbanísticos que, na prática, fixaram a população de baixa renda nas áreas mais distantes e periféricas. Foi nesse contexto histórico que nasceu a Cohab. Sua missão era construir a habitação de interesse social, a preço acessível e com condições de pagamentos facilitadas. Para concretizar seus objetivos, o Município adquiriu grandes glebas em algumas regiões no período que ainda existiam terras em abundância. A ideia fundada à época era apenas de colocação das famílias em área destinada para construção dessas moradias, sem uma política de inclusão social e desassociada de um modelo de administração, que resultou na estigmatização dos moradores. O modelo mostrou-se falho em sua concepção, gerando um círculo vicioso desde o seu nascedouro. Sucessivas crises econômicas associadas a uma gestão inadequada geraram alto índice de inadimplência, com consequências econômicas desastrosas fazendo com que o Município destinasse cada vez mais recursos que deveriam ser empregados exclusivamente em habitação e inclusão social para financiar a administração da Companhia de Habitação. Ainda, importante destacar que o julgador é pautado pela lei e pelas circunstâncias de fato que circulam a relação jurídica, levando em consideração outros julgamentos e princípios. Em que pese participar de julgamento de outras contas, apenas no presente processo pude constatar a repetição de irregularidades e refletir com mais vagar as consequências práticas dessa política pública ao longo das décadas.

1. E considerando que todas as ações exercidas pela Cohab podem ser incorporadas ao rol de políticas públicas de habitação executadas pela Sehab, sem prejuízo de suas atribuições atuais, eliminando assim a atual sobreposição de funções, obrigações e deveres na implementação dessas políticas no Município de São Paulo.

Somadas as assertivas acima, entendo ser o principal ponto de fundamento da conclusão final tomada em meu voto. Constatei que todas as atribuições, hoje de competência da Companhia de Habitação, poderiam ser realizadas pela Secretaria Municipal de Habitação, sem prejuízo de sua atividade fim. Ademais, a administração do Fundo Municipal da Habitação pela Cohab e não pela Sehab se mostra onerosa e sem vantagens aparentes, tendo em vista que, do total gasto pelo Fundo, 16,17% foram destinados à Cohab a título de taxa de administração, porém a Cohab contrata gerenciadoras para atuar junto aos entendimentos financiados pelo próprio Fundo, caracterizando desvio de finalidade da entidade.

Dessa forma, determinei a realização de um estudo justamente para questionar a Administração Pública se seria o caso de manter essa estrutura em funcionamento. Em outras palavras, se ainda existe interesse público em sua manutenção, diante de seu fraco desempenho, seu alto custo, das fragilidades de controle constatadas pela auditoria e do número de infringências recorrentes ao longo dos anos.”

Eram essas as palavras, inicialmente dirigidas pelo Conselheiro João Antonio, à comissão, por meio dessa epístola.

Agora, o nosso assessor, Rosano Maieto vai apresentar alguns *slides* que destrincham esses argumentos em números e outras ponderações que culminaram na conclusão do voto.

Passo a palavra para o Professor Rosano.

**O SR. ROSANO MAIETO** – Obrigado.

Bom dia Vereadora, bom dia Vereador. Bom dia aos presentes da plateia.

Nós iremos fazer aqui uma breve apresentação que poderia ser considerado um resumo do que foi o voto proferido pelo Conselheiro Relator João Antonio, sobre as contas da Companhia no período de 2009 a 2012. Ok?

Então basicamente foi aquilo que o assessor Antonio Carlos comentou nessa carta enviada pelo nosso Conselheiro.

Eu pediria para o Bruno ir passando.

- O orador passa a se referir a imagens exibidas na tela de projeção.

**O SR. ROSANO MAIETO** – Nós temos aqui o relatório das contas dos quatro períodos então analisadas.

Primeiro, cumpre esclarecer uma indagação sobre o motivo pelo qual o Tribunal leva algum tempo para realizar o julgamento das contas. Havia um passivo e hoje o Tribunal de Contas está procurando atualizar todos os julgamentos das entidades da Administração Pública Indireta, que compõem as empresas, as sociedades de economia mista que o Município possui.

Nós temos aqui, no próximo *slide*, o caminho pelo qual passa a instrução processual de uma análise de contas no Tribunal de Contas. Ou seja, todos aqueles quadrinhos que vocês observam ali são etapas que o processo deve seguir para que, lá na frente, alguém não venha alegar que houve uma violação no devido processo legal.

Hoje, as contas da Cohab estão naquele quadrinho cor de laranja, logo ali embaixo, da fase recursal. Ele entra lá no primeiro quadrinho, no planejamento do plano de auditoria, passa por toda instrução processual, a parte que nós lá chamamos de origem que é a entidade que está sendo avaliada, julgada, ela tem a oportunidade de se manifestar, isso depois é submetido a uma análise jurídica, há um despacho saneador pela secretaria geral, levada a plenário e submetida a julgamento pelos conselheiros.

Esses processos que foram julgados em conjunto se encontram agora em sua fase recursal, uma vez que foi proferido julgamento pelo pleno, a parte envolvida, no caso a Cohab, tem a oportunidade se em querendo ofertar o recurso contra os pontos concluídos no julgamento. As contas da Cohab, neste momento, encontram-se em fase recursal. Ok? Seguindo.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** As contas desse...

**O SR. ROSANO MAIETO** – Desse período.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** De 9 a 12?

**O SR. ROSANO MAIETO** – De 9 a 12.

O Antonio Carlos já havia dito na carta do Conselheiro, nós estamos tentando implantar uma dinamização do processo de julgamento de contas. Tanto que, em 2017, nós julgamos 24 contas de entidades da Administração Pública Indireta.

Por exemplo, a Amlurb que é a Autoridade Municipal de Limpeza Urbana, a SP Obras e SP Turis já estão com as contas devidamente julgadas, ou seja, não estamos julgando agora, em 2018, contas de 2007, 2006, por exemplo, elas já estão praticamente zeradas do seu tempo de julgamento.

Por isso, o objetivo nosso, no Tribunal de Contas, com a gestão do Conselheiro João Antonio, é implantar processo eletrônico que vai dar maior celeridade nos julgamentos e, ao mesmo tempo, a revisão dos ritos processuais presentes no regimento interno, adequando à nova realidade processual no País. Eventualmente, identificando se há algum entrave ou algum dispositivo que atrase os julgamentos, nós vamos tentar eliminar para que se dê maior racionalidade ao processo de julgamento das contas. Seguindo em frente.

Aqui nós fazemos uma digressão sobre o histórico da Companhia, da criação da Cohab. Vou passar rapidamente por essa análise, porque ela está presente no relatório do voto.

No relatório foi apresentado pela equipe da auditoria um breve resumo do que foi a criação da Cohab. Ela foi criada na década de 60, como uma resposta ao processo de urbanização que a metrópole tinha passado, a partir da década de 50, do Século XX. Ou seja, você tem um processo de industrialização, um afluxo de uma quantidade de pessoas que saem do campo e vêm para a cidade e aqui habitavam em condições de subabitação no Centro Expandido da capital.

Tem uma referência muito importante, inclusive foi citado ontem, Vereadora, na *Folha de S.Paulo*, da obra *Quarto de Despejo*, da Carolina de Jesus, que ela conta que era uma favelada que morava na favela do Canindé e ali vivia numa condução subumana, de submoradia. A obra narra a ação da Prefeitura, na década de 60, retirando os moradores dessas condições, deslocando para a periferia.

Esse é um processo que veio, inicialmente, de uma necessidade de desocupar aquelas áreas de várzea, de alagamentos, por exemplo, ao mesmo tempo depois virou política pública com a criação da Companhia.

Onde havia terrenos disponíveis para se construir condomínios? Na periferia. Então nós passamos de um processo de política pública de adensar essa população de baixa renda nas regiões periféricas de São Paulo. Continuando, então.

Esse adensamento, essa lógica que virou uma política pública da Prefeitura de São Paulo não levou em conta a falta de infraestrutura nesses bairros periféricos. Então você tem uma contradição: você adensa a periferia, mas, ao mesmo tempo, não coloca, por exemplo, o poder público ali presente, que seriam equipamentos de saúde, educação, transporte. Isso cria aqueles movimentos pendulares de idas e vindas constantemente da periferia para o Centro Expandido onde se encontrava a maioria dos empregos.

Portanto, nós temos ali na análise, nós trazemos a análise do voto, processo, atendimento de política pública, como direito de moradia, deve ser pensado além da necessidade do teto. Não é somente construir o imóvel, mas tem de dar um atendimento, uma presença do Estado posteriormente.

Inclusive, em estudos que fizemos no gabinete, identificamos que após a Cohab ter feito a venda das unidades na década de 70, não havia uma política de acompanhamento do pós venda, a ponto de que a própria Companhia apontou um índice de inadimplência de 70% dos contratos, porque simplesmente não havia controle nesse pós venda.

Pois bem, nós temos a necessidade de haver programas de inclusão social, de renda e trabalho, acesso a serviço de infraestrutura urbana, formas de integração social de modo pleno sem segregação. Veja que o problema é crônico e estrutural. Seguindo em frente.

No período aí nós apontamos os equívocos. Os equívocos são esses, é a contradição da ocupação das franjas da capital sem as condições de infraestrutura, serviço público e emprego. Seguindo em frente.

Nós analisamos também e chega-se à conclusão de que hoje, na presente década do século 21, há uma baixa produtividade da Cohab em relação ao que foi no passado, porque no passado nós tínhamos terra em abundância, tanto que a Cohab adquiriu terrenos em toda a área periférica da Cidade e também em áreas centrais, e pôde construir aqueles condomínios.

Hoje, na realidade atual, tem uma baixa produtividade, ou seja, são poucas unidades entregues; baixa qualidade dos conjuntos habitacionais, porque eles são aqueles famosos H4, um prédio praticamente sem infraestrutura alguma, não se pensa no lazer, não se pensa na integração, simplesmente se constrói um condomínio, uma caixinha com aquele formato de H e pronto.

Insuficiência de equipamentos públicos comunitários; inadequação dos valores de financiamento dos custos de manutenção do condomínio. Tem outro problema sempre detectado nos estudos: quando se entrega a gestão do condomínio para os moradores, começa a haver uma série de dificuldades de manutenção desse condomínio, a ponto de haver grandes contrastes entre prédios contíguos, em que tem um condomínio bem cuidado e outro praticamente abandonado, e foram entregues no mesmo período, construídos pela mesma companhia.

Forte dependência da Cohab de recursos do orçamento do Município. Esse é outro problema que nós vamos apontar logo mais no voto, ou seja, a Cohab como companhia não se sustenta por si só, ela necessita de transferência de recursos do Tesouro Municipal.

Segue em frente

Em seguida nós passamos por uma análise das contas da Cohab e do Fundo Municipal de Habitação – FMH. O que nós detectamos é que há uma sobreposição de funções, obrigações de deveres, tanto da Cohab quanto do próprio Fundo e, ao mesmo tempo, da Sehab, que é a Secretaria de Habitação, que também atua no campo de política pública de habitação, só que por outro viés. A Sehab entrega apartamentos por meio de um termo de permissão de uso, em que o beneficiário acaba nunca se tornando proprietário efetivo, mas, no fundo, tem o atendimento à função habitação. Então nós temos que repensar o que o Município vai priorizar: uma companhia criada para construir e revender imóveis para a população de baixa renda, ou a Secretaria de Habitação que já atende a essa população também? Esta é a sobreposição que nós apontamos no voto.

Seguindo em frente.

Na questão do Fundo Municipal de Habitação, qual é a vantagem de ser administrado pela Cohab, se poderia sê-lo pela Sehab ou por outra entidade da administração pública já criada? Tem várias entidades da administração pública indireta que mexem hoje com negócios. Do total gasto pelo Fundo Municipal de Habitação, 16,17% foram destinados à Cohab a título de taxa de administração do Fundo. Então é um valor relativamente considerável somente para administrar valores.

A Cohab, no entanto, terceiriza o gerenciamento de todas as suas obras. Parte das funções gerenciais é subcontratada, não é a Cohab, praticamente, que realiza a fiscalização das obras, a execução delas. Então a Cohab hoje é intermediária de um tomador de serviços, que seria a Prefeitura, e do executor, que são as empreiteiras. Nesse meio tem a Cohab, mas não é a Cohab propriamente dita; ela contrata gerenciamento para executar a fiscalização, a administração dessas obras.

Seguindo em frente.

Nosso relatório e voto apontam para a necessidade de estudos por parte da administração para formular um novo modelo que seja abrangente e contemporâneo, levando em conta todos os custos envolvidos para o Município. Vejam, naqueles quadradinhos ali, tem um ciclo que vai planejamento da política pública, produção das unidades, ocupação, ou seja, distribuição para a demanda, como se diz na Cohab.

Ali no alaranjado tem o pós-ocupação. Por que é importante esse pós-ocupação. Porque lá na década de 1970 a própria Cohab apontava um déficit de 70%, ou seja, um prejuízo de 70% de inadimplência nos apartamentos e, ao mesmo tempo, a administração desses contratos, que também demanda um custo. Se hoje você perguntar na Cohab quantos contratos ativos e pagantes tem, será que isso justifica? São esses dados que a gente está levantando e questionando.

Segue em frente.

Em seguida o voto apresenta algumas informações financeiras. Naquele quadrinho bem esquematizado tem, do lado esquerdo, 283 milhões foi o total de arrecadação própria da Cohab e, aliado a isso, a alienação de imóveis. No entanto ela necessitou, durante esse período, de 476,8 milhões para pagar seu custeio e honrar suas dívidas. Então há um descompasso entre o que ela arrecadou e o que ela precisou para se manter, é bem visual ali.

Ao mesmo tempo o relatório aponta que, desse total que ela arrecadou, dos 283 milhões, 185,1 milhões foram destinados a custeio de pessoal e encargos sociais – está ali na última caixa de diálogo; apenas com pessoal e encargos sociais a empresa destinou o montante de 185,1 milhões, o equivalente a 87,61% da arrecadação própria, daqueles 282 milhões. Somente por aí já se observa que há um descompasso financeiro.

Segue em frente.

Portanto, para manter-se equilibrada, a Cohab contou com recursos, transferidos da Prefeitura, de 285 milhões no período, o que demonstra que a empresa é dependente.

Seguindo em frente.

No período, segundo os estudos apontaram, para cada real investido em habitação a Cohab necessitava dispender 2,12 reais. Então se observa aí que já há um descompasso muito grande, um desequilíbrio. Em 2009, por exemplo – a gente colocou na caixa de diálogo para que ficasse bem claro -, ela passou o ano inteiro sem nenhum recurso investido, os investimentos foram feitos apenas pelo Fundo Municipal de Habitação que, por sua vez, representou superávit de 21,6 milhões no fluxo de caixa. Então demonstra realmente que, se não fossem os aportes do Fundo e do Tesouro, a empresa é altamente deficitária.

Continuando.

O relatório também aponta o fraco desempenho e a falta de controle, como já comentamos aqui.

Segue.

No período de 2009 a 2012 houve o recebimento de 675 milhões de recursos financeiros e, ao mesmo tempo, a Cohab construiu apenas 2.039 unidades habitacionais; destas, apenas geraram 1.224 novos contratos. Então tem aí um estoque de imóveis que não foram comercializados, quase 800 unidades, o que mostra um fraco desempenho para o montante de recurso investido.

Vejam, o objetivo primordial da Cohab seria tornar acessível a aquisição ou a concessão de moradia à classe de menor renda. O indicador mostra que tal objetivo não está sendo atendido de forma eficiente.

O relatório e o voto terminam com determinações. São 60 determinações. Essas determinações levam em conta a realidade daquele momento apontado pelas contas. É claro que cabe à empresa, uma vez proferido o voto em plenário, quando ela apresenta o seu recurso, se for apresentar, dizer: “Das recomendações, das determinações, nós já sanamos esta, aquela e aquela outra.”

Porém, compete à Cohab esclarecer quais determinações ainda se encontram válidas e quais a empresa ainda deveria adotar. Apontamos 148 infringências nas contas, decorrentes de descumprimentos legais e, também, da somatória de exercícios anteriores. Vinte e três determinações de exercícios anteriores a 2009 não foram atendidas, ainda.

Além dessas 60 determinações, foram deliberadas a reiteração de determinações de exercícios anteriores e a determinação para que 60 atuais determinações sejam alcançadas pelo grupo de trabalho formado pela Cohab, que visa cumprir as determinações do TCM no acórdão das contas de 2007 e 2008. Ou seja, faz uma remissão às contas anteriores, do período anterior. Determina, também, que o grupo de trabalho seja constituído pela CGM - Controladoria Geral do Município e o Comitê de Acompanhamento da Administração Indireta. Alerta para a necessidade de promover formas de garantir que as infringências não se repitam.

Determina, também, a criação de um grupo de trabalho no âmbito da Administração Municipal com o objetivo de estudar medidas necessárias, com vistas ao encerramento ou não da atividade da empresa.

Então, acho bom ficar bem consignado que o tribunal não determinou o encerramento da empresa. Ele determinou a criação de um grupo de estudos que tivesse por objetivo avaliar a eficiência, a eficácia e a continuidade ou não da empresa. Se a empresa cumpre a sua função primordial ou não, é esse grupo da Administração Pública que irá determinar. Então, fica bem claro que a determinação do voto foi para que a Administração Pública criasse um grupo de estudos para avaliar a conveniência de se manter a empresa nesses moldes.

Então, a equipe do gabinete que foi responsável pela apresentação está aí. Nós temos, aqui, também, os colegas da Auditoria, o Ayrton e o Ricardo, que são os responsáveis pela elaboração direta do relatório e, eventualmente, se surgirem dúvidas, os vereadores poderão esclarecê-las com maior detalhamento.

Eu agradeço a todos. Agradeço aos telespectadores da TV Câmara. Muito obrigado.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** E agora há outra apresentação. É isso?

**O SR. RICARDO DOS SANTOS DE SOUZA –** Bom dia a todos. Eu sou Ricardo. Sou supervisor de equipe de fiscalização do TCM e vou passar para vocês um pouco de como são elaborados os relatórios de fiscalização do tribunal e como se chegaram as conclusões que subsidiam o parecer das contas pelos conselheiros. Então os relatórios de fiscalização da auditoria são feitos exatamente para dar suporte à emissão do parecer, então, eles consistem na avaliação do balanço da empresa e de aspectos econômicos, financeiros e patrimoniais da empresa.

No período de 2009 a 2012, foram realizadas várias fiscalizações, várias auditorias: pessoal, receitas e despesas, de gestão financeira, demonstrações contábeis, empréstimos e inadimplência, ativo realizável, bens móveis e inventário.

Estamos passando o objetivo principal de cada auditoria. A de pessoal a gente verifica a legalidade dos atos de admissão e demissão e, em alguns exercícios, a gente analisou o ponto dos funcionários.

Outra auditoria, gestão financeira: avalia entradas e saídas de recursos para empresa e a tempestividade dos pagamentos; examina-se as conciliações bancárias e se os recursos gerados pela empresa eram disponíveis para cumprir suas dívidas;.

Receitas e despesas é uma auditoria contábil. A gente analisa se as receitas e despesas foram registradas corretamente na contabilidade da empresa.

Demonstrações contábeis: analisa se as contas foram publicadas, se foram aprovadas pelo conselho fiscal, conselho de administração, pela assembleia geral; verificamos o parecer da auditoria e a regularidade dos registros e a segurança dos controles internos da empresa.

No período em questão 2009/2012, a gente separou dois fatos relevantes para analisar: a dívida e a carteira imobiliária da Cohab é o primeiro assunto. Em 2010, a Prefeitura acabou assumindo a dívida que a Cohab tinha com a caixa referente a empréstimos antigos de financiamentos habitacionais dos anos 60, 70. A dívida à época estava na casa do 2.8 bilhões de reais.

Em contrapartida, os direitos creditórios da carteira imobiliária correspondente a esses empréstimos equivaliam a 2.3 bilhões. Essa carteira foi repassada para Prefeitura, hoje, se eu não me engano, está com SPDA. Como consequência dessa operação, houve uma redução bilionária nos ativos e passivos não circulantes da empresa. Então, o ativo não circulante da empresa caiu, de 2009 para 2010, de 2,7 bilhões para 380 milhões e o passivo caiu de 2,7 bilhões para 400 milhões. Por aí você vê como a empresa, na verdade, diminuiu de tamanho. Então o que ocorreu nesse ano de 2010 foi que as prestações...

**A SRA. SONINHA FRANCINE –** Desculpa, eu quero pedir uma tradução para quem não está tão familiarizado assim com os temas. Explicar o que é o ativo circulante ou não circulante, o passivo.

**O SR.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -** Sim. O ativo não circulante é direito que a empresa tem a receber com mais de um ano, em longo prazo. O circulante é durante o exercício seguinte. Você fecha um balanço em 31 de dezembro de 2009, até o final de 2010 você teria 2,7 bilhões. É mais ou menos isso.

O passivo, a mesma coisa. São obrigações circulantes são aquelas que você recebe até um ano e a não circulante é após um ano. Então pode ser de dois anos a 10, 15 anos.

Então, a assunção da dívida pela Prefeitura da dívida da empresa ocorreu em virtude de que durante... Antes desse período, a empresa já recebia aumentos de capital para pagar as parcelas mensais dessa dívida com a Caixa. Então mensalmente a empresa recebia 2 milhões, 3 milhões mensalmente para pagar essas dívidas. A partir de 2010, por razões contratuais, esses valores iam passar para 10 milhões. Então, a empresa e a Prefeitura resolveram fazer essa transferência.

Como consequência também dessa transferência da carteira. A gente pode ver entre os anos de 2009 comparando com 2012 a queda de 45% das receitas próprias porque a partir desse momento a empresa não tinha mais carteira. A carteira emite a prestação, recebe, só que ela tem que repassar para Prefeitura. Então, não é mais receita da empresa.

Simultaneamente a essa operação de repasse da dívida e da carteira, por decisão da empresa junto com Executivo, a empresa foi declarada dependente nos termos da LRF. Então, ela deixou de fazer parte do orçamento de investimento do Município e passou a fazer parte do orçamento fiscal. Então ela tem um tratamento similar às secretarias, autarquias. Outro detalhe são os valores que ela recebia do Executivo a título de adiantamento de capital passaram a ser recebidas como subvenção.

Aqui, a gente está trazendo as principais infringências que foram verificadas no período analisado: falta de quadro de cargos de carreira, atraso no pagamento das remunerações do fundo e atraso no retorno de comercialização, demonstração de fluxo de caixa é elaborada contrariando alguns aspectos legais da Lei e registro contábil incorreto da subvenção econômica.

O que acontece? A partir do momento que a empresa passou a ser dependente, os recursos que ela recebe do Executivo tem que ser classificados como subvenção econômica e legalmente esse recurso é uma receita. O que a empresa estava fazendo? Ela tinha um prejuízo acumulado na casa de um bilhão de reais e essa subvenção recebida, eles estavam registrando como absorção de prejuízo, ao invés de registrar como receita. Então a cada ano o prejuízo acumulado da empresa ia diminuindo. Se passassem 20 anos, com os aportes do Executivo sendo registrados como absorção de prejuízo, em algum momento, o prejuízo acumulado da empresa iria zerar. Isso contabilmente é incorreto, então, o apontamento é que não deveria ser feito dessa forma e deveria ser registrada entrada de recursos de subvenção como receita.

Uma consequência do registro incorreto da subvenção é a exclusão desses valores dos cálculos do imposto de renda, da contribuição social, do PIS e do COFINS. Seria um drible fiscal, também, que a empresa estaria fazendo.

Outro apontamento é a utilização de adiantamento de capital em 2009 para pagamento de despesa de custeio e de capital.

- Manifestação fora do microfone

**O SR.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -** A LRF – Lei de Responsabilidade Fiscal 101.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -** Essa é a Lei das S/A, Lei Federal 6404, das S/A.

Registro inadequado no balanço da receita de transferência de obrigações de cessão de direitos da PMSP.

No momento em que houve a operação de cessão da carteira e transferência da dívida, o resultado de 2,8 bi menos 2,3 da carteira, deu um saldo de aproximadamente 400 milhões. Esse saldo, contabilmente, deveria ser registrado como receita e a empresa jogou esse valor para absorção de prejuízo.

Outro ponto que destacamos é que as contas anuais de 2012 não foram aprovadas pela assembleia geral. Exatamente essa não aprovação foi motivada pelos registros contábeis inadequados que foram apontados.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** Em que ano foi isso?

**O SR.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -** Esse ano foi 2011, 2012, foi a partir do registro inadequado das receitas.

**P –** E não tendo sido aprovadas pela assembleia geral, qual é o efeito prático que isso gera, porque a assembleia tem o seu papel – não aprovou – qual é a consequência disso?

**R –** A consequência é que a administração da empresa fica em, vamos dizer, débito com a prestação de contas. Então a prestação de contas apresentada pela administração não foi aprovada pelo sócio que é majoritariamente a Prefeitura. A Prefeitura, na verdade, não estava aprovando aquela...

**P –** Mas então isso gera que efeito prático? Ou deveria ter gerado? Porque não pode ser só uma formalidade, a assembleia geral não aprovou as contas, e as contas, creio, são apresentadas pelo conselho fiscal.

**R –** Isso.

**P –** Referendadas pelo conselho de administração, aí chega na assembleia geral e não são aprovadas.

**R –** Então, nesse caso, o conselho fiscal ficou dividido, isso que... nesse ano, teve dois pareceres do conselho fiscal, um aprovado e outro reprovando.

**P –** Mas no momento em que a assembleia geral concorda com o parecer reprovando, quais...

**R –** Não, a assembleia geral não emitiu parecer.

**P –** Hum.

**R –** Ela não... ficou em suspenso. Ficou suspensa a aprovação. Posteriormente, agora, de 16 para 17, já temos a informação, através das auditorias mais recentes que a empresa reviu essas contabilizações e republicou os balanços e, agora, a assembleia geral aprovou essas contas. Mas, à época, não tinham sido aprovadas.

E aqui as principais propostas de determinação do perido: adotar providências para regulamentar a prestação de serviços da administração da carteira. O que acontecia à época? A empresa deixou de ter a carteira, mas ela não deixou de administrar a carteira imobiliária. Ela emitia boleto, arrecadava, administrava, só repassava para a Prefeitura o saldo líquido dessas prestações, só que não recebia nada por isso. Então a auditoria entende que deveria ter uma taxa de adminsitração, alguma remuneração para a empresa também tentar sair legalmente da dependência, para diminuir os recursos repassados pelo Executivo, através de subvenção e, sim, através de prestação de serviços.

Outro ponto: aumentar medidas judiciais visando a recuperação de crédito, tendo em vista o montante de mutuários inadimplentes. A inadimplência é gigante na empresa, então, no nosso relatório, tem um quadro que aponta que são 20 mil contratos com inadimplência e cerca de 2 mil ações judiciais impetradas pela empresa para tentar recuperar. Portanto há um descompasso entre a inadimplência e as providências que a empresa adota para tentar recuperar esses créditos.

Há outro ponto também: controles internos do registro dos imóveis retomados, aprimorar os controles internos e regularizar os imóveis construídos pelo CDHU. A empresa tinha um convênio com o CHDU, onde a Cohab entrava com o terreno, o CDHU repassava recursos para a construção e após o término da construção quem iria comercializar esses imóveis seria a CDHU, porque ela bancou a construção com recursos. O que ocorre? Hoje a maioria já tem mutuários morando nesses empreendimentos, só que como eles foram construídos em áreas irregulares – falta regularização fundiária - a Cohab não consegue repassar legalmente esses imóveis para CDHU, para que a CDHU comercialize. Quem tem o direito de comercializar é a CDHU.

Então hoje os mutuários pagam como se fosse um aluguel mensal, mas para quando esses imóveis forem transferidos, esse aluguel mensal seja abatido com o financiamento com o CDHU. Assim, para o mutuário ter a escritura, estar tudo certinho, é necessária essa regularização.

Outro item: aprimorar os controles internos e conciliações contábeis de diversas contas, reduzir os índices de inadimplência da carteira, obter documento que respalde registros de absorção de prejuízos concretos do acionista controlador – esse caso já comentei. É isso.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** Obrigada. Tem mais alguma apresentação? (Pausa) Tem uma série de considerações e dúvidas.

Primeiro, em relação ao prazo, para análise das contas, ou melhor, a conclusão das análises das contas ser tão posterior ao período analisado, entendo, por um lado, a dificuldade disso, toda a complexidade, até porque se o órgão a quem o TCM responde também for analisado, do ponto de vista da celeridade da tramitação dos projetos nós também estamos muito mal na fita.

Mas o que chamou a atenção é que justamente nesse esforço da atual diretoria, gestão, da Presidência, esse esforço para reduzir o passivo de análises atrasadas resultou no intervaldo de 6 meses, aliás, de 3 meses, entre dois pareceres muito parecidos até a página 20 e, no fim, uma conclusão completamente diferente, porque o parecer do Tribunal – desculpa, se eu não usar os termos certos quanto a parecer, análises – de maio referente às contas de 2007 e 2008 determinava a criação de um grupo de trabalho com 6 meses para produzir uma sugestão de como responder aqueles 60 apontamentos que se repetem há décadas.

Então, assim, eles teriam 6 meses para constituir o grupo e apresentar um resultado e, aí, três meses depois, em agosto, foi determinado que fosse criado um grupo para avaliar a extinção ou não da empresa, quer dizer, nem deu tempo de concluir esse grupo que o próprio Tribunal de Contas determinou que fosse criado. Então esse ato que ficou estranho. Sim, vocês aceleraram na análise, mas aí aceleraram tanto que não chegou a cumprir o prazo determinado na análise de maio. Portanto, a questão do lapso temporal tem um pouco a ver com isso também. Demorou tanto e, no fim, num prazo tão curto não deu nem tempo da Cohab se posicionar em relação, não como resposta à manifestação do órgão, mas cumprindo essa própria determinação do grupo de trabalho.

Assim, a origem dos problemas da Cohab vocês apontaram todos muito bem, quer dizer, o próprio modelo muito equivocado, vocês mencionaram aqui, de quem a letra que era? (Pausa) Carolina de Jesus. Eu puxei aqui até a Saudosa Maloca do Adoniran, porque é a mesma coisa, está vendo, ‘esse prédio, seu moço, era nossa maloca, onde nós moramos’. É um modelo totalmente equivocado de empreender longe, de sem infraestrutura pública e sem atividade comercial, inclusive. Qualquer favela tem um comércio vibrante. E quando você transfere as pessoas para um lugar muito distante, até a atividade privada não foi prevista. Então o mdelo acarreta... só o modelo equivocado, aliás a Raquel Ronique apontou esse mesmo erro em relação à Minha Casa, Minha Vida, Habitação de Interesse Social de zero a 6 que, quando foi feita, foi feita nos arredores da área urbana, principalmente no interior, por falta de área disponível. Então totalemente de acordo quanto a isso.

Temos também um problema de rotatividade que chamamos de porta giratória nos programas sociais, quer dizer, a pessoa entra, dali a pouco, ela sai e entra de novo. De um benefício, por exemplo, de direito a um benefício. Então, por exemplo, acontece também na Cohab, na CDHU. A pessoa que foi contemplada com uma unidade, dali a pouco, por inúmeras razões, ela já não tem mais naquela unidade e daqui a pouco volta a ser demanda. E as razões pelas quais as pessoas não se adaptam são muitas, até pela necessidade de compartilhar um condomínio e as despesas comuns, ou até mesmo as despesas individuais, quer dizer, quem tinha, quem não precisava pagar conta de luz, porque morava numa favela, passa a ter de arcar com essa despesa nova.

E aí chegamos num problema que é um dos mais graves em relação à Cohab que é a inadimplência, porque você vai ter um mutuário, pois tem o o inadimplente de má fé e o de boa fé, tem o que reiteradamente não paga, porque quem é que vai despejá-lo? E tem aquele que não pagou porque não foi capaz de honrar o seu pagamento. Então, esse é um drama, um dilema político-humanitário sempre, governamental. Como é que a gente faz para cobrar essa dívida?

Então, só com isso já tem uma super complicação para a possível extinção da Cohab, porque tem um passivo. A Prefeitura se endividou em nome da Cohab, com direitos creditórios, que são uma expectativa, e uma expectativa bastante improvável.

Então, a Prefeitura já tem, já é credora da Cohab e, aí, se extinguirmos a Cohab a Prefeitura não... É claro que vocês entendem o que eu estou dizendo. Então, assim, digamos, a Cohab foi extinta, o Fundo Municipal de Habitação migra para a Secretaria Municipal de Habitação, como é que fica essa conta não paga? No final das contas, não tem nem mais Cohab.

Então, a Prefeitura assume também? Já assumiu a expectativa dos créditos? Eu entendo que há um nó que é difícil de desatar, mas, aí, algumas perguntas, esse é só um comentário para anunciar essa coisa do passivo. No fim das contas, o que a gente faz com o passivo? Declara extinto, porque tem um problema até de como de enfrenta a inadimplência. Aí, entender por que o Fundo Municipal foi superavitário em um determinado exercício. Não é a vocês que eu tenho de perguntar isso, mas entender... Também imagino que seja em função de decisão política. Quer dizer, se lá atrás já chegava à conclusão de que a Cohab não é uma empreiteira, não tem de continuar produzindo unidades habitacionais, então deixou de aplicar recursos do Fundo Municipal enquanto não mudava o perfil da atividade da companhia, imagino.

E, em relação àquele lapso temporal excepcional,... de repente foram analisadas muitas contas de períodos antigos, de 2012 para cá muitas coisas já aconteceram. Inclusive, em 2013 foi criado o comitê de acompanhamento, se não me engano, da Administração indireta; as companhias teriam de firmar um compromisso de desempenho institucional.

Então, essa decisão do Tribunal de determinar a criação do grupo para, em seis meses, apresentar proposta de encerramento ou não da Cohab, vai um pouco de encontro a isso. Quer dizer, a Cohab assumiu ou não assumiu compromissos de desempenho institucional? Isso era determinado em um decreto, se não me engano, e o compromisso seria aprovado pelo Tribunal de Contas ou não? Não me lembro disso.

- Manifestação fora do microfone – inaudível.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** Desculpa. Não entendi.

Manifestação fora do microfone – inaudível.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** Quem aprovaria, eu já não me lembro... quem aprovaria a proposta da companhia de compromisso de desempenho institucional? Porque ele poderia ser aprovado ou não. Não era o Tribunal?

Manifestação fora do microfone – inaudível.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** A JOF. Verdade. Verdade. Seria a JOF. Tem razão.

E agora continua... Assim... Não chama mais comitê de desempenho, comitê de acompanhamento, mas tem o mesmo perfil, né. Agora tem um outro nome, comitê de gestão... Enfim, mas a determinação continua a mesma: as companhias têm de apresentar um compromisso. Então, não seria o caso do Tribunal de Contas solicitar o andamento desse compromisso nesse período que é posterior às contas apresentadas? Porque isso pode, inclusive, dispensar a criação do tal grupo, conforme o compromisso assumido pela empresa.

E, por último, e, aí, é bem concreto mesmo. Quais são os efeitos dessa determinação se isso não for feito? Quer dizer, se o Tribunal, por 2 a 1, determinou que a Cohab cria um grupo composto assim, assim e assado para, em seis meses, apresentar uma proposta de plano para a extinção da companhia. Qual é o efeito prático disso se isso não for feito? Porque, assim, um parecer contrário do Tribunal tem várias consequências. Então, é em relação a isso.

**O SR. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -** Bom, quanto ao primeiro ponto questionado do prazo, excelência, o que acontece, né. No processo administrativo, como regra, você vigora em dois princípios, que chamam princípios da informalidade e da busca da verdade real. Então, nessa conjuntura, todos os argumentos levados em consideração pela presentes subcomissão como também pela Cohab serão reavaliados em sede recursal. Então, naturalmente, todas essas questões que podem, eventualmente, entrar em conflito serão reconsideradas para esse tipo de análise.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** Tanto é que a Cohab já respondeu ao Tribunal nesse sentido, né, “já fizemos muita coisa de lá para cá.

**R –** Exato.

O segundo ponto qual foi?

**P –** A inadimplência.

**R –** E como essa questão do Comitê...

**P –** Não, é a questão da inadimplência e desse passivo. Digamos que a Cohab seja extinta.

**R –** A consequência do voto também na situação de não consolidação; o que se tem hoje. Quando a gente analisou as contas, você pode verificar que as contas foram aprovadas excepcionalmente. Por que isso? Você leva em consideração que o gestor herdou toda uma situação de tumulto administrativo desde a criação da Companhia. Então, naturalmente, o Tribunal é sensível a essa realidade. Quando você pede a criação do grupo, e ele não é criado, em tese – naturalmente, estou falando em tese –, você tem algumas situações. Quando você descumpre uma determinação do Tribunal de Contas, seja ela qual for, o gestor por “insigir” na imoralidade administrativa, e, consequentemente, responder por ato de improbidade. E, naturalmente, também se não se realizar esse grupo em contas futuras, esse dado é levado em consideração para a questão de aprovação ou não das contas, porque, até então, você presume uma boa fé objetiva. Você pegou uma situação x em andamento e não pode também responder por ela. Mas como a gente te dá a oportunidade de você formar um grupo para sentar e analisar a real situação colocada, você, naturalmente, tem que dar esse suporte, essa resposta para o tribunal, sob pena de responder sobre ela no momento oportuno.

**A SRA.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ –** Com relação ao Comitê de Acompanhamento da Administração Direta que você citou: são metas definidas pela Administração. Em geral, são metas fracas. E, além de serem metas fracas, normalmente, a Administração não cumpre. E a análise dessas metas não é benfeita, acaba tendo um atendimento que, na verdade, não teve atendimento. Então não sei se é um bom parâmetro para avaliar o desempenho da Companhia.

**P –** Mas o Tribunal de Contas também poderia se manifestar em relação a isso, ou não?

**R –** Normalmente, se manifesta.

**P –** É, lançou esse compromisso.

**R –** (Ininteligível) fiscalização, se manifesta, dizendo da análise, como foi, se cumpriu, não cumpriu.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** A gente vai pedir essa informação para a própria Cohab. Mas chegou a ser apresentado algum compromisso pela Companhia? Porque o decreto original é de 2013. Não sei se vocês têm conhecimento disso.

**O SR.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ –** Sim, a Companhia assinou o compromisso com o CAE, JOF. Foi assinado, e tem o acompanhamento anual.

**P –** O Tribunal não, necessariamente, se posiciona?

**R –** Não, nós não nos posicionamos.

**P –** Mas e se nós solicitarmos uma análise do Tribunal em relação ao compromisso?

- Manifestação fora do microfone.

**P –** Certo. Obrigada.

Pergunto ao Vereador Isac Felix se tem alguma consideração.

**O SR. ISAC FELIX –** Bom dia a todos.

Presidente Soninha, eu acho que esse relatório, esse estudo sobre a Cohab, esse acompanhamento nosso, chegou muito tarde. E o que me assusta... A Relatoria sempre cai no meu colo, né?

Se nós fizermos isso, creio, nas outras empresas, autarquias, nós vamos chegar a um número absurdo. Então o município está arcando com tudo, na realidade. Eu sou morador da periferia da Cidade. Moro perto da Cohab Adventista, que é uma das maiores de São Paulo. E a gente vê, percebe, a estrutura que é aquilo. É o que você colocou mesmo: tiraram o pessoal do Centro, levaram para lá, não deram uma infraestrutura, além da questão comercial também. Na minha infância, eu sempre observava: aquele conjunto habitacional é da Cohab. E hoje você não vê mais isso. Hoje, você não vê Cohab executando; não tem Cohab nova; não tem infraestrutura – nem infraestrutura e nem acompanhamento do que foi feito. O patrimônio está abandonado, os recursos estão indo. Há uma sustentação financeira para que a Cohab exista, foi o que nós vimos nos números. Mas nós não recebemos de volta nem sequer uma prestação de serviço com excelência. Então me preocupa.

Estava até conversando com a Vereadora Soninha que esse grupo de estudo tem que ser implantado urgentemente, para que possamos, realmente, não digo pedir a extinção, mas talvez fazer uma fusão com a Sehab.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** Extinção ou não, né?

**O SR. ISAC FELIX –** É, extinção ou não. Mas fazer uma fusão com a Sehab. Esses dias tive o privilégio de me encontrar com o Edson Aparecido, essa semana, no gabinete do Prefeito. E ele veio falar comigo: “Não, nós estamos cuidando de regularização fundiária”. Pô, isso aí, você vai à Sehab, e a Sehab está fazendo isso; você vai à Cohab, e a Cohab está fazendo isso. Um custo enorme desse para cuidar de regularização fundiária? Então temos de analisar bem essa questão. Vamos ouvir agora o lado da Cohab. Mas temos que criar, o mais rápido possível, esse grupo de estudo, para podermos ver essa situação.

Uma das coisas que estamos consultando é a questão de número de funcionários que hoje existem e o custo da Cohab – nós pedimos algumas coisas aqui e mais o custo. Isso para que possamos fazer a fusão, no sentido de trazer para a cidade de São Paulo um número exato, e que não saia tanto dos contribuintes.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** Eu recebi um pedido de manifestação em relação a esse assunto. Eu não me oponho. Tudo bem, Vereador?

­- Manifestação fora do microfone.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** É dirigido à Mesa ou aos representantes do Tribunal? (Pausa) Tudo bem por vocês?

**O SR. EDUARDO –** Bom dia, eu sou consultor do gabinete do Vereador Atílio Francisco, que é membro da Comissão, e eu gostaria de fazer uma pergunta a vocês. Meu nome é Eduardo.

Na questão patrimonial, especificamente, nos anos 70, a Cohab teve uma política de compra de terrenos na Grande São Paulo, por causa do custo que existia na cidade de São Paulo para fazer essa expansão, e que levou a um estoque enorme de terras no eixo que vai de Itaquaquecetuba até Itapevi, que é justamente o eixo da CPTM. Eu conheço, particularmente, a situação da cidade de Carapicuíba. São centenas de imóveis da Cohab que são de 500 a 30 mil m². E tem um problema que agrava essa questão patrimonial: o primeiro é que não existe controle por parte da Cohab sobre essa situação patrimonial, existe a ocupação, desde a iniciativa privada, para colocar empreendimentos – eu conheço o caso específico de uma indústria que se colocou, há mais de 20 anos, dentro de Carapicuíba, num terreno de 10 mil m² da Cohab – até a questão para fins habitacionais, e esse controle não existe. Também existe a cessão, por parte da Cohab, desses terrenos para empreendimentos ou municipais ou do Governo do Estado, o que não gera nenhum recurso adicional para a Cidade. Mas tem um problema grave que pode colocar a perder todo esse patrimônio: a Cohab não paga IPTU nos municípios. Existem dívidas acumuladas de mais de 20 anos. E se não houver, por parte da Cohab, imediatamente, uma questão questão de se procurar fazer um encontro de contas entre a Cohab e os municípios, esse patrimônio vai se perder completamente. São terrenos em áreas valorizadas, não é mais a situação de 20, 30 anos atrás por que com a urbanização que houve nesses municípios, eles ficaram em áreas que existe uma valorização grande dessa questão e se não houver um entendimento dessa questão rapidamente, eu acho que esse patrimônio que é um patrimônio de muito tempo vai se perder completamente do ponto de vista da Cohab.

Então, gostaria de saber se essa questão foi analisada no parecer ou se vocês trataram alguma questão a respeito disso.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) -** Não sei se vocês querem ou podem se manifestar agora, mas já será o requerimento nosso a própria Cohab para que se manifeste também em relação a isso.

**O SR. RICARDO SOUZA -** Nos relatórios de auditoria constam indicações da fragilidade de controles sobre esse patrimônio. Realmente, a conta de terrenos inclusive tem uma ressalva da própria auditoria independente, que a empresa contrata, e tem uma ressalva de auditoria do tribunal referente a essa conta porque a empresa tem muitos terrenos invadidos, tem terrenos apropriados por empresas privadas que realmente é uma situação que precisa de providências referentes a esses terrenos. E a questão do IPTU com Osasco, Carapicuíba também está presente nos relatórios de auditoria, mas são questões judicializadas pela empresa. Até onde eu saiba, a empresa está brigando judicialmente.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) -** Anunciar a presença da Vereadora Adriana Ramalho, que é vice-presidente da Comissão de Finanças, e do Vereador Atílio Francisco; o Vereador Rodrigo Goulart precisou se ausentar por conta de uma audiência pública da Comissão de Política Urbana.

São 11:32 e temos até 11:45 para abrir a sessão ordinária da Comissão de Finanças.

**O SR. PIRATA -** Eu sou o rapper Pirata, do Fórum de hip-hop. Eu tenho uma curiosidade para vocês do TCM. Eu acho que tem um debate aqui sobre empresa, mas tem uma função social que é o direito à habitação. Como vocês estão avaliando isso? A sensação como munícipe faz tempo que a Cohab não faz nada, faz tempo que não é garantido o direito à habitação, o direito social, porque todo esse dinheiro do cofre público sai, vai para algum lugar e aí eu tenho medo que todo esse debate seja de tirar a Cohab e aí vai o dinheiro para outra coisa, mas a função que é o direito à habitação não tem. Eu quero saber se vocês analisam isso e a função social, porque senão vai ficar só no economês e não resolve a Cidade.

**O SR. ANTÔNIO CARLOS** – Antônio Carlos, chefe de gabinete do Conselheiro João Antonio. Essa preocupação é muito presente, sempre presente e foi parte do debate no momento da aprovação das contas por parte do Conselheiro João Antonio porque um dos pontos, se você reparar, quando a gente analisa o custeio da companhia em relação à investimento é justamente destacar que está gastando mais em manter a companhia do que em a própria habitação, mas jamais, nunca tirar esse objeto primordial que eu direito de moradia. Tanto que uma das observações pela auditoria que seria a cobrança judicial dos inadimplentes, o conselheiro fez questão de retirar no voto dele em função de que ele entende que existe uma necessidade primordial, que é o direito de moradia. Tanto que uma das observações feitas por pela auditoria, que seria a cobrança judicial dos inadimplentes, o conselheiro fez questão de retirar no voto dele em função de que ele entende que existe uma necessidade primordial de que seria, antes da judicialização inclusive, você tentar uma pactuação. Você não você simplesmente chegar e tirar o sujeito de lá. Você tem a situação, como a própria Vereadora colocou, do munícipe que momentaneamente não consegue pagar. Então essa é a principal preocupação do Tribunal de Contas naturalmente.

A criação do grupo de estudo e a investigação do tribunal é justamente para isso, que o dinheiro público seja destinado primordialmente em habitação e direito de moradia e não com custeio da companhia.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** Pergunto se algum dos membros da Comissão de Finanças tem mais alguma questão? Algum apontamento?

Então para concluir, como eu disse já, temos novas informações a solicitar para a Cohab a foi mencionada que a possibilidade de criação de outra entidade para gestão do Fundo Municipal de Habitação - se não me engano, foi mais ou menos sugerido. A Prefeitura já criou outros gestores de fundos.

Ao longo desse tempo, muitos apontamentos fazem referência a mudanças legislativas necessárias. Agora eu entendo. Eu não sabia que queria dizer aprovação excepcional. Agora está explicado porque inclusive tem isso, não se pode culpar a gestão da Cohab por legislação desatualizada. Então isso cai aqui também para nós, o Legislativo, e eu entendo que esse tipo de construção, já que é o próprio Tribunal de Contas que indica que tais e tais legislações estão defasadas, que trabalhássemos juntos nisso, quer dizer, que a gente não faça uma proposta de consolidação, atualização da lei de habitação, sem ouvir do próprio Tribunal de Contas, nosso órgão auxiliar, o que o tribunal entende que poderia ou que deveria ser feito.

Aliás, acho que a gente deveria trabalhar mais juntos por que no fim a gente se refere ao tribunal depois que ele produziu alguma manifestação, lógico. Acho que a gente podia participar juntos dessa construção.

Eu preciso perguntar se vocês autorizam a disponibilização, a anexar essas apresentações aos autos do processo administrativo da Subcomissão e também a sua disponibilização na página da Subcomissão na internet porque nós estamos publicando todos os documentos da Subcomissão em um link /comissãodefinanças/subcomissãocohab. Está autorizado? E tudo o que foi dito na reunião.

Eu preciso fazer isso pelo fato de ser uma reunião de trabalho e não uma Ordinária.

**O SR. ANTÔNIO CARLOS** – O Conselheiro João Antonio já externou justamente essa preocupação que a senhora acabou de colocar da necessidade dessa aproximação da Câmara com Tribunal. Então, sim, retirar que todos os convites realizados em nome do conselheiro João Antonio, de que eu estou autorizado a falar, serão devidamente cumpridos. Ele, pessoalmente, ou se não der, a equipe de auditores, a equipe de seu gabinete estará sempre à disposição não só dessa subcomissão, mas também de toda a Câmara Municipal. Então, agradeço o convite em nome da nossa equipe.

Autorizo, naturalmente toda publicação de imagem, de material, apresentação do que foi dito.

**A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) –** Gostaria de dizer que tudo o que vocês entenderem que é do nosso interesse que também podem nos alimentar sem que necessariamente seja feito por um requerimento formal. Imagino que essa já seja uma postura, uma prática do Tribunal de Contas.

Nada mais havendo a tratar na Subcomissão de Assuntos da Cohab, agradeço a presença de todos e declaro encerrada esta reunião.