



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

## CORPO DE AUDITORES

## SENTENÇA DO AUDITOR ANTONIO CARLOS DOS SANTOS

**PROCESSO:** TC- 939/026/10  
**ÓRGÃO:** COMPANHIA DE DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS  
- COHAB/CAMPINAS.  
**RESPONSÁVEL:** ANDRÉ LUIZ DE CAMARGO VON ZUBEN - Presidente  
à época.  
**ASSUNTO:** BALANÇO GERAL DO EXERCÍCIO DE 2010.  
**INSTRUÇÃO:** 7ª. DIRETORIA DE FISCALIZAÇÃO - DF-7.2  
**ADVOGADO:** FRANCISCO TEIXEIRA JÚNIOR - OAB/SP Nº  
239.630.

## RELATÓRIO

Tratam os presentes autos das contas anuais de 2010 da Companhia de Habitação Popular de Campinas - Cohab/Campinas, sociedade de economia mista criada por força da Lei Municipal nº 3213/65, com participação majoritária da Prefeitura Municipal de Campinas - 99,98% do capital social. A entidade tem por finalidade o estudo e a solução do problema de habitação popular no Município de Campinas, através do planejamento da erradicação de moradias que apresentem condições semelhantes às favelas, substituindo-as por casas que possuam os requisitos mínimos de habitação.

Segundo o relatório da Fiscalização, a cargo da 7ª. Diretoria de Fiscalização - DF-7.2 (fls. 48/75), a cúpula diretiva da empresa estatal, integrante da Administração Indireta do Município de Campinas, é composta pela Diretoria, o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal, teve seus integrantes adequadamente investidos e remunerados e também suas atividades desenvolvidas ao longo do ano em exame se coadunam com seus propósitos sociais.

Em acréscimo, a análise efetuada pela Fiscalização apontou as seguintes impropriedades nas contas:

1. Elevada inadimplência dos adquirentes de imóveis;
2. Pagamento indevido de aviso prévio e multa de 40% do FGTS na despedida sem justa causa a funcionários comissionados.

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

Consignou, também, que acompanha os autos o Acessório -1 TC-939/126/10, que contém dados relativos ao acompanhamento da gestão fiscal.

Regularmente notificada (fls. 77), a empresa encartou suas razões de defesa frente aos apontamentos da Fiscalização (fls. 80/121). Saliou, em síntese, que o elevado nível de inadimplência está associado às suas finalidades de prover habitação aos munícipes de baixa renda e, por esta razão, mais suscetíveis a dificuldades financeiras. Lembrou também que o saldo de valores com clientes inadimplentes reduziu-se em relação ao exercício anterior e que tem empreendido esforço nesse sentido. No que respeita ao pagamento de aviso prévio e multa do FGTS em 40% aos funcionários comissionados, aduziu que segue os estatutos da Companhia, autorizados pelo Conselho de Administração e imposições legais da CLT.

Instada, ATJ e Chefia entendem que as impropriedades apontadas não têm força para macular as contas da companhia. Pugnaram pela regularidade das contas em exame, alçando as impropriedades ao campo da ressalva.

É o relatório.

**DECISÃO**

Analisando a documentação constante dos autos, verifico que a peça orçamentária da companhia é bastante irrealista, a denotar insuficiência de planejamento. Embasa tal entendimento a constatação de que as receitas realizadas são 57,27% inferiores às previstas. Tal frustração de receitas não encontra justificativas nas peças contábeis. O elevado nível de inadimplência das contas a receber, elemento fundamental da performance financeira da companhia, tem seu comportamento por demais conhecido do corpo diretivo.

O resultado financeiro do exercício foi negativo em R\$ 1.636.045,00, representando 14,47% da receita realizada. Tal resultado corroeu o patrimônio líquido da entidade em 19,63%, passando este de R\$ 8.333.379,00 para R\$ 6.697.334,00. A empresa credita, com fundamento, o resultado negativo às variações das atividades operacionais.

Recomendo à companhia que aprimore sua peça orçamentária, de modo a evitar as variações entre o orçado e o realizado nos níveis constatados neste exercício.



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

## CORPO DE AUDITORES

Quanto ao nível de inadimplência em suas contas a receber, reitero a recomendação exarada pelo Conselheiro Cláudio Ferraz de Alvarenga, na análise das contas da companhia no exercício de 2008, abrigada no TC-2207/026/08, in verbis:

"Recomendo à COHAB que continue envidando esforços para equilibrar suas finanças, principalmente no que se refere a recuperar seus débitos junto aos adquirentes de seus empreendimentos, combatendo a inadimplência, devendo a Auditoria desta Casa, em sua próxima inspeção, verificar e relatar a eficiência de tais medidas."

Isto posto, considerando os dados constantes do relatório da Fiscalização, o posicionamento favorável de ATJ e Chefia, e nos termos do que dispõe a Constituição Federal, art. 73, §4º e a Resolução nº 03/2012, **JULGO REGULARES, COM RESSALVA E RECOMENDAÇÕES**, as contas anuais da COMPANHIA DE DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB/CAMPINAS, do exercício de 2010, conforme artigo 33, inciso II, da Lei Complementar nº 709/93, recomendando o aprimoramento do planejamento orçamentário e também envidando esforços no combate à inadimplência de seus clientes. Quito o responsável, ANDRÉ LUIZ DE CAMARGO VON ZUBEN - Presidente à época, nos termos do artigo 35 do mesmo diploma legal. Excetuo os atos pendentes de julgamento por este Tribunal.

Autorizo vista e extração de cópias dos autos no Cartório do Conselheiro Renato Martins Costa, observadas as cautelas de estilo.

Publique-se, por extrato.

Ao Cartório para:

1. Após o trânsito em julgado, à Unidade de Instrução competente para anotações;
2. Após, ao arquivo.

C.A., 17 de maio de 2013.

**ANTONIO CARLOS DOS SANTOS**  
AUDITOR



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

## CORPO DE AUDITORES

**PROCESSO:** TC- 939/026/10

**ÓRGÃO:** COMPANHIA DE DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS  
- COHAB/CAMPINAS.

**RESPONSÁVEL:** ANDRÉ LUIZ DE CAMARGO VON ZUBEN - Presidente  
à época.

**ASSUNTO:** BALANÇO GERAL DO EXERCÍCIO DE 2010.

**INSTRUÇÃO:** 7ª. DIRETORIA DE FISCALIZAÇÃO - DF-7.2

**ADVOGADO:** FRANCISCO TEIXEIRA JÚNIOR - OAB/SP Nº  
239.630.

**SENTENÇA:** FLS. 129/131.

**EXTRATO:** Pelos motivos expressos na sentença referida, **JULGO REGULARES, COM RESSALVA E RECOMENDAÇÕES**, as contas anuais da COMPANHIA DE DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB/CAMPINAS, do exercício de 2010, nos termos do artigo 33, inciso II da Lei Complementar nº 709/93, recomendando o aprimorando do planejamento orçamentário e também envidando esforços no combate à inadimplência de seus clientes. Quito o responsável, ANDRÉ LUIZ DE CAMARGO VON ZUBEN - Presidente à época, nos termos do artigo 35 do mesmo diploma legal. Excetuo os atos pendentes de julgamento por este Tribunal. Autorizo vista e extração de cópias dos autos no Cartório do Conselheiro Renato Martins Costa, observadas as cautelas de estilo.

Publique-se.

Ao Cartório para demais providências.

C.A., 17 de maio de 2013.

**ANTONIO CARLOS DOS SANTOS**  
AUDITOR