



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO-SEHAB

PARECER TÉCNICO REFERENTE ÀS CONTAS DO
FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - FMH
PERÍODO: 01.07.2023 a 31.12.2023

1 – INTRODUÇÃO:

Trata o presente de análise das contas do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO-FMH, referente ao **segundo semestre de 2023**, elaboradas pela COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, que, em atendimento ao disposto no inciso IX do artigo 5º da Lei Municipal nº 11.632 de 22.07.94, deverão ser apreciadas pelo CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO-CMH, **após o devido parecer técnico** da SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO-SEHAB.

2 – ANÁLISE DA PRESTAÇÃO DE CONTAS:

Conforme preconiza a Resolução CMH nº 30 de 20.06.2007, o exame da presente prestação de contas baseou-se nos relatórios mensais e cópias de extratos bancários das contas correntes do FMH, anexados aos volumes I a IV do presente, pela COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB.

3 – DA CONSTITUIÇÃO DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS DO FMH:

A constituição dos recursos do Fundo Municipal de Habitação sob a responsabilidade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, está prevista no artigo 8º da Lei nº 11.632 de 22.07.94, na Instrução Normativa – SEHAB nº 01/98 e no Programa de Subsídios Habitacionais.

3.1 – DOS RECURSOS PREVISTOS NAS DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS:

Para o exercício de 2023 foram aprovados pela Câmara Municipal de São Paulo e previstos na Lei nº 17.876, de 29 de dezembro de 2022 (Lei Orçamentária Anual – LOA), recursos da ordem de R\$ 472.710.938,00 (quatrocentos e setenta e dois milhões setecentos e dez mil novecentos e trinta e oito reais), os quais foram alocados nas respectivas dotações orçamentárias do Fundo, conforme abaixo demonstrado:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO-SEHAB

ORÇAMENTO 2023 – FMH

OR	UN	FUN	SUB-FUN	PROGRAMA	PROJETO/ATIVIDADE	DESPESA	FONTE	VALOR ORÇADO				
91	10	16	122	3024	Suporte Administrativo	2611	Administração da Carteira Imobiliária	3.3.90.39.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	00	Tesouro Municipal	1.210.219,00
								3.3.90.39.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	08	Tesouro Municipal - Recursos Vinculados	1.433.400,00
								3.3.90.47.00	Obrigações Tributárias e Contributivas	08	Tesouro Municipal - Recursos Vinculados	1.900.000,00
								3.3.90.91.00	Sentenças Judiciais	08	Tesouro Municipal - Recursos Vinculados	600.000,00
								3.3.91.39.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	00	Tesouro Municipal	17.464.999,00
91	10	16	482	3002	Acesso à Moradia Adequada	1276	Projetos e Ações de Apoio Habitacional	4.4.90.39.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	08	Tesouro Municipal - Recursos Vinculados	4.000.000,00
91	10	16	482	3002	Acesso à Moradia Adequada	3340	Programa Pode Entrar	3.3.91.39.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	00	Tesouro Municipal	23.089.054,00
								4.4.90.48.00	Outras Transferências a Pessoas Físicas	00	Tesouro Municipal	50.000.000,00
								4.4.90.51.00	Obras e Instalações	00	Tesouro Municipal	304.651.055,00
								4.4.91.61.00	Aquisição de Imóveis	00	Tesouro Municipal	50.000.000,00
91	10	16	482	3002	Acesso à Moradia Adequada	3353	Ampliação, Reforma e Requalificação de Unidades Habitacionais	4.4.90.39.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	08	Tesouro Municipal - Recursos Vinculados	2.113.000,00
								4.4.90.51.00	Obras e Instalações	08	Tesouro Municipal - Recursos Vinculados	8.943.369,00
91	10	16	482	3002	Acesso à Moradia Adequada	3354	Construção de Unidades Habitacionais	4.4.90.39.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	00	Tesouro Municipal	600.000,00
								4.4.90.39.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	08	Tesouro Municipal - Recursos Vinculados	1.000,00
91	10	16	482	3002	Acesso à Moradia Adequada	3356	Regularização Fundiária	4.4.90.39.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	08	Tesouro Municipal - Recursos Vinculados	700.000,00
								4.4.90.39.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	00	Tesouro Municipal	700.000,00
								4.4.90.51.00	Obras e Instalações	00	Tesouro Municipal	577.171,00
91	10	16	122	3002	Acesso à Moradia Adequada	3358	Locação Social	4.4.90.39.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	08	Tesouro Municipal - Recursos Vinculados	1.244.000,00
91	10	16	482	3002	Acesso à Moradia Adequada	4353	Manutenção de Unidades Habitacionais	3.3.90.39.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	08	Tesouro Municipal - Recursos Vinculados	3.483.671,00
												472.710.938,00



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO-SEHAB

3.2 – DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

DOTAÇÃO	ORÇAMENTO APROVADO	SUPLEMENTAÇÕES	ANULAÇÕES	ORÇAMENTO ATUALIZADO	VALOR CONGELADO	VALOR DISPONÍVEL	VALOR EMPENHADO	VALOR LIQUIDADO	VALOR PAGO	
	a	b	c	d = a + b - c	e	f = d - e				
91.10.16.122.3024.2611	Administração da unidade									
3.3.90.39.00.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	1.210.219,00	-	594.425,51	615.793,49	-	615.793,49	494.936,39	93.518,87	93.518,87
3.3.90.39.00.08	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	1.433.400,00	-	-	1.433.400,00	-	1.433.400,00	1.425.787,72	1.155.334,69	1.155.334,69
3.3.90.47.00.08	Obrigações Tributárias e Contributivas	1.900.000,00	-	-	1.900.000,00	-	1.900.000,00	1.888.082,04	1.730.741,87	1.730.741,87
3.3.90.91.00.08	Sentenças Judiciais	600.000,00	-	-	600.000,00	-	600.000,00	451.065,48	386.242,96	386.242,96
3.3.91.39.00.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	17.464.999,00	-	-	17.464.999,00	-	17.464.999,00	17.464.999,00	14.623.038,84	14.561.370,00
91.10.16.482.3002.1276	Projetos e Ações de Apoio Habitacional									
4.4.90.39.00.08	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	4.000.000,00	-	300.000,00	3.700.000,00	-	3.700.000,00	3.689.984,17	1.839.229,12	1.839.229,12
91.10.16.482.3002.3340	Programa Pode Entrar									
3.3.91.39.00.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	23.089.054,00	-	-	23.089.054,00	-	23.089.054,00	23.089.054,00	23.089.054,00	23.089.054,00
4.4.90.48.00.00	Outros Auxílios Financeiros a Pessoas Físicas	50.000.000,00	-	50.000.000,00	-	-	-	-	-	-
4.4.90.51.00.00	Obras e Instalações	304.651.055,00	287.004.350,00	134.820.870,81	456.834.534,19	456.834.534,19	455.759.865,42	355.208.128,13	354.847.295,56	
4.4.90.61.00.00	Aquisição de Imóveis	-	199.433.749,82	-	199.433.749,82	-	199.433.749,82	199.433.749,82	199.433.749,82	199.433.749,82
4.4.91.61.00.00	Aquisição de Imóveis	50.000.000,00	-	10.401.000,00	39.599.000,00	-	39.599.000,00	39.599.000,00	39.599.000,00	39.599.000,00
4.4.90.92.00.00	Despesas de Exercícios Anteriores	-	382.163,00	-	382.163,00	-	382.163,00	382.162,83	382.162,83	382.162,83
91.10.16.482.3002.3353	Ampliação, Reforma e Requalificação de Unid. Habitacionais									
4.4.90.39.00.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	-	12.815.117,00	3.611.879,01	9.203.237,99	-	9.203.237,99	9.044.354,98	3.060.932,66	3.060.932,66
4.4.90.39.00.08	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	2.113.000,00	90.000,00	-	2.203.000,00	-	2.203.000,00	2.172.940,16	2.172.940,16	2.172.940,16
4.4.90.51.00.00	Obras e Instalações	-	7.404.677,00	-	7.404.677,00	-	7.404.677,00	7.360.295,60	5.363.985,44	5.363.985,44
4.4.90.51.00.08	Obras e Instalações	8.943.369,00	-	90.000,00	8.853.369,00	-	8.853.369,00	3.962.871,92	3.090.066,07	3.090.066,07
91.10.16.482.3002.3354	Construção de Unidades Habitacionais									
4.4.90.39.00.08	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	1.000,00	1.243.740,00	-	1.244.740,00	-	1.244.740,00	1.243.739,36	-	-
4.4.90.39.00.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	600.000,00	-	600.000,00	-	-	-	-	-	-
91.10.16.451.3002.3356	Regularização Fundiária									
4.4.90.39.00.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	700.000,00	-	-	700.000,00	-	700.000,00	658.366,22	431.066,61	431.066,61
4.4.90.39.00.08	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	700.000,00	-	520.000,00	180.000,00	-	180.000,00	112.556,57	112.556,57	112.556,57
4.4.90.51.00.00	Obras e Instalações	577.171,00	-	-	577.171,00	-	577.171,00	546.275,10	-	-
91.10.16.451.3002.3358	Locação Social									
4.4.90.39.00.08	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	1.244.000,00	-	500.000,00	744.000,00	-	744.000,00	736.815,48	732.389,15	732.389,15
91.10.16.482.3002.4353	Manutenção de Unidades Habitacionais									
3.3.90.39.00.08	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	3.483.671,00	-	-	3.483.671,00	-	3.483.671,00	3.478.146,00	2.858.522,98	2.622.731,88
3.3.90.92.00.08	Despesas de Exercícios Anteriores	-	1.320.000,00	-	1.320.000,00	-	1.320.000,00	874.308,06	-	-
TOTAL GERAL		472.710.938,00	509.693.796,82	201.438.175,33	780.966.559,49	-	780.966.559,49	773.869.356,32	655.362.660,77	654.704.368,26



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO-SEHAB

No decorrer do **segundo semestre**, ocorreram suplementações no montante de R\$ 210.821.060,82 (duzentos e dez milhões oitocentos e vinte e um mil sessenta reais e oitenta e dois centavos) que somados aos de 298.872.736,00, (duzentos e noventa e oito milhões oitocentos e setenta e dois mil setecentos e trinta e seis reais) suplementados no primeiro semestre atingiu o montante de R\$ 509.693.796,82 (quinhentos e nove milhões seiscentos e noventa e três mil setecentos e noventa e seis reais e oitenta e dois centavos). Houve anulações no valor de R\$ 201.438.175,33 (duzentos e um milhões quatrocentos e trinta e oito mil cento e setenta e cinco reais e trinta e três centavos). Dessa forma, o FMH encerrou o exercício com um **orçamento atualizado** de R\$ 780.966.559,49 (setecentos e oitenta milhões, novecentos e sessenta e seis mil quinhentos e cinquenta e nove reais e quarenta e nove centavos), que permaneceu totalmente disponível para execução em 2023, **não havendo**, até 31.12.23, qualquer **valor congelado**.

No **exercício de 2023** a COHAB empenhou para o Fundo o montante de R\$ 773.869.356,32 (setecentos e setenta e três milhões oitocentos e sessenta e nove mil trezentos e cinquenta e seis reais e trinta e dois centavos), dos quais 655.362.660,77 (seiscentos e cinquenta e cinco milhões trezentos e sessenta e dois mil seiscentos e sessenta reais e setenta e sete centavos) foram liquidados e pagos R\$ 654.704.368,26 (trezentos e cinquenta e quatro milhões setecentos e quatro mil trezentos e sessenta e oito reais e vinte e seis centavos).

Do total empenhado, R\$ 21.724.870,63 (vinte e um milhões setecentos e vinte e quatro mil oitocentos e setenta reais e sessenta e três centavos) foram destinados à Administração da Carteira Imobiliária, no Programa de Governo “3024 - Suporte Administrativo” e R\$ 752.144.485,69 (setecentos e cinquenta e dois milhões cento e quarenta e quatro mil quatrocentos e oitenta e cinco reais e sessenta e nove centavos) ao Programa “3002 - Acesso à Moradia Adequada”, com destaque para as despesas com o Programa Pode Entrar com um montante de R\$ 718.263.832,07 (setecentos e dezoito milhões duzentos e sessenta e três mil oitocentos e trinta e dois reais e sete centavos), representando 92,8% do valor empenhado.



4 – DA ORIGEM E APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO FMH:

No primeiro semestre de 2023 o FMH recebeu e aplicou seus recursos da seguinte forma:

Recebeu R\$ 893.498,89 (oitocentos e noventa e três mil quatrocentos e noventa e oito reais e oitenta e nove centavos) referentes a amortizações e R\$ 7.952.483,84 (sete milhões novecentos e cinquenta e dois mil quatrocentos e oitenta e três reais e oitenta e quatro centavos) com arrecadações dos mutuários com R\$ 27.616,60 (vinte e sete mil seiscentos e dezesseis reais e seis centavos) de devolução.

Foram arrecadados R\$ 258.676,47 (duzentos e cinquenta e oito mil seiscentos e setenta e seis reais e vinte e quarenta e sete centavos) com o PSH e R\$ 344.747,02 (trezentos e quarenta e quatro mil setecentos e quarenta e sete reais e dois centavos) com o programa Locação Social.

No período houve receita de aplicações financeiras no valor de R\$ 6.998.352,61 (seis milhões novecentos e noventa e oito mil trezentos e cinquenta e dois reais e sessenta e um centavos) com retenção de Imposto de Renda no valor de R\$ 1.605.154,97 (um milhão seiscentos e cinco mil cento e cinquenta e quatro reais e noventa e sete centavos). Houve o ingresso de R\$ 518.764.696,70 (quinhentos e dezoito milhões setecentos e sessenta e quatro mil seiscentos e noventa e seis reais e setenta centavos) oriundos de repasses financeiros de Outorga Onerosa/Programa Pode Entrar e R\$ 43.255.467,13 (quarenta e três milhões duzentos e cinquenta e cinco mil quatrocentos e sessenta e sete reais e treze centavos) oriundos de repasse da fonte 00 – Tesouro Municipal.

Houve pagamento de Indenização de área FMH/COHAB no valor de R\$ 19.339.000,00 (dezenove milhões trezentos e trinta e nove mil reais) oriundos da Fonte 00 – Tesouro Municipal.

Foram arrecadados R\$ 65.708,09 (sessenta e cinco mil setecentos e oito reais e setenta e nove centavos) dos condomínios e pago taxas condominiais no montante de R\$ 79.817,67 (setenta e nove mil oitocentos e dezessete reais e sessenta e sete centavos). Ocorreram no período despesas de cartórios, custas e depósitos judiciais no valor de R\$ 160.370,04 (cento e sessenta mil trezentos e setenta reais e quatro centavos). Houve entradas de recursos no montante de R\$ 350.849,53 (trezentos e cinquenta mil oitocentos e quarenta e nove reais e cinquenta e três centavos) com indenização de seguradora e R\$ 456.273,41 (quatrocentos e cinquenta e seis mil duzentos e setenta e três reais e quarenta e um centavos) com financiamentos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO-SEHAB

Ocorreram outras entradas no valor de R\$ 88.506,22 (oitenta e oito mil quinhentos e seis reais e vinte e dois centavos) e outras saídas no valor de R\$ 44.453,83 (quarenta e quatro mil quatrocentos e cinquenta e três reais e oitenta e três centavos).

Houve, ainda, receitas e despesas com compensação de créditos no valor de R\$ 42.878,40 (quarenta e dois mil oitocentos e setenta e oito reais e quarenta centavos), e aporte/saída de recursos do FMH no montante de R\$ 745.000,00 (setecentos e quarenta e cinco mil reais).

4.1 – RETORNO DE INVESTIMENTOS:

Foram contabilizadas até 30.06.23, receitas de Retorno de Investimentos no montante de R\$ 12.970.748,31 (doze milhões novecentos e setenta mil setecentos e quarenta e oito reais e trinta e um centavos) dos quais R\$ 10.423.109,37 (dez milhões quatrocentos e vinte e três mil cento e nove reais e trinta e sete centavos) foram repassados à COHAB-SP. Foram pagos subsídios e descontos no valor de R\$ 1.271.801,24 (um milhão duzentos e setenta e um mil oitocentos e um reais e vinte e quatro centavos) com retenção à COHAB-SP de R\$ 867.887,68 (oitocentos e sessenta e sete mil oitocentos e oitenta e sete reais sessenta e oito centavos).

4.2 – PAGAMENTO FEITO ÀS EMPREITEIRAS / ASSOCIAÇÕES E OUTROS:

Às empreiteiras foram efetuados pagamentos valor de R\$ 254.266.591,54 (duzentos e cinquenta e quatro milhões duzentos e sessenta e seis mil quinhentos e noventa e um reais e cinquenta e quatro centavos), sendo R\$ 242.826.970,47 (duzentos e quarenta e dois milhões oitocentos e vinte e seis mil novecentos e setenta reais e quarenta e sete centavos) para as obras do Programa Pode Entrar.

4.3 – DESPESAS BANCÁRIAS:

Ocorreram no período despesas bancárias no valor total de R\$ 60.341,25 (sessenta mil trezentos e quarenta e um reais e vinte e cinco centavos).

4.4 – OUTRAS DESPESAS:

Foram efetuados pagamentos diversos a outras despesas tais como: fornecedores, serviços de terceiros e outros - R\$ 107.808,86 (cento e sete mil oitocentos e oito reais e oitenta e seis



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO-SEHAB

centavos); vigilância e segurança - R\$ 1.766.881,45 (um milhão setecentos e sessenta e seis mil oitocentos e oito reais e oitenta e seis centavos); água e luz do Programa de Locação Social - R\$ 454.087,97 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil oitenta e sete reais e noventa e sete centavos); Seguro Habitacional - R\$ 1.210.775,37 (um milhão duzentos e dez mil setecentos e setenta e cinco reais e trinta e sete centavos); Remunerações à Cohab - R\$ 20.083.810,51 (vinte milhões oitenta e três mil oitocentos e dez reais e cinquenta e um centavos). Houve, ainda, pagamentos de tributos (impostos e taxas) no valor de R\$ 8.352.923,86 (oito milhões trezentos e cinquenta e dois mil novecentos e vinte e três reais e oitenta e seis centavos).

5 – MOVIMENTAÇÃO ENTRE CONTAS:

Ocorreram diversas movimentações entre as contas do FMH no valor total de R\$ 923.713.396,75 (novecentos e vinte e três milhões setecentos e treze mil trezentos e noventa e seis reais e setenta e cinco centavos). Houve um saldo negativo de R\$ 990.995,46 (novecentos e noventa mil novecentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos) entre as movimentações das contas da Cohab. Houve outras transferências entre contas no montante de R\$ 199.432.794,20 (cento e noventa e nove milhões quatrocentos e trinta e dois mil setecentos e noventa e quatro reais e vinte centavos).

6 – RESULTADO FINANCEIRO:

O Fundo iniciou o **segundo semestre de 2023** com um saldo de R\$ 84.246.469,50 (oitenta e quatro milhões duzentos e quarenta e seis mil quatrocentos e sessenta e nove reais e cinquenta centavos) advindos do semestre anterior, e após o ingresso de R\$ 1.518.037.289,17 (um bilhão quinhentos e dezoito milhões trinta e sete mil duzentos e oitenta e nove reais e dezessete centavos) e o pagamento das despesas no valor de R\$ 1.444.447.730,46 (um bilhão quatrocentos e quarenta e quatro milhões quatrocentos e quarenta e sete mil setecentos e trinta reais e quarenta e seis centavos), **encerrou o segundo semestre** com um **saldo financeiro** de R\$ 157.836.028,21 (cento e cinquenta e sete milhões oitocentos e trinta e seis mil vinte e oito reais e vinte e um centavos). Apresentou no período um **superávit** de R\$ 73.589.558,71 (setenta e três milhões quinhentos e oitenta e nove mil quinhentos e cinquenta e oito reais e setenta e um centavos).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO-SEHAB

No exercício de 2023 o Fundo apresentou **superávit financeiro** da ordem de R\$ 34.392.525,85 (trinta e quatro milhões trezentos e noventa e dois mil quinhentos e vinte e cinco reais e oitenta e cinco centavos).

7 – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS ELABORADOS:

- Conta de Investimento;
- Conta de Comercialização;
- Fonte 00 – Tesouro Municipal
- Programa Locação Social;
- Operações Urbanas Faria Lima;
- Programa Especial de Habitação Popular;
- Subsídio Habitacional;
- Saldo de Poupanças
- Pode Entrar
- Fundo Municipal da Habitação – segundo semestre
- Fundo Municipal da Habitação 2023

8 – ADIMPLEMENTO DOS CONTRATOS:

Em cumprimento ao disposto no item III da Resolução nº 21/06, a Cohab apresentou os demonstrativos referentes à situação de adimplemento dos “Contratos vinculados ao FMH”, com a seguinte posição em 31/12/2023:

- Dos 6.283 Contratos de Financiamento e Alienação Fiduciária com os Empreendimentos de Moradia de Interesse Social, 1.196 estão em atraso (até 3 parcelas) e 3.094 estão inadimplentes (a partir de 4 parcelas), resultando numa inadimplência de 49,2%, no valor total de R\$ 162.856.482,53 (cento e sessenta e dois milhões oitocentos e cinquenta e seis mil quatrocentos e oitenta e dois reais e cinquenta e três centavos);
- Dos 3.600 contratos de Termos de Permissão de Uso, 596 estão em atraso (até 3 parcelas) e 1.544 estão inadimplentes (a partir de 4 parcelas), resultando numa inadimplência de 42,9%, perfazendo o total de R\$ 21.491.729,27 (vinte e um milhões quatrocentos e noventa



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO-SEHAB

e um mil setecentos e vinte e nove reais e vinte e sete centavos);

- Dos 925 contratos de Locação Social, 87 estão em atraso (até 3 parcelas) e 638 estão inadimplentes (a partir de 4 parcelas), resultando numa inadimplência de 69%, totalizando R\$ 15.731.106,34 (quinze milhões setecentos e trinta e um mil cento e seis reais e trinta e quatro centavos); e,
- Dos 977 contratos com o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH, 124 estão em atraso (até 3 parcelas) e 816 estão inadimplentes (a partir de 4 parcelas), resultando numa inadimplência de 83,5%, totalizando o montante de R\$ 5.762.014,24 (cinco milhões setecentos e sessenta e dois mil quatorze reais e vinte e quatro centavos).

Visando resolver a questão, a Diretoria Financeira da Cohab vem envidando esforços adotando as seguintes medidas:

Em julho de 2023, a COHAB lançou o "COHAB Negocia e Premia", e efetuou um mutirão de negociações, abordando a inadimplência através de um esforço colaborativo de suas diretorias o que gerou um impacto significativo, rendendo à COHAB o Prêmio "SELO DE MÉRITO". Com planos de expansão para 2024, a iniciativa visa fortalecer ainda mais a saúde financeira e promover uma cultura de adimplência.

No ano corrente, a Companhia introduziu uma inovação em seus programas habitacionais com o "COHAB Reforma", visando fornecer soluções sustentáveis e duradouras em habitação. Este programa oferece uma linha de crédito acessível para mutuários que já quitaram seus imóveis, permitindo-lhes realizar reformas em suas residências. É uma iniciativa que busca não só melhorar a qualidade de vida dos moradores, mas também valorizar o patrimônio da comunidade. Com critérios e diretrizes meticulosamente analisados, o programa reflete o compromisso da Companhia em fortalecer o desenvolvimento habitacional e o bem-estar dos proprietários.

A COHAB realizou significativos avanços em estratégias de renegociação de dívidas por meio do "COHAB Negocia" e lançou o inovador "COHAB Itinerante" em novembro, especificamente em alguns condomínios, para facilitar a renegociação direta de débitos com mutuários inadimplentes. Este primeiro alcançou um índice de sucesso de 78% em acordos concluídos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO-SEHAB

Encorajada por esses resultados, a Companhia planeja estender o COHAB Itinerante para os finais de semana de 2024, focando nos locais com maiores taxas de inadimplência, para melhorar as renegociações e fortalecer a sustentabilidade financeira e habitacional nas comunidades.

Ainda em 2023, visando melhor desempenho e agilidade na comunicação com o mutuário, a Companhia iniciou o uso de novos canais de comunicação, tais como: SMS e Whatsapp. O uso dessas ferramentas possibilitou celeridade, exatidão e eficiência nas cobranças, chamamentos e comunicação com seus mutuários.

A Companhia, de início a um grande trabalho de atualização cadastral de todos seus mutuários, com o desenvolvimento de um sistema próprio, tratando de um projeto permanente.

9 – CONCLUSÃO:

Após análise das informações e verificação de toda a documentação anexada pela COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, aos volumes I ao IV deste processo, **submetemos** ao elevado exame e deliberação desse egrégio Conselho Municipal de Habitação-CMH, o presente parecer técnico referente ao **segundo semestre de 2023** sobre as contas do FMH, concluindo pela **regularidade** dos dados.

Com relação à inadimplência, apontamos o esforço da Companhia em resolver a questão, porém o índice continua elevado em todas as modalidades de contratação, o que acaba comprometendo a arrecadação da receita própria do Fundo.

São Paulo, 06 de março de 2024.

Irene Alice Alves Suguiyama
Diretora I
SEHAB/DAF/DIF