CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: VALDENIR ANTONIO POLIZELI. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse http://e-processo.tce.sp.gov.br - link 'Validar documento digital' e informe o código do documento: 7-1C6Y-9DVY-84UN-7ES1

SENTENÇA

PROCESSO:	**TC-002338.989.24**
ÓRGÃO:	• Companhia Regional de Habitações de Interesse Social - CRHIS (CNPJ 51.097.236/0001-29) ○ Advogado: Arthur Bezerra de Souza Junior (OAB/SP nº 237.456) / Amarillys Furlaneti Dionizio Pereira (OAB/SP nº 422.917)
INTERESSADA:	• Helena Berto Tomazini (CPF ***.060.758-**)
ASSUNTO:	**Balanço Geral - Contas do Exercício de 2024**
EXERCÍCIO:	2024
INSTRUÇÃO	UR-05 / DSF-II

RELATÓRIO

Em exame as contas relativas ao Balanço Geral do exercício de 2024 da Companhia Regional de Habitações de Interesse Social - CRHIS.

A Auditoria, na conclusão dos seus trabalhos (evento nº 35.16), apontou as seguintes ocorrências:

B.5. CONSELHO FISCAL:

- Emissão de Parecer favorável com ressalvas e recomendações;
- Continuação dos resultados negativos apresentados, em momento muito breve, a companhia se tornará inoperante para com seus objetivos, administrando somente os passivos que lhe restarem.

B.6. FUNÇÃO SOCIAL:

- CRHIS não adota práticas de sustentabilidade ambiental e de responsabilidade social corporativa compatíveis com o mercado em que atua.

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

- Atividades nucleares da empresa deixaram de ser realizadas ao longo do tempo, em especial a construção e financiamento de novas moradias, impactando negativamente nas receitas operacionais.

C.2.1.1. RESTRIÇÕES NO CADIN E BLOQUEIO DE BENS:

- Restrições no CADIN aguardando decisão em processo judicial;
- Há bloqueios judiciais sobre os veículos da Companhia; veículos com aparente estado de deterioração;
- Existência de móveis e computadores sucateados.

C.3.4. REMUNERAÇÃO DOS DIRIGENTES E CONSELHEIROS:

- Reajuste dos honorários dos membros da Diretoria (30%) muito acima de qualquer índice inflacionário para o período e do reajuste dos funcionários (3,69%).

C.9.1. SITUAÇÃO PATRIMONIAL:

- Contratos com a Caixa Econômica Federal – CEF: contrato de parcelamento com quatro parcelas em atraso, no montante de R$ 2.586.465,35.

C.9.2. RESULTADO DAS OPERAÇÕES:

- Resultado Líquido do Período negativo em R$ 318.046,08.

C.9.3. INFLUÊNCIA DO RESULTADO DO EXERCÍCIO SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

- O resultado negativo de 2024 aumentou a situação desfavorável do patrimônio líquido de 2023;
- Patrimônio Líquido Negativo em R$ 4.937.572,15.

C.9.4. EVOLUÇÃO DA DÍVIDA:

- Redução do ativo e aumento do passivo circulante.

C.9.5. DOS ÍNDICES DE LIQUIDEZ E DE ENDIVIDAMENTO:

- Índices de liquidez e de endividamento insuficientes.

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: VALDENIR ANTONIO POLIZELI. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse http://e-processo.tce.sp.gov.br - link 'Validar documento digital' e informe o código do documento: 7-1C6Y-9DVY-84UN-7ES1

C.10. DESPESAS CORRENTES / DESPESAS OPERACIONAIS / CUSTOS:

- Prejuízos Acumulados e Perspectiva de Futuro: A Companhia vem apresentando sucessivos prejuízos (registro de R$ R$ 9.885.788,90 na conta prejuízos acumulados), sendo que no último exercício fechado (2024) o prejuízo foi de R$ R$ 318.046,08;
- Carência de plano visando reversão de tais prejuízos;
- Desatendimento aos incisos I, II e III do artigo 37 do Estatuto Social; mercado de financiamento de imóvel de baixa renda, ocupado pelos programas Minha Casa Minha Vida e CDHU, dificulta reinclusão da empresa no segmento; risco de continuidade operacional.

E.1. TRANSPARÊNCIA:

- A empresa descumpriu os requisitos de transparência constantes do artigo 8º, incisos IV e IX, e § 4º, da Lei das Estatais.

E.3. ATENDIMENTO À LEI ORGÂNICA, INSTRUÇÕES E RECOMENDAÇÕES/DETERMINAÇÕES DO TCESP:

- Desatendimento as recomendações.

Oportunizado o contraditório e a ampla defesa, a Senhora Helena Berto Tomazini, Diretora Presidente da Companhia Regional de Habitações de Interesse Social - CRHIS, apresentou suas justificativas conforme se percebe no evento 60.2.

Encaminhado com vista ao *d.* Ministério Público de Contas, o processo não foi selecionado para análise específica, nos termos do Ato Normativo PGC nº 006/2014, publicado no DOE de 08/02/2014 (evento 65.1).

As contas dos últimos exercícios encontram-se na seguinte conformidade:

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: VALDENIR ANTONIO POLIZELI. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse http://e-processo.tce.sp.gov.br - link 'Validar documento digital' e informe o código do documento: 7-1C6Y-9DVY-84UN-7ES1

Exercício	Número do Processo	Decisão	Trânsito em julgado
2023	TC-002434.989.23	Regulares com ressalvas e recomendações	Decisão de 28/01/2025. DOE de 30/01/2025. Trânsito em julgado 20/02/2025.
2022	TC–002221.989.22	Regulares com ressalvas	Decisão de 11/09/2024. DOE de 13/09/2024. Trânsito em julgado 04/10/2024.
2021	TC-002820.989.21	Regulares com ressalvas	Decisão de 18/05/2023. DOE de 22/05/2023. Trânsito em julgado 14/06/2023.

É o relatório.

DECISÃO

Em que pese a zelosa Auditoria tenha trazido apontamentos em seu minucioso relatório, as contas da Companhia Regional de Habitações de Interesse Social - CRHIS estão aptas a receber o beneplácito desta Corte, sem prejuízo porém, de **ressalvas**, **recomendações, determinações** e **advertência** tecidas nesta decisão.

Inicialmente, destaco que a instrução processual, no que tange à estrutura societária, à governança, ao quadro de pessoal, aos encargos sociais, aos controles internos, à ordem cronológica de pagamentos e à escrituração contábil, não revelou irregularidades, tendo a Auditoria atestado, inclusive, que as demonstrações financeiras foram elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404/1976 e devidamente auditadas, nos termos do artigo 7º da Lei nº 13.303/2016.

O ponto mais sensível das contas reside na situação econômico-financeira da Companhia. O exercício de 2024 encerrou-se com **prejuízo** de **R$ 318.046,08**, valor **quinze vezes superior** ao apurado em **2023 (R$ 20.429,85)**, elevando os **prejuízos acumulados** para **R$ 9.885.788,90** e aprofundando o **patrimônio líquido negativo**, que passou de **R$ 4.619.526,07** para **R$ 4.937.572,15**.

Paralelamente, o quociente de endividamento de 1,04 revela que o passivo exigível supera o ativo total, ou seja, mesmo realizados todos os ativos pelo valor contábil, faltariam recursos para pagar todas as obrigações. Ao passo que, a **liquidez corrente** recuou de **1,18** para **1,01** e as **parcelas vencidas** do contrato de

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: VALDENIR ANTONIO POLIZELI. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse http://e-processo.tce.sp.gov.br - link 'Validar documento digital' e informe o código do documento: 7-1C6Y-9DVY-84UN-7ES1

refinanciamento nº 458.171-59, firmado com a Caixa Econômica Federal, dobraram em relação ao exercício anterior, alcançando **R$ 2.586.465,35**.

A situação deficitária não é nova, já tendo sido relevada no julgamento das contas dos exercícios anteriores. Ao julgar as contas de 2021, em que o prejuízo do exercício foi de cerca de R$ 646 mil e o patrimônio líquido negativo alcançou R$ 4.942.206,39, relevei o déficit em vista das finalidades desenvolvidas pela CRHIS. O patamar de 2024 é semelhante ao daquele exercício. Segundo a Origem, o passivo a descoberto tem origem nas provisões contabilizadas em 2018, e a redução das receitas reflete a diminuição da carteira imobiliária, uma vez que a Companhia não constrói unidades desde 1994 nem dispõe de novas fontes de financiamento habitacional, como registrou a Fiscalização. As parcelas vencidas em 2024 foram quitadas ao longo de 2025, e não foram detectadas despesas irregulares, desvios ou malversação. O equacionamento definitivo da questão, por sua vez, depende sobretudo dos municípios acionistas, a quem o artigo 37 do Estatuto Social atribui o dever de cobrir as perdas operacionais da Companhia.

Em 2021, alertei para que a CRHIS envidasse os esforços necessários para o equilíbrio de suas contas, melhorando os seus índices de liquidez e reduzindo o endividamento. Posteriormente, no julgamento das contas de 2023, processo TC-002434.989.23, o saldo de prejuízos acumulados foi expressamente alçado ao campo das ressalvas, com acolhimento da necessidade de elaboração de plano para sua reversão, em atendimento ao Estatuto Social. O plano, contudo, não foi apresentado, e a redução do patrimônio líquido negativo obtida em 2022, de R$ 4.942.206,39 para R$ 4.599.096,22 (TC-002221.989.22), foi praticamente revertida nos exercícios de 2023 e 2024, voltando a R$ 4.937.572,15, aspectos que alço ao campo das **RESSALVAS**. Diante da reiteração, as recomendações até aqui expedidas devem ser convertidas em **DETERMINAÇÕES**, com prazo, ficando a Origem **ADVERTIDA** de que o seu descumprimento poderá conduzir ao juízo de irregularidade das contas vindouras.

Quanto à finalidade da Companhia, mantenho o entendimento dos exercícios pretéritos. Desde a 19ª alteração estatutária, de 30/03/2015, o objeto social

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: VALDENIR ANTONIO POLIZELI. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse http://e-processo.tce.sp.gov.br - link 'Validar documento digital' e informe o código do documento: 7-1C6Y-9DVY-84UN-7ES1

não contempla a produção de unidades habitacionais, e o Relatório de Atividades (evento 32.1) demonstra que a Companhia gere sua carteira de mutuários: em 2024, dentre outras atividades, foram outorgadas 304 escrituras, emitidos 447 termos de quitação e cancelamento de hipoteca e arrecadados R$ 9.730.049,38. Não se pode concluir, portanto, que tenha deixado de cumprir seu desiderato.

Quanto às restrições no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal – CADIN e aos bloqueios judiciais incidentes sobre bens da Companhia, a Origem esclareceu que a execução fiscal federal decorre de débito cuja quitação teria sido reconhecida no âmbito de tomada de contas especial, estando em tramitação ação judicial voltada à extinção do crédito tributário. Em relação às execuções fiscais municipais, informou que discute judicialmente os débitos e busca viabilizar sua satisfação, preferencialmente pelos mutuários e ocupantes dos imóveis envolvidos.

As explicações permitem contextualizar a origem das restrições e indicam a existência de providências judiciais em curso, não sendo possível, com os elementos disponíveis, concluir pela ocorrência de omissão deliberada ou de prejuízo diretamente imputável à gestão examinada. Por essa razão, relevo o apontamento para fins de julgamento, **RECOMENDANDO**, contudo, que a Companhia acompanhe os processos até sua solução definitiva e adote as medidas administrativas e judiciais cabíveis para regularizar sua situação cadastral e resguardar o patrimônio social. De igual modo, **DEVERÁ** promover a adequada conservação, avaliação e destinação dos veículos, móveis e equipamentos, evitando a deterioração de bens públicos ou societários e observando os princípios da eficiência e da economicidade.

No tocante à remuneração da Diretoria, o reajuste foi aprovado pela Assembleia Geral, órgão competente nos termos do artigo 152 da Lei nº 6.404/1976, e não houve pagamento acima do fixado. Reconheço, ainda, que a Fiscalização de 2022 registrou reduções sucessivas dos honorários desde 2020. O comparativo com as COHABs de São Paulo, Campinas, Bandeirante e Santista, todavia, não se presta a parâmetro, dada a evidente disparidade de porte entre aquelas companhias e uma empresa com nove empregados. O que pesa, aqui, é a economicidade: um reajuste

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: VALDENIR ANTONIO POLIZELI. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse http://e-processo.tce.sp.gov.br - link 'Validar documento digital' e informe o código do documento: 7-1C6Y-9DVY-84UN-7ES1

oito vezes superior ao concedido aos empregados, sem estudo que o fundamente, aprovado no exercício em que a receita líquida recuou 15,16% e as parcelas com a Caixa Econômica Federal estavam em atraso, deveria vir acompanhado de estudo que o fundamentasse, razão pela qual alço o item ao campo das **RESSALVAS.**

Quanto à transparência, os artigos 8º e 27 da Lei nº 13.303/2016 aplicam-se à Companhia, por força do artigo 1º, § 1º, do mesmo diploma. Não prospera a alegação de que parte das exigências incumbe exclusivamente ao Conselho de Administração, pois o dever legal é da Companhia. Assim, cabe **DETERMINAÇÃO** para que a Origem atenda integralmente aos requisitos de transparência da Lei das Estatais, objeto de recomendação no exercício anterior.

As práticas de sustentabilidade, por sua vez, podem ser proporcionais ao porte da empresa, mas não dispensadas.

Posto isso, **JULGO REGULARES COM RESSALVAS, RECOMENDAÇÕES, DETERMINAÇÕES E ADVERTÊNCIA** as Contas da Companhia Regional de Habitações de Interesse Social, relativas ao exercício de **2024**, com fulcro no art. 33, inciso II, da LCE nº 709/93, dando-se quitação ao responsável.

DETERMINO à Origem que:

1. apresente, no prazo de 90 (noventa) dias, plano de reestruturação econômico-financeira aprovado pelo Conselho de Administração, com metas, prazos e responsáveis, incluindo avaliação fundamentada sobre a continuidade da Companhia, submetendo-o à Assembleia Geral;
2. comunique formalmente aos municípios acionistas a situação da Companhia e as responsabilidades previstas no artigo 37 do Estatuto Social;
3. mantenha em dia as parcelas dos contratos com a Caixa Econômica Federal;
4. informe a situação do contrato nº 525.628-00 após o término da carência e dos créditos do FCVS que o garantem;

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: VALDENIR ANTONIO POLIZELI. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse http://e-processo.tce.sp.gov.br - link 'Validar documento digital' e informe o código do documento: 7-1C6Y-9DVY-84UN-7ES1

5. fundamente eventuais reajustes dos honorários da Diretoria em estudo compatível com o porte e a situação econômica da Companhia;

6. adote medidas para a liberação e preservação dos veículos bloqueados e promova o desfazimento dos bens inservíveis, com destinação ambientalmente adequada;

7. atenda integralmente aos requisitos de transparência dos artigos 8º e 88 da Lei nº 13.303/2016 e adote práticas de sustentabilidade proporcionais ao seu porte, nos termos do artigo 27, § 2º, do mesmo diploma.

A Auditoria verificará o cumprimento destas determinações no exame das contas do próximo exercício.

Esta decisão não alcança eventuais atos pendentes de instrução e/ou julgamento por esta Corte.

Por fim, esclareço que, por se tratar de procedimento eletrônico, na conformidade da Resolução nº 1/2011, a íntegra da decisão e demais documentos poderão ser obtidos mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico – e. TCESP, na página www.tce.sp.gov.br.

Publique-se por extrato.

Ao Cartório para aguardar o decurso do prazo recursal e certificar, arquivando-se em seguida.

Gab. VAP, em 15 de outubro de 2026.

Valdenir Antonio Polizeli
Conselheiro Substituto - Auditor
(Assinado digitalmente)

mm

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: VALDENIR ANTONIO POLIZELI. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse http://e-processo.tce.sp.gov.br - link 'Validar documento digital' e informe o código do documento: 7-1C6Y-9DVY-84UN-7ES1