



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**ATA DA 1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA
COMISSÃO EXECUTIVA DO CMH
GESTÃO 2007/2009**

Data da Reunião: 29.09.2008

Local: Edifício Martinelli – 11º andar – sala 111-B

No dia 29 de setembro de 2008, às 15:00 hs, reuniram-se nas dependências do Edifício Martinelli, na Rua São Bento, 405, 11º andar, sala 111-B, Centro – São Paulo, para a 1ª Reunião Extraordinária da Comissão Executiva do CMH - Biênio 2007/2009, os seguintes membros conselheiros : **Sr. Elton Santa Fé Zacarias** (Secretário SEHAB); **Sra. Elisabete França** (Superintendente de Habitação Popular); **Sra. Violêta Saldanha Kubrusly** (representante de SEHAB); **Sr. Claudio Marcelo S. Rehder** (presidente COHAB-SP); **Sra. Maria Izilda Camillo** (representante da Associação dos Sem Terra da Zona Norte); **Sr Mario Luiz Balbino** (representante da Associação Comunitária Barro Branco III); **Sra. Mônica Bueno Leme** (representante do Centro Universitário Belas Artes); **Sra. Marly Namur** (representante da Universidade de São Paulo – Faculdade de Arquitetura); e como apoio técnico a **Sra Sandra Picardi** e **Sr Antonio Maria Oliveira (COHAB)**. A reunião foi iniciada pelo Secretário, **Sr Elton**, que retomou a única pauta proposta para a reunião: a aquisição de ativos da COHAB oriundos da arrecadação dos valores dos imóveis no Conselho Municipal de Habitação. “Na última reunião do Conselho foi colocado esse voto nessa pauta e o Plenário deliberou que deveria ser algo então, uma posição na Comissão Executiva que depois faria o voto ad-referendum no Conselho. Esse material foi exposto rapidamente pela Diretora Financeira da COHAB, a Sandra, e na reunião do Conselho foi por mim colocado que esse acerto é um acerto contábil da posição da COHAB e que não interferiria nas contas do Fundo. Aí eu gostaria da manifestação dos companheiros, ver se alguém tem alguma dúvida, se quer que apresente o PowerPoint novamente”. **Sra. Elisabete** propõe que seja retomado o assunto, já que alguns não estavam no dia da reunião do Conselho. **Sr Elton**: “Eu vou dar uma repassada no que aconteceu no passado, existia uma Resolução em 1997 que dizia o seguinte: tudo o que a COHAB emitisse de cobrança de imóveis no Fundo, deveria ser repassado às contas do Fundo, independentemente da COHAB ter recebido esse valor ou não; em 2006 essa Resolução foi alterada: passou a vigorar que só seria passado aquilo que efetivamente fosse arrecadado. (Essa situação anterior) gerou uma deformação no balanço da COHAB, aliás que precisa ser corrigida. A COHAB, no passado, lançou essa inadimplência do Fundo como um ativo a ser recebido em algum momento. O que nós estamos fazendo hoje é o seguinte: nós estamos dizendo que esse ativo não é da COHAB, esse ativo é do Fundo. Nós estamos mudando a coluna de onde ficam apropriados esses valores no balanço da COHAB; isso é um valor, que é um ‘recebível’, quer dizer que alguém precisa fazer o ajuste financeiro disso. Vai vir um recurso extra-orçamentário, que entrará na conta do Fundo

para pagar esses ativos à COHAB. (Desse modo, eles voltariam) para o lugar deles, que é 'recebíveis Fundo Municipal de Habitação' e não 'recebíveis COHAB'. Isso foi colocado e nós fomos criticados no dia por não ter enviado o voto antecipadamente. Então ficou decidido que viria para essa reunião (tomar) a decisão (de autorização) para que seja feito esse acerto contábil". Abre a palavra aos Conselheiros presentes. **Sra. Izilda:** "A nossa preocupação, na verdade, é que é uma matéria por demais complexa. A gente fica tendo uma série de "por quês": por que 30 de setembro, por que não foi apresentado antes ou depois, por que não foi levado para o Grupo de Trabalho do Orçamento, já que trata do problema da Resolução (21). Haveria a necessidade de se fazer a alteração na Resolução 21, e aí a gente pergunta: a COHAB tem meios, para quando recebe saber o que é Fundo Municipal e o que é COHAB, não é? Por que não continua fazendo? A gente pergunta, separando, porque o que nós entendemos que é o valor de inadimplência e que a COHAB era responsável para receber esses valores e na verdade não o fez, agora a gente paga, aprova aqui o valor para COHAB, e aí qual é a responsabilidade que ela vai ter de receber ou não isso? São preocupações que nós temos porque a gente pensa o seguinte: se o Tesouro tem 16 milhões, aproximadamente, para colocar em dia essa questão dos recursos da COHAB, eu não entendo porque tantos projetos com o argumento que não tinha recurso. É por isso que a gente propôs e acha que a Executiva não teria competência para uma decisão de tamanho impacto. É a discussão de um montante muito grande e que requer um estudo, na Resolução 21, para resolver esse tipo de coisa definitivamente, porque a Resolução 21, ela não é retroativa, foi um erro na época. Mas hoje esse montante implica em uma série de coisas. A gente pode questionar, por exemplo, e aí eu não quero ser imatura, acho importante - a COHAB e o seu trabalho - mas hoje em dia ela trabalha muito com terceirização. O dinheiro do Tesouro, o dinheiro do Governo, que serviria para estar viabilizando uma série de projetos totalmente paralisados, por falta de recurso, é esse o argumento, eu particularmente proporia que como esse assunto a gente não conseguiu ainda, por mais que foi apresentado, a gente conseguiu os devidos esclarecimentos, eu acredito que levar esse tema, tamanha a relevância dele, para o Grupo de Trabalho do Orçamento para fazer uma proposta rapidinha, que é a alteração da Resolução 21 e levar para o Conselho. Eu acho que seria o caminho mais correto para decididamente a gente resolver essas questões de forma clara, transparente, e com a participação de todo mundo na elaboração disso. Eu proporia isso porque é muito dinheiro ". **Sr. Elton:** "Na realidade, Izilda, esses recursos já são da COHAB. Esses recursos eram aumento de capital, nós estamos mudando a rubrica contábil, nós não estamos aportando dinheiro novo para ninguém, não está surgindo 16 milhões de reais para ninguém, nós estamos mudando a rubrica orçamentária dos 16 milhões que viriam como aumento de capital, para vir como aquisição de ativo do Fundo. Não estou inventando: o Fundo não vai ter 16 milhões a mais e nem o Tesouro está colocando 16 milhões a mais em lugar nenhum. Nós estamos fazendo um ajuste de posição contábil. Isso foi esclarecido no dia reunião do Conselho, que não onerava o Fundo, era uma mudança da rubrica orçamentária de aumento de capital

para a rubrica de aquisições para que a coluna 'recebíveis COHAB' volte para o lugar dela, que é 'recebíveis Fundo Municipal de Habitação', os imóveis estão no Fundo. **Sr. Marly:** "O que significa aquisição de ativos?" **Sr. Elton:** "Quando a COHAB pegou dinheiro, emitiu uma prestação para você, você não pagou, o que a COHAB fez na época? Pagou ao Fundo no seu lugar. Então a COHAB considerou aquilo um ativo, um recebível, que algum dia ela viria a receber, mas aquilo não era dela, aquilo era do Fundo. Se você entrar num processo de Lei de Sociedade Anônima, o Conselho não tem poder legal para impor um prejuízo desse à empresa. Então o que nós estamos fazendo? A COHAB tinha uma previsão de 55 milhões de reais de aumento de capital esse ano. Estamos destacando 16 desse aumento de capital, mudando de rubrica orçamentária para que ao invés de eu aumentar o capital em 55 (milhões), eu aumento o capital em 55 menos 16. Esses 16 entram no caixa da COHAB com outro nome, o nome de aquisição dos ativos dos recebíveis, colocando-o de volta no lugar, como recebível Fundo Municipal de Habitação. Apenas isso está sendo trocado. Não surgiu dinheiro, não tem 16 milhões no Tesouro, não tem absolutamente nada: é só um acerto da contabilidade da empresa". **Sra. Marly:** "Quando você fala 'recebível' dá impressão de que um dia vai receber; se um dia vai receber, significa que está devendo. Isso é uma linguagem de contabilidade que realmente não é a minha praia". **Sr. Elton** retoma esclarecendo a dúvida da conselheira Izilda: "Nós temos um retorno para pagar, do Governo Federal, e temos uma despesa da COHAB todo mês, que esses 16 milhões entram para pagar o resto das contas da COHAB no final do ano. A COHAB só tem dinheiro para sobreviver até a 1ª semana de outubro. Por isso eu coloquei: eu estou tirando 16 milhões que entraria na empresa na rubrica aumento de capital - agora não vai mais entrar na rubrica. O Fundo precisa autorizar que entre em outra rubrica, senão, vai fazer falta para a COHAB, essa é a razão do dia 30. Eu acho também que foi mal explicado no dia; mas enfim, eu acho coisa muito mais simples do que vocês Conselheiros estão pensando; eu sei que é engraçado, aparece 16 milhões de reais de um dia para outro para fazer o acerto, mas você concorda Izilda: não tem nada, não estou criando dinheiro, o Tesouro não está cortando nenhum centavo a mais". **Sra. Marly:** "Isso sim, mas está gerando aparentemente uma dívida do Fundo, recebível pelo Fundo, quer dizer, fica devendo para a COHAB". **Sr. Elton:** "O nome da prestação que não foi paga que chama 'recebível'. O nome que a gente dá contabilmente é 'recebível'. Então o mutuário que mora em algum lugar, não pagou, a soma do que não pagou é 16 milhões, aquilo ao invés de estar lançado em recebíveis do Fundo, está lançado no balanço da COHAB. A COHAB continua fazendo as suas cobranças, isso não muda nada, é só um posicionamento de como estava o balanço". **Sra. Marly:** "Não implica em passar uma dívida para o Fundo?" **Sr. Elton:** "A dívida sempre foi do Fundo, o dono do apartamento é o Fundo, o dono da casa é o Fundo não é a COHAB. É que, como a COHAB adiantou o dinheiro do Fundo, ficou lançado como uma coisa que um dia a COHAB iria receber. Não é verdade: quem tem que receber é o Fundo. Precisa acertar o balanço da COHAB, é isso que eu preciso fazer, não tem dinheiro novo, não tem nada de diferente". **Sra. Izilda:** "Eu senti que a ânsia dos Conselheiros era de ter uma discussão mais aprofundada. Na verdade, eu concordo que faltaram grandes esclarecimentos e quando fala de Resolução, a Resolução tem que resolver. Se a Resolução 3,

ela obrigava este tipo de mecanismo porque não previu quando foi feita a emenda pela Resolução 21? Aí eu concordo com meus colegas, nós temos que levar isso ao Grupo de Trabalho de Orçamento e rever a Resolução 21. Como nós, do (GT) Mutirão estamos revendo a Resolução 22, que a gente acha que tem coisas lá que inviabilizam o Programa, inviabilizam uma melhor forma de trabalho". **Sr. Elton** esclarece que

5 "a Resolução 21 já está funcionando, está funcionando direito. Agora o recebível FUNDO é recebível FUNDO, COHAB é recebível COHAB. Os dois já estão separados. Não é caso de rever a Resolução, simplesmente um voto dizendo o seguinte: olha, aquele dinheiro vai sair da rubrica aumento de capital para entrar na rubrica orçamentária, aquisições, não sei como é que se chama, e ela vai ser liquidada de volta para a COHAB. Honestamente, eu não vejo nada de especial nisso, nem a menor dificuldade". **Sra**

10 **Elisabete** retoma que o que ocorreu foi que a Secretaria Executiva não teve condições de enviar o voto antecipadamente. **Sra. Izilda** reafirma que não foi apenas isso, mas a compreensão do objeto do voto era complicada. **Sr. Elton** retoma que há problemas mais sérios para equacionar ainda. "Temos uma série de empreendimentos misturados, que você tem a COHAB com 10%, 5%, 15% de participação. Isso daí não pode: ou é COHAB ou é Fundo. Eu acho que nós vamos precisar sentar, criar um Grupo de Trabalho, aí

15 sim, eu acho que tem que ser criado, para fazer a avaliação dos ativos, os ativos efetivos da COHAB, que representam participações nos empreendimentos do Fundo. Não tem sentido a COHAB ser dona de 10% do mutirão. Quer dizer, alguém vai ter que chegar uma hora e falar: olha, a participação soma, sei lá, 10 milhões, participação do Fundo soma 100 milhões, então vamos fazer um cruzamento de forma que um desses empreendimentos fique para a COHAB e o resto fica para o Fundo. É separar de vez as

20 participações acionárias. Precisa um Grupo de Trabalho só montado só com esse fim. Eu acho que em algum momento aí nós vamos ter que passar um voto nesse sentido, para que o Conselho estude o que fazer com os empreendimentos compartilhados". **Sra. Izilda**: "O Grupo de Orçamento poderia já ter feito essas discussões, revendo e encontrando mecanismos de solução". **Sra. Marly**: "Esses 16 milhões são os valores da inadimplência, representa a inadimplência total?". **Sr. Elton**: Não, não representa. Esses 16 milhões representam o valor que a COHAB aportou para o Fundo, do dinheiro dela, do caixa dela, sem ter recebido, dos mutuários do Fundo. Não é o total de inadimplência, mas a parte da inadimplência que a

25 COHAB aportou". **Sra. Izilda**: "Eu acho que a gente também tem que ser responsável, a gente entende a importância da COHAB, só que ela tem que ter diretrizes". **Sr. Marcelo**: "A COHAB realmente tem uma história de nunca ter cobrado. Nós começamos a cobrar agora, realmente está tendo reintegração como

30 nunca teve. É claro que tem um lado social, que você tenta analisar antes, porque senão, como a gente brinca, só vai mudar de andar. Se a gente reintegra 30.000 apartamentos, eles vão vir aqui falar com a Bete (Superintendência de HABI). Sai até mais barato para o Município: tem um novo estudo que a gente está fazendo para pensar em soluções (abrangendo) o Programa Parceria Social, o Bolsa Aluguel, para algumas famílias que não tiverem condições de permanecem no apartamento. Aí, em vez de dar os R\$ 300,00 de auxílio aluguel, estudar alguma forma de o Fundo Municipal pagaria uma locação para a COHAB, para

35 inadimplentes que realmente não teriam condições de pagar a prestação". **Sra. Izilda**: " Gente, enquanto

tiver a cabeça de empreendedor e não dentro do projeto social, o valor não é compatível com a realidade da vida das pessoas, porque o povo não tem uma renda que suporte os juros, a correção monetária, aquela coisa toda". **Sr. Marcelo** pondera que o PSH, Programa de Subsidio Habitacional, também é pequeno. "O valor do PSH hoje, para imóvel pronto é R\$ 6.000,00 (de subsídio) e para quem ganha até 1

5 salário mínimo você consegue financiar mais 3 mil e poucos reais. Então se você pegar um apartamento por 9 mil reais, eu acho até que tem alguns mutirões antigos que poderiam fazer, só que esses mutirões antigos não estão regularizados e é difícil a regularização. Tem esses que estão há 15, 20 anos, nós fizemos um estudo, seria o ideal, eu acho que até com a Prefeitura hoje alguns imóveis, faz 20 anos que as

10 pessoas moram lá, você já nem sabe direito o que é, não está regularizado". **Sra. Izilda**: "Mas aí é que está: as pessoas querem pagar, mas o imóvel regularizado e aí 20 anos, Projeto habitacional a Prefeitura coopera, é feito todo um trabalho legal, super legal, todos, porque 20 anos, eu até admito que demore 5, 6, mas 20 não". **Sra. Elisabete** lembra que pode ser regularizado com concessão de uso. **Sr. Elton**: "Antes não tinha nenhum mecanismo, era irregularizável, agora acho que está caminhando para regularização".

15 **Sr. Marcelo**: "Já que estamos falando de título de concessão, em Sapopemba quantos títulos já foram entregues? 600 Títulos e foi regularizado, que já estava há 20 anos e foi regularizado agora". **Sra. Marly** resume que a COHAB efetivamente tem que cobrar a inadimplência e ela esta repassando os valores que ela deveria cobrar, mas não cobrou. **Sr. Elton**: "Não é que ela não cobrou, ela cobrou". **Sra. Marly**: "Cobrou e não recebeu, pronto. Aí vem uma Resolução para livrar a sua Contabilidade, porque voltar para o Fundo esse 'recebível' é para regularizar a Contabilidade da COHAB, que aí fica o problema para o Fundo porque

20 na verdade não é ele que cobra, é a COHAB, aí fica esse jogo de empurra". **Sr. Elton**: "Esquece esse jogo de empurra, não tem jogo de empurra, quando você pega o balanço da empresa, a COHAB pegou dinheiro do cofre, do Caixa, gerou 'recebível', de quem ela tem que receber? Do mutuário, não recebeu. A COHAB é operadora do Fundo, a COHAB continua, independente em que coluna está sendo lançada, ela continua com a obrigação de cobrar, a única coisa é que agora o ativo está na coluna certa". **Sra. Marly**: "Quem

25 pagar vai para o Fundo e se não pagar o Fundo fica com isso?". **Sr. Elton**: "Já está (dessa forma)". **Sr. Marcelo**: "Agora, por exemplo, nós vamos entrar com alguma política de renegociação, que já tem. Você faz o acordo com ele, a complicação para pegar, porque o que ele estava devendo depois de 2006 é para o Fundo mesmo, o que ele estava devendo antes de 2006, era da COHAB. Então para evitar também isso, tanto é que também nós concordamos que não era justo pegar dinheiro do Fundo Municipal de Habitação

30 para fazer isso, como tinha a Resolução, poderia ter sido aprovado na época, mas aí é um recurso extra que já estava no orçamento para vir como aumento de capital, então ele não vai vir como aumento de capital, ele vai congelar o aumento de capital e vai liberar um recurso extra para o Fundo, entra exatamente esses 16 milhões e 900 mil reais na conta do Fundo e já sai no mesmo dia. Por que vai passar pelo Fundo? Esse dinheiro viria para a COHAB de qualquer forma e a gente faz essa regularização

35 contábil, quer dizer, e aí tudo o que vier dos contratos do Fundo Municipal de Habitação, já vai direto para a conta do Fundo. Tem um outro imbróglio, que depois nós vamos trazer (para discussão): nós temos vários

empreendimentos que são 25% do Fundo e 75% da COHAB". **Sr. Elton:** "Acho que aí a COHAB deveria preparar uma solicitação para criar um Grupo de Trabalho para estudar como reequilibrar os ativos que têm participação no Fundo, fazer um acerto para que todo mundo concorde". **Sra. Izilda:** "Acho que deveria encaminhar para o Grupo de Trabalho de Orçamento, eles trabalham brilhantemente". **Sr. Elton** propõe que

5 o assunto já seja levado para a próxima reunião. **Sra. Elisabete:** "Para ter dinheiro do Governo Federal, se você não tem uma rubrica - você tem aprovado o instrumento no ano passado - não consegue receber, a gente tem regras, fica complicado, porque a COHAB, a SEHAB tem isso". **Sr. Elton:** "Eu estou aqui há 3, 4 anos, mas além de ter o Fundo que gerou obrigações da COHAB, quiseram arranjar um jeito da COHAB fazer a comercialização de imóveis, sem licitação, sem nada, fazer a comercialização direta. A

10 Contabilidade é uma bagunça, daí o Tribunal de Contas fica apontando que nós temos que resolver os problemas, a segregação de contas, é complicado, agora eu não vou resolver o que aconteceu em 1993, 94, a gente vai resolvendo as coisas aos poucos". **Sra. Izilda:** "Já que é bom para cobrar, uma taxa do banco que era 1,00 vira 20,00, vira 30,00, paga lá, Caixa de banco, aí vem aqui mostra a conta, vocês acham ruim". **Sr. Elton:** "Bom, eu acho que já está debatido o assunto, a última reunião do Conselho

15 deliberou que seria colocado uma reunião extra só para tratar desse assunto. Então eu gostaria de pôr em votação, quem vota contra a resolução se manifeste, então **está aprovado o voto, 5 contra 1. (Izilda vota contra)**. **Sra. Marly:** "Qual é o valor da inadimplência? Porque você falou que R\$ 16.900.000,00 não é o valor de toda a inadimplência, qual é o valor de toda a inadimplência?" **Sr. Elton** solicita o dado ao Sr Antonio(COHAB). **Sr. Antônio:** "41 milhões". **Sr. Elton:** "Só o Fundo quanto é?". **Sr. Antônio:** "Só o

20 Fundo acho que é 78% até 2006". **Sra. Marly:** "78% é Fundo e o resto é COHAB. Agora, em vista disso, será que não seria mais interessante pensar numa política de subsídios, para evitar tanta inadimplência?" **Sr. Elton:** "Nós temos que separar as coisas, isso aqui é só um acerto contábil". **Sra. Marly:** "Isso eu sei, já está resolvido. Eu estou tratando de uma outra questão: com esse número de inadimplência, 41 milhões não seria o caso de - já que a renda então é baixa e tem uma população tão grande com renda baixa -

25 criar uma política de subsídios, para evitar que as pessoas não possam pagar e fiquem inadimplentes. Porque se você subsidia, o valor da prestação fica menor e eles podem pagar, porque o problema da Habitação de Interesse Social, é o problema da renda e todo mundo sabe disso. Se a gente não resolver o problema do valor que as pessoas podem pagar, não vai resolver nunca, vai ficar uma bola de neve". **Sr. Elton:** "O poder público está meio que num beco sem saída porque por mais que se abaixe, vamos supor

30 que comece com 20,00, se todo mundo for pagar 20,00, se o indivíduo não pagar e o Poder Público tiver que tirar o apartamento, nós vamos mandar ele para onde?". **Sra. Marly:** "Não é tirar que é o problema: o problema é tornar viável o pagamento, fez isso na época do Adriano Branco, ele criou uma política de subsídio, quem ganhava um salário mínimo vai pagar 10% do salário, quem ganha 2, paga 15%". **Sr. Elton:** "Nós estamos fazendo isso, nós aprovamos uma Resolução, que vale tanto para o Fundo quanto para a

35 COHAB, para os imóveis da COHAB também, que parcelam o valor do imóvel em 300 vezes sem juros, dá prestação de R\$ 100,00". **Sra. Izilda:** "Sabe o que nós estamos pensando? Todos eles têm lá um Centro

Comunitário, um espaço, a gente, através da Secretaria Nacional do Ministério do Trabalho, estamos conseguindo fazer a discussão da economia solidária, onde faz empreendimento daquilo que eles sabem fazer. Tem um grupo que faz material de limpeza e vende na própria comunidade e tem outros grupos que reciclam. A gente consegue, através do SENAI, máquinas, equipamentos para gerar renda. É uma coisa

5 que está dando muito certo, só que é pouquinha a experiência, só em 4 Mutirões. Eu sugiro encontrar um mecanismo como o SENAI para envolver todos os empreendimentos, porque eles mesmo vão produzir, vão vender, artesanato, um monte de coisas, tudo o que eles sabem fazer, costura, tudo, mas que está gerando renda, então eles pararam de querer vender para voltar para a favela de novo, porque eles estão agora recebendo dinheiro, por exemplo, a reciclagem, não vende mais ali no Ferro Velho, vai vender ali por

10 um preço justo pelo esforço que ele tem, então acho que tem que desenvolver outros projetos dentro do projeto de Habitação". **Sr. Marcelo:** "Nos Mutirões é muito melhor porque já tem todo esse trabalho que está sendo feito enquanto você está fazendo a construção e tal. (Onde não é mutirão), você pega uma pessoa que não está acostumada a viver em condomínio e coloca lá, pagando". **Sr. Elton:** "O Mutirão tem estrutura para fazer isso". **Sra. Izilda:** "Economia solidária, não precisa gastar dinheiro, não precisa nada,

15 tem lá os formadores da USP que trabalham lá nas incubadoras. Eles vêm, formam os próprios agentes locais, no Ministério do Trabalho". **Sra. Violêta:** "Essa é a Secretaria do Prof. Paul Singer. A Izilda tem razão, porque em fevereiro a gente tomou o conhecimento numa Conferência Internacional, ainda é pouco conhecido esse crédito que está disponível nessa Secretaria de geração de emprego e renda e principalmente esforço cooperativo, é incentivar o cooperativismo". **Sra. Elisabete:** "Poderia colocar na

20 pauta esse tipo de ação, essa proposta". **Sra. Izilda:** "Podia colocar no Grupo de Trabalho do Mutirão". **Sr Elton** agradece e encerra a reunião.